Gentrification rurale et évolutions des structures de logement dans les campagnes françaises (1968-2006)

Pierre Pistre

▶ **To cite this version:**

Pierre Pistre. Gentrification rurale et évolutions des structures de logement dans les campagnes françaises (1968-2006). Journée d'étude " Jeunes Chercheurs " du Réseau Logement-Habitat, Nov 2009, Toulouse, France. hal-03566365

HAL Id: hal-03566365
https://hal.science/hal-03566365

Submitted on 11 Feb 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Communication Journée d'étude « Jeunes Chercheurs » du Réseau Logement-Habitat
Vendredi 13 Novembre 2009, Université Toulouse le Mirail

GENTRIFICATION RURALE ET EVOLUTIONS DES STRUCTURES DE LOGEMENT DANS LES CAMPAGNES FRANCAISES (1968-2006)

Pierre Pistre
Doctorant de Géographie, Université Paris 7 Denis Diderot
UMR 8504 – Géographie-Cités, 13 Rue du Four 75006 Paris
pierre.pistre@parisgeo.cnrs.fr

GENTRIFICATION RURALE ET EVOLUTIONS DES STRUCTURES DE LOGEMENT DANS LES CAMPAGNES FRANCAISES (1968-2006)

Les campagnes françaises connaissent une reprise démographique continue depuis les années 1970-1980. Les premiers résultats du recensement de population 2006 confirment cette tendance, d'une croissance quasi généralisée, toujours plus loin des villes, vers les communes les plus isolées[1] (Cartes 1). Longtemps symboles d'enfermement social et d'archaïsme, elles représentent aujourd'hui une nouvelle *way of life* pour de nombreuses populations, hétérogènes (âges, origines géographiques, positions sociales), qui décident de s'y installer pour des raisons familiales, paysagères et encore économiques. Le choix du logement occupe une place centrale dans leurs stratégies résidentielles, en premier lieu sa localisation mais aussi son type ; les rénovations de maisons anciennes, de fermes, à l'abandon/vacantes sont nombreuses ainsi que les créations de nouvelles zones d'habitat (lotissements, résidences fermées).

L'objectif est ici d'analyser les structures de logement au sein des campagnes françaises, depuis les années 1970, afin d'enrichir et de compléter les études sur leur renouveau démographique. Ce travail s'inscrit dans un cadre théorique peu mobilisé par les recherches francophones, celui de la gentrification rurale. Après une présentation rapide de ce champ, de ses origines et de ses proximités/différences avec les recherches urbaines, nous défendrons son intérêt dans l'analyse des migrations résidentielles. Nous concentrerons ensuite notre attention sur les transformations de l'habitat, en tâchant d'identifier des signes de gentrification dans les campagnes françaises. Deux sources statistiques INSEE seront utilisées pour dresser une analyse et une cartographie fine (communes/bassins de vie/types de campagnes) de ces dynamiques de logement : les recensements de population depuis 1968 et les enquêtes Logement (ENL) 1996, 2002 et 2006.

1) « Etendre les limites de la gentrification » : nouvelles perspectives pour les études rurales ?

a) De la gentrification urbaine… :

La gentrification désigne généralement des processus d'embourgeoisement des quartiers centraux des villes, anciennement populaires, transformés par l'arrivée de nouveaux habitants des classes moyennes et supérieures[2]. Ce terme forgé par R. Glass dans une analyse des transformations de Londres[3], est devenu un champ majeur des études urbaines au cours des années 1980. Il fut marqué par de profonds débats théoriques et empiriques, et notamment l'opposition entre deux démarches explicatives : une approche par la « production » défendue par N. Smith et une approche par la « consommation » portée par D. Ley. De nombreux autres chercheurs ont contribué à enrichir ces débats (*cf.* A. Warde, R. Beauregard, D. Rose, L. Bondi), et en particulier les réflexions de C. Hamnett sur une approche « intégrée » de la gentrification urbaine[4].

Ce champ de recherche connait aujourd'hui une attention croissante de géographes et de sociologues français. Les grandes villes, notamment le cas parisien, ainsi que ses relations complexes avec les politiques publiques sont le plus souvent au centre de leurs préoccupations[5].

---

[1] Laganier J., Vienne D. (2009). « Recensement de la population 2006 - La croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes », *INSEE Première*, n°1218, 4 p.

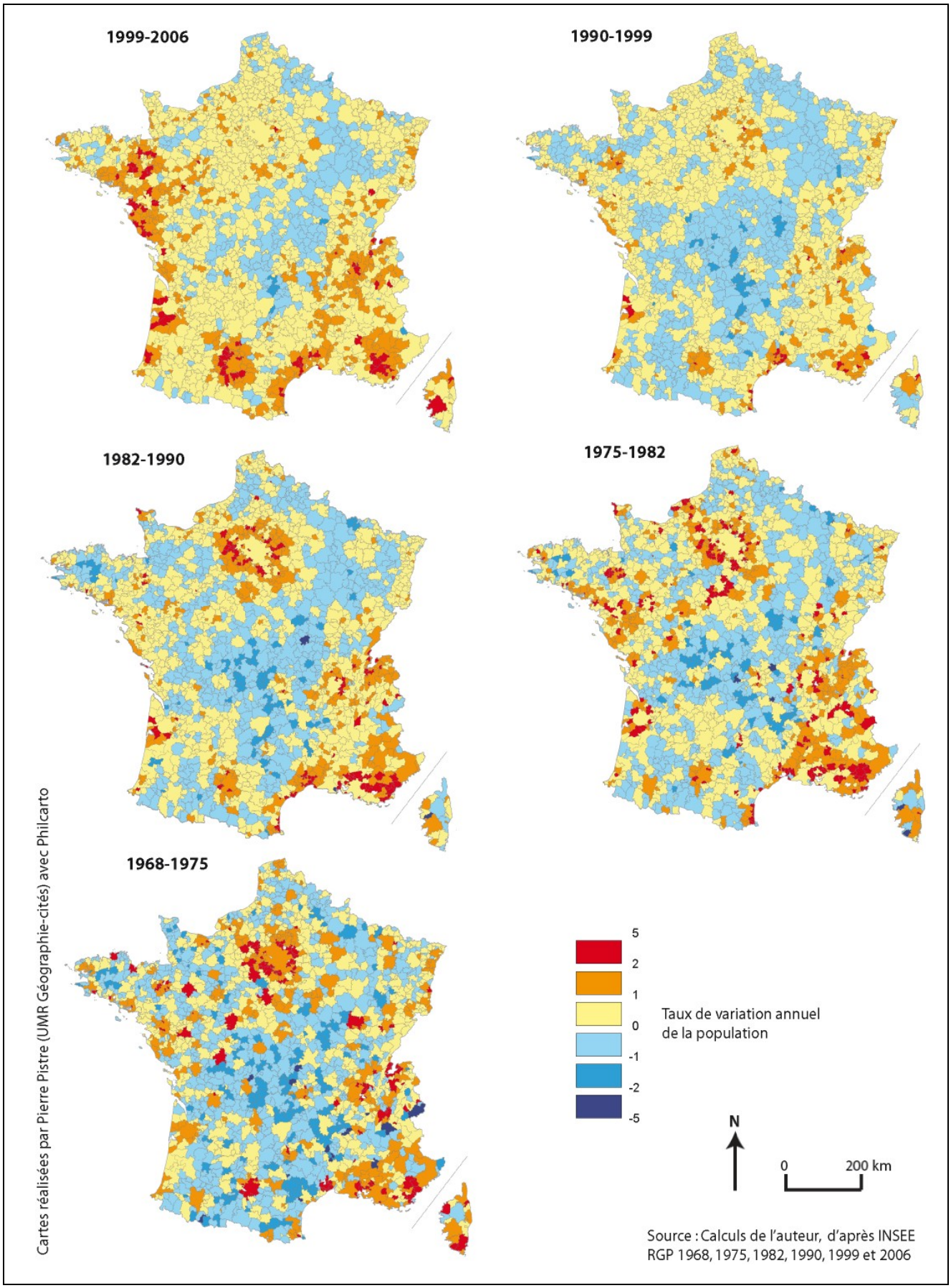
[2] Fijalkow Y., Preteceille E. (2006). « Gentrification : Discours et politiques urbaines », *Sociétés Contemporaines*, n°63, p 5-13.

[3] Glass R. (1963). *Introduction to London: Aspects of change*, Mcgibbon & Kee, Londres, p XII-XLI.

[4] Hamnett C. (1991). « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, Vol 9, p 55-80.

[5] Authier J-Y., Bidou-Zachariasen C. (2008). « La gentrification urbaine », *Espaces et sociétés*, n°132-133, 268 p ; Bacqué, M.-H. (2006). « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés Contemporaines*, n°62-63, pp. 63-83 ; Clerval A. (2008). La gentrification à Paris *intra-muros* : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques, Thèse de doctorat : Géographie, Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne, 602 p ; Fijalkow Y., Preteceille E. (2006). *op.cit*, pp 5-13.

Cartes 1 - Evolution annuelle de la population au sein des bassins de vie français (1968-2006)



Sur la scène internationale, le champ de la gentrification retrouve un indéniable regain d'intérêt depuis le début des années 2000. Celui-ci s'accompagne d'un renouveau problématique et d'une volonté centrale d'élargir sa définition[6]. Cette extension souhaitée et revendiquée correspond selon Lees *and al* à une mutation profonde des processus de gentrification et à l'apparition de formes inédites, associées à des activités économiques (*tourisme gentrification*, *commercial gentrification*), des populations (*studentification*, *black gentrification*), des intensités et des types spécifiques (*super-gentrification, new build gentrification*) [7]. Cette diversification des recherches révèle également une ouverture à de nouveaux paradigmes tels que les *gender studies* et les *cultural studies*[8], ainsi qu'un élargissement progressif de leurs limites spatiales et temporelles[9].

b) ...à la gentrification rurale :

Le développement d'études rurales sur la gentrification s'inscrit pleinement dans ce processus d'extension conceptuel. Emergeantes dans les années 1980[10], elles se sont affirmées depuis la fin des années 1990, sous l'impulsion de plusieurs chercheurs britanniques : M. Philipps, D. Smith, P. Cloke. Ces travaux illustrent au sein de la géographie rurale anglo-saxonne la mise en œuvre d'approches croisées d'indicateurs « culturels » et de « classe » dans l'analyse des formes contemporaines de reprise des campagnes[11]. Dans une moindre mesure, ce champ est également actif aux Etats-Unis[12], alors qu'il reste peu développé dans les recherches francophones[13].

Les réflexions produites dans les contextes urbains de gentrification sont souvent utilisées pour une meilleure compréhension des transformations sociodémographiques des campagnes. Comme le démontre M. Philipps[14], quels que soient les environnements géographiques, la gentrification rend compte de changements dans la composition sociale d'un espace, par l'arrivée de populations des classes moyennes et supérieures, au détriment de classes résidentes plus fragiles. De mêmes investissements et rénovations du bâti, guidés par des gains potentiels à la revente, ainsi que des stratégies de production plus ou moins volontaires, imputables à des agents privées comme publics, sont identifiables dans des contextes à la fois urbains et ruraux.

Les recherches rurales éclairent aussi en retour les profonds débats qui traversent le champ urbain de la gentrification, à commencer par les démarches explicatives mobilisées. Même si certains travaux privilégient des approches exclusives par la « production »[15] ou par la

[6] Lees L. (2000). « A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'», *Progress in Human Geography*, Vol 24, p 389-408 ; Slater T., Curran W., Lees L. (2003), « Gentrification research : new directions and critical scholarship », *Environment and Planning A*, Vol 36, p 1141-1150 ; Butler T., Smith D. (eds) (2007), « Extending gentrification », *Environment and Planning A*, Vol 39, 182 p.

[7] Lees L, Slater T, Wyly E (2007) « The mutation of gentrification » in Lees *and al*, *Gentrification*, Routledge, Londres, p 129-161.

[8] Philipps M. (2004). « Other geographies of gentrification », *Progress in Human Geography*, Vol 28, p 5-30; Smith D., Holt L. (2005). «'Lesbians migrants in the gentrified valley' and 'other' geographies of rural gentrification », *Journal of Rural Studies*, Vol 21, p 313-322; Smith D. (2007). « The 'buoyancy' of 'other' geographies of gentrification: going back-to-the-water' and the commodification of marginality », *Tidjdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, n°1, p 53-67.

[9] Smith D. (2002). « Extending the temporal and the spatial limits of gentrification: a research agenda for population geographers », *International journal of population geography,* Vol 8, p 385-394.

[10] Parsons, D. (1980). *Rural gentrification: the influence of rural settlement planning policies*, University of Sussex, Brighton ; Little J. (1987). « Gentrification and the influence of local level planning » in Cloke P. (dir.), *Rural planning: Policy into Action?*, Harper and Row, Londres, p 185-199.

[11] Cloke P., Philipps M., Thrift N. (1998). « Class colonization and lifestyle strategies in Gower » in Boyle *and al* (dir.), *Migration into rural areas*, John Wiley and Sons, Chichester, p 166-185.

[12] Friedberg M. (1996). « Rural gentrification and livestock raising: Texas as a test case », *Rural History*, Vol 7, p 53-68; Darling E. (2005). «The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap», *Environment and Planning A*, Vol 37, p 1015-1032.

[13] Raymond S. (2005). « Des risques de marginalisation aux risques de gentrification : espaces ruraux convoités et inégalement accessibles » in Arlaud S. *and al*. (dir.), *Rural-Urbain, nouveaux liens, nouvelles frontières*, Presses Universitaires de Rennes, p 235-249 ; Perrenoud M. (2008). « Les artisans de la « gentrification rurale » : trois manières d'être maçon dans les Hautes-Corbières », *Sociétés Contemporaines*, n°71, p 95-115 ; Guimond L., Simard M. (2008). « Néo-ruralité et embourgeoisement des campagnes québécoises : un regard nuancé » in *XLVe* Colloque *ASRDLF*, Université du Québec, 25-27 août 2008.

[14] Philipps M. (1993). « Rural gentrification and the processes of class colonization », *Journal of Rural Studies*, Vol 9, p 123-140.

[15] Darling E. (2005). o*p.cit*, p 1015-1032 ; Philipps M. (2005). « Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk », *Geoforum*, Vol.36, p 477-494.

« consommation »[16], une majorité développe des analyses « intégrées »[17] qui s'appuient sur une grande variété d'indicateurs (démographiques, de logement, de revenus…), afin d'appréhender de multiples formes de gentrification. D'autres recherches ont enrichi les réflexions sur les classes sociales, en démontrant leur grande diversité interne et le rôle moteur de fractions des classes moyennes, de services, dans la genèse et les processus de gentrification rurale[18].

Ces recherches représentent une ouverture plutôt réussie du champ de la gentrification à de nouveaux terrains d'étude. Les approches rurales conservent toutefois certaines spécificités correspondant aux types identifiables dans les campagnes. Les caractéristiques des vies villageoises, des structures de logement, des contextes paysagers sont autant d'éléments qui guident les stratégies résidentielles et marquent les formes de gentrification rurale. La dimension environnementale occupe notamment une place centrale comme le révèle le néologisme de *greentrification* crée par D. Smith[19] ou de récentes recherches outre-Manche, entre sciences humaines et sciences naturelles[20].

c) *La gentrification rurale comme cadre théorique d'analyse des transformations des campagnes françaises :*

Ce champ de recherche comporte de nombreux intérêts pour l'étude des « Frances rurales » contemporaines. Il n'a encore été abordé que de manière indirecte et partielle dans les recherches francophones. Nous faisons également l'hypothèse qu'il correspond, à la suite de processus plus anciens de rurbanisation et de renaissance, à des formes nouvelles de reprise des campagnes[21]. Le développement progressif d'un « rural post-productif »[22], néanmoins moins prononcé en France qu'au Royaume-Uni, crée par exemple des conditions favorables à l'émergence de processus de gentrification rurale. En privilégiant une approche « intégrée », sa pertinence réside enfin dans le développement d'analyses croisées d'indicateurs sociaux et culturels, démographiques et de logements, individuels et collectifs, souvent sectorisés au sein des études rurales françaises.

L'objectif est ainsi d'étudier les changements de composition sociale des espaces ruraux et notamment les formes d'embourgeoisement engendrées par l'arrivée de populations plus aisées. Une place centrale est donnée à l'analyse des stratégies résidentielles, entre pratiques migratoires et investissements dans les structures de logements. De manière complémentaire, il s'agit de s'intéresser aux acteurs, privés et publics, qui participent à la « fabrique de la gentrification rurale »[23], également à des phénomènes de patrimonialisation et d'esthétisation souvent associés.

Le principal danger d'une étude sur la gentrification rurale serait d'unifier à l'excès des processus sociaux et démographiques à l'œuvre dans les transformations des campagnes françaises. Loin d'être homogène dans ses manifestations et son déroulement, la littérature scientifique britannique décrit notamment la diversité des populations impliquées (âge, origines géographique, sociale, culturelle). Tout en s'inscrivant dans une acceptation élargie de la gentrification, elle ne concerne en rien l'ensemble des processus migratoires vers les campagnes. L'enjeu est d'identifier et de distinguer des types de gentrification rurale, propres à des contextes géographiques, historiques et démographiques, et renforcés dans le cas français, par la diversité de ses campagnes.

---

[16] Smith D., Holt L. (2005). *op.cit*, p 313-322

[17] Philipps M. (2002). «The production , symbolization and socialization of gentrification : impressions from two Berkshire villages», *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol 27, p 282-308 ; Stockdale A. (2009). «The diverse geographies of rural gentrification in Scotland», *Journal of rural studies*, (in press).

[18] Philipps M. (1993). *op.cit*, p 123-140 ; Philipps M. (2007). « Changing class on and in the British countryside », *Journal of Rural Studies*, Vol. 23, p 283-304.

[19] Smith D. (2001). «Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality», *Journal of rural studies*, Vol 17, p 457-469.

[20] Philipps M. *and al*. (2008). «Diversity, scale and green landscapes in the gentrification process : Traversing ecological and social science perspectives», *Applied geography*, Vol 28, p 54-76.

[21] Bauer G., Roux J-M (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Seuil, Paris, 189 p ; Kayser B. (1990). *La renaissance rurale : Sociologie des campagnes occidentales*, A. Colin, Paris, 316 p.

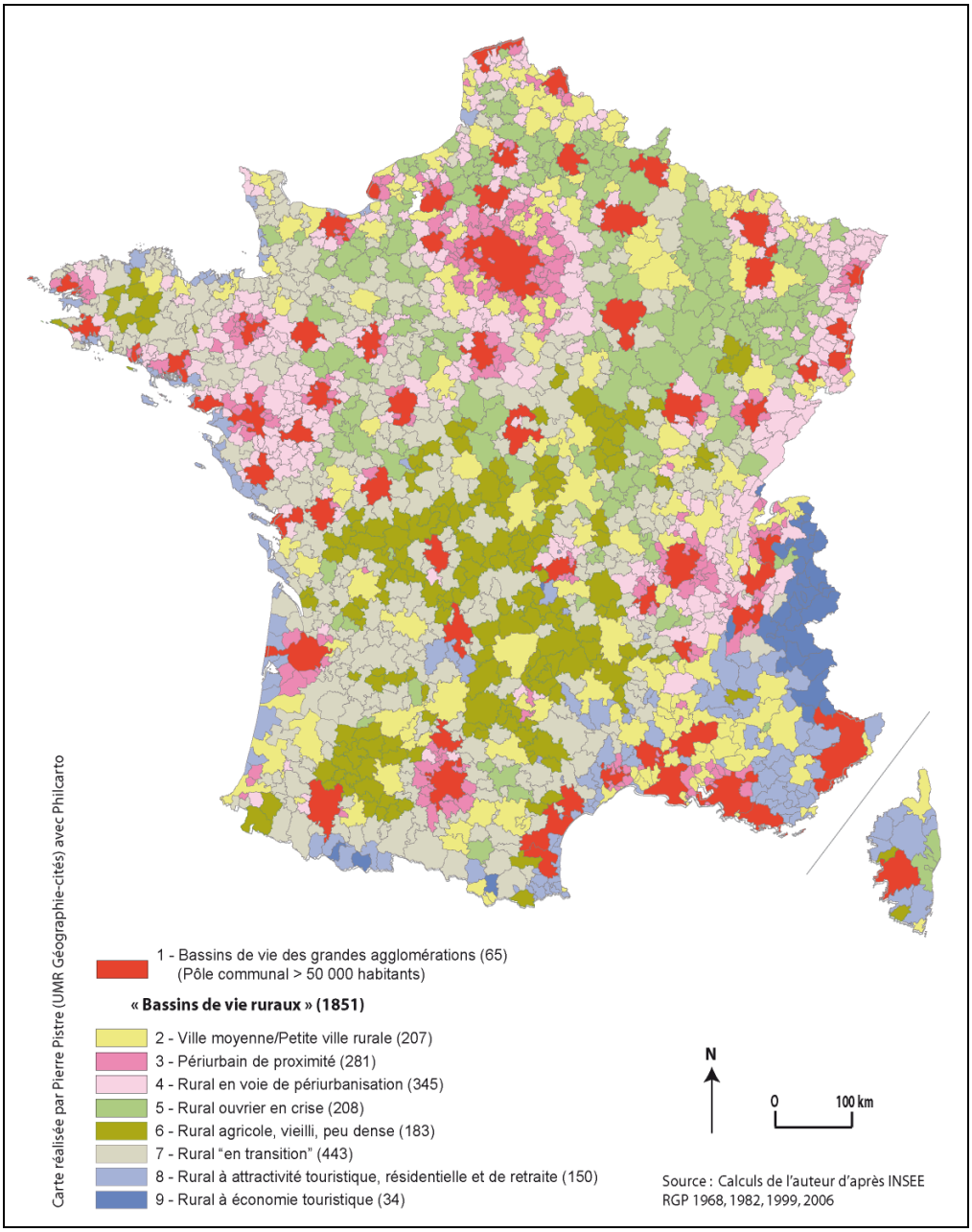
[22] Ilbery B., Bowler I., (1998). « From agricultural productivism to post-productivism » in Ilbery B. (dir.), *The Geography of Rural Change*, Addison Wesley Longman, Boston, p 57-84.

[23] Philipps M. (2005). *op.cit*, p 477-494.

2) Dynamiques de logements dans les campagnes françaises : des signes de gentrification ?

Notre objectif est ici de réaliser une analyse approfondie et cartographiée des structures de logements des campagnes françaises et de leurs évolutions au cours des quarante dernières années. Nous mobiliserons à cet effet les échelles communale et du bassin de vie[24] pour dresser une géographie fine des dynamiques de logements. Nous utiliserons également une typologie statistique des bassins de vie français, forgée à partir d'indicateurs démographiques, sociaux, économiques et de logement (Carte 2)[25], afin de mieux appréhender leur diversité.

Carte 2 – Typologie des bassins de vie français (2006) :



[24] Le bassin de vie est un zonage élaboré en 2003 pour analyser la structuration de l'espace rural. Il repose principalement sur la distribution des services intermédiaires sur le territoire (*cf.* Rapport INSEE (2003). *Structuration de l'espace rural* : une approche par les bassins de vie, Paris, 114 p ; Julien P. (2007). « La France en 1916 Bassins de vie », *Économie et Statistiques,* n°402, p 25-39).

[25] Typologie en 9 catégories réalisée à partir d'une classification ascendante hiérarchique (CAH) des bassins de vie français, selon 40 indicateurs statistiques dont les principaux sont : solde démographique, naturel et migratoire depuis 1968 par tranches de deux RP, densité, indice de vieillissement, part de chaque CS en 8 postes, part des actifs par secteurs économiques, taux de chômage, taux d'activité féminine, part des résidences principales, secondaires, des logements vacants, des résidents étrangers, des maisons individuelles. Cette classification s'inspire en partie des travaux de la SEGESA (*cf.* J-C Bontron) et de leur typologie cantonale du territoire français (*cf.* DATAR. (2003). *Quelle France rurale pour 2020 ? Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable*, La Découverte, Paris, 70 p.).

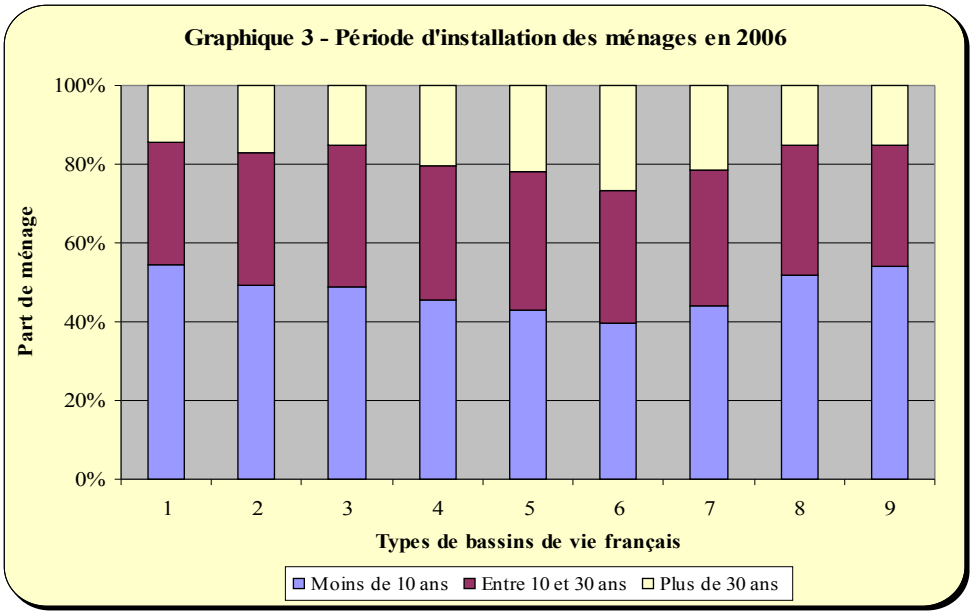
En préambule d'une étude des structures de logement, il paraît important de préciser, à partir des Cartes 1 et du Graphique 3 ci-dessous, les principales dynamiques démographiques qui structurent le territoire français et ses campagnes. Quatre idées majeures peuvent être dégagées :

-La croissance démographique gagne de plus en plus de bassins de vie. Les années 1970 ont été marquées par le développement des pôles urbains et de leurs périphéries. A partir des années 1980-1990, une reprise élargie s'amorce. Elle tend aujourd'hui à s'accentuer dans sa diffusion et laisse présager une extension progressive aux campagnes encore en légère déprise.

-L'Ouest et le Sud restent les régions les plus attractives, notamment les métropoles régionales (Rennes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier) et leurs périphéries mêmes lointaines.

-La part des emménagés récents (moins de 10 ans) est la plus importante dans les espaces urbains, leurs périphéries et au sein des espaces à forte attractivité touristique et résidentielle. Les installations récentes représentent la catégorie majoritaire de l'ensemble des types de bassins de vie, ce qui démontre le nombre conséquent de migrations résidentielles en France.

-A l'inverse, les régions/types qui ont les parts d'installés les plus anciens (plus de 30 ans) correspondent aux espaces ruraux historiques, peu dense, du Centre et du Nord-est de la France.



Source : Calculs de l'auteur, d'après INSEE RGP 2006

Ces dynamiques démographiques font d'ores et déjà apparaître des indices propices à l'existence de formes de gentrification, à commencer par les reprises importantes de certaines campagnes et la prégnance de migrations résidentielles récentes. L'analyse des structures de logement : transformations du bâti, statuts d'occupation, types de logements…, va nous permettre de confronter ces observations avec une approche matérielle de la gentrification rurale.

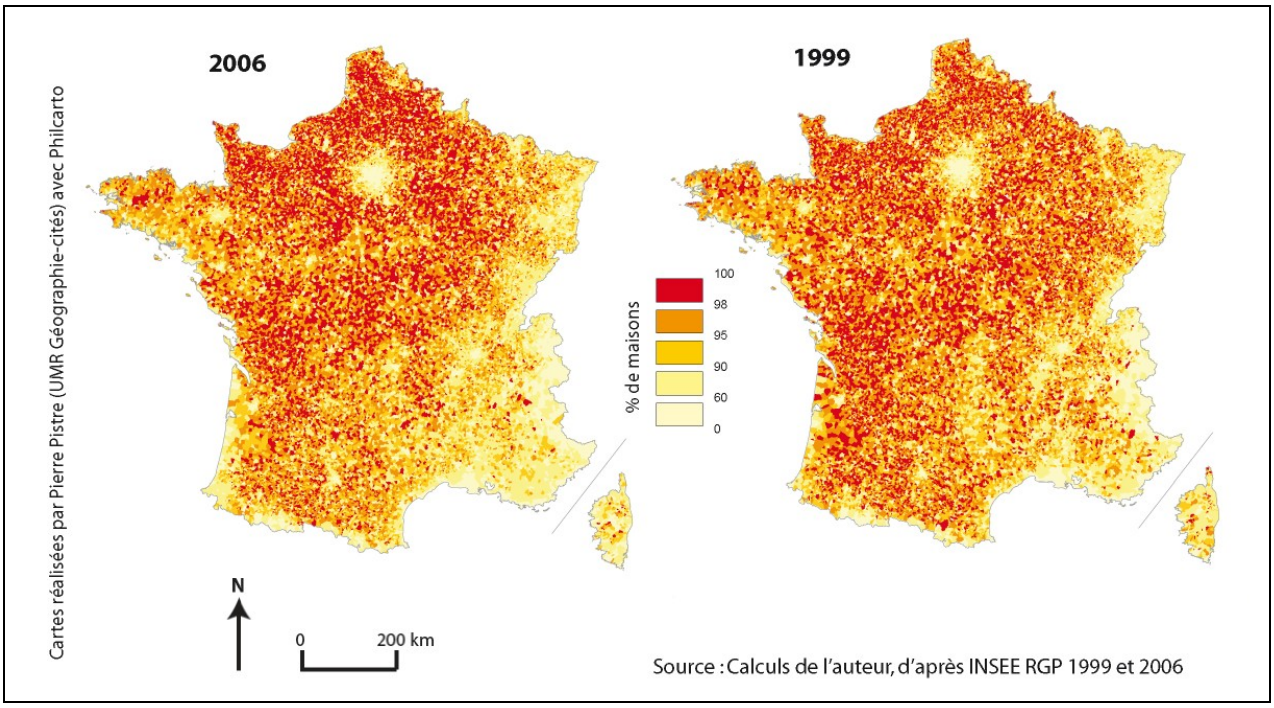
a) *Eléments de cadrage - catégories de logement et statuts d'occupation :*

A. Jacquot, dans une étude des données de l'ENL 2002[26], mettait en évidence le développement continu des maisons individuelles au sein des logements des ménages français. Une analyse de leur distribution géographique révèle également leur extrême prépondérance dans l'occupation du territoire et notamment dans les campagnes françaises, entendues dans un sens élargi, des périphéries des centres urbains jusqu'aux espaces les moins denses (Cartes 4). Ce sont en effet les communes du centre et du nord de la France qui possèdent les proportions les plus élevées de maisons individuelles, des villages isolés du Massif Central aux périphéries de l'agglomération parisienne en passant par le littoral de la Manche.

[26] Jacquot A. (2003). « De plus en plus de maisons individuelles », *INSEE Première*, n°885, 4 p.

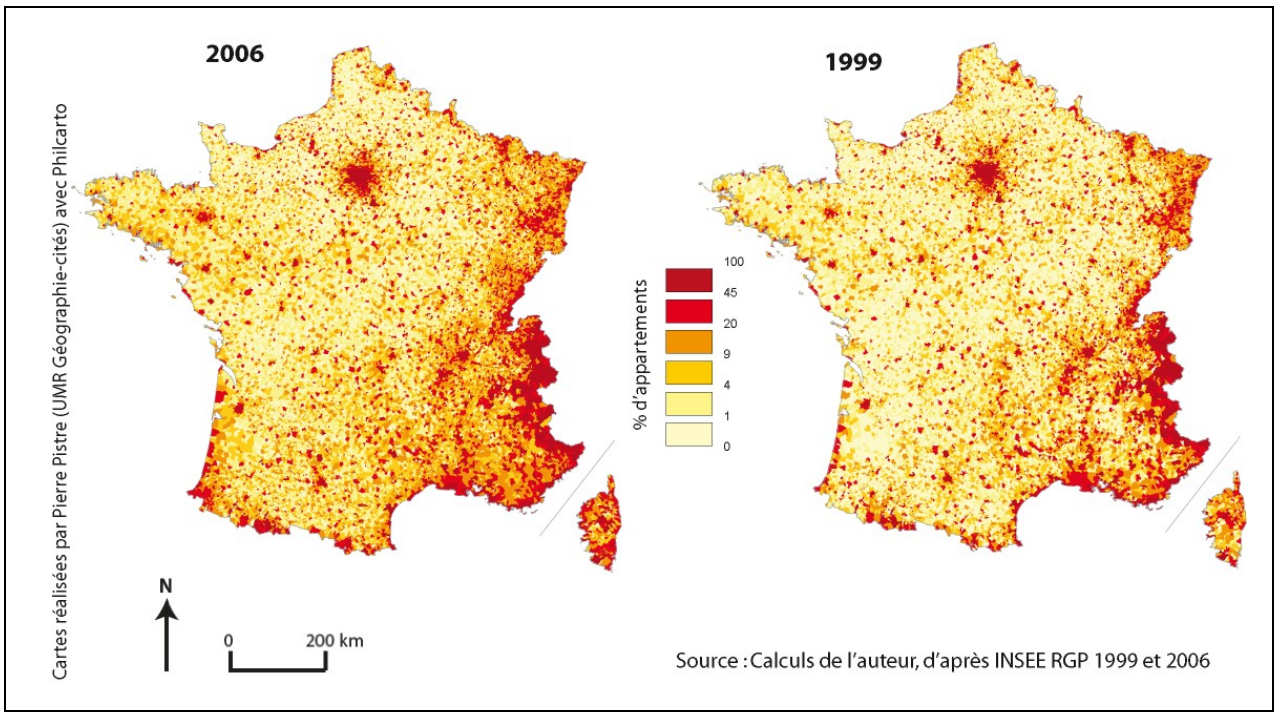
Cartes 4 – Catégories de logement dans les communes françaises (1999-2006)

1 – Part de maisons individuelles :

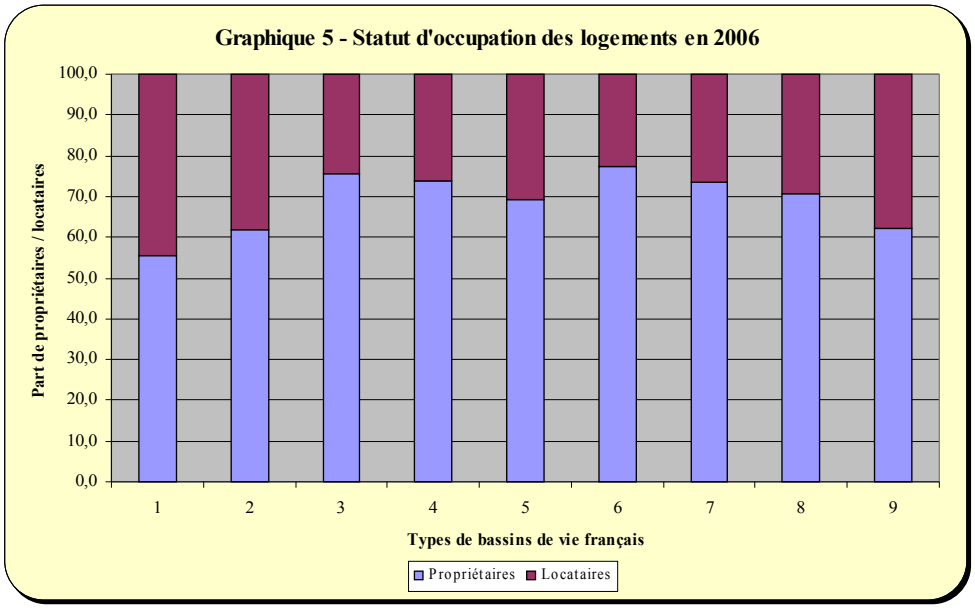


La comparaison des recensements 1999 et 2006 démontre d'ailleurs un renforcement de cette hiérarchie, accompagné d'une baisse relative des proportions de maisons individuelles dans le sud-est, le sud-ouest et dans une moindre mesure, en Bretagne. Ces régions, les plus attractives sur la période récente, ont connu une légère progression de la part des appartements, pour répondre en partie à l'arrivée de nouvelles populations. L'analyse de la distribution des appartements révèle également leur forte présence, pleinement logique, dans les pôles urbains, leurs proches périphéries, et dans l'est du pays, connu pour ces activités touristiques (hivernales, balnéaires) et une densité de population relativement plus forte qu'à l'ouest du territoire national.

2 – Part des appartements :



En ce qui concerne les statuts d'occupation des logements, le Graphique 5 nous éclaire sur les principales structures. La France apparaît comme un pays de propriétaires assez important ; l'ensemble des types de bassins de vie ayant une proportion majoritaire, entre 55,6 % pour les grandes agglomérations et 77,4% pour le rural agricole, vieilli et peu dense. Les taux les plus forts correspondent globalement aux régions du nord-est, du centre et du sud-ouest du territoire, exceptions faites des principales villes-centres. La part des locataires est quant à elle la plus importante dans les types urbains (grandes et petites villes) et touristiques. Une analyse comparative des derniers recensements met en évidence une relative stabilité de ces structures d'occupation, et tout de même une légère progression de la part des locataires dans l'ensemble des types d'espaces.



Source : Calculs de l'auteur, d'après RGP INSEE 2006

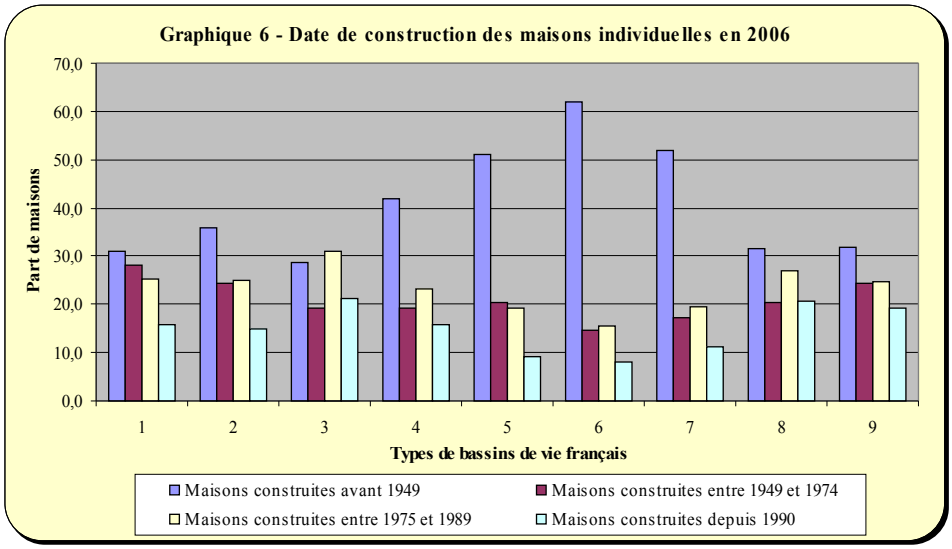
Ces premiers indicateurs apportent des cadrages importants sur la géographie des structures de logement. Ils laissent néanmoins peu transparaitre des indices de formes de gentrification au sein des campagnes, comme noyés dans l'ensemble des dynamiques de logement et dans l'empreinte historique de l'acquisition immobilière en France.

b) Géographies des logements selon leur date de construction :

Pour M. Philipps, une étude sur la gentrification rurale ne peut se passer d'un regard rétrospectif et historique. En effet, ses formes contemporaines sont en grande partie le legs d'actions et d'évolutions passées. Les départs nombreux des anciennes populations mais surtout l'existence d'un patrimoine immobilier diversifié et ancien sont des critères particulièrement propices au développement de formes de gentrification rurale[27].

Le Graphique 6 nous permet d'analyser, à partir des données du recensement 2006, un rapide historique du parc des maisons individuelles (quasi-équivalent pour l'ensemble des logements), selon quatre périodes de construction. Les maisons les plus anciennes (avant 1949) occupent une place centrale ; la France se caractérise de fait par un parc de logements relativement ancien. Ces proportions sont les plus fortes au sein des espaces ruraux historiques et en transition, peu dense, agricole, ouvrier, du nord-est, du centre et du grand ouest. Les constructions de maisons des années 1950 aux années 1980 ont par contre été les plus importantes dans les types urbains (grandes et petites villes) ainsi que dans les zones marquées par le développement touristique. Les constructions les plus récentes se localisent dans les périphéries des grandes agglomérations, notamment des métropoles régionales de l'ouest et du sud, et dans les zones touristiques, qui conservent un développement immobilier relativement important.

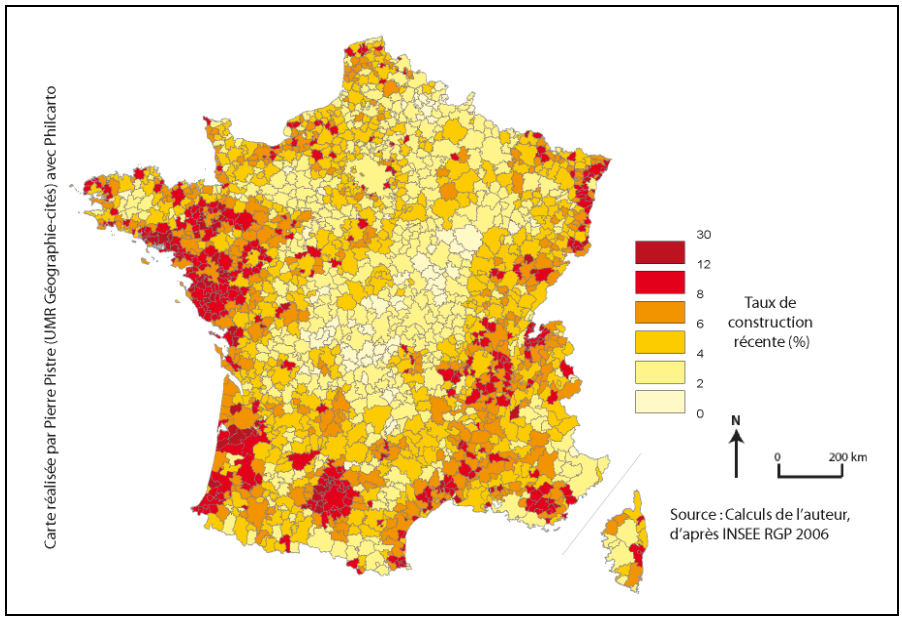
[27] Philipps M. (2005). *op.cit*, p 477-494.



Source : Calculs de l'auteur, d'après INSEE RGP 2006

A l'image du travail récent de J-C Bontron[28], il est possible d'approfondir l'analyse des dynamiques propres aux constructions neuves. La Carte 7 révèle ainsi une géographie qui rappelle les grands traits des dernières tendances démographiques, dominée par les métropoles régionales attractives, un effet littoral important sur les façades atlantique et méditerranéenne, et le développement des campagnes du sud-ouest et sud-est de la France.

Carte 7 - Part des constructions récentes dans les bassins de vie français (1999-2004)



Deux constats apparaissent ici favorables aux formes de gentrification rurale : des proportions importantes de maisons anciennes, prisées par les gentrifieurs, dans les campagnes historiques et en transition ; d'autre part, le développement continu des campagnes à attractivité touristique et résidentielle qui peut laisser présager des formes de *new-build gentrification* rurale.

c) Types et vacance des logements :

Une étude des structures de logement demande à s'intéresser, malgré leurs imperfections, aux grands types définis par l'INSEE : résidences principales, résidences secondaires et logements vacants. Les Cartes 8 construites à partir des données du recensement depuis 1968 dressent une géographie fine de chacun d'eux et permettent une analyse rétrospective sur les 40 dernières années.

[28] Bontron J-C. (2008). *Dynamique territoriale de la construction neuve sur le territoire*, La Documentation Française, Paris, 72 p.

La distribution des résidences principales se révèle un indicateur pertinent du développement urbain sur le territoire français. Nous observons en effet une polarisation progressive des proportions les plus importantes dans les grands et moyens centres urbains. Dans une moindre mesure, elle dessine des processus de concentration sur les façades maritimes, à proximité des frontières du nord-est et le long de voies de circulation importantes comme la Vallée du Rhône et l'axe Toulouse-Bordeaux. La géographie des résidences secondaires dans les communes françaises dresse un visage inverse. Les principales proportions se sont progressivement concentrées, au cours des années 1970 et 1980, dans les zones les moins denses et les plus touristiques du centre, du sud-est et du sud-ouest, pour atteindre aujourd'hui une relative stabilité.

L'analyse de la distribution des logements vacants est particulièrement pertinente dans l'optique de notre réflexion sur les formes de gentrification rurale. Comme le développe S. Bessière[29] à partir de l'ENL 2002, nous pouvons observer une baisse continue des proportions de logements vacants. Malgré la persistance de taux assez important dans le centre du pays, une grande majorité des régions françaises connaissent des diminutions conséquentes, notamment le sud-ouest et l'est du territoire. Une étude de l'évolution des logements vacants par types de bassins de vie permet d'affiner ces observations (Graphique 9). Les espaces à attractivité touristique et résidentielle ont connu les baisses les plus fortes, dans une moindre mesure les périphéries des grandes villes. Inversement, la part de logements vacants reste importante dans les espaces ruraux agricoles, peu dense ; elle est également stable dans les espaces urbains et les campagnes ouvrières.

Une analyse de l'évolution de la vacance des logements selon leur date de construction permet d'approfondir ces observations (Cartes 10 ; Tableau 11). Malgré les taux les plus forts pour les logements anciens (avant 1949), ils connaissent une tendance à la baisse dans plusieurs régions, notamment le sud-ouest et l'ouest du pays. Ces diminutions concernent certes l'ensemble des types de bassins de vie mais elles sont particulièrement prononcées dans les espaces urbains (grandes et petites villes), les campagnes en transition et à attractivité résidentielle/touristique. En ce qui concerne les logements plus récents, notamment construits entre 1949 et 1974, leurs taux de vacance sont stables ou en progression relative pour la majorité des types d'espaces ruraux.

Les distributions spatiales des types de logements et leurs évolutions viennent nourrir nos réflexions sur la gentrification en deux points principaux. Elles mettent d'une part en évidence la prégnance des résidences secondaires dans de nombreuses campagnes françaises[30]. Dans quelle mesure peuvent-elles constituer, contribuer à des formes spécifiques de gentrification rurale ? Ces analyses révèlent également une tendance à la baisse de la vacance des logements les plus anciens, notamment dans certains types de campagnes, s'agit-il de véritables signes de gentrification ?

Tableau 11 - Evolution de la vacance des logements selon leur date de construction

		Types de bassins de vie français								
Vacance des logements	**RGP**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
Taux de vacance des logements construits avant 1949	**1990**	10,5	11,0	9,3	10,3	11,9	14,3	12,8	11,4	10,3
	1999	9,8	9,8	7,9	8,7	10,0	13,0	11,0	9,7	9,2
	2006	9,0	9,6	8,1	9,5	10,8	13,2	11,4	8,8	9,0
Taux de vacance des logements construits entre 1949 et 1974	**1990**	4,2	4,6	3,3	3,7	4,8	5,2	4,7	4,6	3,4
	1999	5,3	5,0	3,5	3,8	4,8	5,8	5,2	4,7	3,8
	2006	5,3	5,2	4,0	4,8	5,9	6,5	5,9	4,3	3,4
Taux de vacance des logements construits entre 1975 et 1989	**1990**	4,5	4,3	3,1	3,3	3,8	4,5	3,9	4,6	4,0
	1999	4,1	3,3	2,1	2,3	2,9	4,1	3,2	3,2	2,2
	2006	3,7	3,4	2,4	2,8	3,4	3,8	3,5	2,8	2,1

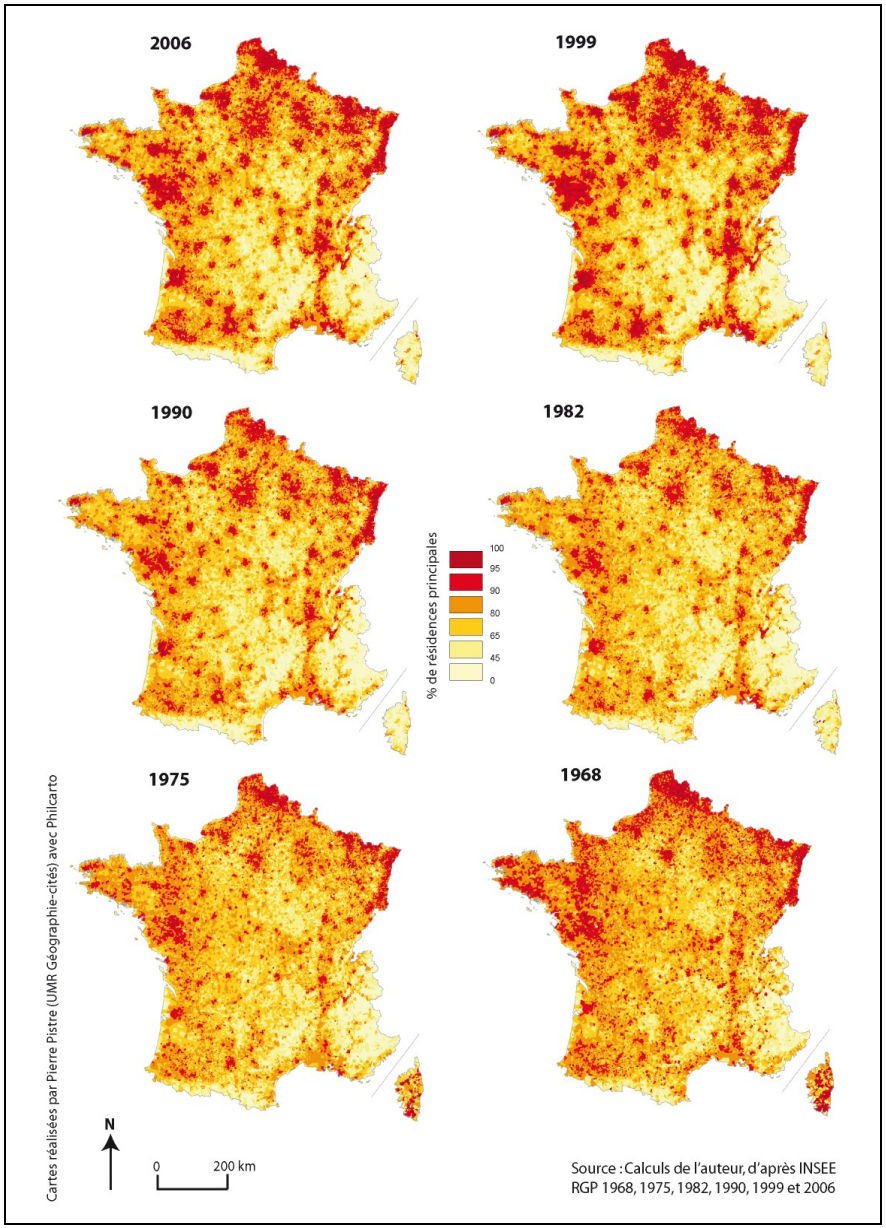
Source : Calculs de l'auteur, d'après INSEE RGP 1990, 1999 et 2006

[29] Bessière S. (2003). « La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *INSEE Première*, 4 p.

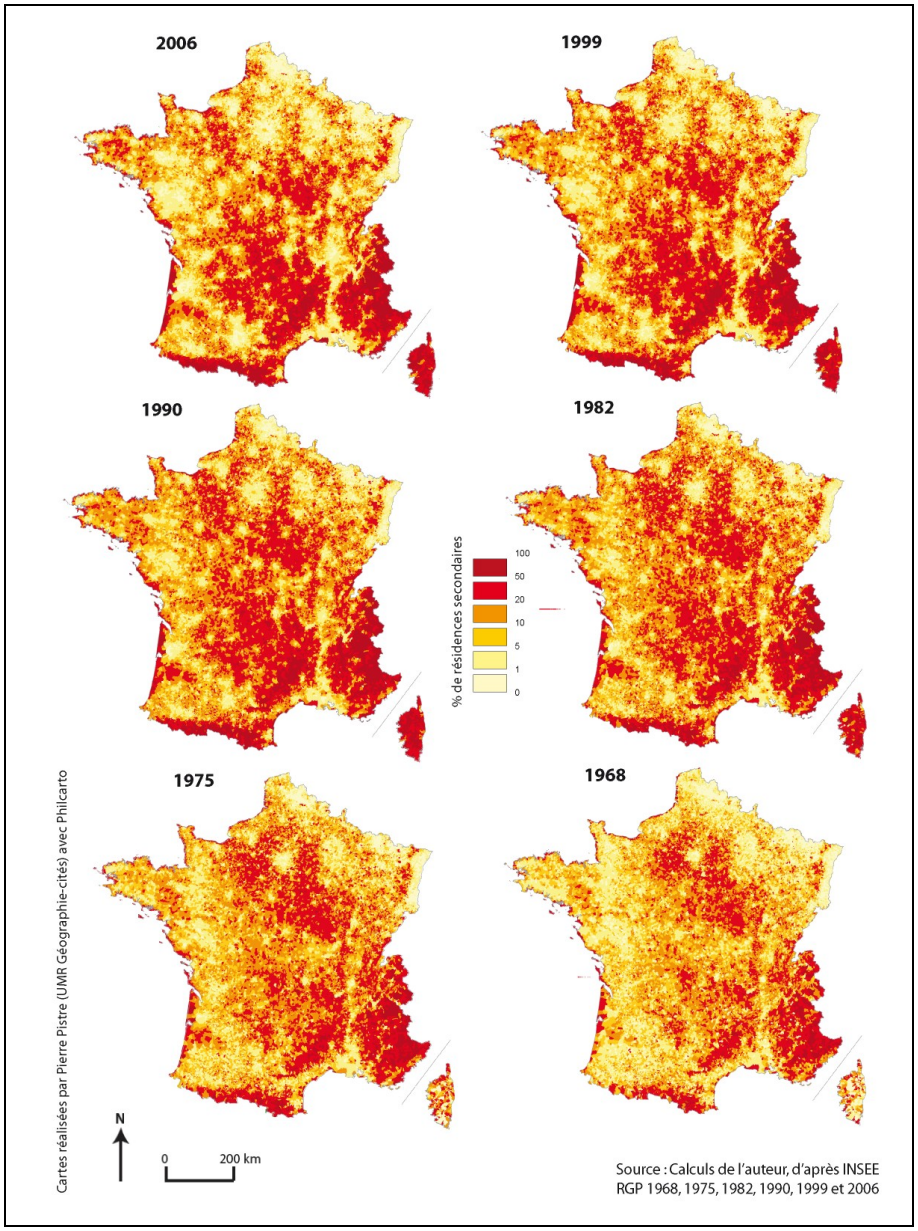
[30] Urbain J-D. (2002), *Paradis verts : désirs de campagnes et passions résidentielles*, Payot, Paris 392 p.

Cartes 8 – Types de logements dans les communes françaises (1968-2006)

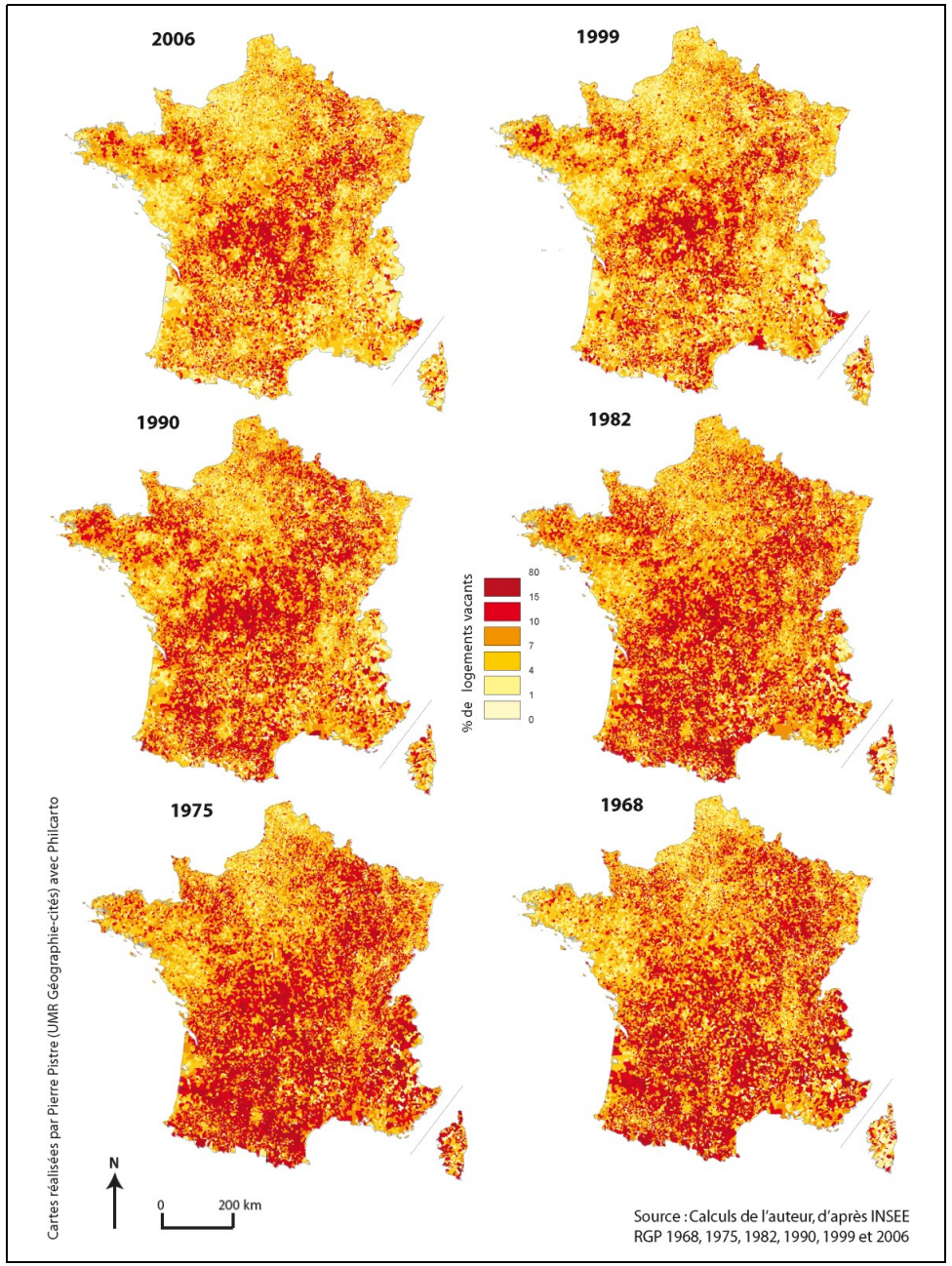
1 - Part des résidences principales **:**

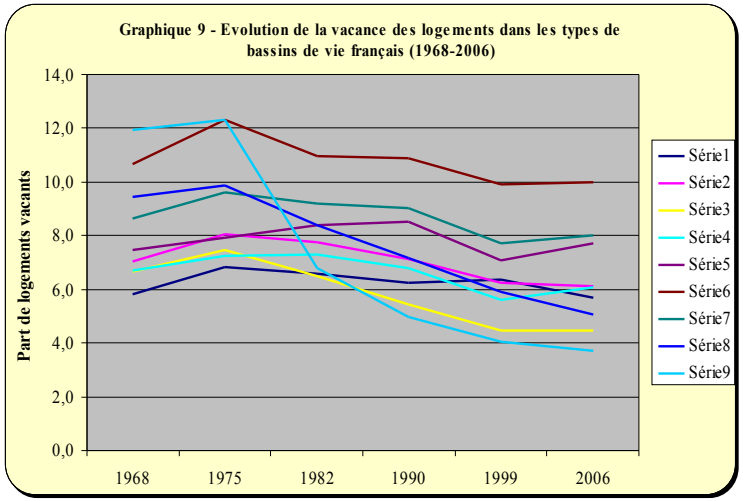


2 – Part des résidences secondaires :



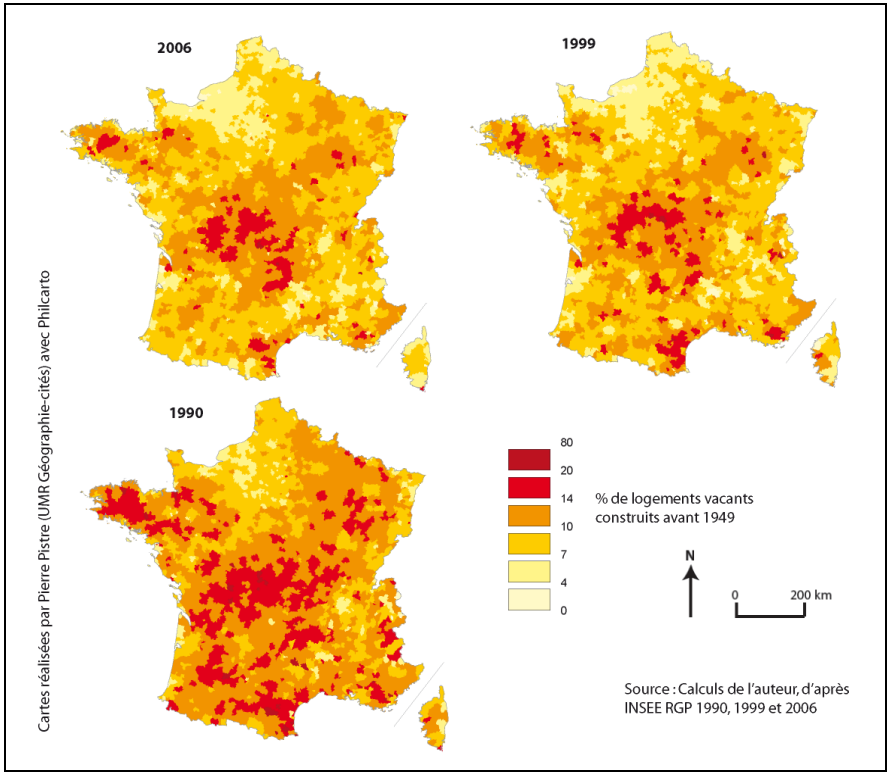
3 – Part des logements vacants :





Source : Calculs de l'auteur, d'après INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2006

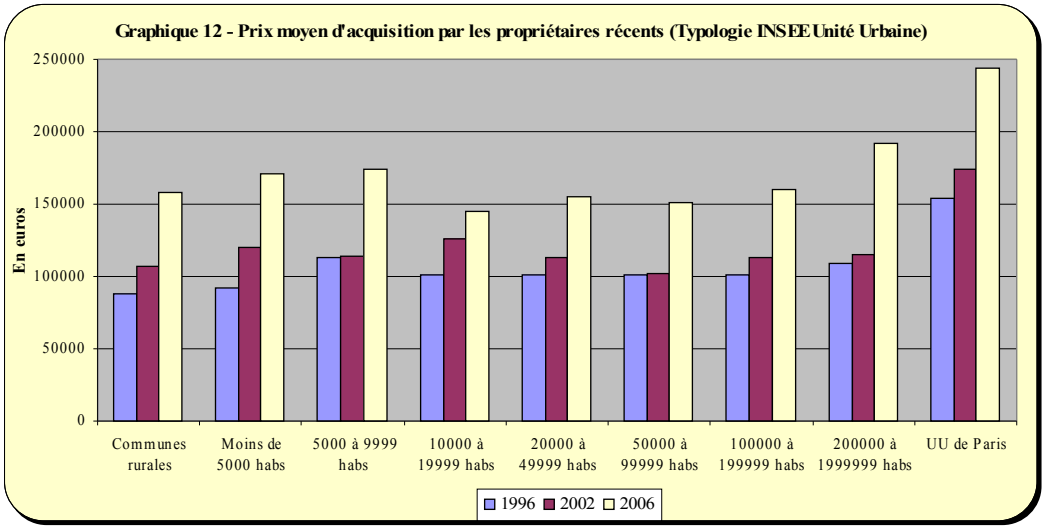
Cartes 10 - Taux de vacance des logements construits avant 1949 au sein des bassins de vie français

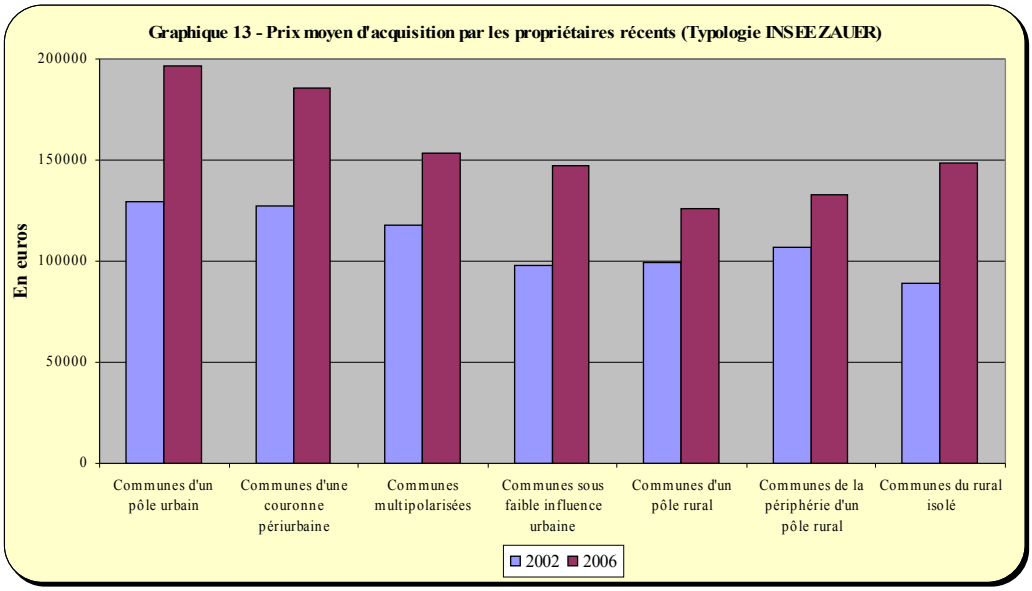


d) Evolutions des prix immobiliers et rénovations des logements :

Nous utiliserons ici les enquêtes Logement INSEE de 1996, 2002 et 2006 pour étudier deux points spécifiques des structures de logement, pertinents pour nos réflexions sur la gentrification rurale : l'évolution des prix immobiliers au cours des années 1990 et 2000, et les raisons des travaux avancées par les ménages. Les ENL sont d'une grande richesse dans l'étude des dynamiques de logement. Elles ont tout de même un inconvénient important : leurs faibles possibilités de localisation des processus. C'est pourquoi nous utiliserons ici les découpages INSEE fournis, en Unité Urbaine (UU) et en Aires Urbaines et Espaces Ruraux (ZAUER).

L'augmentation des prix immobiliers, en rural comme en urbain, est souvent mise en avant médiatiquement comme signe d'un embourgeoisement spatial, et qui rend difficile l'accès au marché du logement pour les populations locales. Même s'ils sont loin de dépendre exclusivement de processus de gentrification, ils constituent des critères pertinents pour analyser l'attractivité des territoires, selon une approche classique d'offre et de demande. Ils sont ici étudiés de manière limités ; l'utilisation de la base BIEN par exemple pourrait permettre d'approfondir ces traitements.



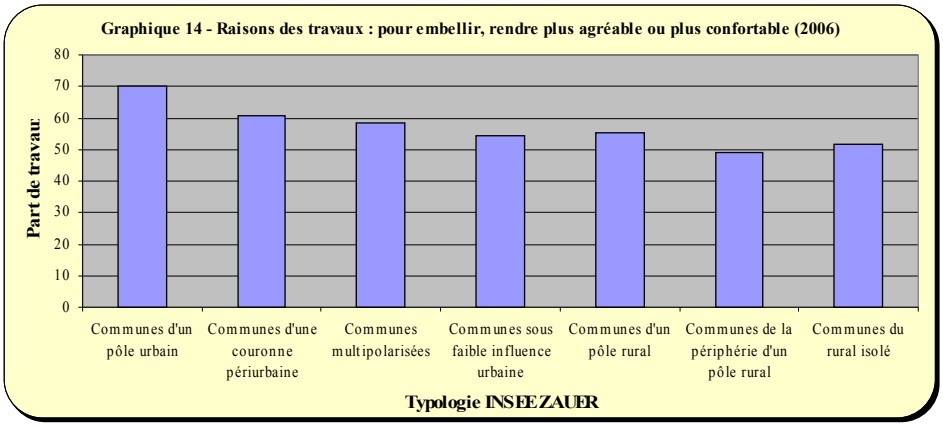


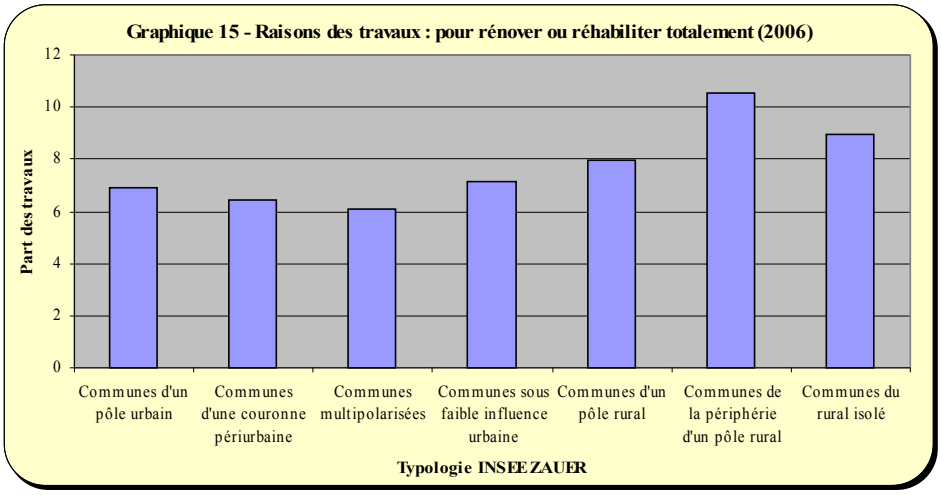
Source : Calculs de l'auteur, d'après Enquête Logement INSEE 1996, 2002 et 2006

Les Graphiques 12 et 13 représentent l'évolution des prix moyens des logements acquis dans l'année précédent la passation de l'ENL, localisée en Unité Urbaine pour le premier et en ZAUER pour le second. Ils sont logiquement les plus élevés dans les communes fortement peuplées, principalement l'UU de Paris. Leurs évolutions entre 1996, 2002 et 2006 mettent également en

évidence une progression importante dans les UU de moins de 10 000 habitants et les communes rurales. Ce constat est partiellement confirmé par le graphique suivant qui montre une progression rapide des prix au sein des communes du rural isolé et de la périphérie des pôles ruraux. Ces observations doivent être analysées avec précaution et nécessiteront des approfondissements. Elles font néanmoins apparaître une forte progression des prix immobiliers au sein des campagnes françaises, peu peuplées et isolées, qui correspond assurément à des signes de gentrification rurale.

Une analyse des travaux réalisés au sein des logements, en fonction de leur localisation géographique, peut également se révéler pertinente pour nos réflexions. Les raisons des travaux seront ici plus particulièrement questionnées. Deux types ont été sélectionnés parmi les raisons proposées dans l'ENL (autres : finitions, protection du bruit, des courants d'air, de l'humidité, pour agrandir…) : la recherche d'un plus grand confort/l'embellissement et les rénovations totales. Si les motivations de confort se révèlent peu pertinentes dans notre analyse et surtout trop généralisées pour véritablement faire apparaître des trajectoires spatiales spécifiques, au sein des espaces ruraux ou urbains, les travaux à vocation de rénovation totale sont les plus nombreux dans les communes de la périphérie des pôles ruraux et du rural isolé. Ce dernier point révèle bien une tendance forte des campagnes contemporaines où les rénovations sont nombreuses.





Source : Calculs de l'auteur, d'après Enquête Logement INSEE 2006

En inscrivant nos recherches dans le prisme de la gentrification rurale, notre objectif est d'enrichir les analyses des transformations sociodémographiques des campagnes en identifiant des formes d'embourgeoisement. A travers l'analyse des structures de logement, plusieurs observations pertinentes ont été faites et devront être approfondies : l'augmentation des prix des logements, la place importante des résidences secondaires, la baisse de la vacance des logements anciens. Cette étude enrichie aussi plus globalement les analyses de l'attractivité résidentielle des campagnes. Elle met par exemple en évidence des dynamiques de logement assez spécifiques pour les régions les plus dynamiques : augmentation de la part des appartements, baisse généralisée de la vacance des logements, développement des constructions neuves.