

## Colloque « Le moment rural : ruralités en transitions »

---

# Géographie des marchés immobiliers de maison et émergence de formes agricoles alternatives en France métropolitaine

Michael BERMOND \*  
Maxime MARIE \*  
Pierre GUILLEMIN \*\*

\*Maître de conférences - Laboratoire ESO-Caen - UMR CNRS 6590 Espaces et Sociétés -  
Université de Caen Normandie

\*\* Chargé de recherche INRAE - Département ACT - Unité ASTER - Mirecourt  
Chercheur associé à UMR CNRS 6590 Espaces et Sociétés

- ❑ Objectifs de la communication : interroger les facteurs et contextes sociogéographiques favorables à l'émergence de formes de transition agro-écologique dans le cadre métropolitain français
- ❑ Travail exploratoire qui prolonge et croise des travaux en cours au sein de l'équipe ESO Caen autour des systèmes alimentaires, des mutations agricoles et des transformations socio-résidentielles des campagnes

## Plan :

1. Des observations de terrain aux hypothèses de travail : des transitions agro-écologiques portées par des systèmes productivo-résidentiels en fort renouvellement ?
2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français
  - 2.1 Géographie des exploitations agricoles en transition
  - 2.2 Le marché immobilier des maisons comme indicateur des recompositions socio-résidentielles des campagnes
3. Premiers résultats

# 1. Des observations de terrain aux hypothèses de travail : des transitions agro-écologiques portées par des systèmes productivo-résidentiels en fort renouvellement ?

## Démarche inductive à partir d'observations de terrain en Normandie

Études de cas « diffuses » dans l'aire urbaine de Caen et l'espace régional et deux micro-bassins maraichers normands ( thèse de P. Guillemain 2014-2020 ; projet FRUGAL, 2015-2020) :

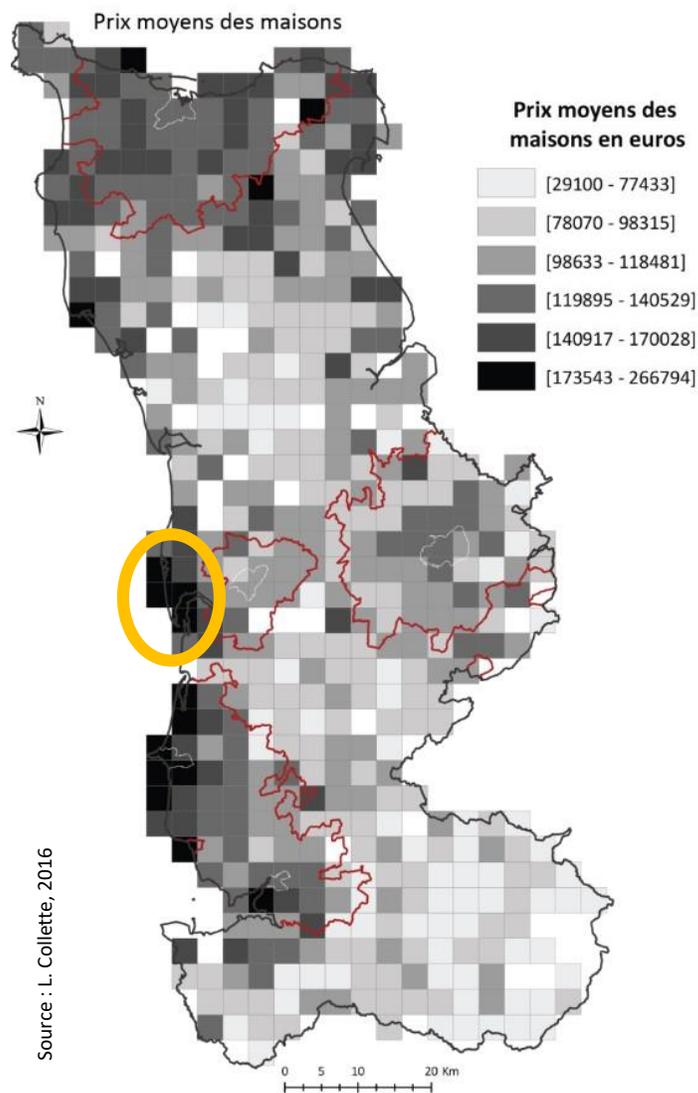
Micro-bassin maraîcher	Histoire agricole	Contexte touristique	Taux de résidences secondaires franciliennes
Lingreville	Ancien bassin légumier littoral intégré	Villégiature balnéaire entre Granville et Barneville-Carteret	Fort
Perche ornais	Plateaux de polyculture-élevage intensive, sans tradition maraîchère	Tourisme vert au sein du Parc Naturel Régional (PNR) du Perche	Moyen



Des **systèmes productivo-résidentiels** (Rieutort *et al.*, 2018) en transition, où **l'histoire et la géographie des liens touristiques et résidentiels entre l'Île-de-France et ces arrière-pays** (Suchet, 2017) semblent jouer un rôle dans l'émergence/renouvellement des systèmes agricoles alternatifs.

# 1. Des observations de terrain aux hypothèses de travail : des transitions agro-écologiques portées par des systèmes productivo-résidentiels en fort renouvellement ?

## Lingreville : reconversion d'un bassin légumier en déprise agroalimentaire vers le maraîchage bio



### Diversification culturelle et agroécologique du maraîchage lingremois

Années 1980-2000 : les maraîchers historiques résistent à la déprise par la diversification en cultures d'été de plein air et sous serre

2008 : développement de la formation continue en maraîchage bio à Coutances

2009-2011 : création d'un espace test agricole, pôle de recherche et développement (*Biopousses*)

2016 : les premières « couvées » créent un Groupement Foncier Agricole et mutualisent assolements et débouchés commerciaux

2017 : rachat par les maraîchers bio et conventionnels de Lingreville de l'ancien bâtiment de la coopérative Agrial (financement participatif, soutiens financiers de la communes et de l'intercommunalité et LEADER)



Source : Projet de financement participatif de la plateforme Ozé



Photos : P. Guillemin, Juillet 2019



Photos : P. Guillemin, Août 2018, Lingreville

# 1. Des observations de terrain aux hypothèses de travail : des transitions agro-écologiques portées par des systèmes productivo-résidentiels en fort renouvellement ?

## Le Perche ornais : l'émergence d'un micro-bassin alternatif en phase avec les « accourus »

- ❑ Création du *Collectif Percheron* par la Confédération Paysanne en 2009 pour livrer des Francilien·nes.
- ❑ Des « néo-ruraux » ex-Franciliens qui revisitent la pluriactivité par le maraîchage
- ❑ Soutien financier des collectivités et marketing territorial basé sur l'aménité maraîchère/alimentaire (cibles Île-de-France)



Source : Capture vidéo « C'est dans le Perche que ça se passe »



Source : Capture vidéo « S'installer dans l'Orne »

« Chaque samedi matin (de 10 à 12 h 30), il dispose ses étals à côté du four à pain, dans le bourg. Un rendez-vous prisé des fidèles. Parmi eux, **"beaucoup de résidents secondaires."** »

Source : Jouvin E., *Les légumes des Jardins de l'Églantine de retour à Saint-Jouin-de-Blavou, Le Perche*, 14/08/19.

### « Entre Paris et Le Perche

[...] Une vie riche de responsabilités, de rencontres, d'opportunités et de créations. Diplômé d'arts graphiques, tour à tour directeur artistique, designer, graphiste, chef de projets dans l'événementiel, photographe, créateur de sites web etc. Travaillant aussi bien sur des budgets colossaux [...] que plus modestes [...] **il [...] a pendant de nombreuses années partagé son temps entre la capitale et sa région natale.** »

Source : *blog d'une gérante de chambres d'hôtes percheronnes*  
<http://unweekenddansleperche.fr/jardin-potager-nicolas-verrier/>

# 1. Des observations de terrain aux hypothèses de travail : des transitions agro-écologiques portées par des systèmes productivo-résidentiels en fort renouvellement ?

## **Hypothèses :**

1 - Les espaces ruraux accueillant des populations aux capitaux économiques et culturels plus élevés voient se développer une demande soutenue d'approvisionnement local en produits agricoles.

2 - Une partie des installations agricoles sur des systèmes alternatifs sont aussi le produit de migrations résidentielles des villes vers les campagnes. Les campagnes marquées par des migrations résidentielles d'actifs depuis des grands pôles urbains comptent-elles davantage d'exploitations en *transition* ?

**Objectif de la communication** : tester ces hypothèses au-delà des nombreuses études de cas, par des approches quantitatives à l'échelle du territoire métropolitain français.

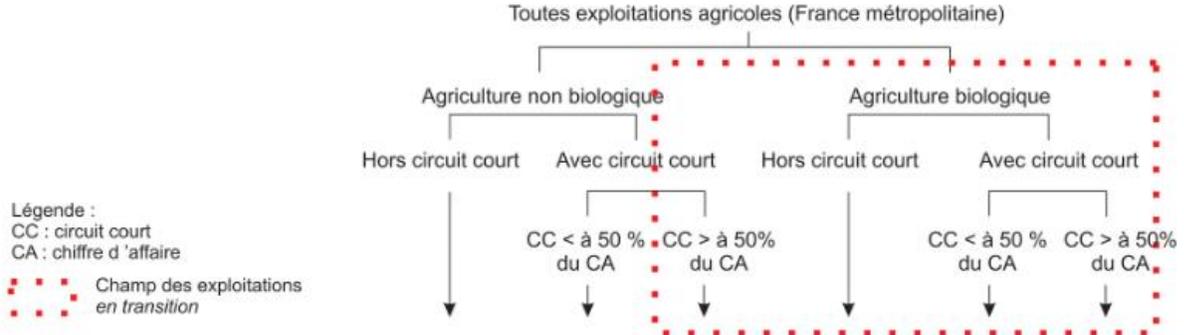
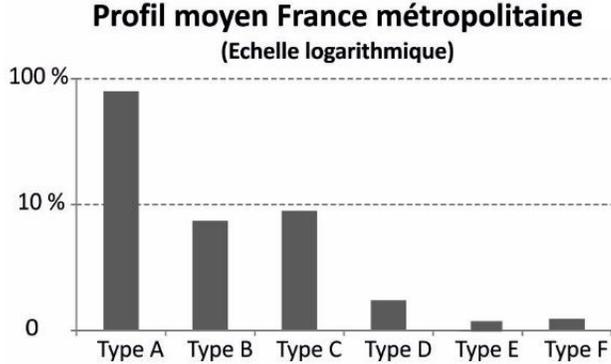
Pour cela, proposition de croiser deux analyses géostatistiques :

- une première sur la géographie des transitions agricoles
- Une seconde sur la morphologie sociale des campagnes françaises appréhendée à partir d'indicateurs relatifs aux marchés immobiliers des maisons.

# 2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français

## 2.1 Géographie des exploitations agricoles en transition

- ❑ Une approche exploratoire à partir des données du Recensement agricole 2010
- ❑ Segmentation du champ statistique des 516 152 exploitations agricoles recensées selon la combinaison emboîtée de 3 critères (*issue du projet FRUGAL*) :
  - labellisation ou non à l'agriculture biologique
  - mode de commercialisation (circuit long versus circuit court)
  - Poids des circuits courts dans la formation du chiffre d'affaire des exploitations agricoles
- ❑ 6 groupes d'exploitation selon leur degré d'écologisation des pratiques agricoles

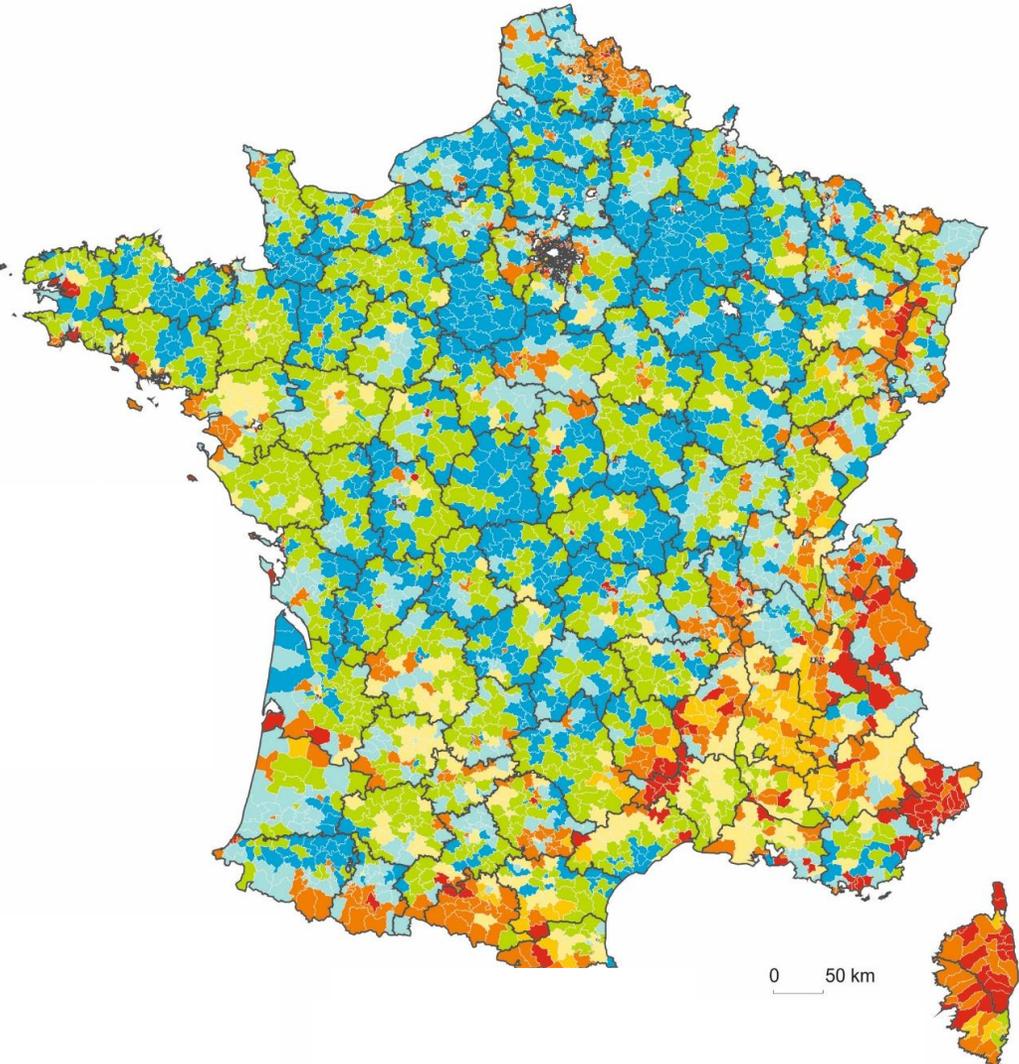


	Type A	Type B	Type C	Type D	Type E	Type F	Total
<b>Nombre d'exploitations agricoles (EA)</b>	422 568	39 475	36 059	9 873	3 318	4 859	516 152
<i>En % du total en ligne</i>	80,1%	7,4%	8,9%	1,7%	0,7%	1,2%	100%
<b>Surface Agricole Utilisée moyenne par EA</b>	57 ha	59 ha	21 ha	59 ha	71 ha	28 ha	55 ha
<b>Nombre d'UTA</b>	612 028	73 646	57 924	23 629	8 593	10 672	786 495
<b>UTA moyen par exploitation</b>	1,4	1,9	1,6	2,4	2,6	2,2	1,5
<b>UTA moyen pour 100 ha</b>	2,5	3,2	8,4	4	3,6	8	2,8
<b>Classe d'âge des chefs d'exploitation</b>							
Moins de 30 ans	3%	6%	4%	4%	4%	6%	4%
30-39 ans	13%	17%	14%	18%	20%	24%	14%
40-49 ans	28%	32%	28%	36%	37%	35%	28%
50-59 ans	33%	31%	32%	33%	33%	29%	32%
60 ans et plus	23%	14%	22%	9%	6%	6%	22%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Sexe des chefs d'exploitation (CE)</b>							
Homme	77%	78%	75%	81%	82%	73%	77%
Femme	23%	22%	25%	19%	18%	27%	23%
Ensemble CE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Niveau de formation générale des CE</b>							
Aucun diplôme	20%	30%	28%	13%	13%	9%	21%
Certificat d'étude, BEPC	45%	38%	30%	34%	37%	25%	43%
CAP, BEP	15%	14%	18%	11%	10%	11%	15%
Baccalauréat	11%	12%	14%	21%	22%	26%	12%
Supérieur court (bac +2)	4%	4%	5%	8%	9%	12%	4%
Supérieur long (bac +5)	4%	3%	5%	12%	9%	17%	5%
Ensemble CE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2010 - CASD

# 2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français

## 2.1 Géographie des exploitations agricoles en transition



Typologie des cantons selon le profil de répartition des six types d'exploitation en 2010

**Lecture**  
(Ecart au profil moyen métropolitain)

- - - Sous-représentation forte
- Sous-représentation nette
- Légère sous-représentation
- Conforme à la moyenne métropolitaine
- + Légère sur-représentation
- ++ Sur-représentation nette
- +++ Sur-représentation forte

Classe	Couleur	Ecart	Type d'exploitation						Nombre de cantons
			Exploitations non biologiques en circuit long (Type A)	Exploitations non biologiques avec moins de 50% du CA en circuit court (Type B)	Exploitations non biologiques avec plus de 50% du CA en circuit court (Type C)	Exploitations biologiques en circuit long (Type D)	Exploitations biologiques avec moins de 50% CA en circuit court (Type E)	Exploitations biologiques avec plus de 50% du CA en circuit court (Type F)	
Classe 1	Blue	+++	-	-	-	-	-	-	838 cantons
Classe 2	Light Blue	□	+	□	-	-	-	-	613 cantons
Classe 3	Light Green	+	-	-	+	□	□	961 cantons	
Classe 4	Yellow	-	□	□	++	+	+	262 cantons	
Classe 5	Yellow-Orange	--	+	+	++	+++	++	95 cantons	
Classe 6	Orange	--	++	+	-	□	□	478 cantons	
Classe 7	Red	- - -	-	+++	-	-	++	193 cantons	

Typologie issue d'une CAH sur les coordonnées factorielles d'une ACP (Variance intra-classe : 29,74 % de la variance totale). Test de conformité d'une moyenne à une norme très significatif (au seuil de risque d'erreur de 1%) pour l'ensemble des valeurs, à l'exception de la valeur du type C pour la classe 2 de cantons.

Source : Recensement agricole 2010 - CASD

Source : BERMOND M., GUILLEMIN P., MARÉCHAL G. (2019). « Quelle géographie des transitions agricoles en France ? Une approche exploratoire à partir de l'agriculture biologique et des circuits courts dans le recensement agricole 2010 ». *Cahiers Agriculture*, vol. 28: 16.

## 2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français

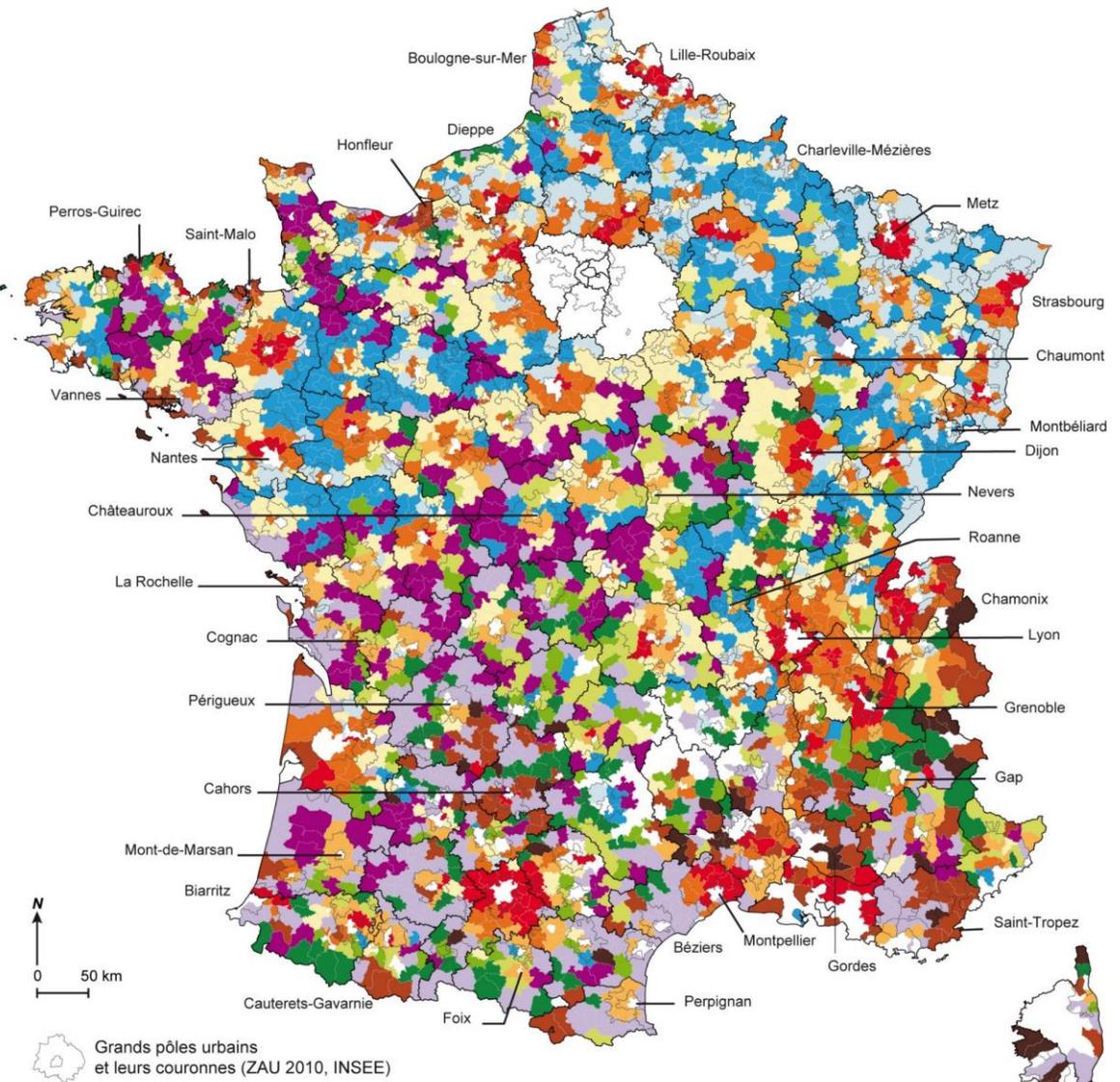
### 2.2 Le marché immobilier des maisons comme indicateur des recompositions socio-résidentielles des campagnes

- Analyse de la base notariale PERVAL pour l'ensemble du territoire métropolitain
- Uniquement les années paires entre 2000 et 2012
- Uniquement le champ des maisons individuelles (n = 755 491 transactions)
  
- Une base qui renseigne les caractéristiques des biens immobiliers en transaction (types en transaction, prix, localisation communale, géo-référencement, année de la transaction...) et aux profils des acquéreurs et vendeurs (âge, sexe, nationalité, catégorie socioprofessionnelle, commune de résidence antérieure...)
  
- Une analyse ici réalisée sur les profils en PCS des « **couples** » **acheteur/vendeur** mais complétée par d'autres variables descriptives (âge moyen des acquéreurs, type géographique de migration résidentielle ...)

*Quelle définition statistique retenue des espaces ruraux pour l'analyse ?*

- Toutes les maisons localisées dans une commune **hors grands et moyens pôles urbains** du zonage en aire urbaine (INSEE, 2010)

# 2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français



### Marché de villégiature d'échelle internationale pour catégories très aisées

- Type 1 ■ Marché d'échelle européenne à très forte valorisation immobilière dominé à 50 % par des acquéreurs cadres (43%) ou prof. libérales (8%). Moindre présence des acquéreurs retraités.
- Type 2 ■ Cadres (28%) et professions libérales (10%) en tête des acquéreurs auprès de retraités. 12 % d'acquéreurs étrangers. Existence d'un marché spécifique d'échanges entre les cadres.

### Entre-soi, relégation ou promotion résidentielle : les marchés périurbains

- Type 3 ■ Périurbain aisé des cadres (30%). Processus de substitution des cadres aux prof.interm. Existence d'un marché spécifique d'échanges entre les cadres.
- Type 4 ■ Affirmation des acquéreurs prof. interm. (36%) et cadres (19 %) sur le marché. Processus de substitution des prof. interm. aux ouvriers et employés, puis des cadres aux prof. interm.
- Type 5 ■ Marché "jeune" de plus en plus contrôlé par les prof.interm. au détriment des employés. Sous-représentation des acquéreurs ouvriers.

### Entre cohésion, recomposition et gentrification : les espaces intermédiaires

- Type 6 ■ Profil moyen, avec une légère surreprésentation des ouvriers (+ 4 pts) au détriment des cadres (- 3 pts). Desserrement résidentiel régional et circulation à l'intérieur des espaces périurbains éloignés.
- Type 7 ■ Surreprésentation des acquéreurs employés (23%) sur un marché vieillissant des vendeurs. Indices d'un marché de report en zone plus isolée pour des catégories plus modestes.
- Type 8 ■ Renouveau générationnel du marché des maisons par migration des professions intermédiaires (+ 4 points) depuis un grand pôle urbain vers des communes plus isolées.
- Type 9 ■ Fort renouvellement du marché des maisons par arrivée de cadres ou prof. interm. en provenance de grands pôles urbains. Fort différentiel de prix entre migrants et sédentaires. Processus de gentrification rurale.

### Sédentarité et reproduction socio-résidentielle : les espaces ruraux des catégories populaires

- Type 10 ■ Transactions dominées par des acquéreurs ouvriers (+13 pts) et employés sédentaires sur un marché vieillissant à tendance homogamique.
- Type 11 ■ Marché de report pour les professions intermédiaires urbaines dans un contexte ouvrier.

### Ancrage versus migration : retraités des campagnes, retraites à la campagne

- Type 12 ■ Migrations de retraites de longue distance et desserrement urbain régional d'actifs aisés et de retraités vers des zones rurales à fortes aménités environnementales. Marché spécifique d'échange entre retraités.
- Type 13 ■ Surreprésentation des échanges entre les retraités dans un contexte vieillissant et populaire. Cohabitation entre retraités migrants (franciliens et étrangers) et retraités sédentaires sans survalorisation immobilière. Prix des maisons parmi les plus bas.

Source : base notariale PERVAL 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012. Données sous convention DREAL Normandie - ESO Caen  
 Traitement : Michaël Bermond et Maxime Marie - Université de Caen Normandie - UMR ESO 6590 CNRS

# 2. Quels liens entre le développement d'une agriculture en transition et les recompositions socio-résidentielles des campagnes ? Approche géostatistique exploratoire à l'échelon des cantons métropolitains français

## Description des 13 types de canton selon le profil en CSP des couples acquéreurs-vendeurs de maison – Espaces ruraux français, 2000-2012

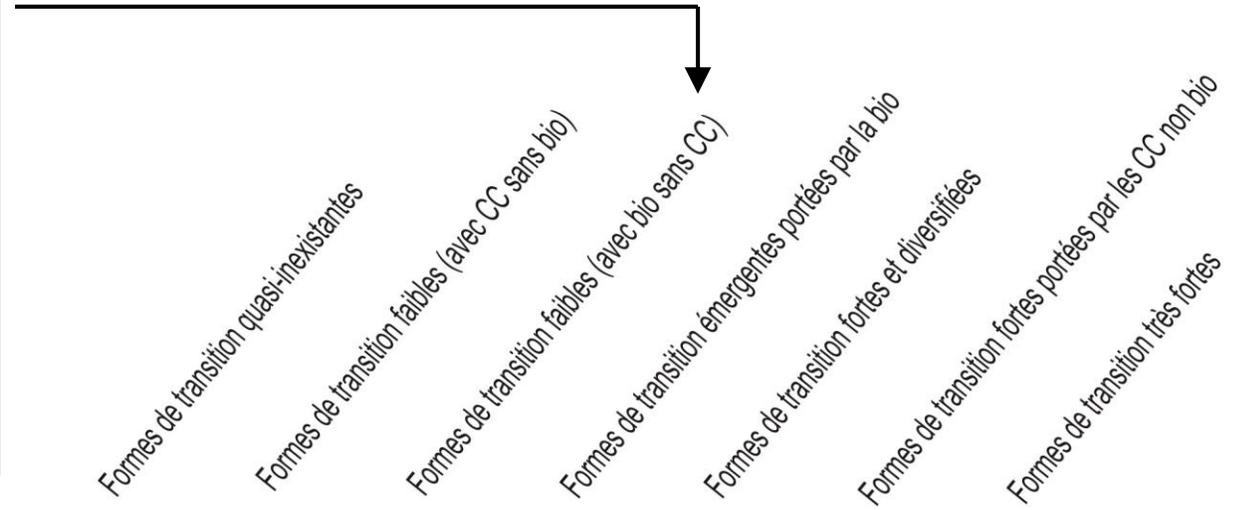
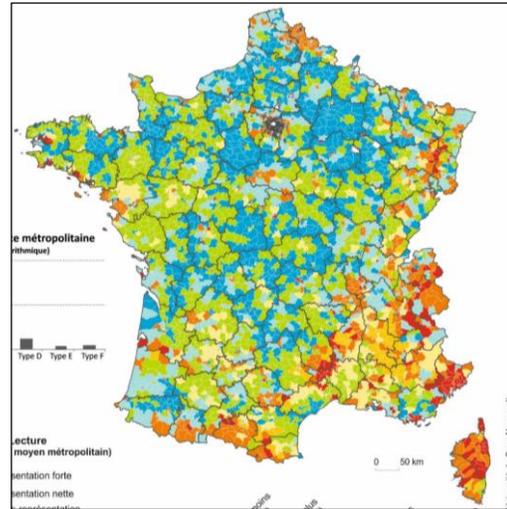
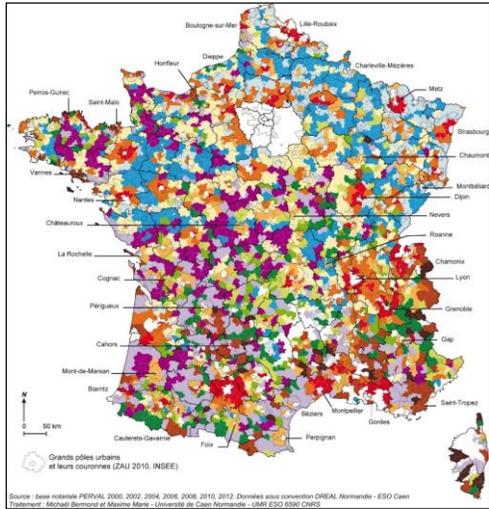
CSP Acquéreur -> CSP Vendeur	Marché de villégiature		Marché périurbain			Types de canton Marché des espaces ruraux intermédiaires				Marché des espaces ouverts		Marché des retraités		Moyenne France métropole - Hors grands et moyens pôles urbains du ZAU
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
														
<b>Artisans-commerçants</b>	<b>7,65</b>	<b>9,78</b>	<b>4,70</b>	<b>4,92</b>	<b>4,75</b>	<b>6,16</b>	<b>7,08</b>	<b>6,38</b>	<b>7,66</b>	<b>5,46</b>	<b>4,22</b>	<b>7,38</b>	<b>6,93</b>	<b>5,85</b>
2-Artisan-Com. -> 4-Prof. Interm.	<i>1,46</i>	1,92	1,70	1,52	1,24	<i>1,31</i>	<i>1,25</i>	<i>1,38</i>	<i>1,42</i>	1,09	1,21	1,49	1,09	1,37
2-Artisan-Com. -> 7-Retraité	6,19	7,86	3,00	3,40	3,51	4,85	5,83	5,00	6,24	<i>4,37</i>	3,02	5,89	5,84	4,49
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	<b>43,35</b>	<b>29,00</b>	<b>30,21</b>	<b>19,20</b>	<b>15,73</b>	<b>13,73</b>	<b>12,52</b>	<b>13,78</b>	<b>21,82</b>	<b>9,61</b>	<b>12,51</b>	<b>18,11</b>	<b>12,99</b>	<b>16,89</b>
3-CPIS -> 2-Artisan-Com.	3,63	3,17	2,73	1,71	1,30	1,18	0,91	<i>1,40</i>	1,66	0,78	1,06	<i>1,51</i>	0,96	1,47
3-CPIS -> 3-CPIS	8,44	5,12	7,49	3,48	2,45	1,92	1,45	1,95	<i>2,80</i>	1,26	2,05	2,49	1,52	2,83
3-CPIS -> 4-Prof. Interm.	5,60	4,06	7,06	4,42	<i>3,34</i>	2,34	1,68	2,51	2,68	1,68	2,81	2,71	1,63	3,19
3-CPIS -> 5-Employé	<i>2,09</i>	2,33	3,47	2,25	2,41	1,39	1,36	1,53	1,59	0,99	1,65	<i>1,86</i>	1,17	1,83
3-CPIS -> 6-Ouvrier	<i>1,38</i>	1,13	2,09	1,84	<i>1,41</i>	1,30	0,97	<i>1,21</i>	1,14	1,10	1,65	1,13	0,99	1,41
3-CPIS -> 7-Retraité	22,21	13,18	7,38	5,51	4,83	5,60	<i>6,15</i>	5,19	11,96	3,80	3,29	8,41	6,72	6,16
<b>Professions intermédiaires</b>	<b>20,47</b>	<b>24,46</b>	<b>34,94</b>	<b>35,69</b>	<b>31,51</b>	<b>29,10</b>	<b>24,33</b>	<b>33,66</b>	<b>27,87</b>	<b>26,59</b>	<b>32,58</b>	<b>25,18</b>	<b>23,02</b>	<b>29,73</b>
4-Prof. Interm. -> 2-Artisan-Com.	<i>1,66</i>	2,36	2,80	2,60	<i>2,24</i>	2,00	1,73	1,80	1,75	1,78	2,30	1,90	1,49	2,14
4-Prof. Interm. -> 3-CPIS	<i>3,00</i>	2,95	6,02	3,90	3,16	2,50	1,92	2,24	2,24	1,92	<i>3,09</i>	2,31	1,55	2,97
4-Prof. Interm. -> 4-Prof. Interm.	2,60	3,66	8,28	8,05	6,24	4,93	3,36	4,32	3,61	4,23	6,97	3,66	2,71	5,51
4-Prof. Interm. -> 5-Employé	1,62	2,33	4,43	4,59	5,03	3,30	<i>3,34</i>	2,91	2,87	2,96	4,36	2,79	2,25	3,59
4-Prof. Interm. -> 6-Ouvrier	1,10	1,36	3,22	4,27	<i>3,34</i>	3,55	2,06	2,11	1,77	3,86	5,46	2,10	2,20	3,42
4-Prof. Interm. -> 7-Retraité	8,68	9,98	8,63	10,72	9,81	11,27	<i>10,22</i>	18,47	13,76	<i>10,37</i>	8,41	<i>10,40</i>	11,44	10,44
4-Prof. Interm. -> 8-Sans activité	<i>1,81</i>	<i>1,82</i>	<i>1,56</i>	1,56	<i>1,69</i>	1,55	<i>1,69</i>	<i>1,80</i>	1,87	1,47	1,99	2,02	1,36	1,66
<b>Employés</b>	<b>8,36</b>	<b>10,86</b>	<b>14,17</b>	<b>16,36</b>	<b>23,04</b>	<b>17,07</b>	<b>23,54</b>	<b>16,28</b>	<b>13,87</b>	<b>17,43</b>	<b>19,01</b>	<b>15,54</b>	<b>16,57</b>	<b>16,89</b>
5-Employé -> 3-CPIS	1,03	1,33	2,20	1,79	1,91	1,26	1,36	1,18	1,09	1,07	1,55	1,31	0,99	1,46
5-Employé -> 4-Prof. Interm.	1,07	1,86	3,36	3,51	3,97	2,83	2,67	2,74	1,80	2,54	3,80	2,27	1,77	2,91
5-Employé -> 5-Employé	1,10	1,49	2,41	<i>2,88</i>	5,10	2,56	3,27	2,32	1,85	2,72	3,56	2,49	2,32	2,80
5-Employé -> 6-Ouvrier	0,55	0,84	1,65	<i>2,38</i>	2,82	2,42	2,04	1,73	1,21	2,94	3,78	1,56	1,67	2,31
5-Employé -> 7-Retraité	4,62	5,34	4,55	5,80	9,24	8,00	14,21	8,31	7,93	8,17	6,32	7,91	9,82	7,42
<b>Ouvriers</b>	<b>5,17</b>	<b>6,90</b>	<b>9,79</b>	<b>16,63</b>	<b>16,09</b>	<b>22,89</b>	<b>20,13</b>	<b>16,80</b>	<b>14,46</b>	<b>31,95</b>	<b>25,69</b>	<b>11,62</b>	<b>20,83</b>	<b>19,31</b>
6-Ouvrier -> 4-Prof. Interm.	0,75	1,13	1,97	3,05	2,58	3,15	2,28	<i>2,49</i>	1,70	3,78	4,54	1,52	2,18	2,82
6-Ouvrier -> 5-Employé	0,43	0,84	1,56	2,40	3,02	2,81	3,02	1,94	1,69	3,66	3,57	1,63	2,32	2,55
6-Ouvrier -> 6-Ouvrier	0,63	0,80	1,49	2,86	2,44	3,68	2,56	2,22	1,47	5,81	5,56	1,32	2,52	3,17
6-Ouvrier -> 7-Retraité	2,84	3,49	3,95	7,21	6,65	11,67	10,58	<i>8,94</i>	8,41	16,40	9,68	5,97	12,30	9,27
6-Ouvrier -> 8-Sans activité	0,51	0,64	0,81	1,11	<i>1,39</i>	1,59	<i>1,69</i>	1,21	1,19	2,32	2,34	1,18	<i>1,51</i>	1,49
<b>Retraités</b>	<b>8,56</b>	<b>14,83</b>	<b>4,73</b>	<b>5,60</b>	<b>7,37</b>	<b>9,26</b>	<b>10,31</b>	<b>11,04</b>	<b>12,09</b>	<b>7,23</b>	<b>4,57</b>	<b>19,52</b>	<b>17,56</b>	<b>9,41</b>
7-Retraité -> 4-Prof. Interm.	1,18	2,50	1,33	1,39	<i>1,56</i>	<i>1,69</i>	<i>1,65</i>	<i>1,57</i>	<i>1,83</i>	1,14	1,16	2,92	2,19	1,67
7-Retraité -> 5-Employé	0,91	1,90	0,89	0,98	1,58	1,31	1,68	<i>1,57</i>	1,68	1,06	0,79	2,72	2,10	1,39
7-Retraité -> 7-Retraité	<i>6,47</i>	10,43	2,51	3,23	4,24	<i>6,27</i>	6,97	7,90	8,58	5,03	2,61	13,89	13,28	6,35
<b>SCI</b>	<b>6,43</b>	<b>4,18</b>	<b>1,47</b>	<b>1,60</b>	<b>1,50</b>	<b>1,79</b>	<b>2,09</b>	<b>2,05</b>	<b>2,23</b>	<b>1,74</b>	<b>1,43</b>	<b>2,63</b>	<b>2,11</b>	<b>1,92</b>
11-SCI -> 7-Retraité	6,43	4,18	1,47	1,60	1,50	1,79	<i>2,09</i>	<i>2,05</i>	2,23	1,74	1,43	2,63	2,11	1,92
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Nombre de transactions de maison	2 536	23 261	47 740	93 866	33 648	90 499	14 148	7 379	15 668	68 357	60 058	54 280	44 434	555 874
En % du total des transactions	0,5%	4%	9%	17%	6%	16%	3%	1%	3%	12%	11%	10%	8%	100%

Les valeurs en italique rouge ne sont pas significatives au seuil alpha=0,05

Source : données notariales PERVAL - 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012 - Traitement : auteurs

# 3. Premiers résultats au croisement des transitions agricoles et recompositions socio-résidentielles

## Un croisement du classement respectif des cantons français dans chacune des deux typologies



Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	<b>13%</b>	4%	<b>26%</b>	<b>22%</b>	100%
	Type 2	6%	16%	24%	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>22%</b>	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	<b>22%</b>	24%	9%	2%	<b>23%</b>	3%	100%
	Type 4	18%	<b>25%</b>	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	<b>40%</b>	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	<b>7%</b>	13%	3%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 9	22%	11%	34%	9%	3%	15%	6%	100%
	Type 10	<b>44%</b>	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
	Type 11	33%	<b>25%</b>	24%	5%	0%	10%	2%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
	Type 13	<b>39%</b>	13%	37%	3%	1%	5%	2%	100%
<b>Total général</b>		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

### 3. Premiers résultats

L'importance des transitions agricoles dans des espaces ruraux de villégiatures des catégories très aisées (Alpes, Corse, îles de la côte atlantique, etc.) ...

Formes de transition quasi-inexistantes  
 Formes de transition faibles (avec CC sans bio)  
 Formes de transition faibles (avec bio sans CC)  
 Formes de transition émergentes portées par la bio  
 Formes de transition fortes et diversifiées  
 Formes de transition fortes portées par les CC non bio  
 Formes de transition très fortes

Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	13%	4%	26%	22%	100%
	Type 2	6%	16%	24%	19%	6%	22%	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	22%	24%	9%	2%	23%	3%	100%
	Type 4	18%	25%	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	40%	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	7%	13%	3%	100%
	Type 9	22%	11%	34%	9%	3%	15%	6%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 10	44%	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
	Type 11	33%	25%	24%	5%	0%	10%	2%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
	Type 13	39%	13%	37%	3%	1%	5%	2%	100%
Total général		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

### 3. Premiers résultats

... contre la **quasi inexistence ou la faible importance des transitions agricoles dans les espaces ruraux des catégories populaires** (campagnes agroindustrielles du Grand Ouest et du Grand Est, etc.)

Formes de transition quasi-inexistantes  
 Formes de transition faibles (avec CC sans bio)  
 Formes de transition faibles (avec bio sans CC)  
 Formes de transition émergentes portées par la bio  
 Formes de transition fortes et diversifiées  
 Formes de transition fortes portées par les CC non bio  
 Formes de transition très fortes

Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	13%	4%	26%	22%	100%
	Type 2	6%	16%	24%	19%	6%	22%	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	22%	24%	9%	2%	23%	3%	100%
	Type 4	18%	25%	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	40%	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	7%	13%	3%	100%
	Type 9	22%	11%	34%	9%	3%	15%	6%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 10	44%	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
	Type 11	33%	25%	24%	5%	0%	10%	2%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
	Type 13	39%	13%	37%	3%	1%	5%	2%	100%
Total général		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

### 3. Premiers résultats

L'historicité de « la bio » dans les arrière-pays touristiques méridionaux (Drôme, Cévennes, Baronnies provençales, Verdon, etc.)

Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	13%	4%	26%	22%	100%
	Type 2	6%	16%	24%	19%	6%	22%	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	22%	24%	9%	2%	23%	3%	100%
	Type 4	18%	25%	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	40%	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	7%	13%	3%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 9	22%	11%	34%	9%	3%	15%	6%	100%
	Type 10	44%	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 11	33%	25%	24%	5%	0%	10%	2%	100%
	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
Total général		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

Formes de transition quasi-inexistantes  
 Formes de transition faibles (avec CC sans bio)  
 Formes de transition faibles (avec bio sans CC)  
 Formes de transition émergentes portées par la bio  
 Formes de transition fortes et diversifiées  
 Formes de transition fortes portées par les CC non bio  
 Formes de transition très fortes

### 3. Premiers résultats

L'historicité des circuits courts conventionnels dans le périurbain « *clubbisé* » (Rennes, nord de Nantes, Toulouse, nord-est de Montpellier, sud-ouest et nord-est de Grenoble, nord-ouest de Strasbourg, sud-est de Metz, Lyon, etc.)

Formes de transition quasi-inexistantes  
 Formes de transition faibles (avec CC sans bio)  
 Formes de transition faibles (avec bio sans CC)  
 Formes de transition émergentes portées par la bio  
 Formes de transition fortes et diversifiées  
 Formes de transition fortes portées par les CC non bio  
 Formes de transition très fortes

Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	13%	4%	26%	22%	100%
	Type 2	6%	16%	24%	19%	6%	22%	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	22%	24%	9%	2%	23%	3%	100%
	Type 4	18%	25%	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	40%	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	7%	13%	3%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 9	22%	11%	34%	9%	3%	15%	6%	100%
	Type 10	44%	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 11	33%	25%	24%	5%	0%	10%	2%	100%
	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
Total général		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

### 3. Premiers résultats

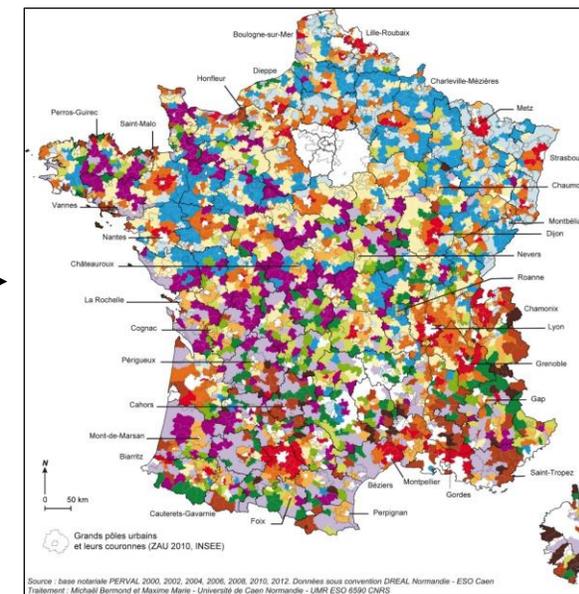
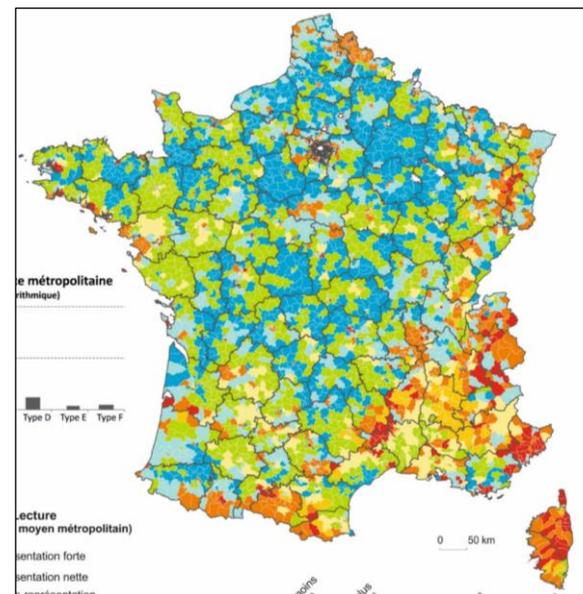
**Des dynamiques émergentes dans des espaces ruraux en fort renouvellement souvent associées aux actions des PNR en matière de développement agricole** (Perche, Suisse Normande, Périgord, Finistère Sud, L'Oisans, Vercors, Limousin, Morvan, Mont d'Auvergne etc.)

Formes de transition quasi-inexistantes  
 Formes de transition faibles (avec CC sans bio)  
 Formes de transition faibles (avec bio sans CC)  
 Formes de transition émergentes portées par la bio  
 Formes de transition fortes et diversifiées  
 Formes de transition fortes portées par les CC non bio  
 Formes de transition très fortes

Types de marchés résidentiels des cantons		Types de transition agricole des cantons							Total général
		1	2	3	4	5	6	7	
Les espaces ruraux de villégiature des catégories très aisées	Type 1	7%	16%	11%	<b>13%</b>	4%	<b>26%</b>	<b>22%</b>	100%
	Type 2	6%	16%	24%	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>22%</b>	7%	100%
Les marchés périurbains : entre-soi, relégation ou promotion résidentielle	Type 3	16%	<b>22%</b>	24%	9%	2%	<b>23%</b>	3%	100%
	Type 4	18%	<b>25%</b>	30%	9%	2%	12%	3%	100%
	Type 5	24%	20%	29%	9%	2%	12%	4%	100%
Les espaces ruraux intermédiaires : entre cohésion, recomposition et gentrification	Type 6	31%	15%	<b>40%</b>	5%	1%	7%	1%	100%
	Type 7	36%	11%	26%	6%	4%	12%	4%	100%
	Type 8	24%	10%	35%	7%	<b>7%</b>	13%	3%	100%
Les espaces ruraux des catégories populaires	Type 9	<b>22%</b>	11%	34%	9%	3%	<b>15%</b>	<b>6%</b>	100%
	Type 10	<b>44%</b>	13%	32%	5%	1%	4%	1%	100%
Les espaces ruraux de retraite	Type 11	33%	<b>25%</b>	24%	5%	0%	10%	2%	100%
	Type 12	20%	14%	37%	11%	4%	9%	5%	100%
Total général		<b>39%</b>	13%	37%	3%	1%	5%	2%	100%
		27%	17%	32%	8%	2%	11%	3%	100%

# Conclusion et perspectives

- ❑ Démarche inductive liée à des études de cas diffuses puis comparaison géostatistique exhaustive à l'échelle métropolitaine
- ❑ L'accueil de populations bien dotées économiquement et/ou culturellement favorise le développement localisé des transitions agricoles et alimentaires
- ❑ Une analyse des origines géographiques des acheteurs en milieu rural est nécessaire pour établir le rôle des migrations depuis les grands pôles urbains
- ❑ Contribution à l'interface de la géographie sociale des espaces ruraux et de l'agronomie des territoires
- ❑ Perspectives d'actualisation avec le Recensement Agricole 2020 et éclairage par l'enquête de terrain



Source : base notariale PERVAL 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012. Données sous convention DREAL Normandie - ESO Caen  
Traitement : Michéline Bermond et Maxime Maro - Université de Caen Normandie - UMRI ESO 6590 CNRS