



HAL
open science

Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre

Quentin Brouard-Sala

► **To cite this version:**

Quentin Brouard-Sala. Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre. Géographie. Normandie Université, 2021. Français. NNT : 2021NORMC015 . tel-03467357

HAL Id: tel-03467357

<https://theses.hal.science/tel-03467357>

Submitted on 6 Dec 2021

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.



Normandie Université

THÈSE

Pour obtenir le diplôme de doctorat

Spécialité GEOGRAPHIE

Préparée au sein de l'Université de Caen Normandie

Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre

Présentée et soutenue par
QUENTIN BROUARD SALA

Thèse soutenue le 22/10/2021
devant le jury composé de

MME CLAIRE DELFOSSE	Professeur des universités, Université Lumière Lyon 2	Rapporteur du jury
M. JEAN-CHARLES EDOUARD	Professeur des universités, Université Clermont Ferrand 2 Blaise Pas	Rapporteur du jury
MME VALERIA PAUL I CARRIL	Maître de conférences HDR, Université de St Jacques de compostelle	Membre du jury
M. FREDERIC RICHARD	Maître de conférences HDR, Université de Limoges	Membre du jury
MME GENEVIEVE PIERRE	Professeur des universités, Université d'Orléans	Président du jury
M. PHILIPPE MADELINE	Professeur des universités, Université Caen Normandie	Directeur de thèse
M. RUBEN LOIS-GONZALEZ	Professeur, Universidad de Santiago de Compostela	Co-directeur de thèse

Thèse dirigée par **PHILIPPE MADELINE** et **RUBEN LOIS-GONZALEZ**, **Espaces et sociétés (Rennes)**



UNIVERSITÉ
CAEN
NORMANDIE



Sommaire

Sommaire	1
Remerciements	3
Introduction générale	5
La géographie sociale comme prisme d'analyse des rapports sociaux et de leur dimension spatiale	7
Plan de la thèse	9
PARTIE I : Définition de l'objet de recherche, méthodologie et justification des espaces d'études	11
CHAPITRE I. Espaces rural, habitat et politiques de développement territorial et de projet urbain.	12
Chapitre II : Une méthodologie mixte entre méthodes quantitatives et qualitatives	52
Chapitre III : Dynamiques des campagnes en Europe de l'Ouest : éléments de justification des espaces d'études	81
Chapitre IV : Comparer et croiser les terrains d'études de l'échelle régionale à l'échelle locale : présentation des terrains d'études	114
Conclusion de la partie (Synthèse partielle)	159
Partie II. Dynamiques du marché immobilier, vacance du logement et dévalorisation des bourgs et des petites villes	161
Chapitre V. Un marché immobilier tourné vers la maison individuelle avec jardin en périphérie	162
Chapitre VI. La vacance du logement : un indicateur de la dévitalisation des bourgs et des petites villes	227
Chapitre VII. La dévitalisation des bourgs et des petites villes : comprendre un processus plus large	272
Conclusion de la partie (synthèse partielle)	325
Partie III. La revitalisation des bourgs et des petites villes : petits et grands projets aux conséquences (in)certaines	327
Chapitre VIII. La construction des projets de revitalisation : standardisation et circulation des pratiques	329
Chapitre IX. Résorber la vacance résidentielle et commerciale	386
Chapitre X. Des projets globaux pour attirer habitants, touristes et entreprises	434
Conclusion de la partie	458
Conclusion générale	461

Des dynamiques rurales à la revitalisation urbaine _____	461
Apports de la thèse _____	465
Perspectives de recherche _____	467
<i>Bibliographie</i> _____	470
Ouvrages scientifiques et chapitres d'ouvrages _____	470
Articles et communications scientifiques _____	480
Thèses et travaux universitaires _____	499
Articles de presse _____	502
Autres documents _____	504
Sites internet _____	506
Entretiens cités (classés par commune d'études) _____	507
Réunions, ateliers, journées d'études cités (classés par ordre alphabétique) _____	509
<i>Annexes</i> _____	512
<i>Tables</i> _____	525
Table des figures _____	525
Table des tableaux _____	530
Table des matières _____	531

Remerciements

Un travail de thèse se soutient au nom d'une personne mais est le résultat de rencontres, débats et de nombreux soutiens. C'est surtout le cas dans ce que le monde universitaire dénomme aujourd'hui une « thèse longue », 6 années de mon côté. Cette thèse n'aurait cependant pas été la même si elle avait été soutenue au bout de trois ans, à l'aune des nouveaux regards scientifiques qui ont pu m'être apportés à partir de la troisième année.

Je tiens donc premièrement à remercier mes directeurs de thèse, Philippe Madeline et Rubén Lois-Gonzalez, de m'avoir laissé le temps de penser et perfectionner mon sujet. Philippe Madeline, je vous remercie de m'avoir suivi pendant 8 ans, depuis le Master 1, sur un sujet qui aujourd'hui ne fait qu'un chapitre de la thèse, la vacance du logement. Vous m'avez permis d'obtenir un financement de thèse, et cet écrit est le résultat de vos nombreuses relectures approfondies. Rubén Lois-Gonzalez, je vous suis également reconnaissant d'avoir accepté de co-diriger cette thèse, et de m'avoir ouvert sur la géographie espagnole, qu'elle soit rurale, régionale ou sociale. Les nombreuses rencontres que vous m'avez permis de faire en Espagne m'ont fortement enrichies, que ce soit à Santiago de Compostela ou lors de colloques.

Je tiens également à remercier Maxime Marie, qui a suivi de près mon travail depuis le Master 1 en co-encadrant mon mémoire, mon projet de thèse et a suivi les premières années de cette thèse. Merci Maxime de ton aide précieuse pour les analyses statistiques, univariées et multivariées, et cartographiques, et pour l'écriture des premières communications et articles.

Cette thèse, si elle est soutenue, l'est également grâce à l'acceptation des membres du jury de lire cette thèse. Merci d'abord aux deux rapporteurs, Jean-Charles Edouard et Claire Delfosse, d'examiner de près ce travail. Je tiens également à remercier Geneviève Pierre, présidente du jury, et Frédéric Richard et Valéria Paul i Carril d'évaluer ce travail.

J'ai commencé à l'évoquer, ce travail est le résultat de nombreuses rencontres. Tout d'abord je tiens à remercier Lionel Rougé, pour avoir ouvert le sujet et complexifier mon regard sur les trajectoires des bourgs et des petites villes, qui ne sont pas seulement dans un processus de dévitalisation, mais où certains arrivent à tirer leur épingle du jeu. Dans la suite de la thèse, deux projets de recherche ont fortement contribué à approfondir mes connaissances sur le

patrimoine et sur les questions d'éducation. Je tiens donc également à remercier Patrice Gourbin, Camille Bidaud et l'ensemble des collègues de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie pour leur accueil et pour m'avoir permis de creuser les questions de patrimoine et d'architecture. Sur les questions d'éducation, je remercie Patrice Caro, Rémi Rouault, Agnès Checcaglini, Gérard Boudesseul, Anne-Laure Le Guern, Anne Sicard-Baland et les autres membres du GRD Ruralités et « ambition scolaire ».

Cette thèse s'inscrit également dans le cadre d'un laboratoire, l'UMR ESO, où je remercie l'ensemble de ces membres pour leur accueil et pour les réflexions qu'ils m'ont permis. Dans ce contexte du laboratoire, je viens enfin à ceux qui ont été au plus près de mes conditions pendant toutes ces années : les collègues doctorantes et doctorants. Merci à ceux qui sont devenus ou qui étaient déjà mes amis : Adeline, Antonin, Camille, Margaux et Morgane. Grand merci à Antonin pour les nombreux débats sur la géographie sociale, et camarade de toutes les luttes. Adeline, spécial merci pour toi ma meilleure amie, reste comme tu es. Camille, je te remercie pour ton amitié indéfectible. Margaux, merci pour ces grands moments de fou rire. Morgane, merci pour la lutte, les débats et tout ce qui va avec. Je remercie également les autres doctorants et doctorantes qui sont passés par le bureau, Etienne, Dima, Khalilou, Pierre, Louise, Esfandiar, Léna, et aux autres membres du laboratoire comme Laura, Mathieu, Michaël, Stéphane, Jean-Marc, Pierre, etc. Cette thèse s'est également réalisée grâce au soutien de Cyril, à l'amicalité d'Elena ou encore le soutien logistique d'Elisabeth. Un grand merci à Nico de la BU.

Il est temps maintenant de remercier ma famille et mes amis pour leur soutien et compréhension durant toutes ces années. Merci à mes parents pour m'avoir aidé dans les moments difficiles et d'être présents également dans les moments heureux. Merci à ma tante pour m'avoir tant aidé dans la phase de relecture de la thèse. Merci à mes amis pour leur soutien et pour les relectures de la thèse : Nina, Valentine, Valou, John, Yass, etc. Enfin, merci à toi Aurélie pour m'avoir encouragé et aidé durant ces derniers mois. Tu y es pour beaucoup si je réussis.

Introduction générale

« *Et de partout on vient vers elle,
Les uns des bourgs et les autres des champs,
Depuis toujours du fond des loins ;
Et les routes éternelles sont les témoins
De ces marches, à travers le temps,
Qui se rythment comme le sang
Et s'avivent, continues.* » (Verhaeren, 1995 [1^{ère} éd. 1895], p.21)

« *Et tout est là comme des cercueils vides,
– Seuils et murs lézardés et toitures fendues –
Et tout se plaint ainsi que les âmes perdues
Qui sanglotent le soir dans la bruyère humide.* » (Ibid., p.16)

Plus d'un siècle nous sépare de ces deux citations mises en exergue, pourtant elles sont révélatrices de représentations encore bien ancrées dans les esprits, d'un délaissement des campagnes au profit des villes les plus grandes, notamment Paris en France. La première strophe présente un exode des campagnes « *des champs* » et de leur petit pôle « *des bourgs* ». L'auteur énonce ainsi une attraction des villes au détriment des campagnes, qui se produirait « *Depuis toujours* » et « *continues* ». Dans la deuxième strophe, l'auteur explique les conséquences de ces migrations de populations. L'allusion aux « *cercueils vides* » fait état des logements abandonnés à travers la figure des « *seuils et murs lézardés et toitures fendues* ». Pourtant, toute la population ne part pas. Il y a ceux qui restent comme des « *âmes perdues* ». Ce sont d'ailleurs ces gens-là qui se plaignent et « *qui sanglotent le soir* », en se voyant comme des délaissés. Ces deux strophes permettent donc d'aborder les dynamiques démographiques supposément des campagnes vers les villes et des conséquences pour ces campagnes en déclin, en termes d'abandon.

Un demi-siècle plus tard, Jean-François Gravier (1947) continue à faire le même constat à travers le titre de son livre devenu célèbre *Paris et le désert français*. Ce sont toujours les villes les plus grandes, ici Paris, qui attirent des populations venues des campagnes. Ainsi, la continuité de ces tendances migratoires se vérifient 50 ans après et tendent à confirmer les propos de Verhaeren, où ce processus serait continu. Avançons encore de 70 ans, et les campagnes sont toujours vues comme délaissées. Effectivement, une enquête par sondage montre en 2018 que ces représentations associées aux campagnes n'ont pas changé et sont

toujours ancrées dans l'esprit des français avec « *Un monde rural, vu comme un territoire délaissé* »¹. Pourtant, la seconde partie du titre de l'article montre les évolutions de cette tendance au délaissement des campagnes car elles seraient un « *idéal de vie pour de nombreux Français* »². En effet, de nombreuses recherches attestent de « *renouveaux des campagnes françaises* » notamment démographique depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle (Pistre, 2012). Ainsi, les populations ne se dirigent plus seulement vers les villes, mais également vont et restent dans les campagnes.

La thèse de Verhaeren est donc ici en partie contredite. En partie seulement, car les bourgs qu'il évoque apparaissent toujours en déclin démographique dans de nombreux endroits du monde, notamment aux Etats-Unis ou en France. Cela fait dire à certains journalistes : « *Les petites villes servent-elles encore à quelque chose ?* »³. Selon les journalistes cités, les petites villes seraient les perdantes de la mondialisation face aux grandes métropoles. Les écrits de Verhaeren, plus d'un demi-siècle après, tendent ici à être confirmés quand les petits pôles de l'espace rural, bourgs et petites villes, perdent toujours des habitants et sont composés de « *cercueils vides* », c'est-à-dire de logements mais aussi d'équipements publics abandonnés⁴.

Dans les investigations académiques, les espaces ruraux et leurs dynamiques sociodémographiques sont une entrée particulièrement étudiée par la recherche en géographie et en sciences sociales. Comme les écrits précédemment cités, ces dynamiques sont analysées en termes de renaissance des campagnes (Kayser, 1990) ou de leur déclin, notamment la fin des paysans (Mendras, 1967). L'objectif de cette thèse est donc de réétudier ces analyses de renaissance ou de déclin des campagnes, donc des permanences et mutations sociétales dans les espaces ruraux par le prisme d'un objet géographique hybride entre rural et urbain (Renard, 1997) : les bourgs et les petites villes. Ces objets géographiques sont étudiés au gré des politiques publiques spécifiques qui y sont mises en place mais restent moins étudiés que les grandes villes. En plus des dynamiques résidentielles et immobilières, il s'agit également d'étudier particulièrement les campagnes en déclin. Nous y analysons les

¹ *Le Monde*, « Un monde rural, vu comme un territoire délaissé mais idéal de vie pour de nombreux Français, selon un sondage », 09/10/2018

² *Ibid.*

³ *Le Monde*, « Les petites villes servent-elles encore à quelque chose ? », 11/01/2018.

⁴ *Le Monde*, « Un monde rural, vu comme un territoire délaissé mais idéal de vie pour de nombreux Français, selon un sondage », 09/10/2018

stratégies mises en œuvre en lien avec les politiques publiques de développement territorial (Torre, 2015) et de projets urbains et leur réalité dans les bourgs et les petites villes.

La géographie sociale comme prisme d'analyse des rapports sociaux et de leur dimension spatiale

Dans cette thèse, les dynamiques démographiques et immobilières, sont analysées socialement. Le positionnement théorique est issu de la posture de géographie sociale qui consiste en une analyse des différents jeux d'acteurs et de la dimension spatiale de ces jeux pour en comprendre la production et la reproduction des inégalités (Séchet et Veschambre, 2006). En lien avec les différentes thématiques de la thèse, des conséquences apparaissent en termes de division sociale de l'espace, ségrégations, gentrification, distance sociale et proximité spatiale, etc. Il s'agit donc ici de présenter notre posture épistémologique.

Dans l'histoire de la discipline, cette thèse se positionne dans le courant de pensée qui a suivi les travaux fondateurs de Renée Rochefort (1963). Elle pose le cadre théorique du « *renversement de l'ordre des facteurs* » (*ibid.*), c'est-à-dire que le géographe étudie les sociétés humaines et non l'espace en tant que tel. La finalité est d'analyser des processus et mécanismes globaux par l'étude des pratiques sociales. Suivre ce cadre permet de rejeter toutes les théories qui voient l'espace comme indépendant, pouvant exercer son propre rôle sur les sociétés. La posture épistémologique qui est suivie dans ces écrits, est que la description et l'analyse des rapports sociaux nous intéressent plus que l'espace en lui-même. Ils exercent une action de modification de l'espace par ses activités, et même sans modification de l'espace, c'est bien à travers le regard des sociétés que le géographe l'étudie. L'espace est donc un produit social. Ainsi, il n'agit pas sur les sociétés mais ce sont les conceptions, appropriations et représentations dont il est porteur qui vont opérer sur les populations. Si des valeurs véhiculées par les sociétés permettent de caractériser différents espaces, c'est qu'ils se hiérarchisent entre eux et donc qu'ils sont socialement inégaux. La production et la reproduction des inégalités sociales peuvent donc y être analysées : « *A la hiérarchie sociale correspond, grosso modo, une hiérarchie des espaces assignés et/ou appropriés* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.8). C'est ce qui nous intéresse dans les travaux présentés dans cette recherche : comprendre et analyser la production et la reproduction des

inégalités à travers la dimension spatiale des sociétés car « pointer les ségrégations ne prend tout son sens que lorsqu'on articule la séparation géographique avec l'inégalité de valeur des lieux habités » (*ibid.*).

Une lecture de la société par l'espace suppose donc que ce dernier n'est qu'un facteur, une dimension de compréhension des sociétés parmi d'autres, ce que Vincent Veschambre résume ainsi :

« Cette approche dimensionnelle permet d'étayer une position qui est fondatrice en géographie sociale, à savoir que sans l'analyse des pratiques, des représentations, des formes d'appropriation de l'espace, il n'est pas possible de caractériser et de hiérarchiser socialement les individus et les groupes sociaux et d'appréhender les modes de reproduction sociale. Le positionnement social se joue en partie dans la dimension spatiale, c'est-à-dire dans la capacité inégale qu'ont les individus et les groupes à retirer des usages de l'espace un certain nombre de ressources matérielles et symboliques et à les transmettre. » (Veschambre, 2006, p.8)

La géographie sociale reprend très souvent des concepts sociologiques. Dès 1984, les auteurs du manuel de *géographie sociale* (Frémont, *et al*, 1984) insistent sur l'importance d'étudier les inégalités et les rapports de domination à travers l'espace social, l'espace vécu et l'espace de vie qui engendrent des effets de classe, de lieu et de mobilité. Les théories issues de cet ouvrage découlent directement d'une collaboration, au sein des ATP « *changements sociaux et culturels* », avec d'autres disciplines de sciences sociales comme la sociologie.

À partir de cette posture théorique, nous pouvons commencer à construire la problématique de la recherche. En effet, si les espaces sont hiérarchisés entre eux, alors des espaces sont plus valorisés tandis que d'autres sont plus dévalorisés, et pourquoi ?

Pour répondre à cette question, nous nous intéresserons plus particulièrement aux espaces ruraux. Aujourd'hui, l'espace rural est entièrement intégré dans la société capitaliste en tant que bien à vendre (Paul i Carril, *et al*, 2015 ; Ojeda-Rivera, 1999). La valeur de l'espace rural peut s'identifier par la valeur foncière et immobilière (Ojeda-Rivera, 1999), une des variables objectivante et objectivable de la société capitaliste. Cette thèse vise donc à identifier quels sont les espaces ruraux dévalorisés et la raison de cette dévalorisation ? Quelles sont les actions mises en place pour les revaloriser ?

Plan de la thèse

Le plan de la thèse est divisé en trois parties. Dans la première partie, nous définissons l'objet de la recherche, la méthodologie et de justifier les espaces d'études. La deuxième partie permet d'identifier et définir les espaces ruraux en déclin et les dynamiques qui y ont lieu. La dernière partie permet d'appréhender les stratégies de revalorisation des espaces ruraux.

Au sein de la première partie, nous commençons dans le chapitre I par définir l'espace rural. Ce chapitre nous permet d'appréhender théoriquement des espaces qui sont en déclin : les bourgs et les petites villes. Des mobilités résidentielles plus particulières s'y jouent par la présence de types d'habitats divers. En réponse, des politiques de développement territorial par projet urbain sont mises en œuvre. Le chapitre II s'attache à présenter la méthodologie. Enfin, les espaces d'études sont justifiés et présentés dans les chapitre III et IV.

La deuxième partie nous permet d'appréhender les espaces ruraux et les bourgs et petites villes en déclin à partir des dynamiques du marché immobilier (chapitre V). Le type d'habitat est donc une cause de la dévalorisation de certains espaces. Cela correspond à un désintérêt plus ou moins grand pour certains types de logements qui tendent à être vacants, et qui symbolisent la perte de vie des bourgs et petites villes (chapitre VI). La perte de vie est à relier avec d'autres indicateurs (chapitre VII) : commerce, dynamiques démographiques, économie, etc.

Les stratégies mises en places pour revaloriser ces espaces en déclin sont étudiées dans la dernière partie. Au sein du chapitre VIII, nous étudions les méthodes d'élaboration des projets de revitalisation, avec des pratiques qui tendent à se standardiser et à circuler. Dans le chapitre IX, nous étudions les actions de revalorisation mises en place sur le logement et le commerce. Dans le chapitre X, nous montrons qu'elles s'intègrent au sein d'un projet global qui s'étend à l'ensemble des problématiques structurelles des bourgs et des petites villes.

PARTIE I : Définition de l'objet de recherche, méthodologie et justification des espaces d'études

CHAPITRE I. Espaces rural, habitat et politiques de développement territorial et de projet urbain.

L'espace rural est défini différemment selon les catégories de la société. Certaines catégories l'encensent car elles y voient le lieu de leurs loisirs et du récréatif (Le Caro, 2007). D'autres se représentent la campagne comme un lieu de relégation, où elles en sont captives (Rougé, 2005). Dans les catégories qui valorisent la ruralité, certaines alimentent la « *renaissance rurale* » (Kayser, 1990), et partagent une conception similaire des campagnes (Morel-Brochet, 2008 ; Rougé, 2005) : des espaces peu denses avec une maison et un jardin. Au sein de l'espace rural, quelles sont les morphologies urbaines qui composent les bourgs et les petites villes ? Plus précisément, quels types d'habitats y sont présents ? Enfin, quels projets de développement s'inscrivent en réponse à ces conceptions de bourgs et de petites villes ?

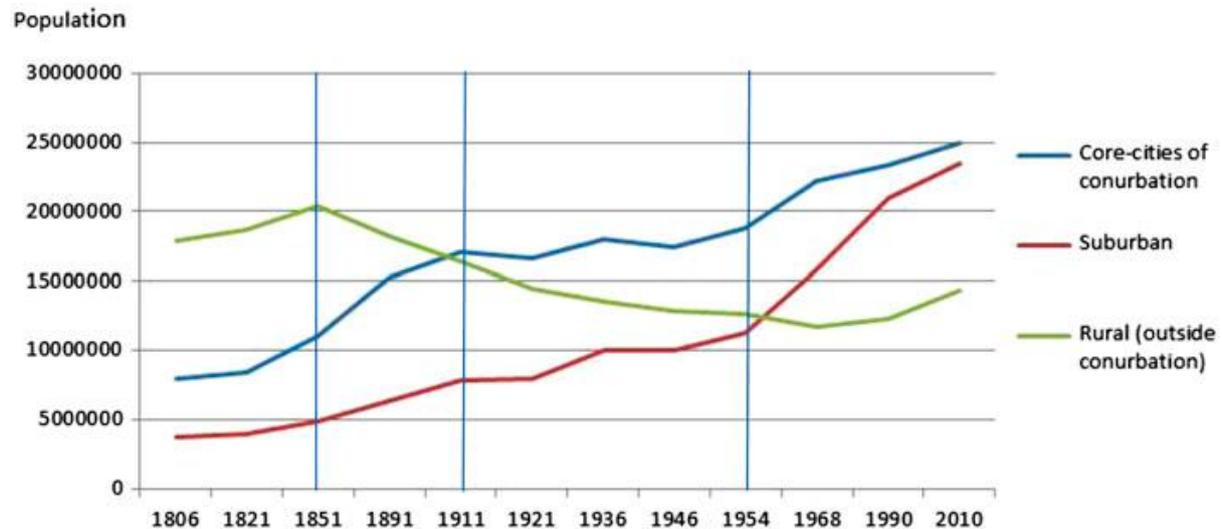
1. Définition de l'espace rural : une construction sociale de son idéalisation et de son rejet

Définir l'espace rural n'est pas une chose aisée, tant il est défini de multiples manières. La littérature l'identifie à la campagne qui est présentée comme l'espace des plaines et des champs, que l'on peut opposer à la ville (Brunet, *et al*, 1993). Le rural renvoie alors à une faible densité de personnes et à des fonctionnalités spécifiques sur son espace : les activités rurales, l'économie rurale, l'habitat rural, etc. (*ibid.*).

Aujourd'hui les campagnes restent productives par l'importance de l'agriculture qui y est encore présente (Madeline, 2006a, b), mais aussi par les nombreuses industries qui y sont implantées (Margetic, *et al*, 2014), notamment agroalimentaires (Margetic, 2014). Seulement, du point de vue de l'urbain et notamment de catégories supérieures, l'espace rural est considéré comme récréatif, touristique et résidentiel (Le Caro, 2007). Cette vision encense les campagnes comme espaces esthétisés (Bailoni, 2012). Elle amène un renversement de leurs conceptions (Salomon-Cavin, 2006 ; Bodiguel et Lowe, 1989) : au rejet des campagnes, en raison du manque d'emplois, qui a provoqué l'exode rural depuis la seconde moitié du 19^{ème} siècle (avec une perte d'environ 500 000 habitants en France métropolitaine par exemple (Talandier, *et al*, 2016)), s'est substituée une forte attraction de l'espace rural pour une partie

de la population (gain de presque autant de population depuis 1950 en France métropolitaine (*ibid.*) ; fig. n°1).

Figure 1 "Variation in population in and outside urban conurbations in 1806–2010." in Talandier, et al, 2016, " Two centuries of economic territorial dynamics : the case of France », in Regional Studies, Regional Science, vol. 3/1, p.71.



1.1 Définir l'espace rural pour en comprendre son idéalisation et son rejet

L'espace rural se définit par des approches quantitatives ou qualitatives. Les premières appréhendent les campagnes par des seuils de population. Au niveau institutionnel, ce seuil diffère selon le pays. En France, il s'élève à 2 000 habitants agglomérés sans discontinuité du bâti de plus de 200 mètres – seuils issus d'une typologie communale faite par l'administration étatique (Bodiguel et Lowe, 1989) – alors qu'il n'est pas stabilisé en Angleterre⁵. Ailleurs en Europe, il oscille entre 200 habitants au Danemark et 10 000 habitants en Grèce (Houillon et Thomsin, 2001). Ainsi, il est considéré qu'à partir d'un certain seuil d'habitants agglomérés, l'espace n'est plus du rural. Notons que cet agglomérat d'habitants se fait par la résidence (là où ils habitent), plutôt que par les usages (où se trouvent les activités). Cependant, des critiques sont produites sur cette approche du rural : la loi rang-taille de population est appropriée pour les villes les plus importantes mais se révèle moins pertinente pour les plus petits éléments urbains (Pumain, 2006). C'est le cas notamment pour l'identification du passage entre urbain et rural. D'autres seuils démographiques sont alors

⁵ « la notion de rural est des plus floues car elle a toujours été utilisée d'une manière pragmatique et donc changeante pour répondre à des besoins socio-politiques conjoncturels » (Bodiguel et Lowe, 1989., p.35).

régulièrement utilisés comme la densité de population (Houillon et Thomsin, 2001). Il est par exemple recommandé par le service Eurostat de l'Union Européenne pour distinguer ce qui relève du rural et de l'urbain. La typologie européenne ajoute au seuil de population (5 000 habitants agglomérés) un seuil minimal de 300 habitants au km². Les entités géographiques sont ensuite agglomérées au niveau NUTS (équivalent d'une région) de la grille européenne. À cet échelon, les NUTS sont classées entre urbaines, intermédiaires et rurales : région à prédominance rurale où plus de 50 % de la population est rurale ; les régions urbaines ont moins de 15 % de populations rurales et les régions intermédiaires ont entre 15 % et 50 % de population rurale (carte présentée dans le chapitre III).

D'autres classifications existent : à partir du nombre d'emplois (zonage en aire urbaine en France par exemple), de la présence ou l'absence d'équipements ou liées à un héritage de logiques administratives ou religieuses. En France par exemple, la classification en Zonage en Aire Urbaine (ZAU) repose sur une concentration d'emplois dans un espace donné et de son attraction sur d'autres espaces, c'est-à-dire le nombre de personnes qui se déplacent quotidiennement pour venir travailler. Cette typologie classe ainsi les espaces en aires urbaines (selon le nombre d'emplois), en couronnes de ces aires (40 % au moins des actifs vont travailler dans une ou plusieurs aires urbaines) ou en espaces isolés hors de l'influence des pôles. Nous voyons bien dans cet exemple la disparition de la catégorie du rural dans la statistique institutionnelle au profit du zonage en aires urbaines (Deshayes, *et al*, 2016 ; Jousseume et Bermond, 2014).

Finalement, nous pourrions définir le rural comme le fait Nicole Matthieu :

« Le cadre le meilleur nous paraît être celui d'ensembles relativement vastes ayant un caractère rural affirmé, c'est-à-dire de régions caractérisées par la prédominance de petits noyaux de peuplement, un faible encadrement urbain (trame urbaine lâche) et l'éloignement des métropoles régionales ou des grandes villes (plus de 50 km). » (Matthieu, 1972, p. 288)

Cependant, toutes ces classifications sont des constructions sociales (Deshayes, *et al*, 2016 ; Jousseume et Bermond, 2014 ; Phillips, 2007) qui ont des buts politiques (Bodiguel et Lowe, 1989). En fonction de ces classifications, les chercheurs et/ou les institutions observent différentes dynamiques sociales qui orientent leurs actions (*ibid.*). Les dynamiques sociodémographiques de ces espaces sont particulièrement observées et analysées.

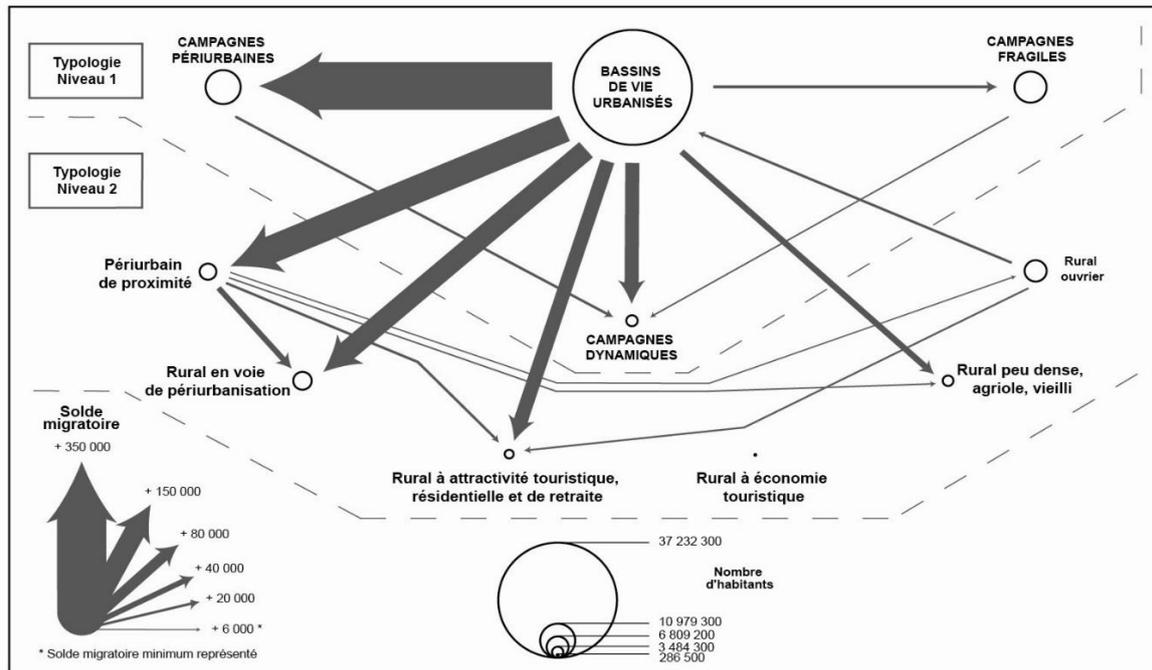
Intéressons-nous à ces évolutions de population. À l'échelle mondiale, certains pays connaissent plutôt des situations de déclin démographique dans l'espace rural quand d'autres sont plutôt dans une situation de croissance démographique. Pour les premiers, les auteurs font surtout état d'un départ des populations de la campagne vers la ville, par exemple au Japon (Onitsuka et Hoshino, 2018), en Nouvelle-Zélande (Lovell, *et al*, 2018), ou encore aux Pays-Bas (Meijer et Sysner, 2017). Les causes et conséquences sont généralement un vieillissement de la population, une insuffisance ou une surabondance d'équipements, ou encore un déclin industriel. Lorsque les individus émigrent, ils ne sont ensuite pas remplacés par de nouveaux habitants, leur logement reste donc vacant (*ibid.*). De plus, la mondialisation induit une augmentation de la concurrence – des individus entre eux et des espaces – d'augmentation de la mobilité, d'une internationalisation des échanges économiques des produits commerciaux, qui mettent à mal les plus petits villages éloignés des grandes métropoles (Keerle et Viala, 2020). La mondialisation entraîne notamment des difficultés pour les petits commerces (Paddison et Calderwood, 2007). Des fermetures sont même identifiées comme traumatisantes pour les habitants et usagers car elles incarnent matériellement la perte de vie de l'espace (Christiaanse et Haartsen, 2017). Cette déprise est également liée à un déclin du nombre d'agriculteurs avec la modernisation de l'agriculture par le capitalisme (Torres Luna, *et al*, 1993). Cela a provoqué un changement de modèle des campagnes où le système agricole ancien a quasiment disparu, et où les campagnes ont connu un processus de résidentialisation (Madeline, 2006b).

Ces recherches analysent donc le déclin démographique des espaces ruraux, ses origines causées par une mondialisation capitaliste qui affaiblit les plus petits villages ruraux éloignés des métropoles, et donc des flux et pouvoirs capitalistes (Keerle et Viala, 2020). Pourtant, depuis plusieurs décennies, une partie des chercheurs montre qu'il y a une « renaissance rurale » (Kayser, 1990). Ces analyses se veulent à rebours d'une vision homogène et misérabiliste des campagnes. En effet, les processus sont plus complexes entre déclin et croissance de la population (Pistre, 2012), et vision positive ou négative des habitants selon leur profil de « champêtres » ou de « citadins » (Thomas et Pattaroni, 2012). De nombreuses recherches montrent d'abord un renouveau de l'espace rural depuis les années 1950 par l'effet de l'expansion des villes vers les campagnes. Ce processus se caractérise par des gains de population et est nommé différemment suivant la société et le moment : « *counter-*

urbanisation » (Buller, 1991), de rurbanisation (Bauer et Roux, 1976, in Rivière, 2009), de périurbanisation (Rivière, 2009), de *suburbs* ou banlieues (Nussbaum, 2019). À l'instar des campagnes périurbaines, les campagnes littorales (Pistre, 2012) bénéficient aussi largement de dynamiques positives grâce à un processus de « *littoralisation* » des populations dans le monde (Noin, 1999). Le littoral a un effet attractif sur les populations (*ibid.*) permettant à certains espaces ruraux dans le monde de rester dynamiques. En effet, le bord de mer est engagé au sein d'un processus de « mise en tourisme » généralisé autour d'un « désir de rivage » (Corbin, 1988). C'est donc par la construction sociale d'aménités environnementales, celles de la mer, que ces campagnes bénéficient d'un dynamisme résidentiel et touristique positif. Cependant, le littoral n'est pas la seule aménité environnementale construite pour attirer des populations et éviter le déclin : les ressources naturelles, culturelles et environnementales (Talandier, 2009) le sont également. Elles sont aussi conçues comme des « *ressources territoriales* » (Pecqueur, 2006) qui peuvent bénéficier au développement local, et donc être mobilisées par les élus locaux d'un espace pour être attractif envers des habitants et des touristes (Talandier, 2009). Des espaces ruraux en dehors des dynamiques métropolitaine et littorales peuvent donc entrer dans une dynamique de croissance démographique.

L'ensemble des dynamiques peuvent finalement être résumés au sein du schéma suivant (fig. n°2). En effet, la typologie de Pierre Pistre reprend ces différents éléments. Nous retrouvons les campagnes attractives démographiquement à la fois périurbaines et/ou dynamiques. Pour ces dernières, elles sont attractives par les processus de touristification, de résidentialisation et de retraite. Elles rejoignent par exemple les dynamiques qui ont lieu pour les campagnes littorales ou encore la mise en valeur d'aménités environnementales. Par ailleurs, certaines campagnes tendent à être « *fragiles* » et gagnent peu d'habitants, dans le schéma de Pierre Pistre. Au sein de ces campagnes, nous pensons qu'elles tendent à perdre plus d'habitants, qu'à en gagner. Finalement, à l'échelle française, les campagnes périurbaines gagnent plus de 300 000 habitants quand les campagnes « *fragiles* » n'augmentent que de 6 000 habitants.

Figure 2 Migrations résidentielles vers et entre les campagnes françaises métropolitaines (2007), in Pistre P., 2011, « Migrations résidentielles et nouveaux démographiques des campagnes françaises métropolitaines », *Espaces populations sociétés*, 2011/3, p.544.)



Les mobilités, qu'elles soient subies ou choisies, quotidiennes, occasionnelles ou résidentielles, sont évidemment socialement sélectives, inégalitaires (Orfeuillat et Ripoll, 2015). En conséquence, le fait que les populations viennent dans un espace ou en partent, est aussi socialement sélectif, dû en partie à une attraction ou une répulsion pour l'espace rural. Reste une controverse entre la distance ou proximité sociale et spatiale entre les individus. Sommes-nous dans un processus général de ségrégation des catégories populaires et un entre soi des catégories supérieures (Godoye et Oliveau, 2019) ou à l'inverse sommes-nous dans un processus où il y a une « *proximité spatiale et une distance sociale* » entre les individus (Chamboredon et Lemaire, 1974) ? En conséquence, quand les espaces ruraux sont attractifs, une seule classe sociale est-elle attirée – un processus de gentrification (Richard, *et al*, 2014a) ou de paupérisation (Guilluy, 2014) – ou plusieurs classes à la fois dans un processus d'augmentation de la mixité sociale ? *A contrario*, quand les espaces ruraux sont en déclin démographique, une seule ou plusieurs classes sociales sont-elles captives ? Ainsi, les espaces ruraux entrent-ils ici aussi dans des processus de paupérisation où seules les classes populaires restent captives ou est-ce un processus d'entre soi de catégories supérieures notamment en favorisant des prix de l'immobilier prohibitifs ? Le premier processus entre dans l'analyse de la fragilité et de la marginalité des espaces ruraux (Couturier, 2007). Il renvoie également à la

thématique du déclin des campagnes évoqué précédemment. Le second correspond à l'enfermement de certaines catégories supérieures dans un entre soi, à l'image des « *gated communities* » ou, pour être plus nuancé, de « *clubbisation* » de l'espace rural (Charmes, 2009, in Rivière, 2014, p.25). Finalement, les espaces ruraux ne regroupent-ils pas une multiplicité de réalités sociales qui ne peuvent être homogénéisées ?

Nous l'avons vu, les espaces sur lesquels on fait porter des aménités environnementales ou naturelles (Talandier, 2009) particulières, sont mis en avant dans la typologie des espaces porteurs de signes appréciés par des populations autour du cadre de vie (Edouard, 2019). Dans cette catégorie, nous pouvons citer les espaces littoraux, les espaces de montagne (quand il y a la possibilité de développer le tourisme des stations de ski), les espaces de « *nature* » (et surtout quand la « *nature* » est mise en valeur comme « *ressource territoriale* » (Pecqueur, 2006)). Ces espaces sont proches d'une nature idéalisée et idéalisable : faibles densités de populations, de bâtis, d'activités qu'elles soient agricoles, industrielles, etc. Ces conceptions sont les conséquences d'une idéologie anti-urbaine de la part de certains (pour l'Angleterre par exemple : Salomon Cavin, 2006) où tout est en trop grand, et trop abondant. C'est donc un désir de non-promiscuité donc d'espace entre les individus.

La non-promiscuité est surtout souhaitée dans la partie domestique, résidentielle, pour assurer la tranquillité du logis, se sentir en sécurité chez soi avec une faible densité de bâtis entourant le logement. Les faibles densités de populations vont de pair avec la faible densité du bâti : même si le lieu de l'habitation est isolé, il ne faut pas qu'il y ait trop de passages, de flux, autour de l'habitation, que l'individu puisse garder sa tranquillité, et ne pas être dérangé. Cela rejoint le repli sur soi, sur son habitation, sur son espace domestique comme « *lieu de fixation de tous les investissements* » (Bourdieu, 1990, p.4) :

« elle [la maison individuelle] tend peu à peu à devenir le lieu de fixation de tous les investissements : ceux qui sont impliqués dans le travail - matériel et psychologique - nécessaire pour l'assumer dans sa réalité souvent si éloignée des anticipations ; ceux qu'elle suscite à travers le sentiment de la possession, qui détermine une sorte de domestication des aspirations et des projets, désormais bornés à la frontière du seuil, et enfermés dans l'ordre du privé – par opposition aux projets collectifs de la lutte politique par exemple, qui devaient toujours être conquis contre la tentation du repli sur l'univers domestique ; ceux qu'elle inspire en imposant un nouveau système de besoins, inscrit dans les exigences qu'elle enferme pour ceux qui entendent être à la hauteur de l'idée (socialement façonnée) qu'ils s'en font. » (ibid.)

La suite de l'article (*ibid.*, p.4-5) détaille ce repli sur soi, sur l'espace domestique, à travers l'achat de meubles pour la maison dans les ventes aux enchères, les brocantes ou vides greniers, pour remplir la maison, changer l'espace domestique, favoriser par les grandes enseignes d'ameublement, les magazines et émissions de télévisions spécialisés (Gilbert, 2016). Ce repli sur sa maison individuelle et la faible densité autour n'empêche pas la présence de voisins. C'est le cas notamment pour la vie sociale des enfants et l'aspect sécuritaire que cela procure ou pour ceux qui favorisent la vie de quartier (Thomas et Pattaroni, 2012). Dans l'idéal de ces populations, les activités doivent également être de faible densité pour permettre la tranquillité. La présence de sites industriels à proximité peut être répulsive dans les stratégies de localisation résidentielle (Barbichon, 1977). Depuis plusieurs décennies, les industries les plus polluantes sont vues comme dévalorisantes pour l'environnement comme cadre de vie et sont porteuses de nuisances peu acceptables par les populations (*ibid.*). Les installations d'industries peuvent cependant être bénéfiques. Elles créent de l'emploi et permettent soit que des individus déjà résidents dans l'espace local trouvent un travail, soit d'attirer de nouvelles personnes (Roupinel-Fuentes, 2016).

L'autre activité économique très présente dans l'espace rural est l'agriculture (Diry, 2004). Vivace dans les représentations de l'espace rural (Rieutort, *et al*, 2018), elle est source de conflits dans le cadre d'une publicisation des espaces agricoles (Clément et Soulard, 2016) : entre résidents et agriculteurs (Rieutort, *et al*, 2018 ; Clément et Soulard, 2016 ; Le Caro, 2012) ; et dans les stratégies résidentielles pour s'éloigner des plus polluantes (Melot et Torre, 2012). Cependant, cette catégorie de conflits et d'évitement est à nuancer selon Ségolène Darly (2012). En effet, la proximité de l'agriculture est aussi un atout, car elle représente également une partie de la nature idéalisable et mythifiée (Rieutort, *et al*, 2018) : des prés verts avec des vaches par exemple. C'est dans ce que l'agriculture représente de récréatif qu'elle est vue positivement par la société (Laferté, 2014). D'ailleurs, des agriculteurs inscrivent dans leurs pratiques quotidiennes un système de valeurs et des normes de comportement propres à la profession (Caillault et Marie, 2009) qui peut s'adapter à la multifonctionnalité des espaces ruraux en intégrant des conceptions récréatives de la société (Le Caro, 2012).

Dans les stratégies résidentielles des ménages ciblant les campagnes, les faibles densités de populations, de bâtis, d'activités doivent exister sur le lieu de résidence. Cependant, ces

populations cherchent un minimum d'équipements et de services à proximité pour la vie de tous les jours, ainsi qu'une ville à moins de 30-45 minutes où tous les équipements et services sont présents (Morel-Brochet, 2008, 2011). En effet, les sociétés sont marquées par des oppositions et relations ville/campagne (Mathieu, 2017). Ces ménages qui migrent vers le rural aspirent à bénéficier des deux options : la tranquillité de la campagne pour son habitation, tout en ayant accès aux services, équipements et administrations à proximité. Ainsi, les stratégies résidentielles se font suivant cet arbitrage et surtout selon leurs possibilités économiques (Bermond et Marie, 2016). La décision se réalise entre être le plus proche possible des centres urbains ou de profiter des conditions de vie des campagnes. Pour les premiers, il s'agit donc d'être proches des pôles d'emplois, et aussi des lieux d'équipements et pouvoirs. Les inconvénients induits par ce choix sont des densités de bâtis et de populations plus importantes et en conséquence une promiscuité plus importante. *A contrario*, le choix de s'éloigner des centres urbains pour pénétrer au cœur des espaces ruraux est composé des mêmes thématiques, mais traitées inversement : les individus gagnent en espace et sont moins touchés par la densité de bâtis et de populations, donc moins de promiscuité et de nuisances, mais ils s'éloignent des équipements, services, emplois et pouvoirs que permettent la ville.

Ces désirs de localisation résidentielle sont classifiés selon leur degré d'attraction entre la ville et la campagne. Nous reprenons ainsi les oppositions faites par Thomas et Pattaroni (2012) entre les « *champêtres ancrés* » et les « *citadins engagés* » ou « *individualistes* ». Les premiers valorisent la vie rurale d'un « terroir « campagnard » auquel ils se sentent appartenir » (*ibid.*, p.121) valorisant un environnement « *calme et vert* » (*ibid.*) en possédant une grande maison. Le second groupe des « citadins » résidant à la campagne valorisent un « *contexte urbain à ambiance « villageoise* », des « *formes de mobilité douce et l'ancrage de proximité de de leurs activités* » (*ibid.*, p.122), en ayant accès à des offres culturelles, des équipements propres aux villes (*ibid.*).

En définitive, il ressort une opposition entre ville et campagne, espace urbain et rural, que ce soit dans les statistiques, ou dans les pratiques, et l'opposition entre les deux n'est pas claire. Au sein de cette opposition, des espaces se situent à l'interface. C'est le cas des objets géographiques qui constituent les plus gros éléments du rural ou les plus petits éléments de l'urbain : les bourgs et les petites villes.

1.2 Le bourg rural, compromis idéal entre le rural et l'urbain ou centralisateur de tous les rejets ?

Le bourg rural est un « *Gros village où se tiennent ordinairement des marchés* » (Le Petit Robert, 1983). En évoquant le « *gros village* » dans le dictionnaire, il est fait référence à une population peu nombreuse, ce qu'évoque le terme « *village* », mais néanmoins plus importante. De plus la mention de la tenue de marchés, implique la présence de services pour les populations environnantes. Un minimum de services et de populations sont donc présents. La présence de marchés est parfois constitutive de leur dénomination : « *bourg-marché* » (Jousseume et Talandier, 2016, p.6), « *ville-marché* » (Nail, 2008), « *market towns* » (Whewey, 2011), etc. Ces éléments géographiques sont les plus petits éléments urbains (Barreiro-Quintas, *et al*, 2019 ; Brunet, *et al*, 1993). Ils se situent entre l'urbain et le rural et pourrait correspondre aux souhaits des ménages ciblant la campagne, en fonction de leur capacité économique. Nous y ajoutons aussi la petite ville qui est aussi le plus petit élément urbain selon de nombreux chercheurs. Après avoir défini les bourgs et petites villes, nous voyons donc si ce type de localité peut répondre aux aspirations des ménages qui intègrent l'espace rural dans leur stratégie résidentielle.

Le bourg et la petite ville ont été deux objets géographiques particulièrement étudiés, que les chercheurs ont tenté de définir pendant trente ans, du début des années 1970 jusqu'à la fin des années 1990 autour de Bernard Kayser et Jean-Paul Laborie⁶. Ils sont qualifiés d'« *organismes urbains élémentaires* » et appartiennent à la « *hiérarchie des lieux centraux* » (Edouard, 2012, p.29) dans les thèses et monographies régionales (Rocheftort, 1960, in Edouard, 2012, p.29). La thèse de Jean-Paul Laborie (1979) dépasse ces recherches en y intégrant de façon plus importante les questions socio-économiques (Edouard, 2012, p.30). Dans le cadre des lois françaises portant sur l'intercommunalité en 1992, et sur les pays en 1999, dont les piliers sont les bourgs et les petites villes, est créé un réseau national de recherche autour de ces deux objets géographiques, ayant pour figures tutélaires, Jean-Paul

⁶ Cette sous-partie reprend de nombreux éléments d'une communication à Toulouse lors des Journées Jeunes Chercheurs de l'équipe Dynamiques Rurales du LISST : "Le bourg rural, un espace d'étude entre rural et urbain : classes populaires, logements vacants et dévitalisation des bourgs en Normandie" in « *Doctorales de la ruralité : Entre... Mêler... Un regain de sens rural-urbain ?* », Toulouse, 22 février 2017 disponible sur HAL-SHS <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01568441v1>

Laborie, Bernard Kayser et Jean Renard. Ces recherches ont permis la production d'un ouvrage en 1997 sur les bourgs et les petites villes, issu d'un colloque à Nantes en 1995 (Laborie et Renard, 1997). Dans des contextes différents mais à la même époque, des chercheurs (Rodriguez-Gonzalez, 1996) ou des institutions étatiques, notamment le gouvernement travailliste en Angleterre (Nail, 2008), vont également tenter d'appréhender dans leur globalité les bourgs et les petites villes. Mais comment se définissent-ils théoriquement ?

Plusieurs définitions sont disponibles :

- Par exemple Roger Brunet : « *Petite agglomération qui se distingue des villages, plus petits, et par la tenue régulière d'un marché, par des magasins et des services élémentaires.* » (Brunet, *et al*, 1993)

- Ou Fernand Braudel : « *Il n'y a de bourg, en effet, que si, autour de lui, des villages ou hameaux utilisent ses marchés, ses foires, ses services, ses rendez-vous.* » (Braudel, 1986, p.141)

Les bourgs et les petites villes sont donc polarisateurs d'un environnement plus ou moins proches, le canton en France (Jousseaume, 1996) ou la *comarca* en Galice (Rodriguez-Gonzalez, 1997). Cet espace est plus ou moins polarisé selon son accessibilité et son éloignement des grandes métropoles (Courtney, 1998 in Wheway, 2011, p.11-12).

Comme pour différencier le rural de l'urbain, pour définir ce qu'est un bourg ou une petite ville, des seuils démographiques sont utilisés (en France notamment) et ont suscité de larges débats au sein de la communauté scientifique (Jousseaume et Talandier 2016 ; Edouard, 2012 ; Mainet, 2008 ; Laborie et Renard, 1997 ; Jousseaume, 1996). Le seuil utilisé par l'INSEE, par exemple, est de 2 000 habitants. Ce minimum a été et est toujours largement utilisé par de nombreux chercheurs sans réellement le remettre en cause. Le seuil utilisé pour définir une petite ville est de 5 000 habitants à 20 000 habitants par de nombreux géographes (de la thèse de Jean-Paul Laborie (1979) à celle de Jean-Charles Edouard (2001)). Pourtant Jean-Paul Laborie lui-même dans les actes du colloque du programme de recherche national sur les bourgs-centres signifie :

« *la manière abrupte de sélectionner les unités urbaines de 5 000 à 20 000 habitants les distingue, à la limite inférieure, des bourgs, qui dans des espaces de faible densité tiennent des*

rôles identiques et, à la limite supérieure, de certaines villes moyennes que leurs fonctions différencient mal des petites villes » (Laborie, 1997, in Edouard, 2012, p.32).

De son côté, l'INSEE utilise les seuils démographiques pour distinguer les grandes villes entre elles. Le minimum démographique utilisé pour la petite ville est de 10 000 habitants (Creusat et Morel-Chevillet, 2015). Ce seuil a été utilisé en 2014 pour le programme national « *revitalisation des centres-bourgs* » coordonné par le Conseil Général à l'Égalité des Territoires (CGET), un bourg ayant dans cette définition moins de 10 000 habitants.

De nombreux chercheurs essaient de dépasser les seuils démographiques pour définir un bourg ou une petite ville car :

« En somme, il existe bien un objet géographique bourg rural dont les aspects et les fonctions sont différents de la commune rurale banale et de la petite ville. Toutefois il y a comme un continuum et le passage de l'une à l'autre des catégories est progressif. Il est donc difficile d'appréhender statistiquement les véritables bourgs ruraux, d'autant que leurs fonctions, leurs rôles changent dans le temps selon un processus dynamique » (Renard, 1997, p.17)

À partir d'une première typologie réalisée pour la Loire-Atlantique (Jousseume, 1996), des chercheuses ont ajouté la présence d'un collège, qui est un des équipements de polarisation pour définir un bourg-centre (Jousseume et Talandier, 2016). Ces deux auteures (*ibid.*) proposent une méthode pour étudier l'armature urbaine française qui reprend le modèle cristallérien. Ce dernier propose 6 niveaux hiérarchiques à l'échelle régionale (fig. n°3) : le bourg-marché ; le gros bourg ; la petite ville ; la ville intermédiaire ; la grande ville de rayonnement départemental ; le centre régional. Leur hiérarchie ajoute en plus le village-centre et le bourg-supermarché, sur la base de l'observation du Grand Ouest français (Jousseume, 1996). Ces différents niveaux hiérarchiques diffèrent selon les équipements présents, notamment l'offre scolaire, du collège pour le bourg-centre au siège d'université pour la grande ville en passant par le lycée pour le gros bourg-centre ou la petite ville. Les bourgs en fonction de leur niveau hiérarchique peuvent alors avoir une population comprise entre 1120 et 8030 habitants (1^{er} et 3^{ème} quartile) et un nombre d'emplois compris entre 290 et 3270 (Jousseume et Talandier, 2016 ; fig. n°4).

Figure 3 "L'armature urbaine de la France en 2010", in Jousseaume et Talandier, 2016, « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française », in Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement, n°32, p.8

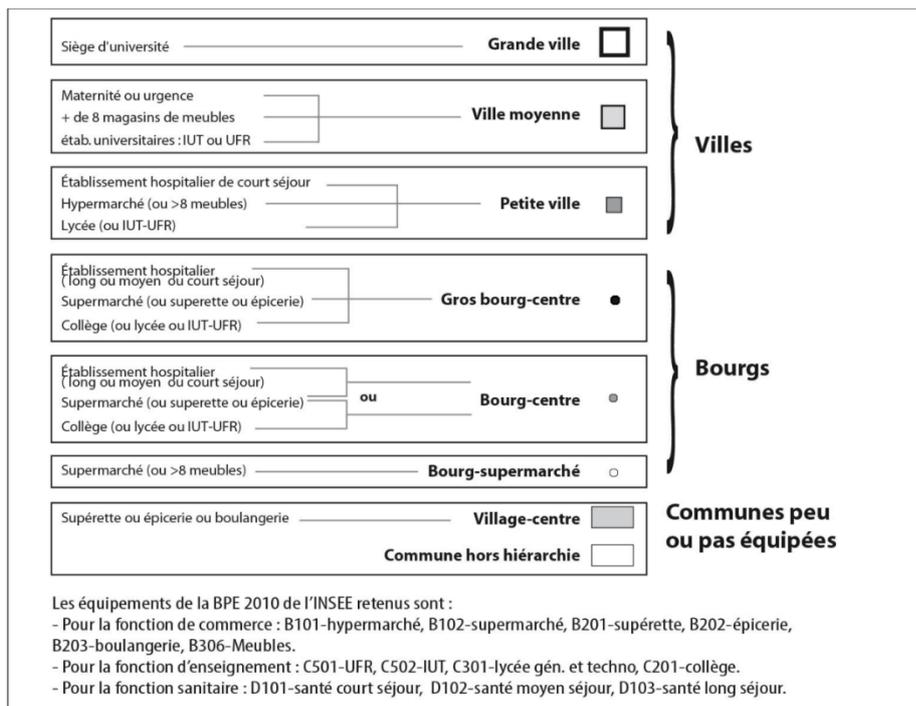
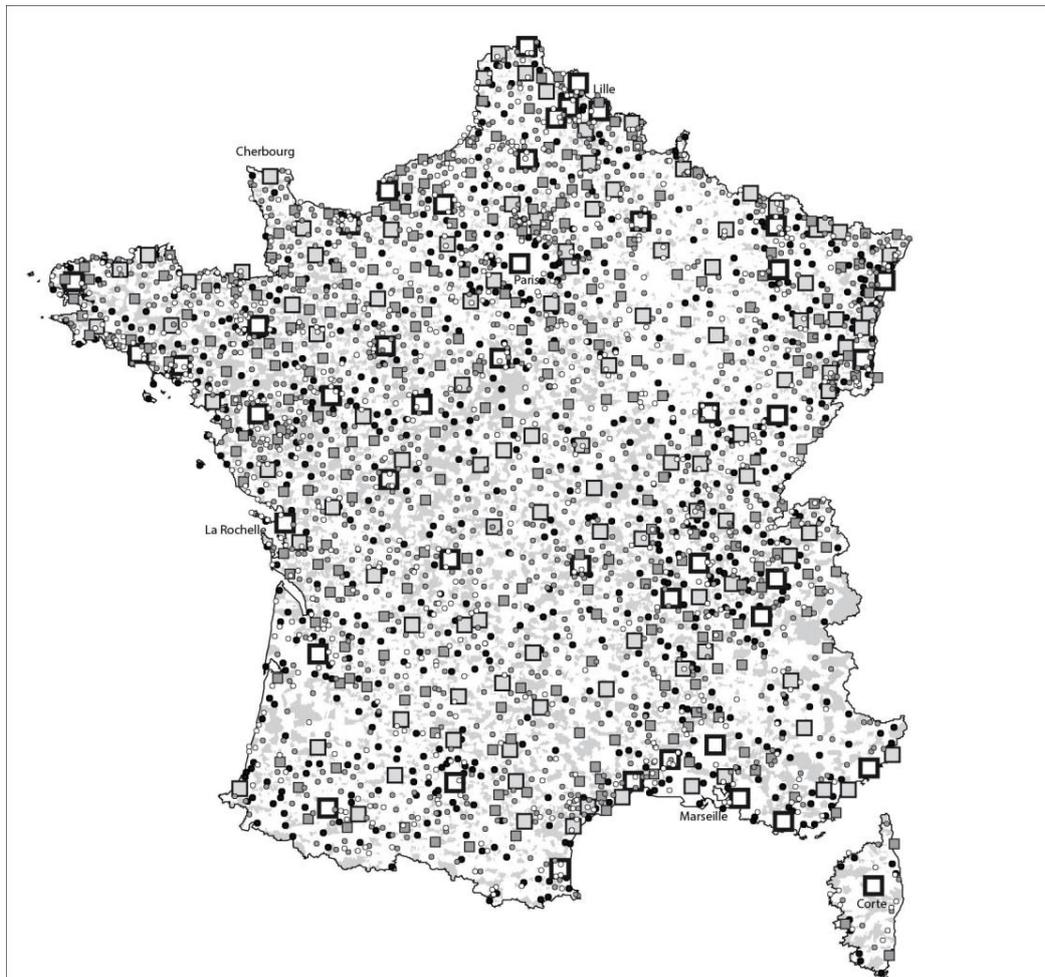


Tableau 1 : Caractéristiques de population et d'emploi des 7 niveaux hiérarchiques

Hiérarchie urbaine	Nombre	Densité (hab/km ²)	Population en 2009			Emplois en 2009		
			1 ^e quartile	médiane	3 ^e quartile	1 ^e quartile	médiane	3 ^e quartile
Ville universitaire	45	1 317	185 870	259 700	464 160	93 960	137 514	206 367
Ville intermédiaire	110	469	30 270	56 230	78 430	17 460	27 250	40 400
Petite ville	251	266	9 700	15 260	24 030	5 220	7 900	11 550
Gros bourg centre	769	159	3 650	5 430	8 030	1 500	2 300	3 270
Bourg centre	1 227	87	1 310	2 150	3 380	480	760	1 230
Bourg supermarché	688	88	1 120	1 960	3 150	290	520	910
Village centre	8 153	44	450	1 150	28	75	130	250

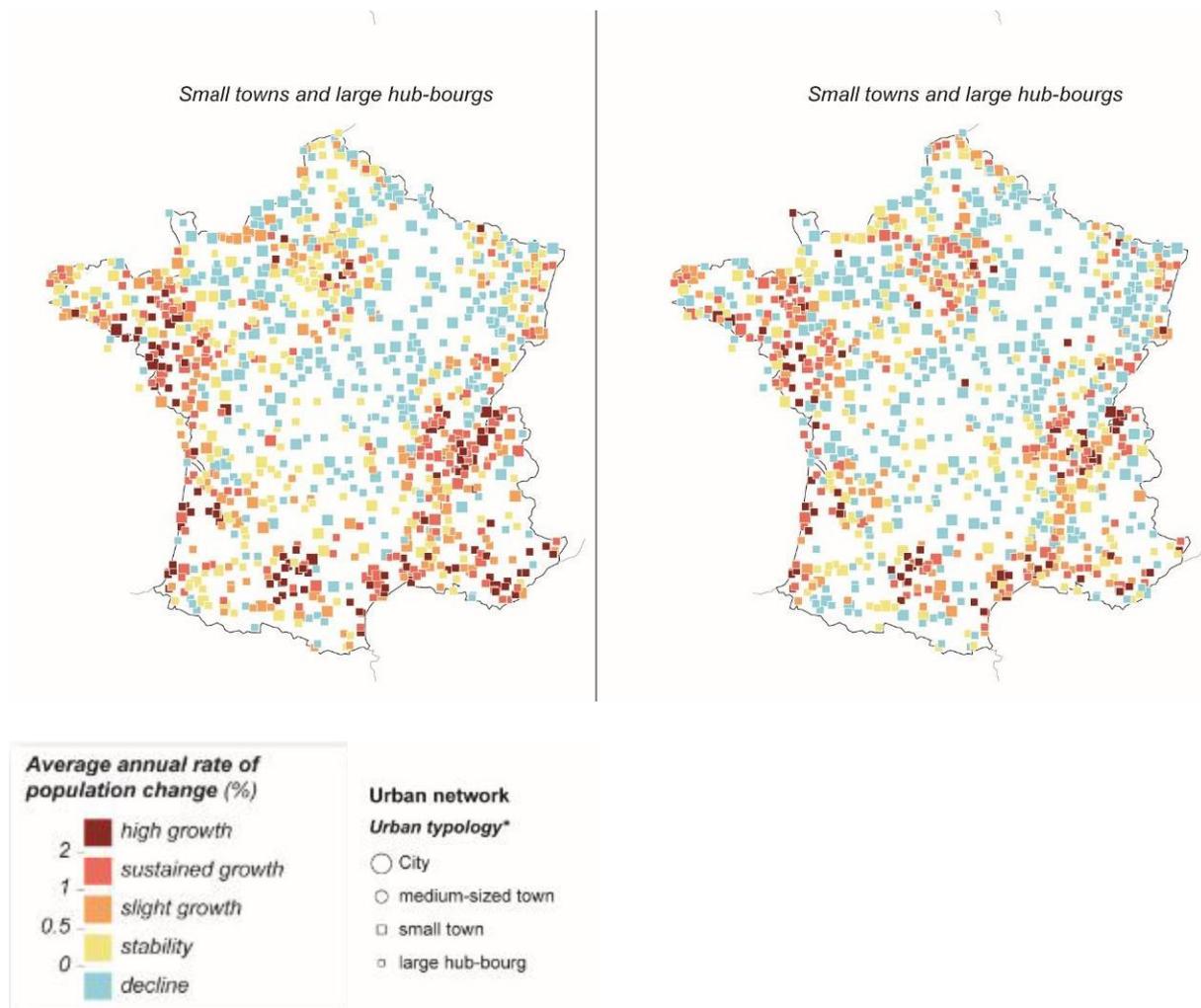
Source : calculs Talandier et Jousseume, d'après INSEE, BPE 2010 et RGP 2009.

Cette méthode qui consiste à définir un village, un bourg ou une petite ville à partir des fonctionnalités de l'espace est utilisée dans d'autres contextes. Par exemple pour la Galice, Barreiro Quintans, Lopez-Rodriguez et Lois-Gonzalez (2019) reprennent des éléments de fonctionnalité de Roman Rodriguez (1997) et notamment des équipements, pour montrer la polarisation de l'espace. Il analyse ensuite les conséquences en termes sociodémographiques, sur la scolarité, etc. Il montre ainsi, lui aussi, qu'il n'y a pas de réelle frontière entre un bourg « *villa* » ou une petite ville « *pequeña ciudad* » et qu'il existe un continuum entre les deux (Barreiro Quintans, *et al*, 2019).

Les bourgs et les petites villes se situent donc à l'interface entre le rural et l'urbain en termes de densité de populations et d'équipements. Cela pourrait répondre aux inspirations de populations ciblant l'espace rural, pourtant c'est souvent le processus inverse qui se produit. La densité de population, plus importante que dans les villages, est vue comme répulsive par les « *champêtres* » (Thomas et Pattaroni, 2012). La présence d'équipements est insuffisante pour satisfaire les besoins des « *citadins* » (*ibid.*) résidant dans ces lieux. Cela renforce la

« *mauvaise réputation* » (Desponds et Bergel, 2014) des bourgs et des petites villes, dans le sens où ils cumulent les difficultés. Certains pourtant tirent leur épingle du jeu, permettant d'établir un équilibre, voire d'être attractifs, entre la promotion d'aménités environnementales, et la présence suffisante d'équipements. L'attractivité ou la stigmatisation d'un bourg ou d'une petite ville en fonction de l'ensemble des éléments qui entrent dans l'attractivité résidentielle (Edouard, 2019), notamment des aménités et équipements présents et promus. Ils entraînent des dynamiques sociodémographiques de croissance ou de déclin (fig. n°5). En effet, une multiplicité de réalités sociales peut avoir lieu comme analysé précédemment pour les espaces ruraux en général. Certains bourgs et petites villes apparaissent dans des dynamiques de déclin, notamment dans la « *diagonale du vide* », ou dans le Nord de la France. D'autres apparaissent attractifs notamment près du littoral.

Figure 5 "Urban network and annual rate of population change" in Jousseume, Talandier, 2016, "The dynamics of small towns in France", in *European Countryside*, 2016/4, p.407. (Carte de gauche : évolutions démographiques 1999-2007 ; carte de droite : évolutions démographiques 2007-2012)



Magali Talandier et Valérie Jousseau (2013) montrent que la présence d'équipements (de services, de commerces, etc.) est corrélée au peuplement d'un espace. Les bourgs et les petites villes sont ainsi plus ou moins équipés selon leur capacité démographique de polarisation d'habitants. Inversement, les équipements présents déterminent leur capacité d'accueil de population en tant qu'usagers. Aussi importants que les équipements présents, ce sont le nombre et les types d'emplois présents qui déterminent la population présente dans le bourg et la petite ville et les usagers qu'ils peuvent attirer. La concentration d'emplois est un élément d'attractivité mais elle n'est pas suffisante (Edouard, 2019). Pour être attractif, un bourg doit posséder une diversité d'emplois et notamment des emplois à visée métropolitaine, c'est-à-dire des emplois dans les secteurs de la culture et des loisirs, des prestations intellectuelles, du commerce inter-entreprises, de la gestion et de la conception-recherche (Wheway, 2011).

D'après ces différents éléments théoriques, plus l'espace est haut dans la hiérarchie urbaine plus il est attractif. Les bourgs sont ainsi défavorisés par rapport aux petites villes car ces dernières concentrent plus de populations, d'emplois, d'équipements, etc. tout en restant assez peu denses et proches de la nature, par rapport aux grandes villes. En effet, la polarisation d'un espace peut se synthétiser à partir des mobilités qu'il induit, qu'elles soient résidentielles, pour les déplacements domicile-travail, de loisirs, de consommation, etc. Une petite ville littorale d'environ 10 000 habitants, avec de nombreux équipements et emplois supérieurs, etc. est théoriquement plus attractive, par rapport à un bourg rural de 1 000 habitants et offrant peu d'emplois et d'équipements. Pourtant l'analyse inverse peut aussi être réalisée. En effet, la concentration d'habitants et d'activités pour une petite ville, nuit à son attrait, car elle peut diminuer les possibilités de constructions d'aménités, notamment environnementales.

Ainsi, avec des densités de populations et d'activités plus importantes que dans les campagnes, des bourgs et des petites villes concentrent les remarques négatives des « *champêtres ancrés* » (Thomas et Pattaroni, 2012) qui préfèrent les environnements calmes et verts des petits villages. De même, l'insuffisance des équipements présents par rapport aux grandes villes, canalisent les représentations négatives des « *citadins* ».

2. Habitats et mobilités résidentielles : l'essentialisation de la campagne à travers la maison avec jardin

Après cette première sous-partie sur les constructions sociales de l'idéalisation et du rejet des campagnes par certaines catégories de populations. Ces constructions sont parfois valorisées par les élus locaux leur permettant d'être attractifs, notamment pour certains bourgs et petites villes. Il s'agit à présent d'en étudier les liens avec l'habitat et les mobilités résidentielles.

2.1 La maison avec jardin : symbole des campagnes récréatives et de loisirs

L'habitat, et plus généralement du bâti, est porteur des signes d'un espace et est un objet structurant des sociétés sédentaires :

« Marqueur de l'intervention de l'homme sur l'espace tout autant qu'élément de construction physique des territoires ou lieu d'intimité et du domestique, l'habitat est un objet incontournable de l'étude des sociétés humaines, quelles que soient les aires culturelles, les périodes, les architectures ou les groupes considérés. » (Fijalkow et Levy, 2008, p.21)

Cette citation montre la prégnance de l'habitat, du bâti, dans la structuration des populations. Plus qu'un simple élément structurant, il est même défini comme un des besoins fondamentaux de la vie (Lefebvre, 1967). C'est en effet le premier fixateur des pratiques quotidiennes des populations après leur corps (Hoyaux, 2003). L'habitat domestique est le reflet d'appartenance de classe, de genre et de style de vie (Gilbert, 2016) en son intérieur et son extérieur. À ce titre, l'habitat, dans le sens de logement, est dépendant des valeurs qu'il porte, mais est aussi vecteur de valeurs. Ainsi, le type d'habitat nous informe sur la personne qui y vit et les autres types de bâti hors habitat en sont aussi porteurs (Lefebvre, 1974). L'évolution des modes de production de l'habitat a provoqué une intensification de son industrialisation. Ce ne sont donc plus les individus qui produisent leur habitat mais les constructeurs industriels. En déterminant bien souvent les lieux de construction et les types d'habitats, l'appropriation n'est que superficielle, et ne concerne que l'espace interne à la propriété privée (Gilbert, 2016 ; Bourdieu, 1990). Il reste au ménage l'aménagement des pièces, leur décoration notamment, et son espace extérieur, le jardin, s'ils en possèdent ou en louent un (Lefebvre, 1967). C'est donc à travers ce « *microcosme illusoire* » de

l'aménagement de l'intérieur du logement (*ibid.*, p.177) que les ménages retrouvent une certaine possibilité de concevoir leur espace domestique.

L'habitat est donc à la fois structuré par son mode de production technique et capitaliste et structurant par les signes et les sens qu'il porte (Bourdieu, 2000). L'Etat et les constructeurs favorisent certains types de biens plutôt que d'autres (Bourdieu, 2000 ; Bourdieu et de Saint Martin, 1990). À ce titre, il est donc émetteur et récepteur des conceptions dominantes de la société, qui idéalisent une nature support des activités récréatives et de loisirs. En tant qu'élément structuré par le mode de production capitaliste, il est donc porteur de valeurs dans le sens économique du terme. Ce prix est dépendant de la quantité de production réalisée : plus elle est élevée plus le prix est bas et plus elle est rare plus son prix est élevé (Marx, *in* Labica et Bensussan, 1982, p.915). À ce prix de production pur et simple, s'ajoutent également des « *déterminants fondamentaux* » (Barrère, 2002) en fonction de son utilité, de sa rareté, etc.

À cette théorie marxiste des prix s'ajoute la variable de localisation du logement. Elle a son importance, car il existe bien une géographie des prix reflétant les caractéristiques sociales d'un lieu et les représentations dont il est le support (Desponds et Bergel, 2014). Le logement et le foncier sont donc les supports d'une géographie des prix qui correspond à la hiérarchie des espaces en fonction de leurs caractéristiques sociales (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010). Ainsi les classes sociales et groupes sociaux sont en partie déterminés à habiter un certain type de logement (maison ou appartement), mode d'occupation (locataire ou propriétaire) et de localisation (ville/périurbain/rural) de leur logement en fonction de leurs dotations en capitaux économiques, culturels, sociaux et symboliques (Bourdieu, 2000). Ce sont surtout les capitaux économiques qui vont déterminer les possibilités de chaque classe sociale dans leurs choix. Cependant, les populations bénéficient d'une marge de manœuvre en fonction de leurs stratégies résidentielles (Bonvalet et Dureau, 2000) : ces stratégies peuvent privilégier une localisation plutôt qu'un type d'habitat ou un mode d'occupation ou encore un type d'habitat et un mode d'occupation plutôt qu'une localisation.

Ces stratégies vont être mises en œuvre pour répondre au mieux aux conceptions des campagnes récréatives et de loisirs. La « *belle maison dans la grande lande* » (Guedez, 2004) et le « *gros pavillon contemporain* » (Laferté, 2016, p.19) sont les archétypes et idéaux de ces représentations pour certaines catégories supérieures. Pour d'autres ménages de toutes

catégories, le choix du logement idéal se fixe plus largement autour d'une maison individuelle avec un jardin à la campagne (Côté, 2015). La maison individuelle cristallise les conceptions idéalisées de la campagne car elle est le support des espaces de faible densité, évitant la promiscuité régnant en ville. La maison est plus largement le support de la stabilité et de la longévité dans le sens où elle permet la construction d'une « *maisonnée* » (Bourdieu, 2000, p.36). C'est sur elle que repose la possibilité d'un projet de famille. La présence d'un jardin représente la possibilité d'une appropriation de la « *nature* » (Côté, 2015). Il est donc aménagé, approprié voire cultivé pour répondre à des besoins pratiques (garer sa voiture), récréatifs ou de loisirs (la balançoire, le but de football ou les fleurs) voire pour se nourrir (le potager ou le verger).

Pour ces ménages préférant vivre à la campagne, le choix de la maison individuelle avec jardin a pour effet et est une manière de révéler leur position sociale, qu'elle soit réelle, fictive, ou imaginée (Debroux, 2011). À propos du choix de la maison individuelle, les typologies diffèrent suivant les groupes sociaux : certains préféreront un logement neuf quand d'autres se porteront vers du bâti ancien. Cette divergence provient de l'articulation entre le capital économique et le capital culturel du ménage (Laferté, 2016). La maison ancienne rénovée, avec du charme, répond à une détention importante en capital culturel, se rapprochant et/ou imitant les goûts de catégories supérieures urbaines en termes de maisons de campagne (Laferté, 2016 ; Guedez, 2004). Des groupes des ménages populaires peuvent eux aussi s'approprier ces goûts et se doter d'un capital culturel sur l'architecture. Cependant, ils réalisent souvent des rénovations moins porteuses de sens symboliques pour les catégories supérieures à cause d'un capital économique moindre (Laferté, 2016). Enfin, le neuf est le support d'un confort et d'un fonctionnalisme appréciés par les groupes sociaux moins dotés en capital culturel et symbolique (*ibid.*) : c'est le cas par exemple des agriculteurs en cours d'embourgeoisement (*ibid.*), de classes populaires en Espagne (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Pour de nombreux ménages, c'est la solution pour s'extirper de conditions de logements indécents ou inconfortables. Le choix d'une construction neuve se fait aussi en opposition à l'ancien car les temps et les coûts de rénovation/réhabilitation sont rédhibitoires dans l'imaginaire des ménages (Brouard-Sala, 2015). Ces situations sont celles qui émergent dans la littérature et qui sont les plus marquantes. Mais elles masquent une hétérogénéité plus large des réalités. Par exemple, des réhabilitations de catégories supérieures peuvent

s'éloigner des goûts normés pour se distinguer (Laferté, 2016), ou encore certains agriculteurs construisent leur pavillon en imitant et en reprenant quelques codes des châteaux de la bourgeoisie locale (*ibid.*).

Pour résumer, les ménages les plus dotés en capitaux économiques, culturels et symboliques vont se diriger plutôt vers « *la belle maison dans la grande lande* » (Guedez, 2004), en tant que maison typique de la bourgeoisie, que ce soit en résidence principale ou secondaire. Les ménages les moins dotés en capitaux arbitrent souvent pour la maison individuelle neuve, type pavillon, car cela leur permet de s'offrir un confort qu'ils ne pourraient avoir dans l'ancien. Cependant, un certain nombre se retrouve obligé de vivre dans des maisons anciennes ou neuves inconfortables par manque de moyens économiques. Enfin, un dernier groupe de ménages se situe entre ces deux opposés : une dotation en capital culturel mais un manque de liquidité. La réhabilitation de la maison ancienne est alors sur une période longue (Segaud, *et al*, 2002).

La maison individuelle avec jardin, neuve, récente ou ancienne, n'est pas le seul type d'habitat existant. Les autres types d'habitat sont par exemple la maison individuelle sans jardin, mitoyenne, ou encore les appartements dans de l'habitat collectif. Ils correspondent moins au rural idéalisé car ils sont synonymes de plus de promiscuité. De fait, ils correspondent à des densités de bâtis plus importantes (*ibid.*), ils sont donc moins présents dans l'espace rural, mais pas absents. En effet, de tels types de densités existent dans les bourgs et les petites villes de l'espace rural (et surtout dans leur centre), ainsi que dans l'espace périurbain proche des grandes villes (Brunet, *et al*, 1993). Ces types de bâtis sont moins en concordance avec les conceptions mythifiées des campagnes, ils sont donc moins plébiscités. Ils peuvent cependant être occupés par obligation, notamment par les populations plus modestes et les plus précaires d'entre elles (Cailly et Dodier, 2007). Les appartements sont les archétypes de la ville, symboles de promiscuité et en subissent donc des représentations négatives de la part de ménages, notamment certains à « *l'idéologie anti-urbaine* » (Salomon-Cavin, 2006). Ils sont cependant occupés par d'autres qui souhaitent ou sont obligés de loger dans de plus petites surfaces et de se localiser dans les centres de petits pôles urbains. C'est le cas de retraités qui déménagent pour se rapprocher des commerces et services et trouver un logement dans un immeuble en petit collectif (Berger, *et al*, 2010).

Enfin, il existe une dichotomie entre les types d'habitat et leur mode d'occupation (Bourdieu et de Saint Martin, 1990) : les maisons individuelles sont occupées en général par des propriétaires et les appartements plutôt par des locataires. Par conséquent, le mode d'occupation dans l'espace rural qui est préféré est celui de la propriété privée quelle que soit la catégorie sociale (Bonvalet et Arbonville, 2006). C'est en effet le mode d'occupation le plus valorisant socialement (Lebreton, 2004) dans le sens où c'est un signe de stabilité et synonyme de détention d'un patrimoine (Bourdieu, 1990). Elle témoigne d'une ascension sociale pour les catégories populaires (Brouard-Sala, *et al*, 2018 ; Debroux, 2011), par exemple pour l'aristocratie ouvrière (Bourdieu et de Saint Martin, 1990). Cependant, la propriété ne recouvre pas les mêmes réalités suivant la classe sociale. Les ménages populaires empruntent sur une très longue durée qui correspond à :

« selon Pierre Bourdieu, [...] une incitation étatique orchestrée par les constructeurs, le système de crédit et les banques au travers de la politique de logement de plus en plus libérale » (Bugeja-Bloch, 2011, p.38).

Cette orchestration provoque un sentiment moins valorisant d'être locataire, surtout à la campagne. Les appartements, plus couramment loués que les maisons individuelles, renforcent le sentiment d'abaissement social (Lebreton, 2004 ; Bourdieu et de Saint Martin 1990). Finalement, un arbitrage entre la localisation du logement, le lieu de travail, et le mode d'occupation est réalisé en fonction des contraintes qui pèsent sur le ménage (Bonvalet et Dureau, 2000).

En définitive, les bourgs et les petites villes de l'espace rural sont donc triplement défavorisés dans leurs conceptions par rapport à la pensée dominante de l'espace rural mythifié :

- par une densité de population et de bâti plus importante, moins représentatifs de l'idéalisation de l'espace rural ;
- par des types d'habitat non-conformes aux idéaux de maison individuelle avec jardin en conséquences d'une densité de bâti trop importante ;
- des ménages modestes qui viennent s'installer dans les espaces les moins valorisés.

Cependant, dans ce tableau noir, il existe des atouts qui peuvent être valorisés par les élus locaux pour l'attractivité de ces espaces : la présence d'un minimum d'équipements de proximité, des services publics et d'emplois. Des aménités environnementales peuvent être aussi valorisées pour renforcer leur effet attractif sur les populations.

2.2 Une diversité d'habitat pour une diversité de classes sociales dans les bourgs et les petites villes

Certains types de lieux et d'habitats semblent favorisés ou défavorisés dans l'espace rural, alors les ménages délaissent des endroits non désirés pour aller vers ceux qui le sont. Les bourgs et les petites villes, et surtout leur centre, apparaissent comme plus désavantagés au profit des espaces ruraux peu denses, qui connaîtraient une urbanisation très intense. Cette dernière hypothèse est en partie vraie, puisque les campagnes sont « colonisées » par des lotissements pavillonnaires (Dodier, 2012) et par des réhabilitations de maisons anciennes (Bontron, 2007).

Les centres des bourgs et des petites villes ne sont pas non plus vides d'habitants : il existe une diversité d'habitats qui permet notamment à des catégories supérieures d'y résider. C'est le cas dans des maisons individuelles avec jardin, un héritage de la bourgeoisie traditionnelle (Brunet, *et al*, 1993) dont une partie est encore présente. De plus, de nombreux ménages issus des catégories populaires y trouvent refuge ou y sont relégués (Rougé, 2005). Ainsi, les appartements de centres de bourgs et de petites villes sont habités par une partie des classes populaires qui les ont reçus en héritage (Brouard-Sala, *et al*, 2018), par contraintes (*ibid.*) ou en transition avant d'aller dans une maison individuelle en dehors du bourg (Dodier, 2007). En fonction des types d'espaces ruraux et d'habitats, un chassé-croisé s'opère entre ceux qui viennent et ceux qui quittent les bourgs et les petites villes. Les mobilités résidentielles sont donc dépendantes des structures morphologiques historiques du bâti, auxquelles il faut ajouter les constructions plus ou moins récentes qui viennent les modifier. Ajoutés à ceux de l'emploi, ces éléments sont attractifs ou répulsifs pour telles ou telles populations. Les différentes dimensions spatiales de ces sociétés engendrent alors une diversité d'espaces sociaux localisés.

La morphologie urbaine des centres des bourgs et petites villes est plus dense. Les appartements y sont donc localisés. En conséquence, c'est principalement dans ces lieux que se trouvent des populations modestes et certains retraités. Le propos est à nuancer selon la typologie de l'urbanisme : morphologie de l'habitat, des rues, harmonie de l'ensemble urbain, ancienneté et qualité de la construction, appartements seuls ou avec des maisons, taille des

logements, présence de jardins ou parcs à proximité, etc. Des caractéristiques attirent certains groupes sociaux plutôt que d'autres. Par exemple, un petit appartement datant de la reconstruction post-Seconde Guerre mondiale est plus difficile à faire entrer dans un processus de patrimonialisation (Bidaud et Gourbin, 2021) qu'un grand appartement dans une bâtisse à pan de bois du 16^{ème} siècle issue de l'aristocratie locale (Veschambre, 2002).

Le petit appartement non ancien est moins valorisant, ce sont donc plutôt des individus appartenant aux catégories populaires, avec peu de moyens économiques et un faible capital culturel qui y résident. Suivant la qualité de ce bâti et ses recompositions possibles (plusieurs petits appartements en un grand), une valeur ajoutée peut être accumulée, attirant des populations plus dotées en capitaux. Plus que sa recomposition, la valeur repose sur la patrimonialisation possible du bâti, c'est-à-dire en fonction de sa rareté (et donc souvent de son ancienneté) et de la possibilité pour des catégories supérieures d'en faire un élément de distinction (Veschambre, 2007). Cependant, la construction récente d'un immeuble n'est pas forcément un obstacle pour qu'une valeur ajoutée soit réalisée dans le cadre symbolique (Lois-Gonzalez, 2009) : les constructions récentes sont aussi synonymes de confort et d'élévation sociale. En définitive, les constructions intermédiaires, ni neuves ni anciennes, sont les plus dénigrées. Elles sont encore très présentes dans l'architecture actuelle : architecture de la reconstruction, grands ensembles ou immeubles des années 1980, etc. En effet, ce type de bâti se situe dans un entre-deux architectural et de confort : encore trop récent pour être patrimonialisé et trop vieux pour avoir les normes de confort suffisantes. Ces ensembles de bâtis, situés en centre-bourg, sont parmi les plus discrédités et accueillent des ménages modestes (Brouard-Sala, *et al*, 2018 ; Dodier, 2007).

Le grand appartement dans la bâtisse du 16^{ème} siècle avec une possibilité de patrimonialisation, intéresse plutôt des catégories supérieures. Ce type de bâti permet l'accumulation de capitaux culturels et symboliques. Ces populations sont issues largement de l'ancienne bourgeoisie traditionnelle, d'une grande bourgeoisie (Laferté, 2014) ou de cadres supérieurs avec une résidence secondaire. Dans la littérature, Anne Lambert (2015) et Gilles Laferté (2014) identifient des positions communes pour une partie de ces occupants leur permettant de se distinguer dans l'espace social localisé (Bugeja-Bloch et Couto, 2017) :

« Ces dominants, petits bourgeois dans l'espace social relationnel localisé, occupent bien souvent des positions dominées nationalement alors même que leur posture de dominants

localement les distingue de la petite bourgeoisie urbaine par un accès possible à des positions politiques, représentatives, culturelles, pivots de leur espace de vie. » (Laferté, 2014, p.433)

Par leurs positions à la fois de centralité dans l'espace (le centre-bourg), de domination dans l'espace social pour leur intérêt dans la vie culturelle et politique locales, les petits bourgeois assurent une partie de l'encadrement de la vie locale.

Les espaces en dehors du centre-bourg peuvent aussi être classifiés selon les mêmes caractéristiques que celles de l'exemple précédent. Nous pouvons ainsi retrouver en opposition les lotissements pavillonnaires et l'habitat plus ou moins ancien, allant de la ferme ancienne à la maison d'architecte récente, en passant par du pavillonnaire plus ou moins récent (Dodier, 2007). Ici également tout une mosaïque de possibilités existe, attirant plutôt une partie du spectre social qu'une autre.

En premier exemple, les lotissements pavillonnaires peuvent être habités par différentes classes sociales, selon la qualité de construction du bâti, la taille du logement et du terrain, ou la manière artisanale ou industrielle de construction. Certains lotissements sont plutôt à destination de catégories supérieures, quand d'autres sont pour des catégories populaires (Rivière, 2009 ; Dodier, 2007). La génération du lotissement, c'est-à-dire son année de construction, a des incidences sur les groupes sociaux qui y résident (Dodier, 2007). Les premières générations (1960-1970) répondent à la crise du logement touchant de nombreuses populations (Vaz, 2015 ; Rougé, 2005) tout en soutenant l'accès à la propriété (Vaz, 2015 ; Bugeja-Bloch, 2011 ; Rougé, 2005). Les qualités architecturales et les matériaux utilisés ne sont pas privilégiés, il s'agit d'apporter une réponse quantitative au manque de logements (Rougé, 2005). Ces lotissements regroupent plutôt des ménages retraités, aujourd'hui modestes, ainsi que des ménages des catégories populaires. Ces ménages s'installent pour vivre à la campagne avec peu de frais d'achats (Vaz, 2015 ; Dodier, 2007 ; Rougé, 2005). Une deuxième génération est identifiée dans la littérature et correspond aux années 1980-1990 avec des qualités architecturales améliorées, grâce à une évolution des techniques industrielles notamment et une réflexion architecturale plus poussée (Dodier, 2007). À partir de cette génération en effet, une diversification est opérée dans les groupes sociaux faisant construire un pavillon : les franges supérieures des catégories populaires commencent elles aussi à s'intéresser à ce type de bâti. Les centres des grandes villes sont devenus trop chers pour qu'elles y maintiennent leur position sociale tout en souhaitant rester

plus ou moins proche de la ville et de ces fonctions (Vaz, 2015 ; Debroux, 2011 ; Rivière, 2009). Enfin, la dernière génération de pavillons depuis les années 2000 est encore plus hétérogène avec tous les types de constructions pour encore plus de catégories sociales : des catégories populaires aux catégories supérieures en passant par les franges supérieures des classes populaires.

Les pavillons en dehors du bourg ne sont pas les uniques constructions existantes et la diversité du bâti qui y est présente attire plusieurs catégories sociales (Dodier, 2007). Dans le bâti ancien, il faut faire une distinction entre celui qui est rénové et celui qui ne l'est pas. Les premiers, plus ou moins nombreux selon les zones géographiques, sont à destination surtout des franges supérieures des classes populaires, des classes supérieures pour la villégiature (Laferté, 2014) quand les seconds sont habités par des catégories populaires (Brouard-Sala, et al, 2018). Ces dernières réalisent parfois des rénovations éloignées voire contraire aux normes édictées par les classes supérieures (Guedez, 2004) qui vont critiquer ces rénovations. C'est ce qui est appelé en Espagne le « *feismo* » (Baamonde, et al, 2006). Ce phénomène, sans traduction dans la langue française, correspond à « *la cohabitation sur un même espace de formes architecturales nouvelles et héritées, suscitant des discours en termes de "désordre", de "dégradation paysagère"* »⁷. L'impact de cette cohabitation pour l'espace donné est une perte de valeurs culturelles, symboliques et donc économiques dans le même temps. Des constructions récentes sont aussi présentes dans le rural et sont généralement sous la responsabilité d'un architecte. La haute qualité architecturale, les matériaux utilisés et le confort qui y règne, font de ce bâti des logements à prix élevés destinés aux catégories supérieures (Dodier, 2007).

L'ensemble de ces types d'habitats ont donc leurs catégories sociales qui leurs sont associées. Également, en fonction de leur répartition entre centre-bourg ou en dehors, cela entraîne une cohabitation entre les différentes catégories sociales. Dans les centres des bourgs et des petites villes, une présence plus importante des ménages populaires avec une faible dotation en capitaux économiques et culturels est à noter (Mischi, et al, 2016 ; Phillips, 2007). Ces ménages vont tenter d'en partir dès qu'ils le pourront. Des catégories supérieures, souvent peu nombreuses, enracinées localement tant dans la vie politique ou culturelle (Bruneau et

⁷Brouard-Sala Q., 2018, « El feismo : l'expression d'un « mauvais goût des classes populaires », in *La forge numérique*, MRSN, Université de Caen Normandie : <http://www.unicaen.fr/recherche/mrsh/forge/5244>

Renahy, 2012) ou en villégiature, y cohabitent en vivant dans de grandes maisons avec des qualités patrimoniales révélatrices de capitaux culturels, symboliques et économiques importants. Celles-ci en tant qu'agents d'encadrement du capital à l'échelle locale tendent à rester dans les centres de ces petits pôles car leur position sociale y est largement assurée. En conséquence, une distance sociale et une proximité spatiale (Chamboredon et Lemaire, 1970) ont lieu théoriquement entre les différentes populations vivant dans le centre-bourg.

En dehors du bourg, coexistent ici aussi d'autres types d'habitat, plus ou moins attrayants pour certaines classes sociales que d'autres. Les formes d'habitat pour les catégories supérieures y sont présentes. C'est le cas du bâti ancien rénové ou de maisons contemporaines réalisées par des architectes par exemple. Elles sont généralement moins nombreuses que les ménages modestes mais tout de même présentes. Enfin, de nombreux ménages, la majorité souvent, des classes populaires, ou de leurs franges supérieures, résident et vont résider dans les marges des bourgs ou dans l'espace rural environnant (Mischi, *et al*, 2016). Ces ménages logent soit dans des lotissements pavillonnaires, plus ou moins récents, ou dans du bâti ancien rénové ou non.

Cette coprésence de multiples classes et groupes sociaux à l'échelle locale entraîne des pratiques et des usages particuliers. En effet, chaque catégorie sociale en fonction de sa dotation dans les différents capitaux possède des pratiques de consommations, de loisirs ou récréatives différentes (Bourdieu, 1979). Dans les usages du centre et des équipements présents par exemple, certains vont s'en détourner quand d'autres se concentrent sur ceux-là. Cela dépend des équipements présents bien sûr. Mais dans les pratiques, les catégories supérieures tendent à se diriger vers les pratiques culturelles qui distinguent le plus dans les pratiques alimentaires en général (Marie, *et al*, 2017), notamment les AMAP (Richard, *et al*, 2014b) et dans les loisirs, par exemple au commandement de chasses à courre (Fradkine, 2015). Les franges supérieures des classes populaires, parfois dénommés « gentrificateurs » (Richard, *et al*, 2017), qu'ils soient ruraux ou urbains, tendent à s'éloigner des centres commerciaux pour se rediriger vers une consommation locale (Mermet, 2016). Les catégories populaires, avec leur faible dotation en capital culturel de consommation, tendent au contraire à se diriger vers les supermarchés et hypermarchés de périphérie de ville dans un contexte de périphérisation généralisée de leurs pratiques quotidiennes : dans la consommation alimentaire, vers le supermarché de sortie de ville (Pouzenc, 2012 ; Paddison

et Calderwood, 2007) et les pratiques récréatives et de loisirs. Mais cette tendance est à nuancer tant les pratiques sont complexes à analyser (Pouzenc et Soumagne, 2016) entre les retraités qui consomment localement dans les commerces de centres-bourgs ou l'engouement pour la consommation locale, durable et biologique qui traversent toutes les classes sociales. En fonction de la conception du bourg, certains espaces commerçants s'adaptent à la position sociale du lieu car ils sont porteurs d'une identité collective (Pouzenc et Naverreau, 2016) support de l'identité de la ville (Bautès et Guiu, 2010).

Dans leurs pratiques résidentielles et quotidiennes, les différentes classes sociales peuvent donc se retrouver proches ou éloignées spatialement. En conséquence, certaines coalitions peuvent avoir lieu dans les pratiques de loisirs par exemple (Fradkine, 2015) ou dans les pratiques culturelles, associatives ou politiques (Collectif ROCS, 2020).

3. Les politiques de développement territorial et le projet urbain comme réponse

L'addition des représentations négatives des bourgs et des petites villes et surtout de leur centre leur donne une mauvaise image : fortes densités de population et de bâti, type d'habitat en décalage avec certaines conceptions de la société rurale, périphérisation de la vie vers l'extérieur du bourg même en ce qui concerne les commerces et services, etc. Depuis une vingtaine d'années, les élus politiques locaux, régionaux et nationaux ont pris conscience des faiblesses des bourgs. Ils tentent d'y répondre en mettant en place des politiques de développement territorial pour maintenir voire attirer de nouvelles populations. Ils prennent en compte à la fois les problèmes structurels tout en s'appuyant sur des spécificités locales (Torre, 2015). La démarche repose sur la mise en place de projets urbains comme dans les grandes villes par imitation et transferts des politiques publiques (Bonnal, *et al*, 2016)

3.1 Le concept de « développement territorial » : compétition, innovation et gouvernance

Le concept de « *développement territorial* », développé par l'économiste André Torre (2015) s'inscrit dans la suite des théories sur le développement régional (Pearce, *et al*, 1996 ; Fujita et Thisse, 1997 ; Krugman, 1991 ; Hirschman, 1974 ; Perroux, 1969, etc. in Torre, 2015). Ces théories inscrivent la région comme échelle de base pour le développement économique. Ce

n'est pas l'échelon de la région comme espace vécu (Frémont, 1976) mais bien en tant que région administrative, politique et institutionnelle. Au sein des théories de développement régional, il y a « *trois grandes approches, qui reposent sur des présupposés analytiques difficilement conciliables* » (Torre, 2015, p.275) :

- 1) le développement équilibré des régions en cherchant à ce que chaque région se développe au maximum sans entraver le développement des autres régions (Romer, 1990, *in* Torre, 2015) ;
- 2) en raison d'inégalités de développement de fait, une région peut se développer et nuire au développement d'une autre (Fujita et Thisse, 1997 *in* Torre, 2015) ;
- 3) les italiens (Beccatini, 1991, *in* Torre, 2015) sont les premiers à s'intéresser au développement infrarégional à travers notamment leurs districts. En s'imprégnant de plus en plus des théories évolutionnistes de Schumpeter de « *destruction création* », la finalité est de former des « *clusters* » d'innovation technologique travaillant en lien avec les industries locales.

André Torre (2015) signale qu'avant son article, les théories du développement territorial reposent essentiellement sur l'adaptation des industries et de l'innovation technologique au goût des consommateurs pour se développer. Il est estimé donc que c'est en regroupant les firmes technologiques et leurs laboratoires dans un même espace, que les innovations et créations induites sont transférées à la société civile locale. Ces théories sont essentiellement entrepreneuriales, et prennent en compte l'ensemble des acteurs. Analytiquement, l'ensemble des acteurs d'un espace deviennent entrepreneurs de leur territoire comme dans les grands projets urbains (Harvey, 2008).

André Torre redéfinit donc le concept développement territorial à une échelle locale. Il consiste à améliorer le bien-être et « *éventuellement la richesse de la population* » (Torre, 2015, p.279). Sa théorie repose sur trois lignes de coupure avec les théories du développement régional :

« — 1) *les processus de développement territorial ne peuvent être réduits aux seuls comportements des acteurs productifs et des institutions en charge des politiques de développement, mais s'étendent à d'autres parties prenantes des territoires : collectivités locales ou territoriales, services déconcentrés de l'État, organismes consulaires, dispositifs locaux de gouvernance (PNR, Pays...) et monde associatif ;*

— 2) *les processus de coopération et de construction sociale sont à intégrer à l'analyse des dynamiques de développement (Baudelle et al., 2011). Loin d'être anecdotiques, les nouvelles pratiques sociales et institutionnelles se trouvent au cœur des processus d'innovation territoriale, sans oublier la volonté des réseaux d'acteurs locaux à piloter leur propre modèle de développement, qu'il s'agisse d'actions collectives ou d'oppositions manifestes à la volonté des États ou des grandes sociétés ;*

— 3) *les problématiques contemporaines de rareté et de concurrence des terres, d'usure des sols et de land grabbing des États à la recherche des terres fertiles positionnent les dimensions d'occupation de l'espace au cœur des processus et projets de développement. L'introduction des questions d'usage des sols et de choix des modes d'aménagement contribue ainsi à réconcilier les disciplines du land use avec celles de la science régionale. » (Torre, 2015, p.279)*

Sa théorie reprend l'idée de compétitivité des territoires, issue des théories régionales du développement. Il ajoute l'importance de l'attraction des industries, et des touristes et des habitants, en ayant en tête l'idée d'une résilience pour maintenir les activités et populations qui sont venues. Cela rejoint les théories de Magali Talandier et Valérie Jousseume (2013), pour qui le développement d'un territoire doit s'appuyer sur ses trois dimensions économiques : productive, résidentielle et présente. Par rapport à la théorie de Torre, l'économie productive correspond à l'installation d'industries et de clusters d'innovations, l'économie résidentielle à l'attraction de nouveaux habitants et l'économie présente repose sur la consommation au niveau local des habitants et des touristes. C'est une adaptation du capitalisme à l'échelle locale, ce que de nombreux chercheurs appellent la néolibéralisation de l'espace local (Harvey, 2008 ; Peck et Tickell, 2002 ; Brenner et Theodor, 2002).

Les deux sous-parties suivantes sont consacrées à l'innovation comme nerf du développement territorial. L'innovation est analysée comme le produit d'une coopération entre les acteurs locaux qui innovent. Des conflits peuvent éclater avec la société civile pour l'acceptation, la modification ou le rejet de ces innovations.

À la suite des idées schumpeterienne, les dynamiques d'innovations, de créations et de progrès technique deviennent un « *marqueur des territoires dynamiques* » (Torre, 2015, p.280). Les Etats et les élus locaux se sont emparés de l'idée pour créer les districts italiens, les pôles de compétitivité, les technopôles ou encore les grappes d'innovation. Les capacités d'innovation seraient plus grandes à l'échelle locale qu'à une échelle plus large, et cela même dans des territoires en déclin, marginaux ou fragiles tels les espaces ruraux. Les populations

locales sont vues comme plus inventives que les institutions étatiques ou régionales, car elles possèdent plus de marges de manœuvre. Ce sont ensuite ces mêmes institutions qui reprennent à leur compte les innovations créées. L'auteur prend des exemples d'innovations dans l'agriculture avec notamment les circuits courts de proximité ou l'agriculture paysanne. Celles-ci sont parties d'une initiative locale pour être ensuite diffusées plus largement sur le territoire national français et développées aussi dans d'autres pays. Ces projets se financent souvent par du « *crowdfunding* » et du « *crowdsourcing* » c'est-à-dire par des fonds communs ou des projets communs. La finalité est surtout de regrouper les populations pour leur permettre d'innover ensemble. Il s'agit d'une promotion de collectifs, à savoir des entreprises partagées ou des coopératives. Cette promotion est liée à l'économie sociale et solidaire. C'est une innovation sociale qui permet une aide et un soutien aux personnes à l'échelle locale. En définitive : « *Toute nouveauté qui provoque un changement dans les modes de fonctionnement antérieurs est une innovation* » (*ibid.*, p.281) que ce soit à travers la promotion de nouveaux modes de production (technologique ou industriel), d'organisation (gouvernance, coopération, ou circuits courts), d'innovations sociales (économie sociale et solidaire) ou institutionnelles (présence de la société civile, horizontalité des pouvoirs ou démocratie participative).

Bien que faisant la promotion de l'innovation sociale ou de l'innovation solidaire, c'est-à-dire la mise en œuvre de projets collectifs permettant l'avènement de modes alternatifs, cette promotion de formes alternatives et douces se fait bien souvent au service d'une visée entrepreneuriale, c'est-à-dire la phase de « *roll-out* » du néolibéralisme :

« La phase de roll-out se matérialise par un glissement vers des formes plus « douces » d'entrepreneuriat ciblant prioritairement l'attraction des ménages (et non plus principalement celle des firmes) et misant de manière croissante sur des facteurs extraéconomiques de la croissance comme la qualité de vie, la culture ou encore l'environnement (Keil et Boudreau, 2006 ; Béal, 2011 ; Reigner, 2016). » (Béal, 2017, p.56)

Malgré cette promotion du collectif, de la mise en commun, la visée entrepreneuriale caractérise les porteurs de ces projets, qui sont bien souvent issus des « structures de pouvoir » (Torre, 2015, p.281) qu'elles soient publiques (élus locaux ou décentralisés) ou privées (des entreprises). La société civile, notamment associative, « *résiste* » parfois à ces innovations (*ibid.*). Elle le fait pour signifier aux structures de pouvoir qui innover, que le projet est « *Perçu comme opposé aux intérêts ou contraire au bien-être d'une partie de la*

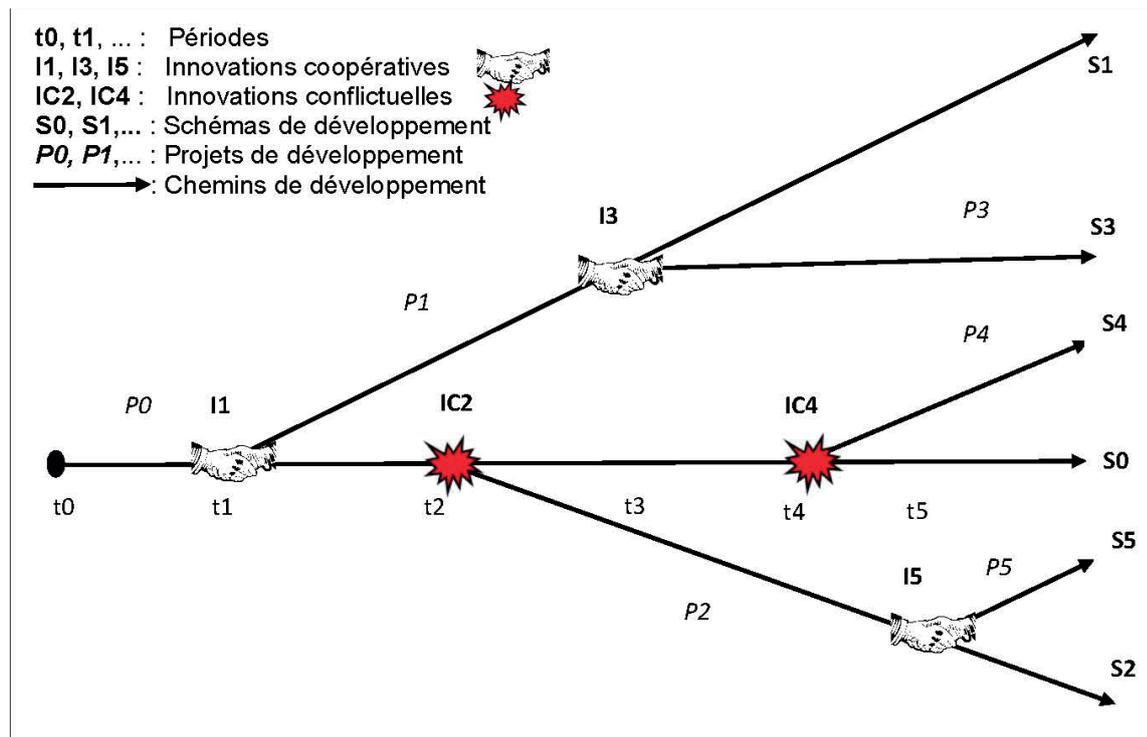
population » (*ibid.*, p.282). Dans ce cas, la population a souvent compris l'idée capitaliste qui se cache derrière l'innovation, notamment environnementale (Béal, 2017), et la rejette. Des phases de négociations commencent et le projet d'innovation peut être accepté, rejeté ou modifié (Torre, 2015). La négociation de l'innovation est une donnée qui est prise en compte en amont du transfert vers la population locale. En effet, l'avènement d'une certaine démocratie participative est plus ou moins illusoire (Blondiaux, 2001). Les structures institutionnelles étatiques et locales, publiques ou privées, prévoient la négociation des projets locaux en amont pour réduire leur inacceptabilité (Thomassian, 2009). Parfois, dans ces phases de négociations, les élus en viennent à de la manipulation de la participation (Arnstein, 1969). André Torre analyse ces rejets des innovations comme révélatrices des « *pressions au conformisme et la tentation de rester sur les chemins déjà connus* » (Torre, 2015, p.282). Il relie le rejet au sentiment d'exclusion des politiques publiques ressenti par les populations.

André Torre (2015) analyse ensuite les « *dynamiques du processus de développement territorial* » c'est-à-dire le processus de développement des territoires et leurs transformations en termes économiques, culturels et sociaux. En suivant les théories évolutionnistes de Schumpeter et celles néolibérales de Hayek (1978, *in* Torre, 2015), le développement territorial repose sur la concurrence des processus de découvertes. En termes de développement territorial, la concurrence se réalise autour de la découverte d'innovations permettant l'attraction de firmes, habitants, touristes, etc. Pour l'auteur, l'origine du projet est toujours la recherche de l'innovation qu'elle soit mobilisée à partir des ressources locales (Pecqueur, 2006) ou importée et appropriée localement. Ces nouveautés doivent ensuite être diffusées comme modèles. Les innovations endogènes sont permises en fonction des acteurs locaux, et de leur capacité à mobiliser et à créer selon des ressources locales. S'il s'agit de l'appropriation d'une innovation exogène, son acceptation dépend de la capacité des structures de pouvoir locales à les faire accepter par la société civile. En définitive selon Torre, les finalités du développement du territoire sont « *autodéterminées* » (Torre, 2015, p.282) par les acteurs du territoire qui doivent les faire accepter, après négociation avec les populations locales. Pour que le système de développement souhaité fonctionne, les acteurs doivent réussir à ce que des « *grappes d'innovations* » se forment sur le territoire. Sur le principe de

l'économie circulaire, il faut capitaliser et innover sur ses propres ressources et les faire fructifier localement pour ensuite les exporter comme modèles.

En fonction des acteurs locaux et des innovations créées, des populations locales, les dynamiques de développement territorial peuvent prendre plusieurs « chemins » (fig. n°6 ; Torre, 2015, p.284).

Figure 6 Torre, "Les chemins du développement territorial", in Torre, 2015, "Théorie du développement territorial", in Géographie, économie, société, 2015/3, p.284



Les différentes évolutions possibles dépendent des coopérations et/ou des conflits qui ont lieu par rapport au projet de développement. Au sein de celui-ci, plusieurs innovations se développent, et pour chacune d'elles, une « bifurcation » est possible, définissant autant de trajectoires possibles qu'il y a d'innovations. Les innovations sont pour André Torre un moyen de sortir de la routine des territoires :

« Les nouveaux processus de développement territorial sont ainsi affaire d'innovations technologiques, économiques, sociales, institutionnelles et organisationnelles, qui rompent avec les comportements routiniers, reproduisant les pratiques antérieures, souvent avec succès mais sans offrir de nouvelles perspectives » (Torre, 2015, p.284)

Si les acteurs locaux ne se saisissent pas de cette théorie du développement, c'est pour lui le signe de la « sortie du territoire ou la fin des interactions locales » (ibid., p.285). Ce serait donc

ici d'entendre le terme de territoire au sens institutionnel (Moine, 2006). Dans ce sens, la « *fin du territoire* » signifie la fin de l'expression du pouvoir d'acteurs locaux (*ibid.*). Pourtant, dans l'ensemble des possibilités de compréhension du mot « *territoire* », l'idée d'un espace qui est vécu et approprié est largement admise (Fournier, 2007 ; Moine, 2006 ; Ripoll et Veschambre, 2002). Une « sortie de territoire » signifie alors la fin de la vie dans l'espace local. Or l'appropriation de l'espace est une donnée essentielle pour comprendre la dimension spatiale des sociétés (Ripoll et Veschambre, 2006 ; Ripoll, 2006 ; Ripoll et Veschambre, 2002). La sortie d'un territoire et la « *fin des interactions locales* » suppose la fin des relations entre les acteurs au sens large (Ripoll, 2006). Il n'y aurait alors plus d'identité collective exprimée ou contestée au sein d'un même espace.

La théorie du développement territorial rejoint un ensemble théorique, parfois critiqué, dont nous pouvons citer quelques exemples. Par rapport à l'entrepreneuriat et l'innovation, des chercheurs les mettent en exergue comme processus de développement territorial. Certains le font en critiquant ce modèle (Casellas, 2016) d'autres en s'appuyant dessus (Guinjoan, *et al*, 2016). Pour les premiers, le processus de développement territorial se réclamant de la démocratie participative n'est pas assez inclusif. Pour eux, il repose trop sur les élites locales, moteurs de l'innovation, et n'intègre pas suffisamment les catégories populaires pour faire accepter leurs projets de territoire. Ainsi, pour contredire la théorie d'André Torre, une innovation peut être acceptée et développée en omettant de demander l'opinion à ceux qui sont le moins dotés en capital. En effet, dans les théories sur la participation dans les processus de démocratie participative, les catégories populaires en sont exclues et ne participent que très peu aux réunions et ateliers (Carrel, 2013). Les seconds s'appuient sur un corpus issu des théories du développement notamment pour l'attraction « *sociale, économique, culturelle et environnementale* » (Guinjoan, *et al*, 2016, p.179 ; traduction personnelle).

Le thème de la « *destruction créatrice* » issue des théories schumpeterienne est aussi souvent repris. Dans le cas d'André Torre (2015), il s'agit de détruire d'anciens « *comportements routiniers* » pour en créer d'autres, d'anciens processus de développement pour laisser place au développement territorial par l'innovation. En ce sens, les analyses de Mitchell (1998) et Mitchell et De Waal (2009) montrent une évolution du développement rural par une destruction du secteur public et une création de nouveaux investisseurs privés passant d'un « *espace productiviste* » à un « *espace néo-productiviste et post-industriel* » (*ibid.*, p.164 ;

traduction personnelle). Elles démontrent que les théories de David Harvey (2008) sur l'entrepreneurialisme, la marchandisation de l'espace et les cycles de destruction-crétion sont transposables de l'urbain au rural. Ce sont ces cycles de destruction-crétion/créatrice qui nous intéressent particulièrement. Par exemple, à propos de l'éducation rurale, Solstad et Andrews (2020) établissent un lien entre le néolibéralisme, la globalisation de l'éducation et la destruction du service public éducatif au profit du secteur privé. Pour les services publics plus largement, Julie Chouraqui (2020) prouve les liens entre la tendance internationale de néolibéralisation de l'action publique et la destruction des services publics à l'échelle locale dans les petites villes.

3.2 Développement territorial et projet urbain pour les bourgs et les petites villes

La théorie du développement territorial d'André Torre (2015) s'inscrit dans un contexte de néolibéralisation de la société et notamment de l'action publique. Ainsi, les fondements théoriques sont largement partagés par une grande partie de la société et comme il le signale, les pouvoirs publics s'en sont emparés depuis quelques temps avec la montée des technopôles, des systèmes productifs locaux ou des Parcs Naturels Régionaux, etc. mais également par le tourisme ou encore l'économie résidentielle. Dans les bourgs et les petites villes, ce type de théories est déjà mis en application. Elles reposent sur l'attraction des entreprises, d'habitants et de touristes. Par exemple, en Italie, la revitalisation des centres ruraux repose sur la réhabilitation des hôtels diffus à travers la campagne le long des routes touristiques (De Montis, *et al*, 2015). La finalité de cette politique est donc d'attirer des touristes. Il s'agit ensuite de les conduire à dormir une nuit dans un des hôtels réhabilités, et de leur donner envie de s'installer durablement, c'est-à-dire de vivre dans le lieu.

Ces politiques de développement territorial rejoignent également les projets urbains des grandes villes. En effet, ces deux versions de politiques publiques sont utilisées à des fins touristiques ou *a minima* pour maintenir la population présente. Il s'agit de redéfinir l'identité du lieu pour « *construire de la cohésion interne tout en recherchant l'attractivité et l'affirmation d'une image caractérisée au sein d'un système de villes concurrentiel* » (Bautès et Guiu, 2010, p.8). L'attraction touristique de la ville se (re)construit autour de considérations patrimoniales préexistantes ou non (Gravari-Barbas et Renard, 2010). Il s'agit de modifier

l'offre touristique pour qu'elle corresponde aux attributs du milieu rural et des aménités environnementales (Lois-Gonzalez, *et al*, 2010), ou encore de construire une image patrimoniale du bâti au niveau mondial (Gravari-Barbas et Renard, 2010). Cela repose sur des récits identitaires qui sont le fruit d'une construction, à partir de l'identité des populations locales ou complètement *ex nihilo* (Girardin, 2018). Par ces constructions, il s'agit de mettre en avant une identité esthétisée des villes pour construire des processus de « *touristification* » des lieux ordinaires (Condevaux, *et al*, 2019) et extraordinaires. Cette mise en tourisme ne se construit pas seulement pour des personnes venues d'un ailleurs lointain, mais est aussi à destination de la population locale. L'événementiel prend une place importante dans cette mise en tourisme (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). Il s'agit de promouvoir une ville par une « *théâtralisation* » de la vie urbaine (Gravari-Barbas, 1998). La promotion de l'événementiel n'est pas seulement touristique mais est aussi un « *outil de légitimation de projets urbains* » (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007).

Ce processus de mise en tourisme de la vie urbaine, qui est très bien documenté pour les grandes villes, à travers la construction d'une identité urbaine spécifique, est aussi valable pour les bourgs et les petites villes, bien que moins documenté. L'écueil repose sur une réplique des modèles des grandes villes vers la ville intermédiaire, moyenne ou petite et cela sans ou avec peu d'adaptation (Demazière, *et al*, 2012). Pourtant, le contexte de la ruralité dans lequel elles peuvent s'inscrire, joue énormément sur les méthodes d'analyses et les politiques publiques à mettre en place (*ibid.*).

Ainsi, pour permettre cette mise en tourisme, de capter et maintenir des populations, les bourgs et les petites villes s'appuient sur la mise en place d'équipements, de services à destination du public. En effet, dans les processus de développement territorial, les projets urbains reposent sur la présence d'équipements et de services à destination du public. Ils permettent aussi de fournir des emplois dans des zones parfois en fragilité économique, notamment à cause des crises industrielles (Chevalier, 2005). Ces offres d'emplois peuvent être saisonnières à destination touristique *via* notamment les services d'hébergement (De Montis, *et al*, 2015) ou annualisées pour la population locale (Chevalier, 2005). Ce développement sert à l'attractivité locale car « *les services restent liés à la présence de la population locale, à son évolution ainsi qu'aux autres secteurs moteurs de l'économie locale, l'industrie, l'artisanat et l'agriculture* » (*ibid.*, p.28).

Dans la littérature scientifique, les chercheurs sont unanimes pour étudier de façon systémique les bourgs et les petites villes dès les années 1970, de Laborie (1979) à Barreiro Quintans (2019). Avec le développement des interrelations entre chercheurs et acteurs, ces derniers construisent également une vision systémique pour résoudre les problèmes locaux d'attractivité. Les politiques publiques de développement territorial par projet urbain reposent maintenant sur une vision globale des réponses à apporter. Les projets se développent ainsi sur un ensemble d'axes de revalorisation de l'espace, pour répondre aux problématiques locales. Les projets devraient être décidés par les acteurs locaux (Torre, 2015). En effet, le modèle de la gouvernance territoriale s'applique de plus en plus. Ce modèle est censé laisser plus de marges à des acteurs locaux de proximité (Torre, 2011). Il est corrélé à une tendance à la généralisation des appels à projets par les Etats et d'autres institutions pour les financements locaux (Epstein, 2015). Ils provoquent un « *enchevêtrement des politiques* » (Melot, 2009, p.182), c'est-à-dire un éparpillement des financements pour de petites actions. La multiplication des financeurs entraîne la mise en place de gestion concertée et partenariale d'un ou plusieurs projets (*ibid.*). Pourtant, il faut apporter un projet cohérent, souvent dénommé « projet de territoire » (*ibid.*, p.178), dans cet ensemble systémique qu'est le bourg ou la petite ville.

La mise en valeur patrimoniale est un des moyens de mise en cohérence des politiques publiques locales. Elle sert par exemple de moteur à l'accumulation de capitaux culturels et symboliques tant pour les résidents que pour la ville (Veschambre, 2005). Par l'attraction de touristes, la patrimonialisation contribue également à l'accumulation économique par la consommation (Fijalkow, *et al*, 2017). Plus que la patrimonialisation, il s'agit d'une « *mise en ordre de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017, p.7), c'est-à-dire que l'ensemble des espaces, publics ou donnant sur l'espace publics, doivent être régulés. Cette « *discipline spatiale* » (*ibid.*, p.3) opère un tri entre les bâtiments à démolir, plutôt populaires, et ceux à patrimonialiser, plutôt issus des catégories supérieures (Veschambre, 2005). Une discipline incitative est également mise en place dans les réhabilitations. La discipline spatiale est évidemment un contrôle social, qui s'étend à d'autres pans que l'espace. En effet, un contrôle des comportements est également mis en place, notamment des commerçants, à l'image des études Morange et Quentin (2017). Il s'agit d'instaurer un « *ethos entrepreneuriale des commerçants* » (*ibid.*, p.16) « *c'est-à-dire un commerçant dont les pratiques sont jugées*

acceptables et bienvenues dans un centre-ville moderne régénéré » (ibid., p.2). Finalement, c'est une identification et la promotion d'une identité urbaine collective permettant l'accumulation de capitaux qui renforce l'attractivité du lieu (Bautès et Guiu, 2010), notamment pour les catégories supérieures. Au sein des projets urbains des bourgs et des petites villes, une injonction est souvent réalisée pour que l'ensemble des acteurs locaux soient intégrés et moteurs de la revalorisation.

Pour terminer, la théorie du développement territorial de Torre (2015) repose sur l'idée d'une concurrence entre les acteurs, et donc entre les espaces, dans la suite des théories de Schumpeter et de Hayek. Dans ce cadre, les projets urbains qui sont développés sont en concurrence entre eux. Les bourgs et les petites villes le sont donc aussi. Pour Torre, l'innovation au sein d'un espace ne doit pas être prise uniquement au prisme de l'innovation économique mais à celui de l'ensemble des systèmes d'innovation possibles : sociales, institutionnelles, de production ou d'organisation. L'accumulation et la copie d'innovations permet ainsi au territoire de :

« « mettre à l'heure » la pendule locale par rapport à l'heure mondiale. Les acteurs municipaux et urbains orchestrent souvent des projets de requalification d'espaces en friche, dévalorisés ou accusant un décalage par rapport à « ce qui se fait ailleurs », autrement dit en référence à des systèmes de valeurs prescrit ou induit par un système-Monde » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.10)

Ces accumulations d'innovations peuvent donc provenir d'ailleurs par transfert (Bonnal, *et al*, 2016) adaptées plus ou moins localement (Torre, 2015). La revalorisation d'un bourg ou d'une petite ville repose ainsi sur un jeu entre la capacité des élus locaux à faire créer de l'innovation au niveau local et d'en importer pour les adapter localement (*ibid.*). Dans la concurrence entre les espaces, les grandes villes paraissent motrices de l'innovation et des « *bonnes pratiques* » dans la production de la ville (Devisme, *et al*, 2007) comme nous le montre l'exemple de Bilbao pour son modèle de développement à partir de la patrimonialisation de la culture avec l'installation d'un second Guggenheim (Vivant, 2007) ou encore Barcelone avec les grands équipements sportifs pour les Jeux Olympiques de 1992 (Ter Minassian, 2010). Les bourgs et les petites villes ont ainsi tendance à copier ces modèles de politiques de développement avec leurs moyens, leurs capacités et en fonction de la taille de leur population (Demazière, *et al*, 2012). Les pratiques de transferts de politiques publiques ne se font pas seulement à la

verticale, de la grande ville vers la petite, mais aussi à l'horizontale entre bourgs et petites villes où chacun copie ce que peut faire l'autre localement (Bonnal, *et al*, 2016).

Conclusion du chapitre

Pour terminer ce chapitre, précisons les hypothèses de recherche sur les espaces dévalorisés au sein des espaces ruraux et les stratégies mises en œuvre pour les revaloriser.

Les espaces ruraux peuvent être divisés entre ceux qui sont attractifs et ceux qui présentent des dynamiques de déclin. Cela dépend de la proximité avec une grande ville (les espaces périurbains), de la présence d'aménités environnementales construites comme attrayantes (les espaces littoraux ou valorisant l'idéal de campagne), de la densité de population, ou encore des services, équipements ou emplois présents. Les espaces ruraux dévalorisés et en déclin seraient donc ceux éloignés des grandes villes, sans aménités environnementales valorisées, et avec peu de services, équipements et emplois. Notre hypothèse est donc que les bourgs et les petites villes correspondent à ces espaces ruraux en déclin et dévalorisés.

Elle est d'ailleurs complétée et renforcée par les théories sur l'habitat rural. La maison individuelle avec jardin y serait préférée car correspondant mieux à l'idéal des campagnes. Les autres types de bâti sont donc plus dévalorisés, mais pas inhabités. Ils sont d'ailleurs plus présents dans les bourgs et les petites villes. Les types d'espaces et les types de bâtis présents sur chaque espace entraînent des mobilités résidentielles. Les espaces plus valorisés avec maisons et jardins seraient plus attrayants. Inversement, ceux qui sont plus dévalorisés avec d'autres types d'habitat provoqueraient le départ d'habitants et la captivité de ménages modestes.

Notre hypothèse sur les espaces ruraux est donc que des bourgs et des petites villes semblent plus défavorisés. Ils le seraient triplement par : des densités supérieures de populations, des types d'habitat divergents de l'idéal d'espace rural, le départ de population (donc un déclin démographique) et des ménages modestes captifs.

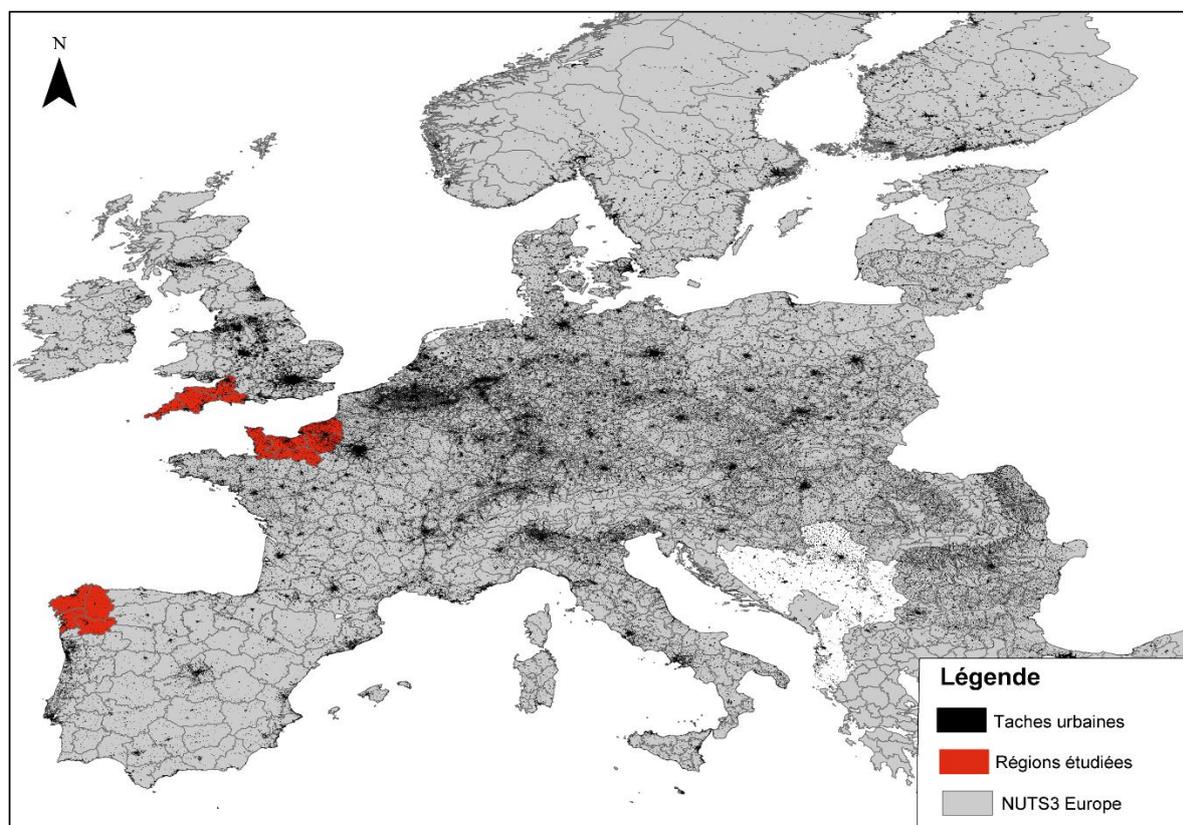
Enfin, l'étude des stratégies mises en place pour revaloriser les espaces ruraux en déclin nous a montré qu'elle repose (entre autres) sur le modèle du développement territorial. Ce modèle repose sur différents types d'innovations : sociale, organisationnelle, institutionnelle ou encore économique. Les innovations permettent de rentrer dans un des « chemin de développement » (Torre, 2015, p.284) permettant l'attrait d'habitants, de touristes et d'entreprises, et donc de (re)valoriser l'espace. Cette théorie est d'ailleurs en corrélation avec les projets urbains, qui mettent en œuvre également comme principe l'attractivité d'habitants

et de touristes. Au sein de ces stratégies, les actions sur les bâtiments visent une « *mise en ordre de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017). Cette discipline ambitionne une valorisation des bâtis des catégories supérieures par leur patrimonialisation. En contre-point, les ménages modestes sont contrôlés par une « *discipline spatiale* » sur leur bâti, et par une discipline des comportements (*ibid.*).

Sur les stratégies mises en place pour revaloriser les bourgs et les petites villes, notre hypothèse est qu'elles s'attachent à maintenir les habitants sur place. Également, et si possible, l'objectif est d'attirer de nouveaux habitants, notamment plus aisés, par des politiques de valorisation de l'espace.

L'objectif de cette thèse est donc de tester ces hypothèses au sein de différents contextes. Ceux-ci sont les espaces ruraux, et surtout des bourgs et des petites villes, de trois terrains régionaux, sélectionnés pour les similitudes et différences entre eux et au sein d'eux : la Galice, la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre (fig. n°7).

Figure 7 Localisation des terrains d'études régionaux en Europe



Source : Eurostat 2013

0 370 740 1 480 Kilomètres

Auteur : BROUARD-SALA Q., 2016

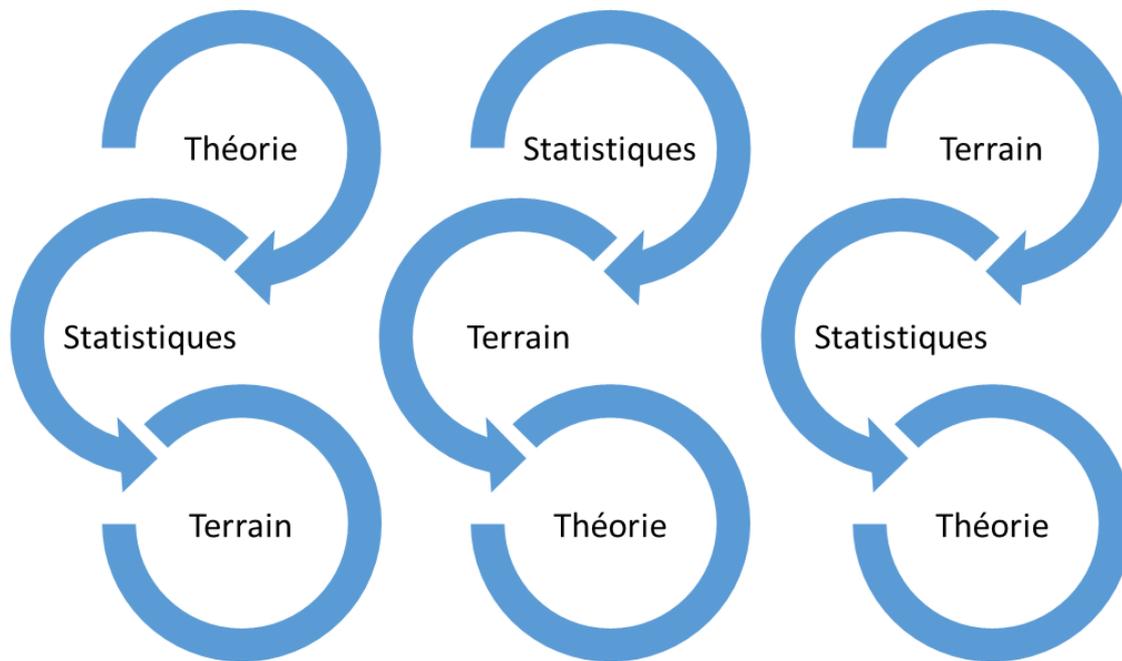
Chapitre II : Une méthodologie mixte entre méthodes quantitatives et qualitatives

La méthodologie de la thèse se situe en réponse à la problématique et aux hypothèses de recherche. Il s'agit donc d'étudier le déclin et l'attractivité d'espaces ruraux, notamment de bourgs et de petites villes dans les régions galicienne, normande et du Sud-Ouest de l'Angleterre.

La démarche est hypothético-déductive, c'est-à-dire qu'elle repose sur une base théorique permettant la formulation d'hypothèses. Ces hypothèses sont par la suite testées, à travers une méthodologie. La nôtre repose sur l'utilisation des méthodes mixtes, c'est-à-dire à la fois des méthodes quantitatives et qualitatives. Les deux ne sont pas opposées mais bien complémentaires (Beaud et Weber, 1998). La pluralité des méthodes utilisées provient aussi des différentes échelles d'analyses qui vont être utilisées (Walker, 2018 ; Rivière, 2009) : les analyses à l'échelle macro (européennes), méso (régionales) ou micro (locales) nécessitent des approches différentes. Pour la première et la seconde échelles, les méthodes quantitatives sont privilégiées. Elles sont utilisées à partir d'analyses statistiques de bases de données, institutionnelles ou non, et d'un questionnaire. Elles permettent l'étude des dynamiques sociodémographiques et résidentielles. Pour l'échelle micro ou locales, ce sont plutôt les méthodes qualitatives qui sont utilisées. Elles le sont par l'utilisation de photographies, d'entretiens, du questionnaire et d'observations participantes lors de réunions publiques ou d'acteurs et de groupes de travail. Elles permettent d'appréhender des dynamiques sociodémographiques locales ou l'étude des stratégies mises en places pour la revalorisation des bourgs et des petites villes.

Cependant, la démarche n'est pas uniquement « *top-down* », de la théorie vers le terrain en passant par la statistique. Elle est composée de multiples allers-retours (fig. n°3). En effet, toute la théorie ne peut pas être engrangée avant le début de l'enquête statistique ou sur le terrain. De plus, les enquêtes peuvent renvoyer à un nouveau questionnement et/ou une nouvelle hypothèse qui doit être vérifiée et/ou théorisée.

Figure 8 Allers-retours théorie-statistiques-terrain dans la démarche de la thèse (Auteur : Brouard-Sala Q., 2019)



Ce chapitre présente ainsi la démarche et la méthodologie générale et les ajustements réalisés. Il nous paraissait cependant impossible d'analyser et de montrer tous ceux qui ont dû être faits pour réaliser cette thèse, qui sont dépendants des différents contextes nationaux, régionaux et locaux, et bien souvent des individus enquêtés qui réagissent différemment (Guillot, 2009)⁸.

Ainsi, pour ce chapitre nous présentons en premier le protocole de recherche établi pour les trois terrains. Ce protocole est découpé selon les méthodes utilisées : les méthodes quantitatives et les méthodes qualitatives.

⁸ Ces ajustements/tâtonnements suivant les contextes sont ainsi justement résumés par Fabien Guillot : « Présentée ici de manière théorique, la méthodologie utilisée a été éprouvée de manière empirique, « en situation » ce qui a nécessité des ajustements, des remises en cause tout au long de la recherche, en fonction des aléas et contextes locaux. Pour autant, les explicitations et développements suivants permettent d'appréhender la démarche globale dans son ensemble. Reconstruire et expliciter rétrospectivement le cheminement méthodologique et la démarche adoptée pour mener à bien ce travail de recherche, ne doit pas masquer la réalité dans laquelle s'est construite cette recherche. Au quotidien comme sur les différents terrains d'étude, la démarche s'est aussi nourrie d'erreurs, de tâtonnements plus ou moins longs, de retour en arrière et de renoncements face à une réalité pas toujours facilement appréhendable. Les méthodes de recherche ne peuvent pas faire abstraction des conditions sociales ni de la réalité du terrain. » (Guillot, 2009, p.91)

1. Les méthodes quantitatives : de l'utilisation des bases de données institutionnelles à la constitution de bases de données propres

Les analyses quantitatives dans cette thèse servent autant comme une base permettant de « s'armer » statistiquement afin d'étudier les trois régions étudiées, mais aussi comme premiers outils pour étudier les différents bourgs et petites villes étudiés. Cependant il ne faut pas oublier que :

« Les indicateurs statistiques [...] servent à mesurer, estimer, évaluer et déterminer « la place qu'occupent les éléments de la réalité territoriale dans les dimensions dont se compose notre représentation de la réalité » (Cunha, 1988, p.182).

Les indicateurs et les statistiques reflètent des choix (institutionnels et/ou personnels) qui vont avoir des conséquences sur les interprétations et analyses que nous en faisons. Celles-ci dépendent elles-mêmes de notre représentation de la réalité.

1.1 Mobilisation de bases de données institutionnelles et privées

Les bases de données institutionnelles ont été utilisées aux échelles macro, méso et micro. Le niveau macro correspond aux échelles européennes et nationales ; le niveau méso correspond aux échelles régionales et infrarégionales ; le niveau micro correspond aux échelles communales et infra communales.

À l'échelle européenne, les données proviennent d'*Eurostat*⁹ et principalement du dernier recensement européen de 2011. Les données européennes peuvent être diffusées au niveau départemental, régional ou national. Elles sont issues d'une plus ou moins grande harmonisation des différentes statistiques nationales (Voldman, 2013), notamment pour le logement (*ibid.*). Les différentes échelles européennes sont réparties en Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques (NUTS) (fig. n°9) : la NUTS 1 correspond à l'échelle nationale ; la NUTS 2 à l'échelle régionale ; et la NUTS 3 à l'échelle infrarégionale. Dans les recherches menées pour la thèse, la NUTS 3 a été privilégiée, étant la nomenclature d'analyse la plus fine à l'échelle européenne.

⁹ <https://ec.europa.eu/eurostat/fr/home>

Figure 9 Les différentes échelles de NUTS pour Eurostat (Source : <https://ec.europa.eu/eurostat/fr/home>)



Elle a servi à analyser les grandes tendances sociodémographiques qui sont à l'œuvre ainsi que les dynamiques de l'habitat. Pour les premières, les analyses reposent sur l'évolution de la population entre 2000 et 2016 et des cartes de classes d'âges datant de 2011. Pour les évolutions du logement, les dates des données sont également de 2011. L'avantage des données européennes est leur harmonisation : la même donnée est disponible à la même date. Cependant, peu de données sont diffusées à un maillage fin, au moins le NUTS 3. Cette faiblesse des données oblige à produire des analyses tendancielle générales.

Pour les bases de données nationales de chacune de nos régions, nous utilisons d'abord les statistiques institutionnelles. Pour la Normandie, il s'agit de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Pour la Galice, les bases de l'Instituto Nacional de Estadística (INE) et de l'Insituto Galego de Estatística (IGE) ont été utilisées. Enfin, pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, ce sont les statistiques de l'Office National for Statistiques (ONS) auxquelles nous avons recourus.

La base de l'INSEE est utilisée afin d'étudier les dynamiques démographiques et sociales de la Normandie, mais aussi pour étudier le logement, ainsi que les équipements des communes. Concernant les dynamiques démographiques, nous pouvons d'ores et déjà noter l'ancienneté des données utilisées : 1968 à 2013. La date de 2013 a été arrêtée car elle correspond aux données avec une géographie des communes datant du 1^{er} janvier 2015. La géographie

administrative française a évolué par la suite avec la loi sur les communes nouvelles de 2015¹⁰, dans le cadre plus général des lois de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) et de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe). Ainsi à partir de 2015, les communes ont commencé à fusionner, bien souvent un bourg avec certaines de ses communes limitrophes pour la Normandie¹¹. Les statistiques recueillies perdent ainsi de leur sens, celles-ci étant aplanies entre le bourg et les communes limitrophes peu denses avec lesquelles il fusionne. Les données datent de 7 ans et des dynamiques sociodémographiques et résidentielles actuelles peuvent ainsi nous échapper (elles sont récoltées par d’autres méthodes citées après). Cependant, ces données nous permettent toutefois d’observer des dynamiques sur le long terme. En effet, les différents recensements généraux entre 1968 et 1999, et les recensements partiels annuels depuis 2006, nous permettent d’étudier des dynamiques sur un laps de temps long, comme sur un laps de temps court. Ces différentes données sont accessibles facilement à l’échelon communal, ce qui permet une échelle d’étude plutôt fine. Les analyses de ces données concernent les évolutions démographiques – typologie d’évolution de la population communale en reprenant la méthodologie de Michaël Bermond et Valérie Jousseume (2014) – la profession des individus, leur âge (regroupé par catégories), les types d’emplois présents, etc. Ces indicateurs nous permettent à la fois d’étudier les grandes tendances à l’échelle de la Normandie, de sélectionner les terrains d’études laboratoires et d’étudier les tendances de l’espace local.

Concernant l’habitat, les données (générales) sont aussi facilement accessibles entre 1968 et 2013 toujours à l’échelle de la commune. Cependant, ces bases de données sont essentiellement des données de stock à une date donnée. On n’y trouve que très peu de flux. Par exemple, le taux de mobilité annuelle, disponible depuis 2013, était réclamé en 2010 (DSDS, 2010, p.57). Par rapport aux qualités (subjectives) de l’habitat, l’INSEE avec l’enquête Logement essaie de les mesurer à travers des questions portant sur quelques thèmes : *« l’isolation et l’humidité, l’installation électrique et de chauffage, l’exposition du logement, les bruits, la sécurité du logement et l’opinion du ménage sur le logement et le quartier. [...] »*

¹⁰ LOI n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l’amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes

¹¹ Pour voir l’ensemble des fusions de communes en Normandie, se référer à la carte de Frédérique Turbout, « Les communes nouvelles en Normandie, janvier 2017 », in *Atlas Territoires Normands* (Atlas en ligne) : <https://territoires-normands.certic.unicaen.fr/fr/page-24.html>

sur l'état du sol et celui de la façade de l'immeuble ». (DSDS, 2010, p.53)¹². Ici, ce sont les données sur les installations électriques et de chauffage qui sont utilisées afin de déterminer un certain niveau de confort des logements.

Pour continuer, la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE nous renseigne sur les équipements présents dans une commune. L'échelle est donc fine, et la donnée est récente (2015, 2016). Les équipements sont regroupés par gamme (de proximité, intermédiaire ou supérieur) et par domaine (commerce, santé, scolaire, tourisme, etc.). C'est dans cette base que nous avons pu obtenir la donnée de présence ou d'absence de collège : élément de définition d'un bourg (Jousseau et Talandier, 2016). La BPE nous permet également de distinguer les petites villes des bourgs par la présence d'un lycée. La diversité des équipements présents nous a permis d'analyser le maillage normand à l'échelle communale de commerces de proximité et de services publics par exemple.

Enfin, pour les bases de l'INSEE, nous avons également exploré la base de données du dispositif Fichier Localisé des données Sociales et Fiscales (FILOSOFI) datant de 2010 ou 2016. Cette dernière est constituée de rectangles à l'échelle infra-communale d'un minimum de 11 ménages et d'au moins 200mx200m, dans lesquels sont incorporés le nombre de ménages, d'individus et les données fiscales. Hormis les Îlots Regroupés pour l'Information Statistiques (IRIS)¹³, c'est la seule donnée institutionnelle, à peu près fiable, qui permet une finesse d'analyse en-dessous de l'échelle communale. Celle-ci est assez récente et encore peu utilisée (à notre connaissance et au moment de l'écriture) dans les sciences sociales, notamment en géographie. Parmi les différents indicateurs disponibles, le nombre de ménages pauvres nous a particulièrement intéressé. Il nous permet d'appréhender les dynamiques de pauvreté dans l'espace local.

Pour la Galice, la première base de données institutionnelle utilisée est l'INE. Tout d'abord, une importante secrétisation des données au niveau communal (*municipios*) est effectuée par l'institut. Cela ne permet pas, par exemple, l'analyse des professions. Cette échelle correspond

¹² Il faut aussi noter que le Service de l'Observation et de la Statistique (SOeS) souhaite que dans les futures enquêtes Logement, on étudie les performances énergétiques de l'habitat afin de comprendre « *la consommation énergétique d'un logement et ses facteurs explicatifs, qu'il s'agisse des caractéristiques physiques du logement et de l'immeuble qui sont constitutives de sa performance énergétique, des comportements du ménage occupant, ou des données météorologiques* » (DSDS, 2010, p.80)

¹³ Inadaptées pour la thèse car seules les petites villes en sont découpées et très peu de bourgs

à l'échelle des cantons en France (Marie, 2009). Nous l'avons cependant retenue, étant l'échelle la plus fine disponible pour de nombreuses données (démographie, agriculture, logement, etc.). Les données utilisées sont essentiellement de 2011 et concernent des indicateurs de population et de logement. Les premiers indicateurs ont permis d'étudier les dynamiques démographiques (typologie d'évolution démographique (Bermond et Jousseume, 2014)). Des analyses diachroniques ont pu être réalisées depuis l'année 1981, 1991 ou 2001. En ce qui concerne les logements, de nombreuses données sont disponibles sur leur état et leur occupation en 2011 permettant ici une analyse croisée avec leur année de construction.

L'IGE rend également accessible des données à l'échelon communal. Des indicateurs sur le logement ont ainsi pu être exploités notamment sur les dynamiques de construction et de réhabilitation. Enfin, des données concernant les équipements ont pu aussi être mobilisées, notamment sur le commerce et les établissements scolaires. Ces données sont plus récentes : 2008-2018 pour le premier et 2015 pour les seconds. Elles permettent à la fois d'étudier les dynamiques commerciales et de faire correspondre la définition d'un bourg avec celle de la France (au moins un collège).

Pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, des données à l'échelle des *wards* de l'ONS ont été utilisées. La littérature estime qu'ils correspondent à une commune rurale française ou un quartier urbain (Marie, 2009 ; Richard, 2009). La principale difficulté avec les « *wards* » anglais, c'est leur caractère changeant car ils correspondent à des choix électoraux (Hoggart, 1997). Les variables utilisées concernent les structures de la population et leur évolution ainsi que le logement. Les données utilisées sont principalement de 2011 ou de 2013 avec une analyse diachronique possible depuis 1991 ou 2001. Plusieurs difficultés sont à noter concernant les correspondances des données avec les deux autres régions. L'absence de données scolaires à l'échelle locale, notamment pour identifier les bourgs et les petites villes, nous oblige à simplifier la définition pour cette région. Les données sur le logement ne sont pas identiques. Par exemple, la donnée sur la vacance du logement (très utilisée par la suite pour la Normandie et la Galice) n'existe plus depuis 2001, et a été remplacée par la donnée de logement sans résident habituel. Cependant, le Sud-Ouest de l'Angleterre étant plus spécifique au niveau du marché immobilier, beaucoup plus tendu, alors le nombre de

logements vacants est moins important, et la donnée l'est également. La comparaison sera donc limitée statistiquement mais prendra tout son sens au niveau qualitatif.

La comparaison statistique entre les trois régions est donc compliquée à mettre en œuvre à partir des bases de données institutionnelles nationales ou régionales (différence des échelles, différences entre les variables). Cependant, les bases communes sont suffisantes pour émettre des tendances structurelles pour chacune d'elle, que ce soit en termes de dynamiques sociodémographiques ou immobilières.

En complément de ces statistiques étatiques et régionales, nous avons exploré deux autres bases de données concernant les dynamiques immobilières : PERVAL pour la Normandie et Zoopla pour le Sud-Ouest de l'Angleterre.

La première base, PERVAL, est diffusée (de manière payante) par les notaires depuis 1994. Elle est produite comme un « *outil d'aide à l'évaluation immobilière* » (Bermond et Marie, 2016, p.822) tant pour les notaires, que pour les agences immobilières ou encore l'INSEE. Elle est renseignée comme un questionnaire et produit une base de données sur la nature et les caractéristiques des biens immobiliers faisant l'objet d'une transaction. Elle renseigne également leur localisation ainsi que le profil des acheteurs et des vendeurs (âge, sexe, commune d'origine, profession, nationalité). Celle-ci est plus ou moins dûment remplie par les notaires : jusqu'à 75 % des transactions pour les grandes aires urbaines comme celle de Caen (*ibid.*) et un peu moins (environ 65 % pour la Basse-Normandie) pour les petits et moyens pôles et les espaces isolés hors influence des pôles. Elle est aussi inégalement renseignée sur le type de bien, les acheteurs et les vendeurs. En 2012, selon le dictionnaire PERVAL fourni avec les données, la date de mutation est présente dans 100 % des transactions indiquées. L'année de naissance et la nationalité des acheteurs sont des données assez exhaustives puisqu'elles sont remplies respectivement à 85 % et 98 %. En revanche, la profession des acheteurs l'est beaucoup moins (60 %).

La localisation fine grâce à la géolocalisation permet de dépasser l'échelle communale (*ibid.*) et d'analyser des logiques résidentielles à l'échelle d'un quartier, d'un centre ou en dehors d'un centre-bourg. Bien que nous n'ayons pas l'ensemble des transactions, les données disponibles permettent de comprendre les logiques résidentielles d'achat entre les différents espaces. En effet, les données étant désagrégées (chaque transaction est identifiée par un

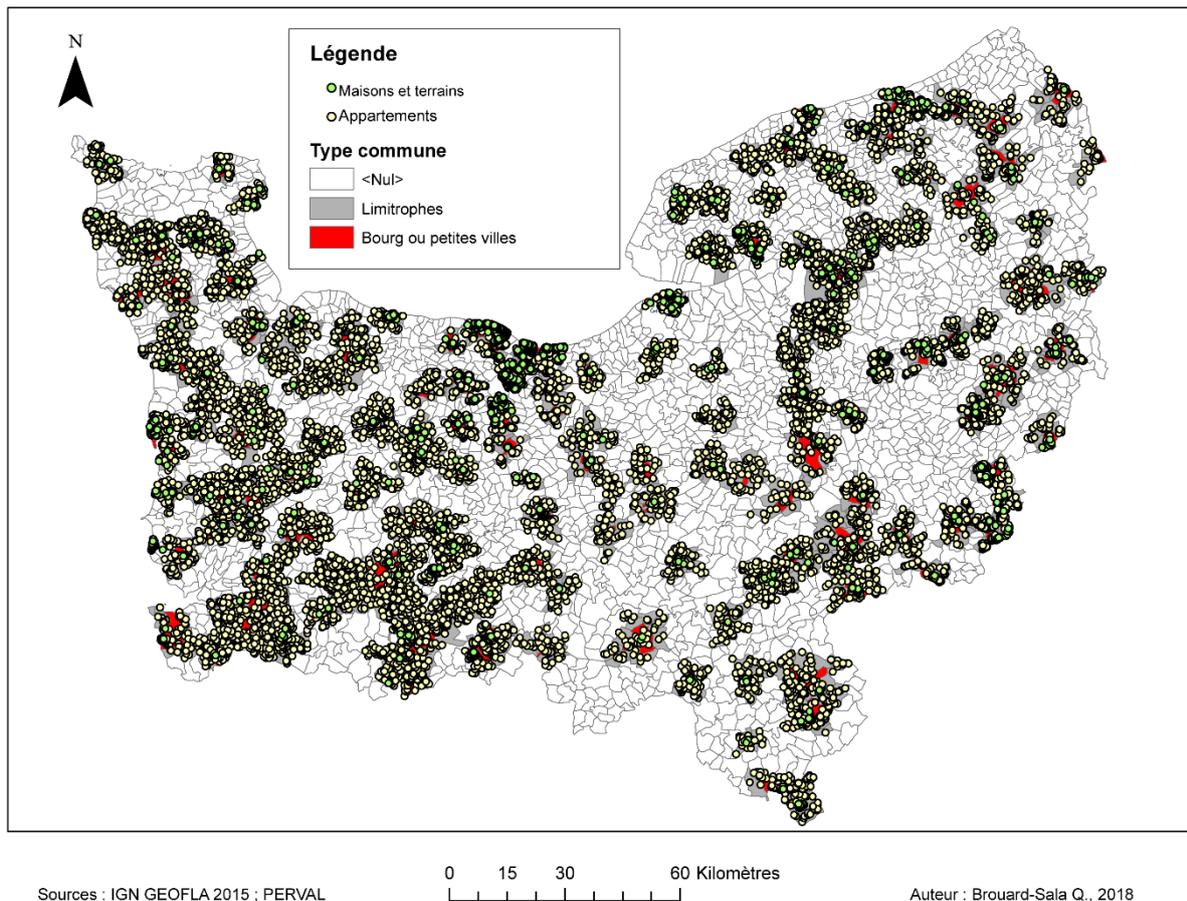
numéro d'acte) nous avons pu les regrouper *a posteriori*. Cela nous a permis de nous affranchir des filtres dominants de catégorisation de l'espace (Deshayes, *et al*, 2016 ; Jousseume et Bermond, 2014) produits par l'INSEE et les politiques publiques¹⁴.

Pour contribuer à l'étude des transformations socio-spatiales, la base de données PERVAL présente deux principales limites qui sont identifiées : l'analyse n'est pas exhaustive sur l'ensemble des mobilités résidentielles (Bermond et Marie, 2016). Celle-ci doit donc être complétée par une enquête de terrain (Bergel et Desponds, 2011). En effet, la base de données ne nous donne pas accès aux migrations résidentielles issues du marché locatif. La mobilité résidentielle étant plus importante pour les locataires que pour les propriétaires¹⁵, notre étude ne laisse donc entrevoir qu'une partie des mobilités résidentielles. La base de données PERVAL utilisée concerne l'ensemble des transactions opérées dans les bourgs, petites villes et leur périphérie en Normandie entre 2000 et 2014 pour les maisons et les terrains, et entre 2000 et 2012 pour les appartements (fig. n°10).

¹⁴ L'étude proposée ici rejoint celle menée par Michaël Bermond et Maxime Marie (2016) sur l'aire urbaine de Caen en proposant une contribution à « l'étude des transformations socio-résidentielles » (*ibid.*, p.822). Elle s'en inspire d'ailleurs pour la recodification des catégories socio-professionnelles en conservant tant que possible « la distinction entre secteur public et secteur privé dans la stratification sociale retenue » (*ibid.*, p.825 ; *ibid.*, « Tableau 1 – Recodage des catégories socioprofessionnelles issues de la base PERVAL », p. 826). Une différenciation a été effectuée pour la catégorisation des « Instituteurs et assimilé » qui n'ont pas été mis dans les cadres du public mais dans les professions intermédiaires du public.

¹⁵ Selon une étude du CEREMA Normandie-Centre (2014), un taux moyen annuel de rotation de plus de 15 % pour le locatif privé entre 2011 et 2013 contre 3 % pour les ménages propriétaires

Figure 10 Spatialisation des transactions immobilières étudiées entre maisons et terrains et appartements (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018)



Zoopla¹⁶ est la deuxième base de données utilisée pour explorer les mobilités résidentielles et surtout la géographie des prix de l'immobilier. C'est une société anglaise qui propose un portail immobilier depuis 2007, dans lequel les annonces immobilières de ventes ou de locations sont recensées et diffusées. S'ajoutent également un historique des prix de vente pour chaque bien. Ces prix sont remis par la Couronne d'Angleterre (*Crown property*) via son registre foncier (*Land Registry*) après paiement. Sont consultables également des prix moyens par zone : quartier, ville, district, région ou à l'échelle nationale. C'est principalement cette source qui a été mobilisée pour nos recherches car l'agrégation des données une par une sur le site pour obtenir l'équivalent de la base PERVAL pour les prix aurait été trop longue, fastidieuse et chronophage.

¹⁶ <https://www.zoopla.co.uk/>

1.2 Constitution de bases de données personnelles

Les différentes bases de données que nous venons d'évoquer et surtout les bases de données institutionnelles diffusent des indicateurs à dates anciennes (à partir de 2011) et de deux ou trois ans auparavant pour les plus récentes. Pour remédier à cette situation et détenir des données récentes, nous avons constitué deux autres bases : une par questionnaire et l'autre par corpus d'articles de presse.

Le questionnaire (fig. n°11 et annexe n°1) est construit pour appréhender les relations entre l'habitat et les caractéristiques sociales des individus. Cela permet de répondre à l'hypothèse de liens entre le type de logement, son mode d'occupation, ses caractéristiques et la catégorie sociale à laquelle appartient l'individu enquêté. En reprenant les éléments classiques d'un questionnaire en sciences sociales, l'objectif était de mettre en lien les thématiques de l'enquête avec des déterminants sociaux (Rivière, 2009). Il est issu d'une construction longue entre 2013 et 2015 avec une première version en français lors du Master 1¹⁷ puis une deuxième et une troisième versions qui se sont construites pendant le Master 2¹⁸. Ces dernières ont ensuite été traduites et adaptées en anglais et en espagnol pour des enquêtes en 2016 et 2017. L'enquête est menée dans les centres des bourgs et des petites villes étudiés dans les trois régions. Il se destine à des usagers de ces espaces. Le questionnaire se décompose en trois parties : la première sur les caractéristiques du logement de l'enquêté, la deuxième sur ses déterminants sociaux et la troisième partie sur des questions ouvertes sur la qualité de vie dans la commune étudiée.

¹⁷ Le Master 1 était une enquête sur « *La vacance du logement : un exemple dans le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin* » dirigé par Philippe Madeline et Maxime Marie.

¹⁸ Le Master 2 s'est décomposé en deux enquêtes complémentaires : (i) un projet tuteuré avec Diguët M., Godey Z., Marie G., Tertrais A., « *Étude qualitative de la vacance du logement : Exemple des centres-bourgs de Ceaucé (PNR Normandie-Maine), Saint-Sauveur-le-Vicomte (PNR des Marais du Cotentin et du Bessin), Le Theil-sur-Huisne (PNR du Perche)* » dirigé par Maxime Marie et Philippe Madeline ; (ii) la construction du projet de thèse : « *La vacance du logement dans les campagnes européennes. Des dynamiques démographiques à la revitalisation des bourgs et des petites villes en Normandie, Galice et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre* », dirigé par Philippe Madeline et Maxime Marie

Figure 11 Questionnaire destiné aux habitants et usagers des centres-bourgs en Normandie (Auteur : Brouard-Sala, 2015)



LOGEMENT ACTUEL

- **Quel type de logement habitez-vous ? :** Maison de bourg Pavillon Appartement Local commercial
 - Autre :
- **Caractéristiques de votre logement :**
 - Nombre de pièces :** 1 2 3 4 5 ou +
 - Surface habitable (en m²) :** 0-30 30-60 60-100 100 ou +
 - Surface de terrain (en m²) :** 0-100 100-500 500-1000 1000 ou +
 - Classe d'énergie :** Faible consommation (A-B) Consommation moyenne (C-D)
 - Consommation forte (E-F ou G)
 - Garage :** Oui Non
 - Stationnement en nombre de places :** 0 1 2 3 4 ou +
 - Cave :** Oui Non
 - Date d'entrée dans le logement :**
 - Prix d'achat / loyer actuel (en €) :**
- **Commune de résidence actuelle :**
- **A quelle distance du centre d'un bourg habitez-vous ?**
 - Dans le centre du bourg Dans le bourg A proximité du bourg Dans un hameau

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

- **Sexe :** Masculin Féminin
- **Age :** 18-30 ans 30-45 ans 45-60 ans 60-70 ans 70 ans ou +
- **Nombre de personnes dans le ménage :** 1-2 3-4 5 ou +
- **Profession (si retraité, avant la retraite) :**
 - 1. Agriculteurs exploitants
 - 2. Chefs d'entreprise (+5 salariés), Professions libérales
 - 3. Artisans, commerçants
 - 4. Cadres et professions intellectuelles supérieures
 - 5. Professions intermédiaires
 - 6. Employés
 - 7. Ouvriers
 - 8. Autres
- **Comment qualifieriez-vous la vie dans la commune de Ceaucé ?**
- **Si vous aviez un ami proche qui venait s'installer ici, que lui conseilleriez-vous ?**
- **Quels rapports entretenez-vous avec vos voisins ?**



La première partie porte sur les caractéristiques du logement de l'individu enquêté. Sont demandés : le type de logement occupé, le nombre de pièces, la surface habitable ou de terrain, la présence de surfaces annexes, la consommation en énergie, la date d'entrée dans le logement, le prix d'achat ou le loyer, etc. À travers ces différents indicateurs, il s'agit de connaître le parc de logement local au moment de l'enquête. Donnée à laquelle nous ajoutons la localisation, à savoir la commune de résidence. Nous demandons également la distance (subjective pour la personne enquêtée) à laquelle se trouve le logement par rapport au centre du bourg ou de la petite ville. Ces différentes données sont ensuite croisées avec la deuxième partie du questionnaire et les déterminants sociaux des individus enquêtés afin d'identifier des « *inégalités sociales* » (Clerval et Miot, 2017, p.53). C'est un triptyque classique de la géographie sociale de croiser les données entre logement, catégorie sociale et localisation, en les mettant en face de la thématique de recherche (Rivière, 2009).

Partant d'une question fermée de notation entre 1 et 10 de la qualité du logement, le questionnaire s'achève sur les trois questions ouvertes sur la vie dans le bourg. Une question porte sur la qualité de vie, où sont demandés des précisions sur le commerce et le travail. Cette question permet ainsi de tester les hypothèses de la tranquillité de vie recherchée, la qualité de vie commerciale en termes de services présents pour attirer des usagers et des résidents, et enfin la présence de travail pour que les gens s'ancrent localement¹⁹. Les deux autres questions cherchent elles aussi à questionner ces différents points mais en détournant la question. Ainsi, lorsque la qualité de vie est bonne pour la personne enquêtée alors elle recommande à un ami de venir s'y installer. Si ce n'est pas le cas, le pourquoi peut alors donner des précisions sur la question précédente. Enfin, la dernière question suppose que si la personne ne s'entend pas avec ses voisins alors elle souhaite partir du lieu.

Les trois parties ont été traitées quantitativement. La dernière a également fait l'objet d'une analyse qualitative des questions ouvertes. Le questionnaire est le même structurellement sur les trois terrains mais des adaptations ont dû être réalisées, notamment dans la traduction des termes entre les différentes langues. Par exemple, au niveau de l'emploi, nous avons repris les classifications nationales des instituts statistiques qui diffèrent entre les trois pays

¹⁹ Ces dernières questions ont été introduites et précisées au fur-et-à-mesure des terrains normands pour ensuite être standardisées sur les terrains espagnols et anglais. L'ensemble des terrains n'ont donc pas le même taux de réponses ou la même précision quant à ses questions, surtout en Normandie.

mais dont des correspondances sont facilement réalisables entre elles. De même, les termes utilisés pour caractériser le type logement dans lequel réside les individus enquêtés sont différents. En effet, le même mot ne recouvre pas le même sens selon la langue (cf. tableau n°1). Par exemple, le terme « *pavillon* » en français se traduit littéralement en espagnol par « *pabellón* » et par « *pavillón* » en galicien, mais ils signifient « *complexe sportif* » dans les deux langues. Dans la recherche de la dénomination correspondante, il apparaît que l'expression « *chalet* » est préférable, car elle est plus compréhensible par les individus. De même pour le reste des termes à traduire, la catégorie « *maison de bourg* » dans les enquêtes n'a pas été envisagée comme traduisible en espagnol. Pourtant, il est apparu que « *casa unifamiliar* » est généralement l'équivalent. Également pour la traduction en anglais, certains mots ont nécessité des adaptations. Les réponses ont fait apparaître de nouvelles catégories comme « *attached house* » ou « *semi-detached house* », ce qui correspond respectivement à des maisons mitoyennes des deux côtés ou d'un côté.

Tableau 1 Tableau des correspondances pour le logement entre les termes utilisés (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

Normandie	Galice	Sud-Ouest de l'Angleterre
Maison de bourg	Casa unifamiliar	Town dwelling
Pavillon	Chalet	Unshared dwelling - Attached house - Semi-detached house
Appartement	Piso	Appartment
Local commercial	/ - (trad. Local comercial)	/ - (trad. Commercial permises)
/ - (trad. Maison ancienne)	Casa antigua	/ - (trad. Old house)

Malgré tous ces ajustements, la reproductibilité de l'enquête entre les terrains a été assurée (Parizot, 2012) car le questionnaire est structurellement le même et les réponses sont comparables entre les différentes régions. Il s'agit donc bien ici d'une enquête standardisée (*ibid.*) qui cherche à analyser les rapports entre les structures démographiques et de l'habitat,

et les conceptions de l'espace rural. Ces rapports sont analysés à l'échelle des habitants et des usagers dans des bourgs et des petites villes des régions étudiées.

Finalement, pour cette partie de l'enquête, ce sont 332 individus qui ont répondu au questionnaire. Ainsi, 124 personnes ont été interrogées en Galice (quatre bourgs : Fonsagrada, Maceda, Monterroso et Santa Comba), 163 en Normandie (quatre bourgs : Ceaucé, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Le Theil-sur-Huisne et Verneuil-sur-Avre) et 45 à Totnes dans le Sud-Ouest de l'Angleterre.

Cette première base de données issues du terrain a été complétée par une deuxième issue de la presse quotidienne régionale (PQR) et de la presse quotidienne nationale (PQN). En effet, la presse a été utilisée pour trois finalités méthodologiques : s'informer pour choisir des terrains à partir d'un échantillonnage, s'informer sur son terrain lorsqu'on en est absent et s'informer sur d'autres terrains que nous n'avons pas le temps d'enquêter. À travers ces trois objectifs, il s'agit aussi d'analyser les représentations véhiculées par les médias traditionnels et institués que sont la PQR, par la mise en avant de certains modes d'aménagements locaux plutôt que d'autres (Beauguitte, *et al*, 2016).

Au début du projet de thèse, la presse a été utilisée de manière disparate pour la sélection des terrains (bourgs ou petites villes) en particulier dans les zones d'études échantillonnées. La sélection a été effectuée à partir des mots clefs sur les politiques publiques. Cette première méthode, réalisée entre octobre 2015 et juillet 2019, a permis de choisir la plupart des premiers terrains enquêtés dans les trois régions. Seulement, une fois ces bourgs identifiés et enquêtés, la question s'est posée du maintien d'un certain niveau d'informations les concernant. Les acteurs et les agents sont débordés, et n'ont pas forcément le temps d'envoyer des informations sur la continuité des actions menées. Cela nous a entraîné vers une mise en œuvre d'une méthode pour systématiser les recherches au sein des PQR sur nos terrains d'études. Pour cela, nous avons utilisé les flux « *Rich Site Summary* » (RSS), format de syndication de contenu web, codé sous format XML, de différentes presses pour chacune de nos régions : Ouest France, Paris-Normandie, Le Monde pour la Normandie ; La Voz de Galicia, El Correo Gallego pour la Galice ; BBC Local News, Devon Live News pour le Sud-Ouest de l'Angleterre. Ces différents journaux proposent deux types de flux RSS récupérables : par commune, édition de journal ou région ou une synthèse des principaux articles sortis du journal hebdomadaire. La première solution est celle qui est majoritairement choisie pour

recupérer les flux RSS. Ensuite, il faut donc faire un choix des articles qui nous intéressent à partir de différentes thématiques préalablement choisies (pour une méthode analogue voir par exemple Le Texier, *et al*, 2016) : logements, dynamiques démographiques, politiques publiques en lien avec la dévitalisation ou la revitalisation du bourg, économie, tourisme, commerce, aménagement, urbanisme, etc. Pour la deuxième solution proposée par la presse, les articles devaient être sélectionnés au regard de la thématique et du périmètre géographique. Les flux RSS sont de l'ordre de 10 à 20 articles, donc consultables de façon hebdomadaire pour les bourgs et les petites villes, et de manière quotidienne pour les éditions régionales (l'édition de Ouest-France Normandie pour les pages régionales par exemple). Ainsi, les articles ont été recensés dans la presse sur une durée d'un an entre février 2018 et janvier 2019. Cette méthode n'est pas exhaustive mais les articles collectés permettent de rendre compte de la diversité des thématiques.

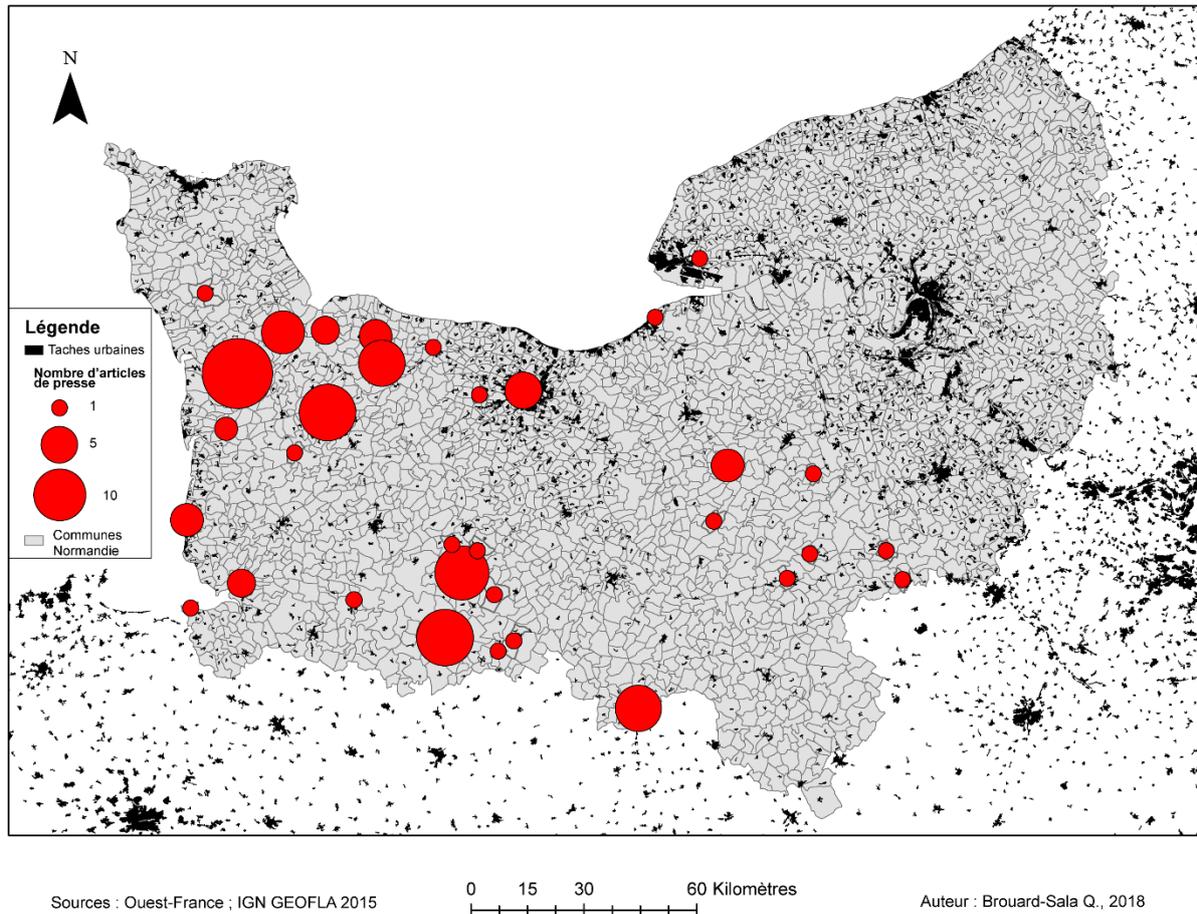
Les articles retenus sont enregistrés dans une base de données²⁰, et constituent un ensemble de 497 articles pour la Normandie, 148 articles pour la Galice et 60 pour le Sud-Ouest de l'Angleterre. Une méthode d'analyse²¹ a ensuite été mise en place. Il s'agit d'une étude textuelle par la recherche de mots-clés dans un corpus et de son analyse pour qualifier l'importance d'une thématique dans la presse quotidienne régionale. Le résultat est croisé avec la localisation de l'article (dans le sens du périmètre géographique évoqué) permettant une analyse dans l'espace du corpus. Les articles sont enregistrés au fur-et-à-mesure qu'ils sont sélectionnés sous le format HTML. Recodés sous le format XML, ils ont pu ensuite être importés dans le logiciel BaseX. Une « *query* » (requête) est ensuite réalisée pour retrouver une thématique en particulier dans l'une des trois régions (annexes n°2 et n°3). Le résultat donne tous les articles qui ont un des termes demandés sur cette thématique en y indiquant la référence de l'article, son titre, son chapeau et son code commune (*ibid.*). Ce dernier est ensuite exporté dans un fichier Excel, à partir duquel les thématiques (ici aménagement/urbanisme/architecture) peuvent être intégrées dans un SIG et analysées dans l'espace (fig. n°12).

²⁰ Pour des raisons de droit de licence, les articles ont été enregistrés dans leur version tout public sur le site des différents quotidiens. Ainsi, certains articles sont incomplets car une partie est sous licence et payante.

²¹ Nous tenons particulièrement à remercier Pierre-Yves Buard et Orderic-Vital Pain du Pôle Document Numérique de la MRSH de l'Université de Caen, pour leur aide précieuse pour organiser, traiter et analyser les articles de presse.

L'analyse de la PQR nous permet donc à la fois de nous informer sur les terrains avant, pendant et après l'enquête, mais également une analyse dans l'espace de différentes thématiques de la thèse. Cette source d'informations nous permet de compléter les autres bases de données pour l'analyse à l'échelle régionale et compléter nos ressources pour les analyses à l'échelle locale.

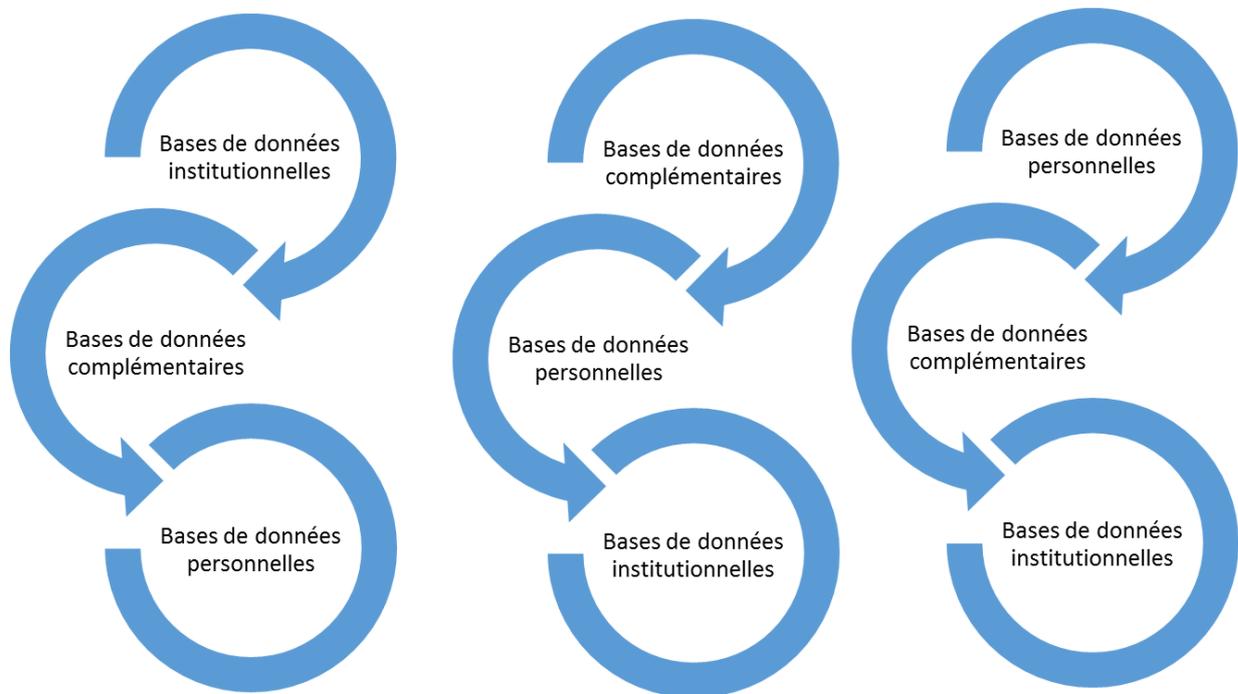
Figure 12 Carte réalisée à partir des résultats de la requête aménagement/urbanisme/architecture (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; articles Ouest-France entre février 2018 et janvier 2019)



En définitive, les bases de données renseignent sur les thématiques du déclin et de l'attractivité des espaces ruraux, en particulier pour les bourgs et les petites villes. Les indicateurs sont par exemples les types d'habitat possibles et d'autres facteurs comme l'environnement ou la qualité de vie dans le bourg. Ces traitements permettent de se préparer statistiquement pour comprendre les tendances régionales et affiner les méthodes d'enquête qualitatives. De plus, les bases de données ne sont pas utilisées uniquement de manière verticale, des bases de données institutionnelles vers les bases de données personnelles, mais nous effectuons des allers-retours entre elles (fig. n°13). En effet, les différentes statistiques

traitées amènent à de nouveaux questionnements qui obligent à réopérer de nouveaux traitements statistiques.

Figure 13 Allers-retours entre les bases de données institutionnelles, complémentaires et personnelles (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



2. Les méthodes qualitatives : de l'entretien au recueil de différents matériaux

Pour nous, les méthodes qualitatives ont pour objectif de compléter les données issues des méthodes quantitatives (Beaud et Weber, 1998). Ainsi, les deux méthodes ne sont pas en opposition mais se complètent. En effet, un questionnaire n'est pas suffisant pour approcher de manière profonde les thématiques de recherche (Beaud, 1996), tant il est conçu de manière statistique.

Ainsi, une partie de notre méthodologie est quantitative et nous a permis de nous préparer statistiquement, mais son but est également de mettre en place la partie d'enquête de terrain. Celle-ci repose sur un ensemble de méthodes combinées entre elles. Un recueil de divers matériaux a été effectué par : la pratique de la photographie, des entretiens exploratoires, compréhensifs ou normatifs, le questionnaire sur la vie dans le bourg ou la petite ville, des analyses de documents écrits (presse, documents institutionnels) et des observations

participantes lors de réunions publiques ou d'acteurs et de groupes de travail. Pour préciser, la chronologie théorique de l'enquête par terrain est :

- étudier les grandes statistiques du bourg à enquêter et définir des hypothèses ;
- prendre rendez-vous avec un élu ou un technicien de la commune ;
- avant le rendez-vous (généralement le jour même), prendre des photographies pour analyser les ambiances urbaines ;
- après le rendez-vous avec l'élu, réaliser auprès de la population locale, ou d'autres acteurs locaux, des entretiens et des questionnaires pour recueillir leur avis ;
- et enfin recouper les différentes méthodes.

Il s'agit donc de constituer un panel de matériaux, afin d'obtenir des données factuelles ou discursives (Le Calvez, 2017) et qui ne reposent pas sur une journée d'enquête sur un lieu mais bien d'y passer du temps, c'est-à-dire de venir, partir et revenir sur le terrain, de déambuler, etc. (Collectif Rosa Bonheur, 2014).

Cette sous-partie est découpée en deux parties : l'une spécifiquement sur les entretiens et l'autre sur les autres méthodes de recueil des autres matériaux.

2.1 Différents types d'entretiens à différentes étapes de la recherche

La pratique de l'entretien est une méthode classique d'enquête en sciences sociales (Beaud et Weber, 1998 ; Grawitz, 1990) et notamment en géographie (Morange et Schmoll, 2016). Cependant, différents types d'entretiens existent (Beaud et Weber, 1998) suivant les finalités de la recherche et les objectifs dévolus aux entretiens. Nous avons choisi d'effectuer des entretiens semi-directifs. Ils nous ont permis à la fois de concentrer les thématiques d'enquête pour chaque individu enquêté – les relances sur d'autres thématiques quand l'individu n'a plus rien à dire – tout en le laissant parler, sans diriger sa parole. En définitive, ce que nous avons choisi de faire, ce sont des « entretiens approfondis », plus ou moins longs, qui s'inscrivent au sein d'une enquête plus large et qui prennent donc tout leurs sens :

« L'inscription d'un travail par entretiens dans le cadre d'une enquête ethnographique, c'est-à-dire l'objectif de réaliser des entretiens approfondis — qu'on appelle ici des « entretiens ethnographiques » — qui soient enchâssés dans l'enquête de terrain (pris par son rythme, son ambiance) [...] ». (Beaud, 1996)

Cependant, l'entretien approfondi peut ainsi être classé entre différents types selon ses finalités que nous nommons : entretiens exploratoires, entretiens compréhensifs, principaux ou de contrôle et enfin entretiens normatifs ou complémentaires. Les premiers sont assez classiques dans les enquêtes en sciences sociales, ils permettent de confronter les premières hypothèses sur la thématique de recherche sur un terrain (Blanchet et Gotman, 2007). Ces premiers entretiens ont été réalisés avec un élu ou un technicien de la commune, lors du premier rendez-vous. Ils ont permis une première approche de l'espace communal, en dehors des statistiques et des articles de presse préalablement recueillis (fig. n°14 et annexe n°4). Ces entretiens ont eu une durée comprise entre 30 minutes et 1 heure.

Figure 14 Guide d'entretien exploratoire pour une commune française (Auteur : Brouard-Sala Q., et al, 2015)

Présentation du Maire de la commune :

- Depuis combien de temps êtes-vous Maire ?
- Quelles évolutions de la commune au cours de votre mandat ?
- Quelles évolutions au cours du temps ?

Présentation de la commune de Céaucé :

- Caractéristiques générales de la commune,
- Ressenti sur l'attractivité de la commune et son inscription au sein du PNR

Quel document d'urbanisme propre à la commune ?

Quel type de logement dans la commune ?

Y a-t-il des permis de construire de délivrés ? Quelle fréquence ?

Quelle politique menée / projets envisagés pour rendre la commune plus attractive ?

Quel état de la vacance ? (Actuel/passé)

Qui sont les nouveaux arrivants sur les dernières années ?

Où habitent-ils ? (Cœur de bourg / périphérie)

Pourquoi ont-ils fait ce choix ?

Dans quelle situation se trouve la commune face aux problèmes de vacances ?

Qu'en est-il des alentours ?

Qu'en est-il de l'attractivité de la commune sur les nouveaux arrivants ?

Quels avantages / inconvénients à être au sein du PNR ?

Nous présentons ici la trame générale pour un entretien exploratoire concernant une commune, mais des ajustements sont déjà présents en fonction de l'espace étudié et des analyses et hypothèses préalables. Tout d'abord, les thématiques sur la présentation de la commune quant à sa population et ses évolutions, ses logements, son attractivité, etc. sont abordées. À travers ces questionnements, il s'agit de vérifier les hypothèses générales (*ibid.*)

de désintérêt des bourgs et des petites villes. Les entretiens permettent de remettre en cause des hypothèses, de les affiner voire d'en créer d'autres (*ibid.*). C'est donc à partir de cet entretien exploratoire que des hypothèses plus précises se construisent pour chaque terrain.

Les entretiens suivants permettent d'affiner les analyses. Ils sont considérés comme principaux dans les méthodes d'enquêtes (*ibid.*). Ils correspondent à des entretiens compréhensifs (Kaufmann, 1996) dans le sens où nous cherchons à aller plus en profondeur dans les discours des agents et acteurs enquêtés (Pierret, 2004 ; Kaufmann, 1996 ; Beaud, 1996). Ils sont conduits avec différentes grilles, dont la trame générale est identique, et adaptée pour chacun des acteurs ou des agents rencontrés. Les acteurs rencontrés se divisent en deux groupes : les acteurs locaux en lien avec les politiques publiques de revitalisation de la ville enquêtée (tableau n°2 et annexe n°5) et des acteurs de l'immobilier (tableau n°3 et annexe n°6), du tourisme ou encore des habitants. Ces entretiens ont eu une durée comprise entre 30 minutes et 1h30.

Pour les acteurs locaux, il s'agit de comprendre comment s'articulent les différents projets de revitalisation. Sont-ils prévus dans leur globalité ou les politiques mises en place sont-elles sectorielles sans être coordonnées entre elles ? Pour cela, nous avons abordé en premier lieu les questions concernant les projets qui sont actuellement réalisés. Il s'agit ensuite d'étudier plus spécifiquement comment les projets sont menés, c'est-à-dire leur pilotage et la question de l'utilisation de la démocratie participative. Les thématiques et questionnements suivants sont liés au projet de revitalisation de la commune en ciblant des aspects plus sectoriels comme l'urbanisme, le tourisme, etc. Il ne s'agit pas ici de poser des questions prédéfinies dans un ordre précis mais bien d'aborder ces différentes thématiques selon la teneur de la discussion (Beaud, 1996).

Pour les seconds, il s'agit généralement de comprendre et d'identifier les grandes tendances d'un secteur quand il est apparu comme très prégnant. Par exemple, les professionnels de l'immobilier (publics ou privés) ont été généralement interviewés. Les questions se structurent autour de trois thématiques : la structure du parc immobilier, la compréhension des causes de la vacance du logement (même si elle est en faible nombre) et enfin, comprendre les rapports entre l'offre et la demande. Ces différents questionnements permettent de conduire les deux approches classiques d'analyses de l'immobilier (Bermond

et Marie, 2016) : celle en termes des prix en fonction du type d'habitat et de sa localisation (ou de son environnement) ; celle en termes de socio-géographie des espaces résidentiels.

Tableau 2 Exemple de grille d'entretien auprès d'un agent de la revitalisation d'un bourg en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2016)

Thématiques	Questionnement
Projet AMI	Etudes réalisés ou en cours de réalisation
	Axes / champs thématiques
	Espaces prioritaires
	AMI transitions énergétiques
	Documents actuellement réalisés
Acteurs et agents	Participants au projet
	Groupes de travail constitués
	Place des habitants
Urbanisme	Reconstruction, dynamiques immobilières, vacance, construction (pavillonnaire)
	Etude sociologique habitat
	Dualité bâti reconstruction et nouveaux projets équipements publics
	Dualité construction de logements sociaux T3 et T4 alors que desserrement des ménages : demande ?
	Avenir des habitats sans jardin ?
	Offre de logements pour les personnes vivant seules
	Acquisitions foncières prévues
Autres	Etat du commerce
	Traversée de camions
	Fab-lab

Tableau 3 Exemple de grille d'entretien approfondi pour le secteur de l'immobilier en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2016)

Thèmes	Questionnement
Structure du parc mis en vente / location	Type de logements
	Caractéristiques générales des logements
	Parc vétuste
	Construction
Causes de la vacance	Caractéristiques des logements
	Dynamiques du marché
	Représentations quartier / commune
	Effet d'entraînement
Autres	Accords logements mis en vente/location et désirs des futurs acquéreurs
	Types vendeurs/bailleurs
	Types acquéreurs

Enfin pour contrôler les résultats, des entretiens collectifs ont été menés à des fins complémentaires (Blanchet et Gotman, 2007) ou normatives, auprès de plusieurs acteurs et agents d'un même territoire. Reprenant l'ensemble des thématiques traitées dans les entretiens principaux, ils constituaient une manière de synthétiser et contrôler les résultats obtenus sur un espace, ainsi que globalement dans les processus de dévitalisation et revitalisation des bourgs et des petites villes. Ces entretiens ont une durée comprise entre 2 heures et 3 heures.

Les 16 entretiens qui ont été menés en Galice, 69 en Normandie et 5 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, nous permettent d'avoir une vision d'ensemble des problématiques liées au déclin et à l'attractivité des bourgs et des petites villes, et plus particulièrement, concernant les dynamiques de populations en lien avec leur logement.

2.2 Le recueil d'autres types de matériaux ethnographiques

Cependant, le recueil de discours au travers des entretiens nous est apparu comme insuffisant en complément des méthodes quantitatives. Ainsi, nous avons fait le choix d'élargir nos méthodes, en récoltant des matériaux discursifs (Le Calvez, 2017) mais aussi des données sensibles liées à « l'environnement social de l'entretien » (Lefebvre, 1967, p.169). Nous présentons donc les autres méthodes de recueil de matériaux que nous avons utilisées : la

photographie, l'observation participante dans des réunions publiques, ou d'acteurs, et des groupes de travail, ou encore l'analyse de documents institutionnels ou de bureaux d'études.

La photographie est une des méthodes classiques pour recueillir des matériaux en sciences sociales (Chauvin et Reix, 2015). Les « données visuelles » (*ibid.*, p.17) offrent des données plus sensibles et subjectives. Ces moments de prises photographiques nous permettent de nous imprégner de chaque ville. Finalement, il s'agit de saisir l'ambiance urbaine dans laquelle nous enquêtons (fig. n°15). Ainsi, c'est notre regard que nous confrontons à la réalité du terrain. Il ne s'agit donc pas ici de faire parler les enquêtés sur le terrain qu'ils connaissent et d'en extraire leur représentation (Marie, 2009, 2008), mais bien d'exercer la nôtre. C'est grâce à cet arpentage avec l'appareil photographique que nous avons pu réaliser les premiers entretiens dans chaque lieu étudié, en ayant déjà du « grain à moudre ». Il s'agit de recueillir des éléments pour questionner ou rebondir face au discours des acteurs, des agents ou des habitants ou usagers d'un centre.

Figure 15 Exemple de prise de vue permettant d'identifier l'ambiance urbaine avec deux logements vacants, de l'espace public arboré, etc., Monterroso, Avril 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Cet arpentage photographique permet de repérer les ambiances urbaines, c'est-à-dire de repérer les marquages de l'état général du bâti (âge, rénovation, vacance, etc.), des espaces publics, du commerce, des services publics, etc. (Brouard-Sala, 2019). Il s'agit de vérifier si les éléments observés sur place correspondent ou infirment les tendances repérées

préalablement. Le parcours commence à chaque fois à partir du centre-ville et de sa plus grande rue pour ensuite s'en éloigner. Des recueils photographiques ont également pu être réalisés sur le temps long, c'est-à-dire avec un suivi du terrain avant, pendant et après les politiques de développement territorial. Six bourgs ou petites villes ont fait l'objet d'un parcours photographique en Angleterre, 12 en Galice et 13 en Normandie.

L'observation participante est une autre méthode pour le recueil de matériaux discursifs (Le Calvez, 2017). Nous avons ainsi assisté à des réunions publiques, des séminaires ou colloques (de recherche ou institutionnels) ou encore des groupes de travail au sein de différents projets. Ces types d'observations participantes nous ont permis d'obtenir un ensemble discursif varié. En effet, la variété des acteurs et des agents présents lors de ces réunions collectives permet d'obtenir en fonction de leur position institutionnelle le type de parole de chacun. C'est ainsi une partie de la géopolitique locale (Subra, 2016) qui peut être analysée où ressortent les : « rivalités de pouvoirs sur du territoire [qui] se font entre des acteurs qui animent et dirigent des forces politiques qui chacune revendique tel territoire, en fonction des droits historiques qu'elles prétendent avoir sur telle portion de territoire » (Lacoste, 2012, p.33). Sont mis en exergue par exemple les conflits entre les pouvoirs déconcentrés et décentralisés (Brouard-Sala, 2016) ou encore, entre les élus, techniciens, experts, élites de la société civile et populations locales, etc. Observer ces réunions nous permet d'obtenir en une seule fois une variété de discours.

L'observation participante a été réalisée au gré des connaissances de ces réunions, invitations et possibilités de s'y rendre. Des observations ont ainsi été réalisées soit ponctuellement ou sur un temps long.

En définitive, nous avons observé 46 réunions en Normandie et une pour chacune des autres régions.

Pour compléter l'ensemble de ces matériaux, nous avons mobilisé des documents réalisés par et/ou pour les institutions ou collectivités locales. Ces matériaux ont été obtenus par recueil sur divers sites web (institutionnels par exemple), auprès d'acteurs ou d'agents des collectivités territoriales, d'experts, etc. Ils sont constitués de dossiers de candidature d'institutions ou des collectivités locales, de rapports divers et variés, de comptes rendus de réunions, de séminaires, de colloques institutionnels ou de recherches, de décisions d'une

collectivité, etc. Il s'agit de « traces institutionnelles » (Le Calvez, 2017, p.134) qui permettent de documenter l'action publique et son processus de mise en œuvre. Ces documents n'ont pas fait l'objet d'analyse systématique, contrairement à la presse, mais bien d'une analyse qualitative permettant le suivi de l'ensemble du processus (*ibid.*) de développement territorial par projet urbain d'un bourg ou d'une petite ville de manière rétrospective.

Ces documents résument généralement la démarche entreprise, spécifiquement (une partie du processus) ou globalement (l'ensemble du processus), dans le projet de revitalisation du bourg ou de la petite ville. Nous avons également récupéré de nombreux documents programmatiques qui préparent, lancent et évaluent les politiques de revitalisation des bourgs et des petites villes aux échelles locales, régionales, nationales voire européennes. Loin de réussir à englober l'ensemble des lois et normes qui affectent notre thématique, nous avons cependant tenté de les synthétiser dans une partie spécifique sur les financements pour la revitalisation et les moyens de mises en œuvre de celles-ci. Elles peuvent avoir des visées prescriptives pour l'ensemble des bourgs et des petites villes, ou seulement toucher une partie d'entre eux.

Finalement, la multiplicité des méthodes qualitatives et leur nombre dans les différentes régions laboratoires (tableau n°4) ont permis d'appréhender l'ensemble du processus de dévitalisation et revitalisation des bourgs et des petites villes. La Normandie regroupe l'essentiel des espaces laboratoires étudiés, conçue dans la thèse comme le « pivot de la comparaison » (Marie, 2009, p.25), c'est-à-dire que les terrains espagnols et anglais, n'ont pas été étudiés dans une comparaison stricte, mais permettent des croisements pour affiner, améliorer, perfectionner, la compréhension des processus de dévitalisation et revitalisation des bourgs et des petites villes en Normandie.

Tableau 4 Récapitulatif des méthodes qualitatives utilisées dans les trois régions d'études (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

	Galice	Normandie	S-O Angleterre	Total général
Nombre de Terrain	5	12	1	18
Somme questionnaires	124	163	45	332
Somme entretiens	16	68	5	89
Somme réunions acteurs	1	30	/	31
Somme ateliers - réunions publiques	/	16	1	17

Le tableau (annexe n°7) évoque différents objectifs de l'enquête sur un terrain donné. Certains sont ainsi enquêtés pour différentes finalités. Par exemple Périers est évoqué deux fois pour deux enquêtes : l'une sur le projet de revitalisation du bourg et une autre pour étudier l'ambition scolaire liée au contexte de la ruralité dans les collèges ruraux. En effet, la thèse s'est rattachée à deux projets de recherche : l'un sur l'ambition scolaire dans le contexte des collèges ruraux²² et l'autre sur le bâti de la seconde reconstruction en Normandie et la question de sa patrimonialisation et de son effectivité pour la revitalisation des petites villes²³.

²² Groupe Recherche et Développement "Ruralités et ambitions scolaires" coordonné par le CARDIE, le CEREQ, ESO-Caen et le CIRNEFF

²³ Programme de recherche « Ressource culturelle et projet urbain : Les villes moyennes de la seconde Reconstruction » coordonné par l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Rouen dans le cadre du programme interministériel "Architecture du XX^e siècle. Matière à projet pour la ville durable du XXI^e siècle".

Conclusion du chapitre

Il nous est apparu important de détailler la démarche méthodologique dans sa globalité en un seul bloc, pour que le lecteur comprenne, comment l'enquête a été réalisée. Des points de précisions seront cependant apportés au fur-et-à-mesure, notamment sur des méthodes statistiques ou encore des points de méthodes sur une réunion particulière.

La démarche méthodologique s'appuie sur différentes méthodes (tableau n°5), mixtes, c'est-à-dire alliant à la fois des méthodes quantitatives et qualitatives. Une première approche « *top-down* » apparaît : des méthodes quantitatives vers les méthodes qualitatives et respectivement de l'Europe et l'espace régional vers le local. Les premières servent principalement à tester l'hypothèse du déclin et de la dévalorisation des bourgs et des petites villes dans l'espace rural. Pour cela, nous mobilisons les bases de données institutionnelles, complémentaires et personnelles. Elles permettent l'étude des dynamiques sociodémographiques et résidentielles. Les méthodes qualitatives sont utilisées pour tester l'hypothèse d'un maintien des habitants voire d'une attraction de ménages plus aisés dans les stratégies de revalorisation.

Cependant, les allers-retours que nous effectuons entre les méthodes quantitatives (statistiques) et qualitatives (terrain) apparaissent au regard des chapitres où les méthodes qualitatives sont mobilisées. En effet, elles sont sollicitées également dans les chapitres où sont testées les hypothèses du déclin et de la dévalorisation des bourgs et des petites villes. De même, les PQR et PQN ainsi que les documents produits par ou pour les institutions sont utilisés à la fois afin de tester les hypothèses du déclin et de la dévalorisation des bourgs et des petites villes ainsi que celles sur les stratégies mises en place pour les revaloriser.

Tableau 5 Récapitulatif des méthodes utilisées (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

Méthodes		Galice	Normandie	S-O Angleterre	Chapitres	Hypothèses principales testées
Base de données institutionnelles (quantitatives)		Eurostat	Eurostat	Eurostat	3	Déclin et dévalorisation
		INE/IGE	INSEE	ONS	4-5-6-7 (sauf ONS que chapitre 4)	
Base de données complémentaires (quantitatives)		/	PERVAL	ZOOPLA	5	
Base de données personnelles (quantitatives et qualitatives)	Questionnaires	124	163	45	4-5-7	Dévalorisation et stratégies de revalorisation
	PQR et PQN	148	497	60	7-8-9	
Méthodes qualitatives	Documents (par ou pour les institutions)	15	30	24	6-7-8-9- 10	Dévalorisation et stratégies de revalorisation
	Entretiens	16	68	5	5-6-7-8-9- 10	Stratégies de revalorisation
	Observation participante	1	46	1	6-7-8-9- 10	

Chapitre III : Dynamiques des campagnes en Europe de l'Ouest : éléments de justification des espaces d'études

Les transformations des campagnes apparaissent de façon inégale en Europe. Le centre de l'Europe est très métropolisé par rapport à une périphérie plus rurale (fig. n°16). Ce centre correspond à un vaste ensemble de systèmes urbains connectés entre eux qui s'étend de Londres à Turin en passant par Munich ou encore par Paris. Hormis pour le pourtour méditerranéen, également métropolisé, l'espace est en grande partie rural ou dans une position intermédiaire entre le rural et l'urbain (Eurostat, 2013). L'Europe ne fait pas exception à ce qui a été analysé dans le premier chapitre, les fonctions de l'espace rural ont été largement modifiées, passant d'une campagne agricole productive à une campagne récréative et résidentielle (Madeline, 1996). Cette évolution est la conséquence d'une transformation des modèles agricoles, par une mécanisation forte, diminuant le nombre d'actifs agricoles (Marie, 2009). Cette évolution s'est produite des campagnes de l'ouest européen vers les régions les plus tardivement intégrées à l'Europe, à l'est (Madeline, 1996). Pour retrouver de l'emploi, les populations émigrent vers les villes. C'est ce qui est identifié comme de l'exode rural (Kayser, 1990). D'autres populations restent sur place, et trouvent un emploi dans des industries agroalimentaires locales, en tant qu'ouvriers. Ce départ important des populations vers les villes entraîne un vieillissement de la population, une vacance du logement importante par non-remplacement des anciens habitants, notamment au Pays-Bas (Meijer et Syssner, 2017), et des conséquences sur les dynamiques commerciales.

Ainsi, les espaces ruraux de l'est de l'Europe, de l'Estonie à la Bulgarie en passant par la Roumanie, arrivés tardivement dans l'Union Européenne, ont des « *indices de développement* » plus en « *retard* » que les autres régions (Lois-Gonzalez et Paul i Carril, 2013). Ce sont ainsi ces régions dans lesquelles se déploie le plus le fonds de cohésion régional européen²⁴. C'est le cas d'une part très importante des financements pour le développement rural de l'Europe (Ancuta, *et al*, 2008).

²⁴ « Afin de promouvoir un développement harmonieux de l'ensemble de la Communauté, celle-ci développe et poursuit son action tendant au renforcement de sa cohésion économique et sociale. En particulier, la Communauté vise à réduire l'écart entre les diverses régions et le retard des régions les moins favorisées ». (traité de Rome, 1957) : <http://www.affaires-publiques.org/textof/TCE/158.htm>

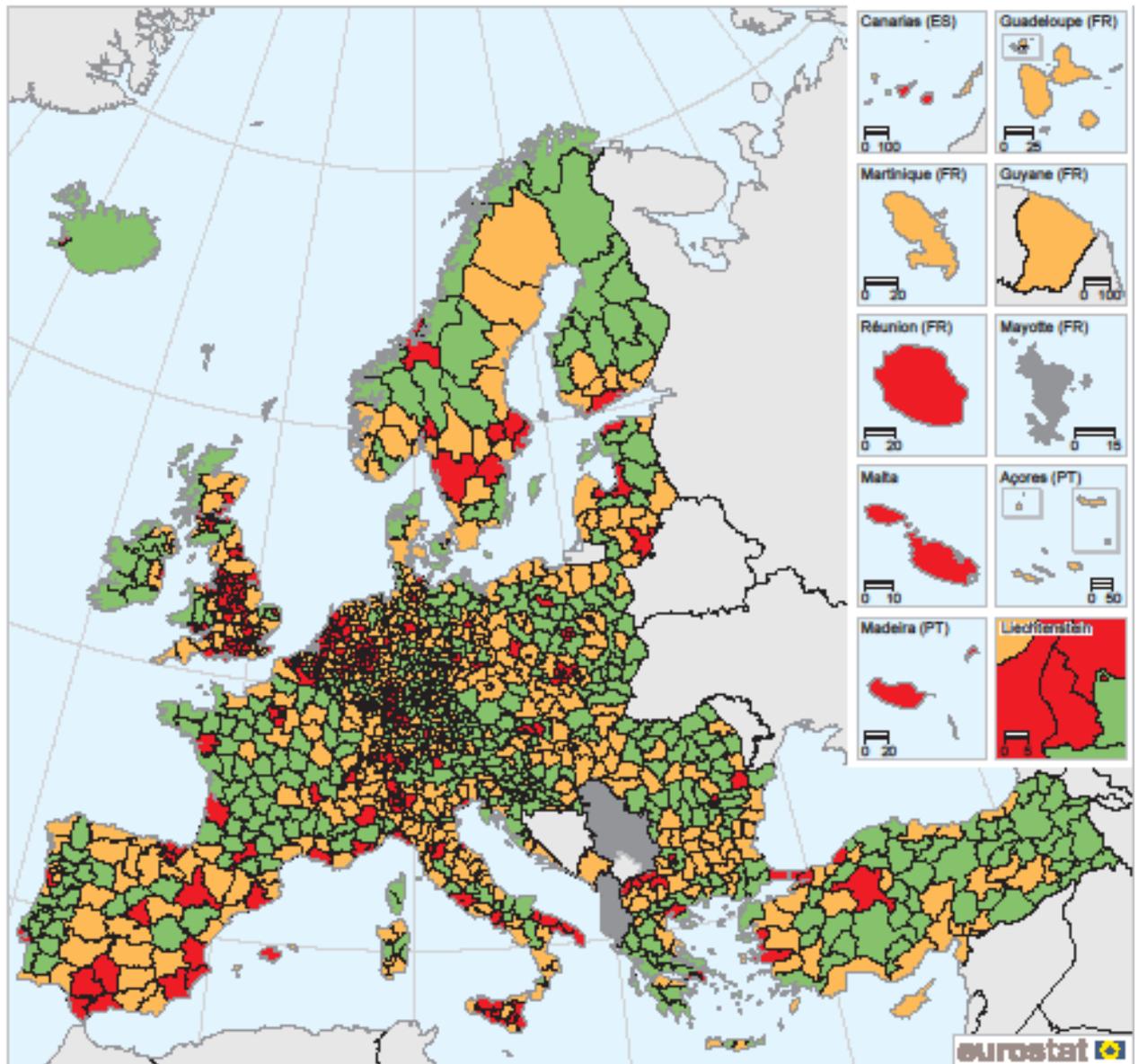
Au nord de l'Europe, autour de la Norvège, de la Suède et du Danemark, les espaces ruraux sont également prédominants. Cependant, le développement est très avancé par rapport aux objectifs de l'Union européenne, que ce soit pour la recherche, le développement ou encore pour son PIB (Lois-Gonzalez et Paul i Carril, 2013).

Enfin, si nous nous intéressons à l'ouest de l'Europe, dans les pays d'Irlande du Nord, du Royaume-Uni, de la France, du Portugal et de l'Espagne, cet espace est rural et parsemée de pôles urbains. Il se caractérise par des campagnes, plus ou moins revitalisées, inter et intra-régionalement. La plus ou moins grande proximité avec la mégalopole centrale européenne, ou d'autres espaces métropolisés, font apparaître des dynamiques différenciées de développements. Ces régions se caractérisent par la présence de NUTS3 à la fois rurales ou intermédiaires, selon la présence ou l'absence de métropoles d'importances régionales ou nationales.

Ce chapitre s'intéresse donc particulièrement à ces espaces ruraux de l'Ouest européen. Sont ainsi présentées dans une première partie les mutations des campagnes de l'Europe de l'Ouest depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Elles permettent d'étudier les dynamiques démographiques à l'œuvre et d'en analyser les conséquences sur l'habitat. La seconde partie se concentre sur nos trois terrains d'études régionaux, la Galice, la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre. Nous y analysons les conceptions liées à ces espaces et leurs conséquences sur les types de campagnes et d'habitat.

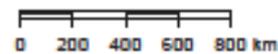
Figure 16 Typologie urbain-rural par NUTS3 en Europe en 2011 (Source : ec.europa.eu/eurostat/fr)

Urban-rural typology for NUTS level 3 regions (*)



Administrative boundaries: © EuroGeographics © UN-FAO © Turkstat
Cartography: Eurostat - GISCO, 08/2016

- Predominantly urban regions** (rural population is less than 20% of the total population)
- Intermediate regions** (rural population is between 20 % and 50 % of total population)
- Predominantly rural population** (rural population is 50 % or more of total population)
- Data not available**



(*) Based on population grid from 2011 and NUTS 2013.

Source: Eurostat, JRC and European Commission Directorate-General for Regional Policy

1. Mutations des campagnes de l'Europe de l'Ouest depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle²⁵

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la mégalopole, les espaces ruraux occupent une place croissante. C'est le cas en Irlande, au Royaume-Uni, en France, en Espagne et au Portugal. Sur la façade Atlantique de ces pays, de fortes disparités existent entre les régions mais aussi à l'intérieur de celles-ci. La proximité des grandes métropoles, et donc des centres de décisions et de richesses, est un facteur important pour comprendre ces disparités. Les espaces de la façade Atlantique proches des métropoles parisiennes ou londoniennes bénéficient des dynamiques de celles-ci. Mais globalement, cette façade Atlantique parsemée de pôles urbains et composée d'un maillage important et organisé hiérarchiquement de hameaux, villages et petites villes (Jousseume et Kali, 2014 ; Rodriguez-Gonzales, 2015 ; Wheway, 2011) reste en marge de l'Europe. Une marge atlantique qui se distingue néanmoins par une forte présence de l'industrie agroalimentaire (Marie, 2009).

1.1 Des évolutions démographiques différenciées entre attraction et répulsion

La façade Atlantique européenne se caractérise par une renaissance rurale engagée à différentes périodes. Cette renaissance des campagnes a d'abord touché l'Angleterre où une société majoritairement urbaine depuis 1850 a entraîné des processus de périurbanisation et de contre-urbanisation des campagnes dès la fin du 19^{ème} siècle (Fée, 2008 ; Buller, 1991). La France se situe, quant à elle, dans une étape intermédiaire de la revitalisation des espaces ruraux. C'est la conséquence de l'expansion urbaine et périurbaine depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, mais aussi d'une attractivité des espaces ruraux plus éloignés (Hirczak, *et al*, 2011). Elle a principalement permis une croissance démographique positive autour des villes métropolitaines et dans les communes de moins de 1 000 habitants, laissant la déprise dans les bourgs et les petites villes (Brouard-Sala, *et al*, 2015). Depuis les années 1980, l'Espagne connaît à son tour un début de revitalisation de ces espaces ruraux, principalement autour des grandes villes. Le reste de l'espace rural, notamment à l'intérieur des terres, reste en

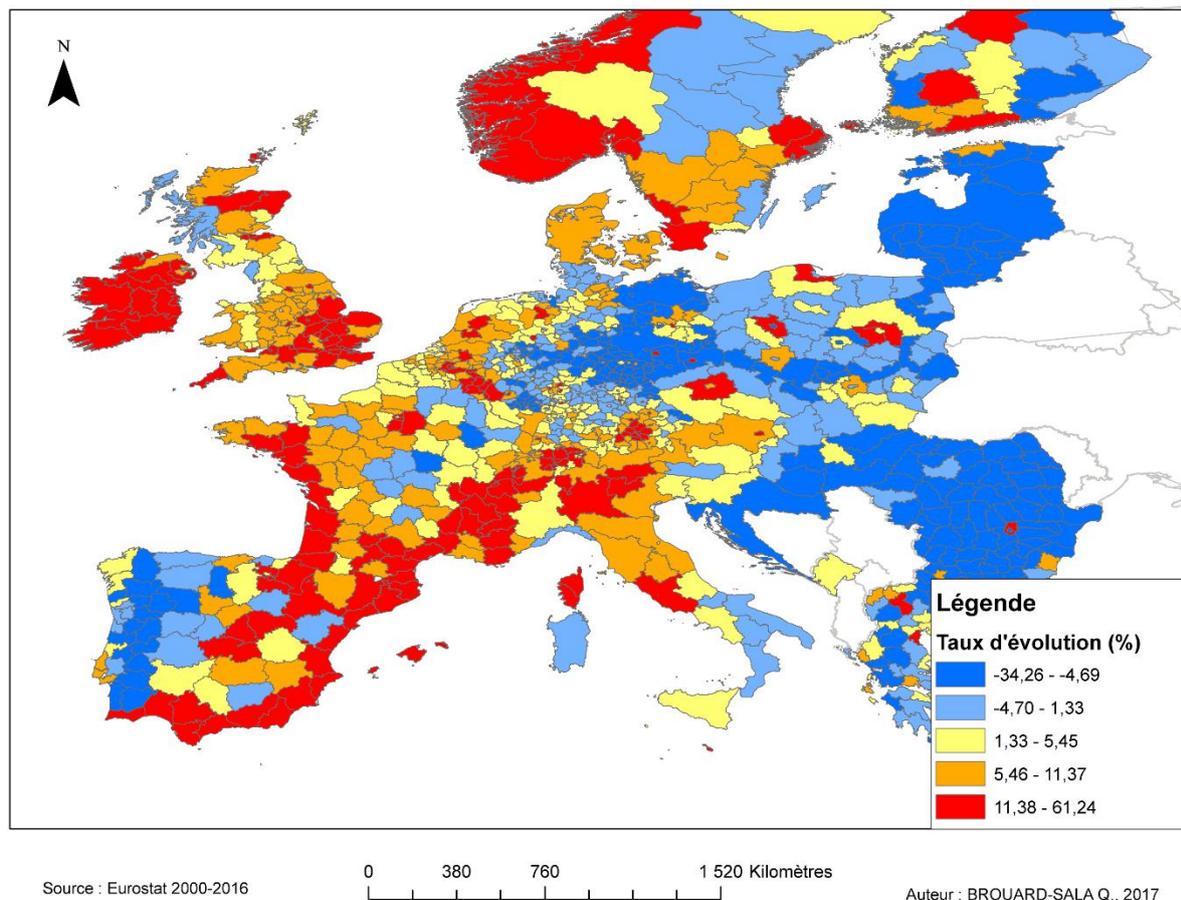
²⁵ Cette sous-partie reprend de nombreuses parties de l'article que nous avons publié en anglais : Brouard-Sala Q., Lois-Gonzalez R., Madeline P., Marie M., 2018, "Housing vacancy in Atlantic Europe : origins and effects on small towns in Galicia", in *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, Vol.53 n°109, p.113-132

déprise (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). La revitalisation affecte aussi l'Irlande et le Portugal. Les campagnes de l'intérieur du Portugal se dépeuplent au profit d'une périurbanisation autour des villes et une urbanisation du littoral. Une très forte périurbanisation touche aussi l'Irlande, principalement autour des deux villes de Dublin et Cork et une revitalisation des campagnes méridionales est à l'œuvre. Le reste du territoire est plutôt enclin à un déclin démographique.

Ces tendances démographiques des espaces ruraux dépendent des dynamiques des espaces régionaux, des principales villes départementales ou provinciales, principalement en termes économiques, et donc par la présence d'emplois, mais également du tourisme littoral ou de villégiature, etc. Ainsi les NUTS3 de l'Europe de l'Ouest apparaissent comme ayant des dynamiques démographiques différenciées entre 2000 et 2016 (fig. n°17) :

- croissance forte pour l'Irlande, la Cornouaille dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, du Morbihan aux Pyrénées Atlantiques pour la façade Atlantique française ;
- croissance intermédiaire ou modérée dans la province d'Ulster en Irlande, quatre des cinq départements normands, les Côtes d'Armor et le Finistère en France, et les provinces de Cantabria, d'A Coruña et de Pontevedra pour l'Espagne et de Lisbonne pour le Portugal ;
- déclin démographique de NUTS3 telles que l'Orne en France et les provinces de Viscaya, les Asturies, de Lugo et d'Ourense en Espagne, et tous les districts portugais sauf celui de Lisbonne.

Figure 17 Evolution de la population entre 2000 et 2016 par NUTS3 en Europe



Ces dynamiques démographiques différenciées renseignent sur les espaces plutôt attractifs, en croissance démographique faible ou modérée, de ceux plutôt répulsifs, en déclin démographique. Des différences inter-régionales existent donc entre les grandes régions européennes, mais aussi à l'intérieur de celles-ci, puisque des déséquilibres y existent, notamment en Europe de l'Ouest, où sa façade sud s'oppose au reste de son espace.

En Espagne et au Portugal, la régression de populations est due à une forte émigration à cause des dictatures du 20^{ème} siècle (franquiste ou salazariste). De plus, ces deux pays ont subi de plein fouet la crise économique des *subprimes* en 2008, provoquant également une crise sociale, institutionnelle et géopolitique (Baron-Yellès, *et al*, 2015). Cette crise renforce les émigrations des régions les plus touchées par la crise vers celles restées dynamiques. C'est le cas en Galice, où l'émigration s'effectue vers d'autres pays d'Europe comme la Suisse (Bertrand, 1983, 1979), d'autres métropoles espagnoles telles Madrid ou Barcelone (Aldrey-

Vasquez, *et al*, 2008) ou également vers les villes galiciennes grandes et moyennes (Rodriguez-Gonzalez, 1996).

A contrario, les espaces attractifs, de la façade Atlantique française, anglaise et irlandaise, le sont grâce à des dynamiques de croissance de leurs grandes villes et aussi de dynamiques touristiques importantes, provenant des grandes villes régionales, nationales voire internationales (Léger, 2017 ; Ward, 2015 ; Cawley et Gillmor, 2008). En Angleterre, la survalorisation des espaces ruraux les rend très attractifs pour de nombreux anglais, notamment des « *middle class* » (Phillips, 2007) ou des franges supérieures des catégories populaires. Certains auteurs conceptualisent le terme de « ceinture verte » (Richard, 2009) excluant les catégories populaires, c'est-à-dire où « *les mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural ont conduit à des formes de muséification qui participent à l'identité paysagère locale* » (*ibid.*, p.14). Ces mesures de protection forment des marqueurs spatiaux d'exclusion des ménages les plus modestes :

« Concernant les territoires et les populations les plus modestes qui se trouvent en périphéries [...], elles sont reléguées et maintenues au-delà d'une véritable « ligne de front ». [...] au regard de la violence symbolique induite par le contraste et la proximité entre deux territoires et deux sociétés aux trajectoires divergentes » (*ibid.*, p.17)

Cette survalorisation des espaces ruraux s'exprime dans le cadre de vie. Une aménité environnementale est vue comme positive par les populations. Elle renforce l'attractivité de l'espace, surtout quand elle est couplée à la proximité d'une métropole dynamique économiquement ou de lieux touristiques importants. C'est à nuancer, sur les côtes Atlantiques espagnoles par exemple, l'intérieur des terres est valorisé par les collectivités locales pour impulser une dynamique d'attractivité (Paul i Carril, *et al*, 2015), c'est-à-dire les faire entrer de nouveau dans le système capitaliste (Ojeda, 1999) sans que les investisseurs privés suivent cette dynamique ou de façon marginale. Inversement, en Angleterre, les institutions étatiques tentent de limiter la surproduction d'activités et de bâtis pour protéger l'espace rural des investissements privés massifs pouvant détériorer la qualité paysagère (Richard, 2009).

Ces différences interrégionales ne doivent pas faire oublier les différences infrarégionales entre les espaces littoraux et leur arrière-pays (Pihet, 1996), qui peuvent bénéficier ou non des dynamiques balnéaires. De plus, même entre les villes côtières, certaines bénéficient

d'une valorisation importante quand d'autres sont le réceptacle des exclusions (Ward, 2015). En effet, des processus de « *touristification de lieux ordinaires* » sont à l'œuvre tout autant que la déprise de certains autres lieux touristiques notamment littoraux (Condeveaux, *et al*, 2016). Par exemple dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, de hauts lieux touristiques ont été en grande partie abandonnés, ne laissant que des populations marginalisées (Ward, 2015). C'est une conséquence du cycle de vie de produits touristiques (Suchet, 2015 ; Chadefaud, 1988, in Suchet, 2015). C'est plus simplement la conséquence de l'essoufflement du modèle touristique littoral de masse (Condeveaux, *et al*, 2016). Inversement, des effets de « *clubbisation* » peuvent aussi avoir lieu au sein d'espaces en déprise démographique. Cela correspond à des espaces plus valorisés socialement, avec un certain entre soi des catégories supérieures (Charmes, 2009, in Rivière, 2014, p.25²⁶) pour s'isoler de ménages modestes présents au sein d'autres espaces à l'échelle locale (*ibid.*). C'est le cas en Normandie, sur la côte calvadosienne, avec l'opposition locale entre Deauville, pour les plus aisés, et Trouville pour les catégories populaires. Autre exemple sur la côte anglaise entre Barnstaple, plutôt pour les catégories supérieures, et Ilfracombe où sont relégués de nombreux ménages modestes, par la saisonnalité du tourisme notamment (Ward, 2015).

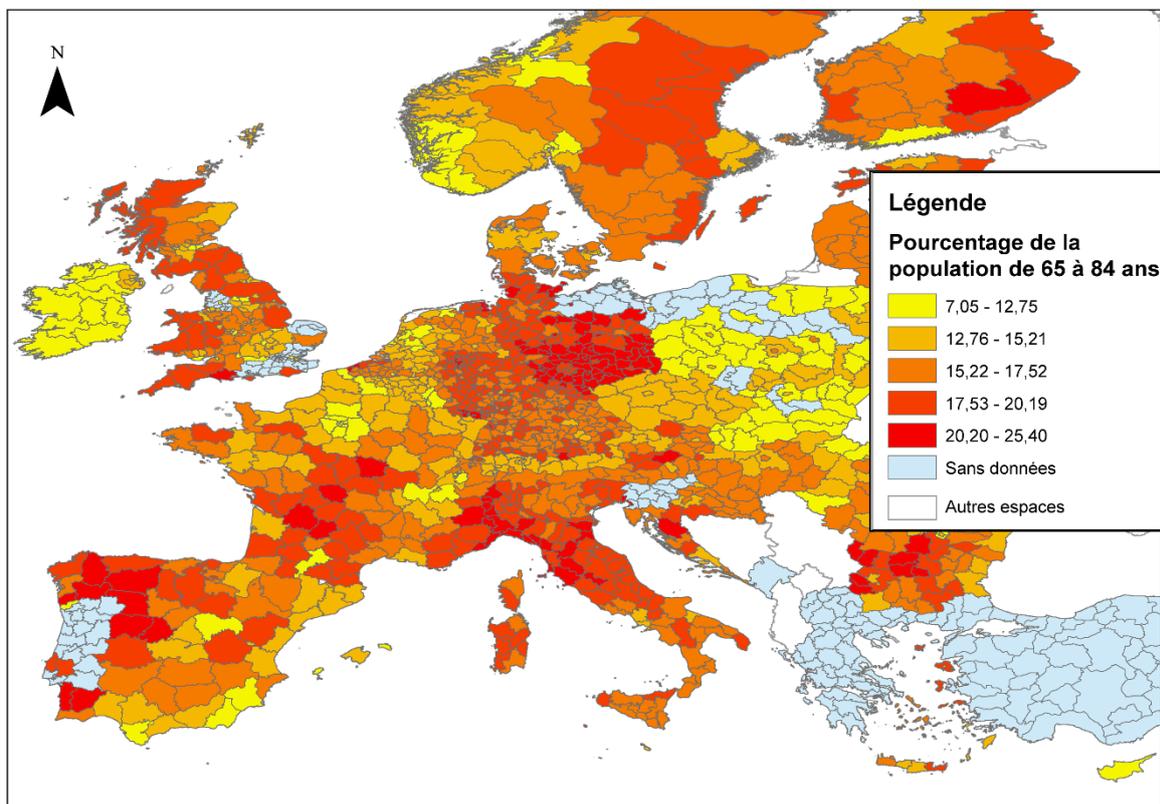
Des disparités existent également à l'échelle locale ou infra-communale. Des lieux de relégation des catégories les plus précaires existent, notamment par la construction d'immeubles HLM en périphérie du bourg ou de la petite ville (Mischi, *et al*, 2016) comme c'est le cas sur la façade Atlantique française. Concentrant parfois les stigmates de nombreuses années de désinvestissement tant public que privé, les centres-villes de l'Europe de l'Ouest rassemblent, dans de nombreux cas les catégories populaires (par exemple : Brouard-Sala, *et al*, 2018 pour l'Espagne ; Brouard-Sala, 2016 pour la Normandie ; O'Callaghan, *et al*, 2014 pour l'Irlande ; Wheway, 2011 pour l'Angleterre). Cependant, des enclaves résidentielles de catégories supérieures existent également à l'échelle locale, notamment en Angleterre, par effet de survalorisation des espaces ruraux (Richard, 2009 ; Atkinson, 2006).

Ces structures de peuplement entraînent des mouvements de population en fonction de leur classe d'âge (fig. n°18). Les NUTS3 irlandais et ceux des autres régions à dominante urbaine

²⁶ Les écrits d'Eric Charmes ont été largement abordés et critiqués dans la thèse de Jean Rivière (2009). Ce dernier y réalise une recension et débat de ces écrits, notamment par rapport au vote d'extrême droite des périurbain.

sont constitués de part plus faible de personnes de 65 à 84 ans que les autres NUTS de l'Europe de l'Ouest. Ces régions irlandaises sont composées de plus grandes proportions de jeunes de 15 ans à 30 ans. Les autres NUTS3 de l'Europe Atlantique sont peuplés assez fortement de personnes retraitées. En effet, en Europe de l'Ouest, les espaces ruraux sont attractifs pour de nombreux retraités, qui viennent y résider pour s'éloigner des métropoles nationales ou régionales (Turbout, 2017). C'est la conséquence d'une volonté d'un « *retour au pays* » (Rougé et Bermond, 2014) ou d'une attractivité touristique sur les côtes (Shepperd, 2009). Des retraités peuvent également se retrouver captifs d'espaces ruraux en déprise, c'est-à-dire par rétention après une vie passée dans le rural (Brouard-Sala, *et al*, 2018 ; Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008).

Figure 18 Part de personnes de 65 ans à 84 ans dans la population totale en 2011 en Europe



Source : Eurostat 2011

0 375 750 1 500 Kilomètres

Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

La part des personnes retraités est donc d'autant plus importante que les capacités d'attraction touristique d'un espace sont importantes (Turbout, 2017). Par exemple, le Sud-Ouest de l'Angleterre et de nombreuses côtes Atlantiques françaises sont attractives pour le tourisme, notamment pour les séniors (Turbout, 2017 ; Rivière et Bermond, 2014 ; Shepperd,

2009). Comme nous l'avons déjà évoqué, le tourisme balnéaire est un fait social important pour comprendre les conceptions positives que connaissent les campagnes. Cette attractivité du littoral a commencé dès le 19^{ème} siècle pour le Sud-Ouest de l'Angleterre avec la ville de Bath²⁷, comme idéal de survalorisation de la mer (Clary, 1993). Ce tourisme a commencé par de la villégiature des plus aisés, l'attractivité s'est progressivement transformée en un tourisme de masse dans cette région. Cela s'est produit notamment au profit des seniors, qui sont venus s'y installer largement (Shepperd, 2009) de manière occasionnelle puis définitive. Un processus analogue se retrouve sur les côtes Atlantiques françaises (Rivière et Bermond, 2014), où de nombreux retraités viennent s'installer pour le cadre de vie, mais également pour la diversité des services et des associations présentes, des « *villes à taille humaine* », comme Pornichet ou Saint-Jean-de-Luz. L'arrivée dans ces villes ne se fait pas « *au hasard* » et correspond à des destinations de vacances déjà éprouvées à un moment donné de la vie (*ibid.*)

Les espaces ruraux de l'Ouest français sont également attractifs pour un « *retour au pays* » (Rougé et Bermond, 2014) tant en arrière-pays que sur le littoral, après notamment une vie professionnelle passée à la « *ville* » régionale ou même nationale (Pistre, 2012). À l'instar des villes côtières touristiques, les arrière-pays de l'ouest français constituent, de même, des terres de retour pour des expatriés. C'est le cas surtout dans les campagnes productives, c'est-à-dire les espaces ruraux constitués d'une surreprésentation d'agriculteurs, d'ouvriers et de seniors (Rivière et Bermond, 2014). Ce retour s'explique par des relations sociales éprouvées tout au long de la vie ou plus ponctuellement (Debroux, 2006). Les raisons familiales ou amicales sont d'ailleurs bien souvent mésestimées dans les migrations (Morel-Brochet, 2008).

Ces dynamiques de retour existent également pour le Portugal, où de nombreux expatriés vers d'autres pays européens, notamment la France, retournent au pays pour leur retraite, bien que ce ne soit pas la seule modalité et temporalité de retour pour eux (Tiago de Oliveira, *et al*, 2016). Le Portugal et ses espaces ruraux ont connu une migration importante vers l'Amérique du Sud, notamment le Brésil, et vers l'Europe dont la France a été la principale réceptrice (Leandro, 1999). Ces espaces sont donc marqués par un déclin démographique important tout au long du 20^{ème} siècle. Pourtant les émigrants ne sont pas sans lien avec leur

²⁷ C'est ce qui est décrit dans la littérature scientifique et pourtant Bath ne se trouve pas sur le littoral...

espace d'origine. Des dynamiques de retours ponctuels ou saisonniers existent, et des relations sociales subsistent, notamment familiales (Tiago de Oliveira, *et al*, 2016).

Tant au Portugal qu'en Espagne, ces espaces ruraux du sud-ouest européen connaissent des processus de vieillissement de leur population (Rosa, 1996, *in* Tiago de Oliveira, *et al*, 2016 ; Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). Nous évoquons le questionnement sur les captivités de certaines populations dans les espaces en déclin, par des migrations socialement sélectives avec la possibilité d'un départ des catégories supérieures et une rétention des ménages modestes par manque de capitaux. Ce processus est identifié dans les campagnes galiciennes où dans des hameaux isolés, un seul logement est encore habité, et souvent par un sénior (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). Ces processus de rétention des catégories populaires vieillissantes se rencontrent également dans des bourgs et des petites villes des campagnes de la façade Atlantique (Brouard-Sala, *et al*, 2018 pour la Galice ; Ward, 2015 pour le Sud-Ouest de l'Angleterre). Pour rejoindre les analyses d'Agnès Roche (2016), ce sont des « *pauvres qui sont devenus vieux* » en restant sur place, captifs de leur situation sociale et du logement qu'ils habitent.

Pourtant les campagnes de l'Europe de l'Ouest ne sont pas dépourvues d'autres classes d'âge, de jeunes entre 15 et 30 ans par exemple. Ils sont généralement en proportion inverse de la présence de leurs aînés. Plus présents dans les NUT3 avec une métropole, c'est-à-dire à dominante urbaine, ils sont dans les « *campagnes des villes* » (Pistre, 2012) pour rester proches des emplois ainsi que dans les espaces ruraux touristiques, balnéaires par exemple, pour des emplois saisonniers. Comme pour l'ensemble de la population, les mobilités sont inégalitaires pour les jeunes entre ceux qui peuvent se déplacer et ceux qui sont captifs des espaces ruraux. Thomas Venet (2017) ou Agnès Roche (2016) illustrent justement le portrait de ces jeunes, défavorisés, précaires, au parcours scolaire souvent truffés de difficultés. La comparaison avec les espaces ruraux de l'arrière-pays de la façade Atlantique française peut être réalisée, où le taux de préscolarisation est un déterminant de l'avenir des jeunes (Rouault et Caro, 2018). De même, les côtes anglaises de la Manche et de l'Atlantique rassemblent également des jeunes précaires, travaillant essentiellement dans le tourisme balnéaire et donc saisonnier (Ward, 2015), mais aussi en tant que travailleurs saisonniers dans l'agriculture.

1.2 Des évolutions démographiques correspondantes à des dynamiques résidentielles

Ces dynamiques démographiques différenciées nous renseignent sur les espaces attractifs et répulsifs, dont la structure du parc de logements est à la fois une cause et une conséquence. C'est une cause car la structure du parc de logements, associées aux types d'habitats présents, induit si la population s'y installe ou non. C'est également une conséquence car l'arrivée de nombreuses populations tend le marché immobilier, qui devient alors en proie à des hausses de prix, notamment des logements les plus valorisants socialement.

Dans l'Union Européenne, la statistique du nombre de logements sans résidents habituels nous renseigne sur l'importance des populations présentes à l'année et celles qui en sont absentes au moins une partie. C'est la conséquence d'une présence touristique importante ou de nombreux logements vacants, c'est-à-dire une absence de population pour occuper des logements à l'année. Pour Eurostat, il s'agit donc (recensement 2011) :

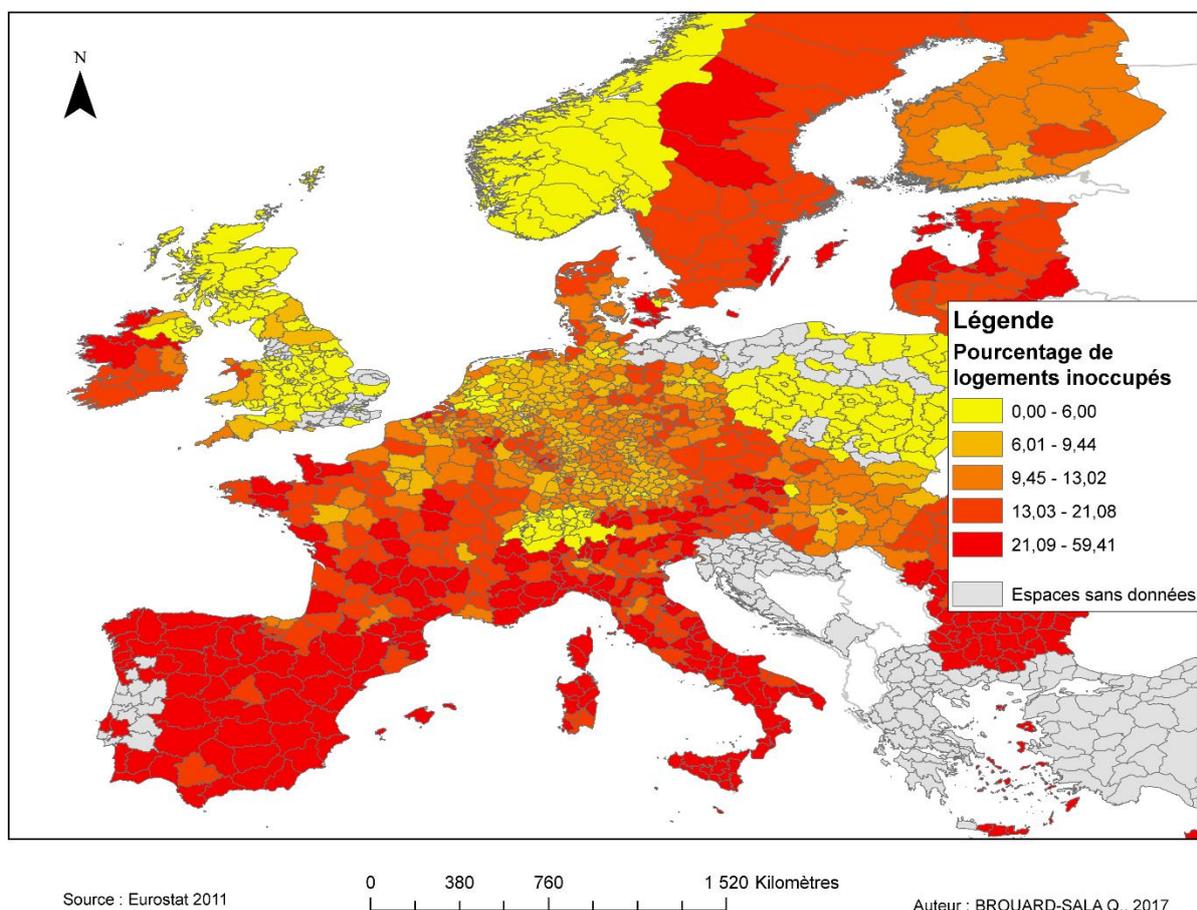
« Occupancy statistics from the population and housing census refer to whether or not a dwelling was occupied by its 'usual' resident. Dwellings are therefore classified as being unoccupied if they are reserved for seasonal or secondary use (such as holiday homes) or if they are vacant (dwellings which may be for sale, for rent, for demolition, or simply lying empty and unused). » (Eurostat, 2013)

Cette définition renseigne à la fois sur les résidences secondaires, les résidences occasionnelles (le tourisme potentiel) et sur la vacance du logement. Elle permet une approche cartographique à l'échelle européenne (fig. n°19), et présente un fort contraste de logements inoccupés entre l'Angleterre et le reste de la façade Atlantique. Contrairement au centre du pays où le taux de logements inoccupés est faible (proximité de la métropole de Londres), les plus forts taux sont dans le Sud-Ouest : Cornouailles et Devon en particulier. L'importance du tourisme et des résidences secondaires fournit un élément d'explication (Shepperd, 2009). Dans un marché immobilier tendu et avec l'importance des résidences secondaires dans les logements sans résidents habituels, il y a donc peu de logements vacants. La vacance est surtout frictionnelle, c'est-à-dire le temps de vendre le logement (temps inférieur à 3 mois). Il y a aussi de la vacance expectative, c'est-à-dire la rétention d'un logement en attendant une augmentation substantielle de son prix.

En Irlande, les taux de logements sans résidents usuels sont élevés sauf dans la province d'Ulster. C'est le résultat de la bulle immobilière des années 2000 et de la crise économique

de 2007-2008 qui a rendu de nombreuses constructions inachevées et/ou vacantes (Hearne, *et al*, 2014). En France, la façade Atlantique se caractérise par de nombreux logements inoccupés. La Bretagne et la Normandie enregistrent les plus forts taux. C'est la conséquence des nombreuses résidences secondaires (Léger, 2017). La Normandie se distingue par une présence forte des logements vacants. Des taux peuvent dépasser les 10 %, surtout dans les bourgs et les petites villes (Bergel et Brouard-Sala, 2017). En 2011, la vacance du logement de la Galice atteint des taux importants (18 %) alors que la résidence secondaire concerne 15 % des logements (INE, 2011). La vacance est associée à des logements ruraux. En revanche quelques-uns, surtout dans les espaces côtiers, sont des résidences secondaires.

Figure 19 Part de logements sans résidents habituels en Europe en 2011



Cette sous-partie traite donc, dans les campagnes de la façade Atlantique, des logements en tant que résidences secondaires ou occasionnelles et de la vacance du logement, ainsi qu'une première approche de ses origines, causes et conséquences.

Comme nous avons commencé à l'évoquer dans la première partie de ce chapitre, les campagnes de l'ouest européen sont attractives pour les touristes, sur le littoral Atlantique

anglais, français et, dans une moindre mesure, espagnol et portugais. Cette attractivité a évidemment des conséquences sur le statut d'occupation des logements, où une partie devient des résidences secondaires ou occasionnelles. Deux modèles de résidences touristiques coexistent : les modèles résidentiels touristiques de masse (Coeffe et Violier, 2018) et le modèle de tourisme intégré économiquement (Cawley et Gillmor, 2008) avec des résidences secondaires constituées de bâtiments rénovés. Entre ces deux modèles, une multitude d'autres tourisms ont cours, dans une « hybridation » généralisée entre le tourisme, le lieu ordinaire et presque la vie quotidienne (Condeveaux, *et al*, 2016). Des lieux du tourisme de masse sont devenus des villes ordinaires, d'autres sont entrés en déprise, quand d'autres encore sont hybrides entre tourisme et vie ordinaire (*ibid.*). De ces différents types de tourisms émergent divers modes résidentiels. Ils font apparaître une géographie des inégalités sociales entre les lieux touristiques.

Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, dans le Dartmoor National Park, des lieux de villégiature pour les catégories aisées règnent, avec des logements de type villas, des maisons d'architectes ou encore les maisons d'architecture régionale traditionnelle (Tatum, *et al*, 2017). Des exemples s'identifient également sur les côtes Atlantique françaises. En Loire Atlantique, la petite ville de La Baule a connu son tourisme de villégiature dès le 19^{ème} siècle. Une portion du littoral et du rétro-littoral en campagne est toujours huppée avec des villas, hôtels et golfs (Violier, 2002). Ainsi, la majorité des résidences sont secondaires depuis plus d'une cinquantaine d'années. Elles sont réparties selon les quartiers entre villas huppées, petites maisons individuelles de vacances ou des résidences principales. Des appartements se localisent sur le front de mer ou plus éloignés (*ibid.*). De petite ville de villégiature pour des populations issues des catégories aisées, La Baule est devenue plus diversifiée socialement, avec par exemple des résidences principales en logements sociaux (*ibid.*).

Cette diversification touristique est le fruit d'une massification du nombre de touristes, qui a entraîné la construction d'habitats collectifs, des immeubles en front de mer bien souvent. Un constat qui se rencontre sur l'ensemble de la façade Atlantique depuis 1950 : de l'Irlande à l'Espagne et au Portugal, en passant par la France et l'Angleterre, des fronts de mer entiers ont ainsi été urbanisés. Avec la généralisation des congés payés depuis le début du 20^{ème} siècle (Coeffe et Violier, 2018), c'est en effet toute une industrialisation des lieux touristiques qui s'est produite, et au passage une industrialisation des bâtis qui leurs sont liés. De nombreux

bourgs et petites villes du littoral ont été complètement envahis par le développement touristique, avec une population qui peut passer du simple au triple le temps de la saison touristique (*ibid.*). C'est une conséquence de l'action de « *tour-operators* », qui cherchent presque tous à augmenter le nombre de touristes dans un lieu donné (Cawley et Gillmor, 2008).

La côte Atlantique espagnole est l'archétype de ce modèle. En effet, le littoral, pendant la bulle immobilière des années 2000, mais dès les années 1980, a été ouvert très largement aux constructions des grands groupes immobiliers. Ces promoteurs ont ainsi largement urbanisé des pans entiers du littoral, à destination de touristes internationaux, venant notamment d'Angleterre, de France, des Pays-Bas, et d'Espagne. De plus, avec la bulle immobilière des années 2000, des Espagnols ont ainsi acheté, une ou deux résidences secondaires ou plus, apportant une grande contribution de la société espagnole à la société capitaliste, et inversement (Lois-Gonzalez, 2009). En effet, avec l'évolution des pratiques quotidiennes et des modes de vie, la société espagnole a muté et obtenu plus de temps libres pour pratiquer des loisirs, appuyé par une augmentation des mobilités et de l'accessibilité des différents espaces. Par l'offre capitaliste de prêts hypothécaires pour acheter de nouveaux logements, les Espagnols se sont donc largement tournés vers le littoral pour acquérir une résidence secondaire (Gutierrez del Valle et Plaza Tabasco, 2016). Les promoteurs immobiliers en ont également profité pour construire de nombreux hôtels à destination des touristes internationaux. C'est ainsi tout un modèle capitaliste et hypothécaire qui s'est mis en place. Des bourgs et des petites villes du littoral et aussi à l'intérieur des terres, ont été laissés avec de nombreuses résidences secondaires habitées seulement quelques jours dans l'année (*ibid.*).

Avec cette intense urbanisation du littoral Atlantique espagnol et de son arrière-pays, construite grâce à l'attribution de prêts hypothécaires, la crise immobilière de 2007-2008 a eu un impact fort. En occasionnant d'importantes dettes impossibles à payer par les Hispaniques, elle a provoqué de nombreuses expulsions (*ibid.*). De nombreux logements sont ainsi devenus vacants, mais également de nombreuses constructions n'ont jamais trouvé preneurs – plus de 800 000 logements en 2010 dans toute l'Espagne (Etxezarreta-Etxarri, 2010) – et nombreuses sont celles qui n'ont jamais été terminées (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Les conséquences sont alors nombreuses entre la désolation des paysages, les villes désordonnées, l'augmentation

de la dette publique, ou la crise pour les ménages endettés (Gutierrez del Valle et Plaza Tabasco, 2016, p.123)

Cette crise a également engendré un désordre social, par le non-remboursement des dettes, qui a entraîné des pertes d'emplois, de rentes, et des pertes d'endroits où habiter et donc une forte augmentation de la pauvreté en Espagne (Feal-Perez, *et al*, 2013). Ces conséquences de la crise des « *subprimes* » ont eu des répercussions nationales : crise économique, institutionnelle, sociale et géopolitique (Baron-Yellès, *et al*, 2015). Des répercussions sur ces côtes Atlantique espagnoles sont visibles : de nombreux logements vacants construits récemment.

Ces répercussions régionales ont été gérées différemment selon les communautés autonomes : du laisser-faire à une intervention publique importante comme dans le Pays Basque (Gutierrez del Valle et Plaza Tabasco, 2016). Cela dépend également des tendances des dynamiques démographiques de la région concernée, et de sa capacité à attirer de nouvelles personnes pour résider dans les logements vacants. Certaines régions ont produit du logement social par exemple, ou limité la construction (*ibid.*). D'autres communautés autonomes n'ont pas cette capacité démographique et se sont donc retrouvées avec un grand stock de logements vacants récents, comme en Galice (Brouard-Sala, *et al*, 2018).

Cette crise immobilière, et l'augmentation du nombre de logements vacants liés, n'ont pas affecté seulement les régions espagnoles de la façade Atlantique. En Irlande, de nombreuses constructions des années 2000 ont également été débutées mais pas toujours terminées, et se sont retrouvées vacantes. Elles sont nommées les « *ghost estates* » (Hearne, *et al*, 2014). Plus de 100 000 (voire 300 000 selon les sources) bâtiments ont été financés pendant dix ans pour répondre à la demande de mixité sociale dans les quartiers pauvres (*ibid.*). C'est donc une offre de bâtiments permettant une réponse à la demande de logements sociaux et l'attraction d'une population plus aisée (*ibid.*). Avec le crash économique, ce sont des milliers de bâtiments et de logements qui n'ont pas été terminés, entraînant des paysages de désolation, d'abandon, largement relayés dans la presse (O'Callaghan, *et al*, 2014). De même que pour la côte espagnole Atlantique, des conséquences sociales ont été identifiées pour les Irlandais, notamment ceux qui résident dans des « *ghost estates* » à moitié vide (Hearne, *et al*, 2014) :

« *Vacancy encouraged antisocial behaviour and vandalism, with empty units being used for parties, brothels, the selling of drugs, squatting, and so on. Incompleteness includes the lack of pavements, poor road surfaces, sewage contamination, poor water quality, unsecured construction materials, open excavation pits, uncovered manholes, partially completed buildings that could be unstable, no street lighting, no open or play areas, and isolation from neighbours. For estates in rural areas, in particular, there are issues over access to services such as schools, crèches, medical centres and public transport.* » (ibid., p.64)

Ces problèmes sociaux relayés dans les médias (O'Callaghan, *et al*, 2014) ont entraîné, comme en Espagne, une augmentation de la pauvreté (Hearne, *et al*, 2014). Dans les deux cas, ce sont les promoteurs immobiliers, les banques et l'Etat qui sont mis en cause.

Les régions de la façade Atlantique de l'Europe diffèrent ainsi selon leurs dynamiques démographiques et les types d'habitat associés. Entre les régions attractives et en croissance démographique, qui connaissent un marché immobilier tendu, notamment par l'importance du tourisme et des résidences secondaires et occasionnelles associées, et celles en déclin démographique, tout un panel de situations inter et intra régionalement et à l'échelle locale existe.

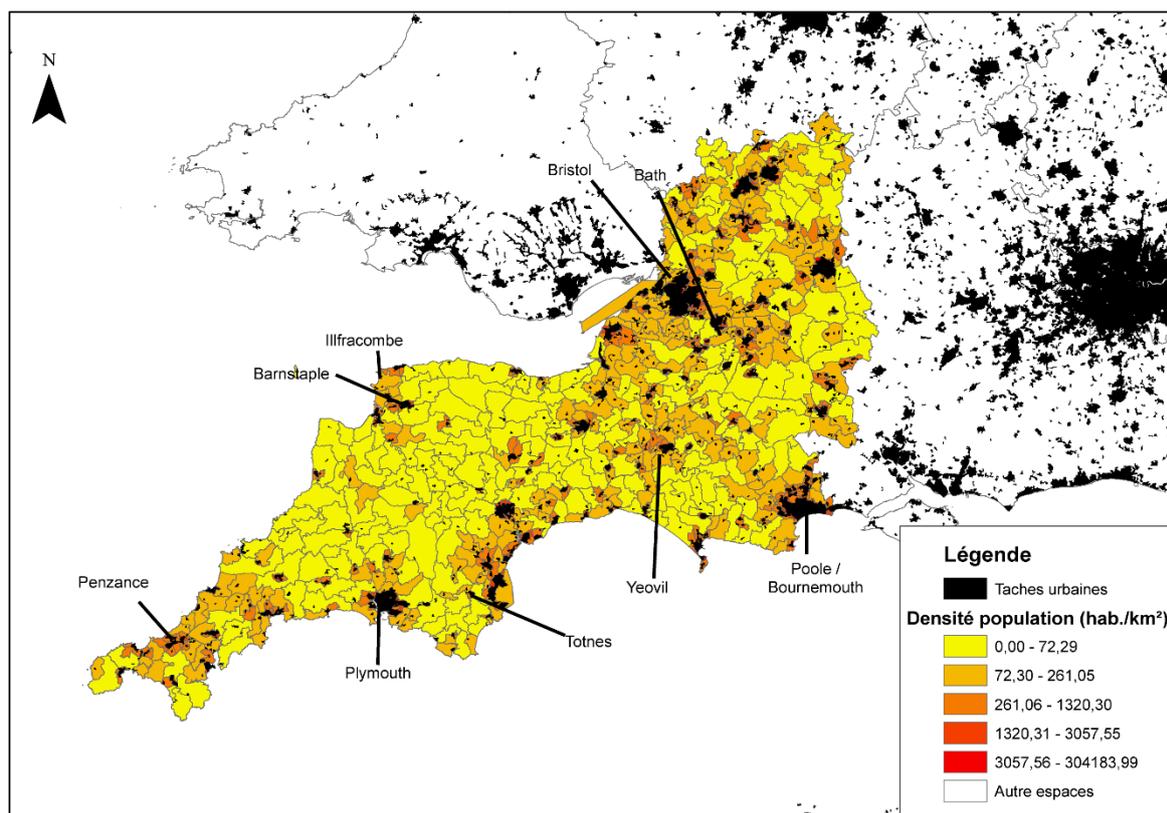
2. Galice, Normandie et Sud-Ouest de l'Angleterre : des conceptions idéalisées des campagnes qui influent sur leurs dynamiques démographiques

Parmi les différentes régions de l'Europe de l'Ouest dans sa partie Atlantique, décrites dans la sous-partie précédente, trois régions nous ont particulièrement interpellé et dont nous avons d'ores-et-déjà évoqué le choix, par leurs dynamiques respectives : le Sud-Ouest de l'Angleterre, la Normandie et la Galice. La Normandie se situe comme le « *pivot de la comparaison* » (Marie, 2009), c'est-à-dire que c'est la compréhension de la complexité de sa situation qui nous intéresse, en tant que terrain d'études principal, et les deux autres régions sont étudiées pour affiner, confirmer ou infirmer la caractérisation des différents processus à l'œuvre dans cette première.

En Angleterre, l'importance des métropoles, notamment Londres, provoque une survalorisation des espaces ruraux (Richard, 2009). Bodiguel et Lowe (1989) parlent de campagnes rêvées et symboliques. La région du sud-ouest correspond en grande partie à cette description. En effet, dans cette région de plus de 5 millions d'habitants (ONS, 2011)

l'importance des espaces ruraux est notable par : l'importance des espaces agricoles (Marie, 2009), la présence de deux parcs nationaux (Dartmoor et Exmoor) et la densité de population (fig. n°20). Ces espaces peu denses se situent particulièrement dans le sud de cette région en Cornouaille (Truro par exemple) ou au nord de Plymouth (260 000 habitants ; ONS, 2011) avec le Dartmoor ou le Devon. Malgré cette importance des espaces ruraux, la pression démographique est forte au nord autour de Bristol (400 000 habitants ; ONS 2011) ainsi que sur les espaces littoraux. C'est la conséquence de la proximité de Londres (moins de deux heures de train) et d'autres villes comme Birmingham ou Oxford. Pour les espaces littoraux, ils jouent le rôle de « sud » de l'Angleterre. À l'instar des autres sud des pays européens, ils subissent une forte pression urbanistique par l'implantation de nombreux complexes touristiques ainsi que de ports de plaisance (Turbout, 2013 ; Buléon et Shurmer-Smith, 2008).

Figure 20 Densité de la population en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre



Sources : Ordonnance Survey 2011 ; ONS 2011

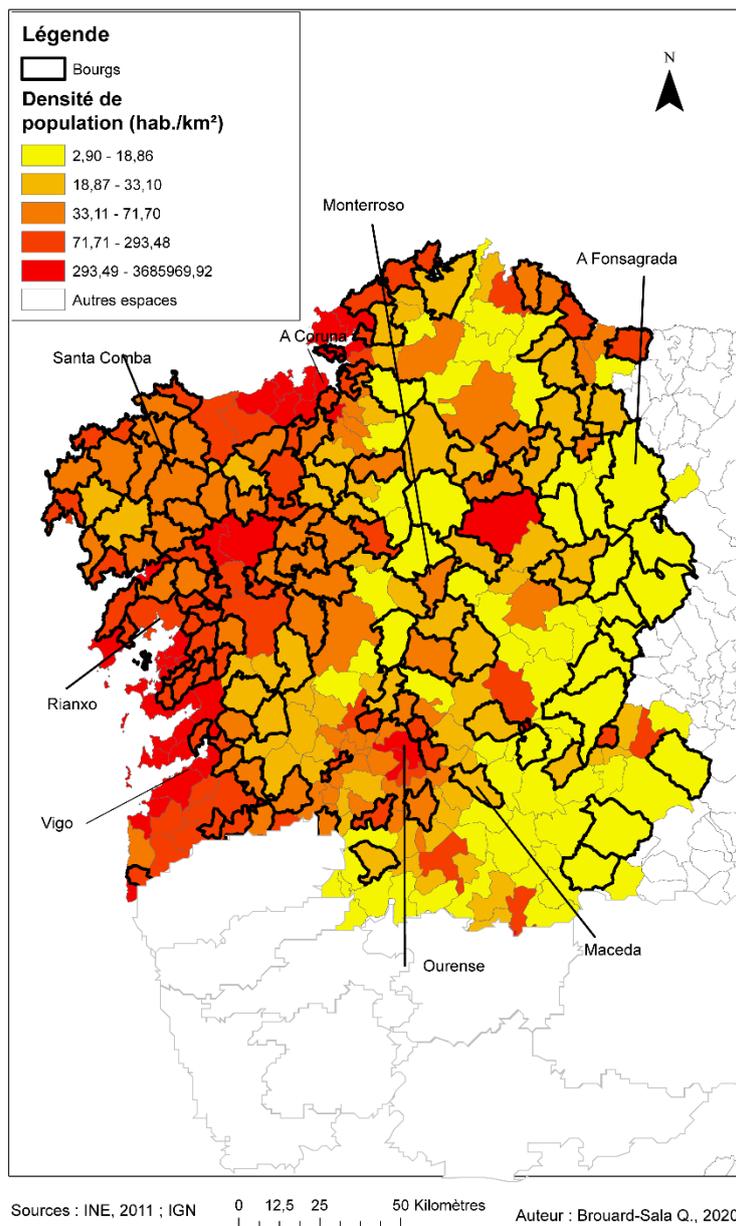
0 25 50 100 Kilomètres

AUTEUR : BROUARD-SALA Q., 2020

La Galice, environ 2,5 millions d'habitants (INE, 2011), est moins densément peuplée et moins métropolisée. Les grandes villes situées sur ce littoral ouest associent diverses fonctions

autour notamment de l'industrie et du tourisme (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). Ainsi les deux principales villes, en nombre d'habitants, A Coruña (245 000 habitants ; INE, 2011) et Vigo (300 000 habitants ; INE, 2011), sont celles qui regroupent la plus grande partie des industries (avec Pontevedra). Santiago de Compostela (95 000 habitants ; INE, 2011), est une ville moins importante en nombre d'habitants mais est la capitale de la Galice et regroupe le plus de services touristiques, notamment grâce aux chemins de pèlerinage. En revanche, la majeure partie de la Galice correspond à de l'espace rural (fig. n°21), surtout à l'intérieur des terres à l'est, avec des densités de population inférieures à 21 habitants/km². L'explication provient notamment de fonctions économiques encore largement tournées et structurées par le secteur primaire (Marie, 2009). L'importance de l'agriculture se discerne dans les deux principales villes : Lugo et Ourense (environ 100 000 habitants ; INE, 2011). Nous pouvons par exemple encore y trouver des magasins de réparation d'engins agricoles.

Figure 21 Densité de population en Galice en 2011



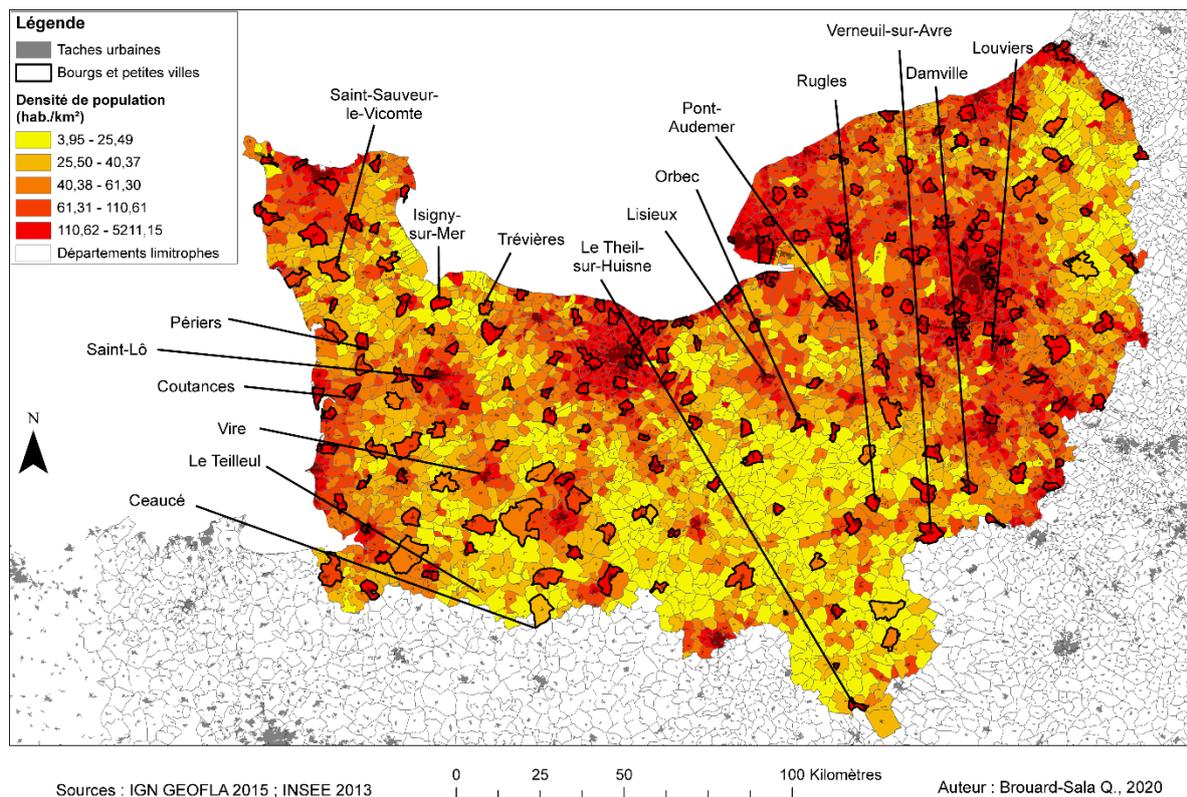
Finalement, les campagnes y sont aussi magnifiées. C’est un lieu de détente pour les urbains ou de captivité pour certains séniors. Solina Barreiro (2018) évoque un imaginaire idéalisé pour oublier les changements sociaux des campagnes, notamment leur perte d’identité. Cet imaginaire est très présent pour les émigrés Galiciens tout au long du 20^{ème} siècle (cf. supra).

La Normandie est dans une situation intermédiaire par rapport au Sud-Ouest de l’Angleterre et à la Galice. Tout comme le Sud-Ouest de l’Angleterre, sur la carte ci-après (fig. n°22), nous retrouvons aussi ici une dissymétrie nord/sud par rapport à la densité de population. Le Nord, correspondant à la Haute-Normandie, paraît plus urbain et plus dense. Ceci peut s’expliquer

notamment par la présence de deux grandes villes : Rouen (110 000 habitants) et Le Havre (170 000 habitants). Ainsi entre ces deux villes et notamment le long de la Seine se trouve un corridor de périurbanisation. Celui-ci s'étend aussi vers le Sud jusqu'à Paris. La proximité de la métropole parisienne (environ 1h de train) est une explication de la densité de population importante mais aussi de la forte industrialisation de cet espace. La Haute-Normandie est un espace métropolisé et périurbain. Nous pouvons aussi y trouver un littoral touristique important, notamment entre Dieppe et Fécamp voire jusqu'à Le Havre. Cet espace présente aussi des zones rurales au Nord-Est, autour de Forges-les-eaux et de Neufchâtel-en-Braie et au Sud-Ouest, autour de Rugles et de Verneuil-sur-Havre.

La Basse-Normandie paraît quant à elle plus rurale par sa densité de population. De fait, hormis autour de Caen (100 000 habitants) et de son pourtour périurbain, ainsi que la bande littorale urbanisée vers Ouistreham, l'espace est clairement rural. C'est le cas notamment au Sud dans les deux Parcs Naturels Régionaux de Normandie-Maine et du Perche. Le département de la Manche est lui aussi composé principalement d'espaces ruraux à part pour le littoral touristique un peu plus urbanisé (Rougé et Brouard-Sala, 2018). C'est le cas notamment du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin où nous trouvons des communes avec une très faible densité de population maillée par la présence de bourgs et de petites villes.

Figure 22 Densité de population en 2013



Les espaces ruraux galiciens, normands et du Sud-ouest de l'Angleterre ne font pas exception à ce qui est noté dans l'introduction. Dans leurs conceptions, partagées par de nombreux ménages aisés et populaires, les campagnes sont vues comme récréatives. Pourtant, partant de ces conceptions identiques de l'espace, des appropriations diverses se manifestent, liées à des singularités nationales, régionales, ou locales.

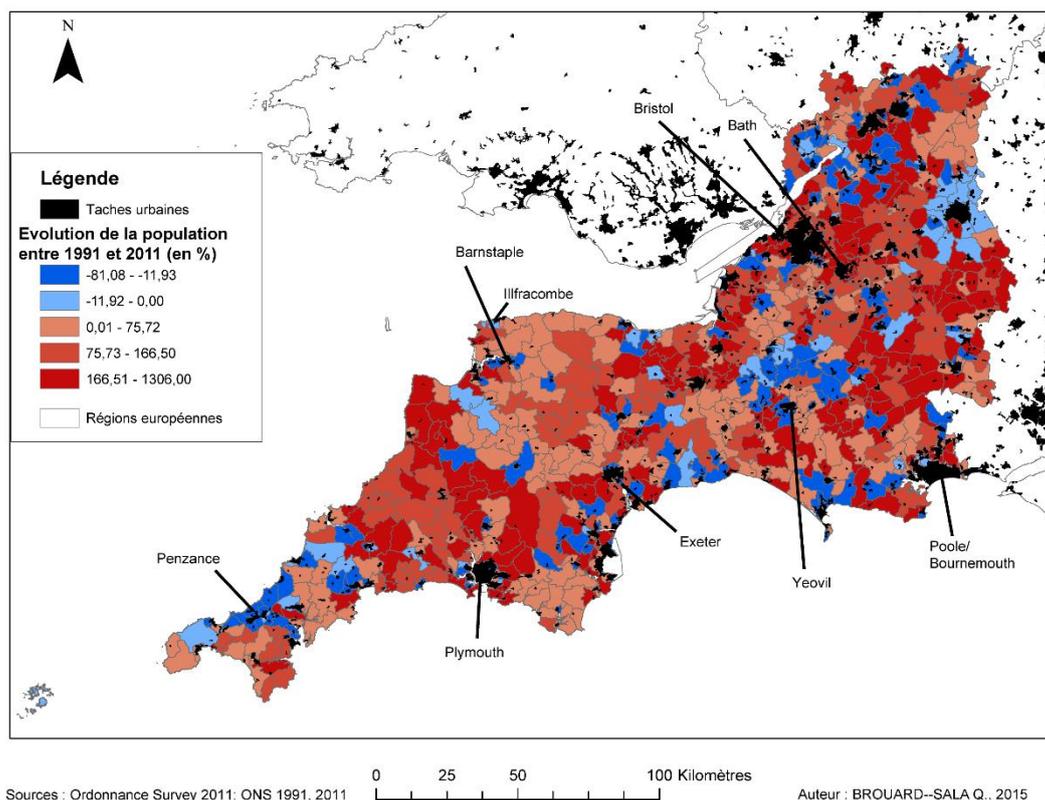
2.1 Le Sud-Ouest de l'Angleterre et la Galice : deux régions aux antipodes dans le processus de renaissance rurale

Les tendances démographiques générales pour chacune des deux régions conduisent à des disparités, entre des espaces qui gagnent de la population, attractifs donc, et d'autres qui perdent des ménages, qualifiés de répulsifs. À ce titre, le Sud-Ouest de l'Angleterre et la Galice se situent en opposition, entre la première qui gagne de la population (avec une majeure

partie des communes en rouge fig. n°23) et la seconde qui en perd (avec une majeure partie des communes en bleu fig. n°24)²⁸.

La majeure partie des communes du sud-ouest anglais connaît donc une augmentation de sa population entre 1991 et 2011. C'est au minimum un doublement de la population pour environ 20 % des communes, pouvant monter jusqu'à 1 300 % d'augmentation de résidents. Les parties urbaines, composées des plus grandes villes sont les plus répulsives, Bristol et Swindon dans le nord, et de façon plus modérée dans la partie centrale et du sud pour Plymouth, Exeter ou encore Exmouth. Cela correspond au sentiment anti-urbain (Salomon-Cavin, 2006) renforçant les campagnes. Dans ce mouvement général, des nuances sont pourtant à apporter : certains espaces ruraux sont en déficit de populations, quand certaines villes en gagnent.

Figure 23 Carte de l'évolution de la population entre 1991 et 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre



²⁸ Les deux cartes ne sont pas semblables entre les dates d'évolution et la méthodologie utilisée : l'une est une carte d'évolution de la population sur 20 ans, et l'autre est une typologie d'évolution de la population sur 30 ans, reprenant la méthodologie de Michaël Bermond et Valérie Jousseume (2014). Ces difficultés résultent de la faiblesse de la profondeur des données disponibles pour l'Angleterre. Comme cela a pu être possible, nous avons réalisé la typologie pour la Galice. Ces différences méthodologiques et temporelles ne font cependant pas obstacle pour identifier les espaces attractifs, de ceux qui ne le sont pas dans ces deux régions.

Premièrement, les campagnes qui perdent de la population sont principalement situées dans deux secteurs : dans le Somerset entre Yeovil, Bridgwater et Shaftesbury/Gillingham et dans les Cornwall. D'autres espaces, de manière plus parsemée, subissent également un déclin démographique, sur certaines zones littorales ainsi qu'à l'intérieur des terres. Pour les Cornwall, cette dynamique s'étend dans la zone de Hayle jusqu'à Penzance. Ce déclin démographique est à mettre en lien avec des processus de paupérisation, de chômage, une forte présence de logements sociaux, etc. (Shepperd, 2009). Ils provoquent des départs de ménages vers des zones d'emplois supérieures. La deuxième zone entre Bridgwater, Yeovil et Shaftesbury/Gillingham est un secteur tourné vers l'agriculture. En effet, la « *surface agricole utilisée* » est importante (Marie, 2009), et a des répercussions dans l'emploi et dans l'industrie (Shepperd, 2009). La faible qualification et rémunération de l'emploi agricole explique le départ de nombreux ménages pour d'autres régions. Les zones littorales en déclin sont dispersées dans l'ensemble du Sud-Ouest de l'Angleterre, comme entre Hayle et Penzance pour les Cornwall. Ces zones de déprise sont des espaces de relégation pour les catégories populaires (Ward, 2015). La crise économique de 2007 et 2008 a également rendu des stations touristiques balnéaires trop chères, surtout dans le domaine immobilier, provoquant un départ des franges supérieures des catégories populaires pour des petites villes littorales moins onéreuses (Whewey, 2011).

Intéressons-nous à ce qui compose la majeure partie de la carte : les espaces attractifs dont la population résidente est en croissance. Dans le Nord de cette région anglaise, la capitale Bristol est située à moins de deux heures de train de Londres. Les campagnes proches sont attractives en raison de la proximité des emplois de la métropole nationale et de la métropole régionale (Bodiguel et Lowe, 1989). Dans ces espaces, où de véritables fronts écologiques (Richard, 2009) ont été colonisés par des londoniens des catégories supérieures, l'espace rural est idéalisé. Les bourgs et les petites villes et les espaces plus isolés sont gagnants, aux dépens des villes plus grandes. Afin d'être proches de Londres et de ses activités économiques, de plus en plus d'Anglais choisissent le rural du Sud-Ouest britannique pour y vivre à l'année en télétravaillant (Clark, 2000, *in* Sajous, 2014). Ils font quelques allers-retours à Londres, tout en restant proches d'autres influences métropolitaines (Sajous, 2014). Pour les espaces ruraux plus éloignés des dynamiques métropolitaines, ceux présents sur le littoral embrassent des dynamiques positives, grâce à leur attractivité pour les touristes (Whewey, 2011 ; Noin, 1999 ;

Clary, 1993 ; Corbin, 1988). Les côtes de cette région anglaise bénéficient en effet d'une forte attractivité, surtout pour les séniors et pour les plus jeunes qui y trouvent du travail saisonnier (Shepperd, 2009). Les espaces des parcs nationaux du Dartmoor et d'Exmoor sont également très attractifs. Cependant, avec l'augmentation importante des prix de l'immobilier, ils deviennent inaccessibles pour une grande partie de la population.

Après la colonisation de l'espace rural par les catégories supérieures, c'est à présent le temps de « *l'occupation* » (Richard, 2009), de la préservation de leur espace, et de ses qualités paysagères, architecturales. De nombreuses lois sont édictées, tant aux niveaux nationaux, régionaux et locaux, pour empêcher tout apport de nouveaux résidents (Bailoni, 2012 ; Salomon Calvin, 2006). Le concept de « *NIMBY* » (*Not In My Back Yard*) est mobilisé par les résidents locaux, en sollicitant des thématiques de la préservation de l'environnement par exemple, pour servir leurs intérêts personnels (Bailoni, 2012). Ces intérêts profitent essentiellement aux catégories supérieures, les gentrificateurs notamment, qui ont déjà pu investir dans ces campagnes (Richard, 2009). À ces profils, s'ajoutent ceux qui idéalisent encore davantage la nature. Deux cas ont été identifiés dans la littérature scientifique, de gentrificateurs agriculteurs, dont un dans le Dartmoor National Park : la « *Steward Community Woodland* » (Halfacree, 2001).

Par ces différents processus de déclin et d'attractivité des espaces ruraux, la Galice est à la fois semblable et totalement à l'opposé du Sud-Ouest de l'Angleterre. En effet, à la manière des campagnes anglaises, une périurbanisation s'effectue autour des grandes villes, et notamment le long de l'axe métropolitain Ferrol – A Coruña – Santiago de Compostella – Pontevedra – Vigo, qui regroupe l'essentiel des parties périurbaines et de la population. En revanche, la population régresse dans le reste du territoire et surtout dans le rural des provinces orientales.

Dans cette partie orientale, le « *vieux complexe agraire* » de la Galice, évoqué dans les années 1970 par Abel Bouhier (1979) pour le 19^{ème} siècle et le début du 20^{ème} siècle, est composé de petites exploitations qui occupent densément l'espace. Elles sont dispersées et regroupées en « *aldea* » ou « *nucleos* » (que l'on pourrait traduire par noyau de population ; Torres-Luna, 1999 ; Bouhier, 1979 ; Bertrand, 1977). Cette occupation de l'espace est encore en partie d'actualité. Cette répartition des exploitations agricoles associées à un régime foncier de petites propriétés est un des facteurs pour expliquer l'importance de l'industrie agro-

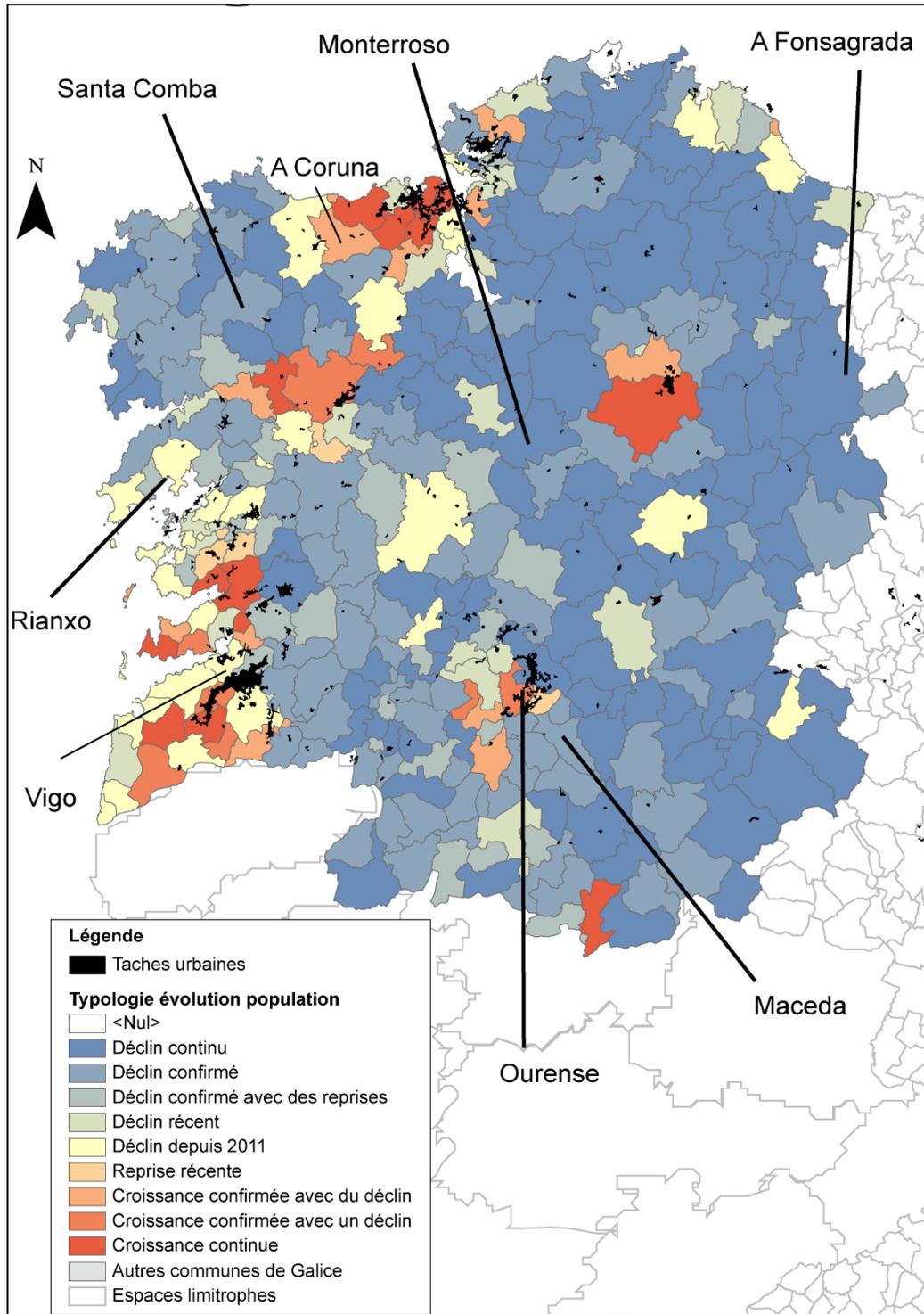
alimentaire encore au 21^{ème} siècle, malgré l'importance de la déprise agricole depuis les années 1960 (Madeline, 1996 ; Torres-Luna, *et al*, 1993).

Les espaces ruraux le long de l'axe métropolitain sont donc ceux qui gagnent en population (fig. n°24). Cette urbanisation s'est réalisée progressivement mais a fortement accéléré depuis les années 1970 et s'est dispersée spatialement (Lopez-Bregua, 2015). La ville d'A Coruña et son aire urbaine détiennent la plus forte augmentation de population (*ibid.*). Dans l'idéalisation de l'espace rural, les campagnes proches des villes et de leurs emplois sont attractives. Les espaces littoraux, surtout ceux proches des grandes villes, profitent également de ces dynamiques de croissance. Certains élus se saisissent de cette occasion pour mettre en place des « *areas de rehabilitación integral* » (« zones de réhabilitation intégrale ») pour rénover des logements et attirer les populations (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Finalement, un processus d'étalement urbain de plus en plus important est à l'œuvre ici. Les aires urbaines de Pontevedra et Vigo, unifiée, connaissent, elles aussi, une croissance importante et continue. Les rénovations, réalisées dans leurs quartiers centraux et périphériques (Aldrey-Vasquez, 2010), ne sont pas suffisantes pour contenir toute la croissance démographique. Une grande partie se déporte dans des périphéries de plus en plus lointaines (Lopez-Bregua, 2015).

Hormis cet axe métropolitain, seules les deux autres capitales de province, Lugo et Ourense, et des espaces littoraux au nord, connaissent une croissance de leur population. Ce sont en effet les derniers lieux attractifs grâce aux activités industrielles (Lois-Gonzalez et Rodriguez-Gonzalez, 1996), et entourés d'espaces ruraux en déclin. Par ce maintien d'emplois, ces villes parviennent à augmenter leur nombre d'habitants. Ces derniers s'orientent également de plus en plus vers les périphéries rurales, qui s'urbanisent.

Les espaces qui voient leur population décroître constituent l'essentiel des communes galiciennes. C'est le cas surtout de l'espace rural oriental à cause d'une émigration massive, vers les espaces métropolitains galiciens ou nationaux, et vers l'Europe (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008 ; cf. supra). Parmi ces espaces ruraux, ceux situés au cœur de la montagne galicienne sont les plus en décroissance de population. Ils cumulent des difficultés liées à la l'isolement géographique inhérent au relief de montagne, et à l'afaiblissement de l'économie locale (*ibid.*).

Figure 24 Typologie de l'évolution de la population entre 1981 et 2011 en Galice



Sources : IGE 1981 à 2014 ; IGN

0 15 30 60 Kilomètres

Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

Finalement, les municipes²⁹ de montagne, qui sont en bleu foncé sur la carte, sont celles qui ont perdu des habitants continuellement depuis 1981. Dans un dégradé de bleu moins foncé, certains bourgs et petites villes (avec une tache urbaine noire) connaissent une diminution de leur population seulement depuis 1991.

2.2 La Normandie dans une situation intermédiaire entre déclin et attractivité

Les conceptions idéalisées de l'espace rural entraînent un processus de périurbanisation en Normandie autour de Caen et de l'axe Le Havre, Rouen jusqu'à l'Île-de-France. Plus que ces campagnes périurbaines, Pierre Pistre (2012) distingue trois types de campagnes que nous retrouvons en Normandie : campagnes des villes, du littoral et des vallées urbanisées, campagnes agricoles et industrielles, et campagnes vieilles à très faible densité. Ces espaces ruraux accueillent des populations diversifiées socialement grâce à de nombreux types de logements (Pistre, 2015).

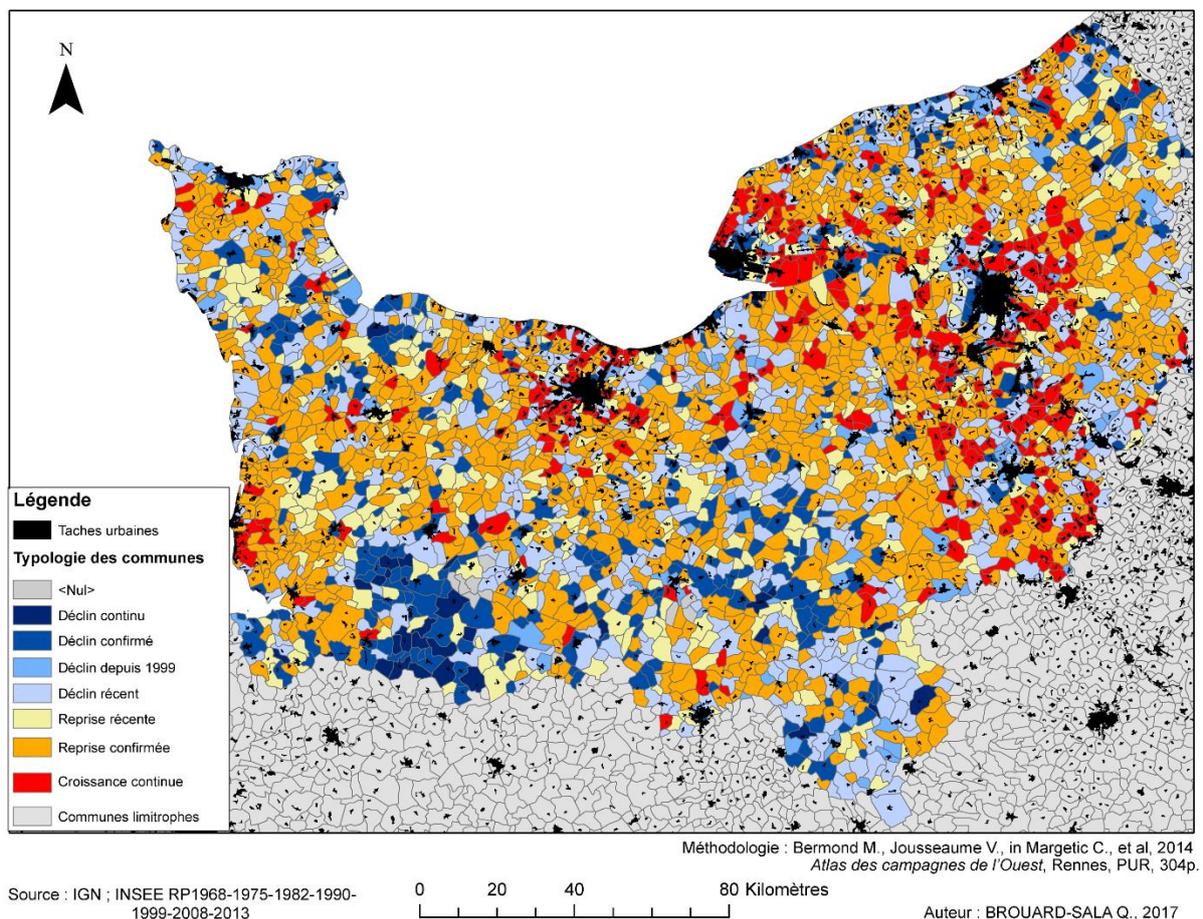
En Normandie, les espaces ruraux en croissance démographique se situent autour des grandes villes et sur le littoral (fig. n°25). C'est ce que Pierre Pistre (2012) dénomme les campagnes des villes, et qui, tant nationalement que dans la région normande, sont celles qui gagnent en continu de la population depuis 1968 (en rouge foncé sur la carte). Plus l'éloignement d'une grande métropole est important, plus la croissance démographique est récente (une teinte orangée ou jaune pâle). Nous retrouvons ici les processus d'étalement urbain et de métropolisation, c'est-à-dire de périurbanisation, tant présents en Galice que dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Celle-ci se produit principalement autour des grandes villes : Caen, Rouen, Le Havre et aux limites de l'Île-de-France.

Suivant cette logique, ce sont ainsi les espaces ruraux les plus en marge des zones d'influences urbaines qui sont en déclin (en bleu foncé sur la carte) : le département de l'Orne, une partie du département de la Manche, une partie de l'Eure et le nord-est de la Seine-Maritime. Ces espaces en déprise démographique correspondent à des campagnes éloignées, qui coïncident, pour une grande partie, à des Parcs Naturels Régionaux : des Marais du Cotentin et du Bessin pour la Manche ; Normandie-Maine pour la partie ouest de l'Orne et du Perche pour la partie

²⁹ Traduction française de *municipios* (Bertrand, 1977)

est ; une partie des Boucles de la Seine pour l'Eure. Comme en Galice, ces espaces sont encore fortement structurés par une économie agricole et agroalimentaire (Marie, 2009), avec une désindustrialisation qui les fragilise d'autant plus (Collectif ROCS, 2020 ; Roupnel-Fuentes, 2016). Entre ces deux extrêmes, une mosaïque de situations existe. Celle des pôles intermédiaires, des villes petites, moyennes, et des bourgs est à noter : par leur nombre d'emplois, elles attirent une population de plus en plus nombreuse, créant des situations de périurbanisation, processus qui n'est donc pas seulement propre aux grandes villes. Ce sont les communes limitrophes qui sont en croissance, questionnant l'aménagement du territoire pour l'avenir (Bergel et Brouard-Sala, 2017).

Figure 25 Carte de la typologie de l'évolution de la population par commune entre 1968 et 2013 (Source : Bergel, Brouard-Sala, 2017, p.64)



À partir des écrits de Jean Rivière (2009), les analyses suivantes peuvent être effectuées pour le périurbain caennais. L'ouest et le nord caennais de première couronne sont en croissance démographique depuis plusieurs décennies. Ils sont constitués en grande partie d'une population ayant un diplôme de niveau supérieur ou bac, et de catégories supérieures de plus

en plus surreprésentées. Les espaces au nord-ouest se composent d'une part plus importante de cadres supérieurs et de chefs d'entreprise, alors que les espaces de l'ouest et un peu plus éloignés au nord, avant le littoral, plutôt de professions intermédiaires et des salariés du public. Des communes peuvent se distinguer, par leur héritage socio-historique, et dans les profils sociaux de leurs résidents, appartenant à une catégorie sociale plus élevée. C'est le cas de Mathieu : le « *Neuilly caennais* » (Rivière, 2014). La façade littorale de l'aire urbaine caennaise se décompose en deux parties : une partie ouest avec une surreprésentation de plus en plus importante de retraités, et une partie composée plutôt de catégories populaires. Enfin, au sud de l'aire urbaine caennaise et ses couronnes lointaines, une surreprésentation des ménages modestes est présente. Pour l'ensemble de l'aire urbaine caennaise, les migrations socio-résidentielles enregistrées depuis le début des années 2000 peuvent être analysées en termes de distance à l'aire urbaine, et notamment au centre-ville : les catégories supérieures tendent à acheter dans les communes les plus limitrophes ; les acquisitions des ménages modestes sont surreprésentées au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Caen. (Bermond et Marie, 2016).

Des analyses semblables peuvent être effectuées pour la partie orientale, ex Haute-Normandie, où selon la proximité avec l'axe métropolitain et l'héritage socio-historique, une mosaïque de situations existe entre déclin et croissance et présence ou absence de ménages aisés ou populaires. Les franges de l'aire urbaine parisienne, dans l'Eure par exemple, se composent d'une majorité de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété :

« La première figure renvoie au profil classique des couples bi-actifs avec enfants qui nourrit les critiques habituellement adressées aux espaces périurbains. Ce sont les parachutés, originaires de la ville dense, à la recherche d'opportunités foncières ou immobilières pour réaliser leur rêve de maison individuelle. L'installation, tributaire des ressources financières, est réalisée plus souvent à distance de l'agglomération, dans les petites villes en lisière de l'aire urbaine ou dans les franges les plus rurales (Eure, Eure-et-Loir). Cette catégorie des nouveaux arrivants comporte aussi un sous-type, plus méconnu (Berger et al., 2010), celui des jeunes retraités s'installant en périurbain après leur vie active. » (Berger, et al, 2014)

Ces analyses rejoignent celles de l'aire urbaine de Caen, et plus largement sur le périurbain, d'une relégation des ménages modestes loin des métropoles à cause d'un faible capital économique (Bourdieu, et al, 1990). Ces deux parties périurbaines correspondent à l'idéal d'espace rural, que nous pouvons retrouver dans les campagnes anglaises. Il s'agit moins d'un

sentiment anti-urbain, comme pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, que de « *la recherche d'une autre forme d'urbanité* » (Berger, et al, 2014, p. 14). Ces ménages cherchent de « *nouveaux ancrages* » (*ibid.*) et une facilité accrue d'accès aux commerces proches, devenant des espaces de « *ville-village* » (*ibid.*). D'autres profils périurbains existent, en fonction de la « *maturité sociodémographique* » (*ibid.*), c'est-à-dire du temps dans le processus de périurbanisation. En effet, lorsque les migrations résidentielles se font depuis un temps long, les premiers arrivés ont eu largement le temps de s'ancrer dans le territoire. C'est le cas principalement dans les premières couronnes périurbaines autour des grandes villes de Rouen ou du Havre.

Cependant, ces espaces attractifs coexistent avec des espaces à dominante plus rurale dans la partie occidentale de l'Eure, les départements de l'Orne ou de la Manche. Ces zones sont constituées de secteurs en déclin démographique, depuis plus ou moins longtemps, et d'autres en croissance démographique. Le département de la Manche par exemple, étudié dans l'ouvrage *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air* (Guillemin, et al, 2018), se caractérise par une urbanisation diffuse, principalement autour des villes petites et moyennes, des bourgs et sur le littoral (Rougé et Brouard-Sala, 2018). Le solde migratoire y est positif principalement grâce à l'arrivée de retraités, renforçant le vieillissement de la population manchote (Colette, 2018a). Au sein de ce département, une économie diversifiée est présente (Madeline, 2018) alliant secteur primaire, secondaire et tertiaire (*ibid.*), dont une grande partie se situe dans les bourgs et les petites villes, favorisant l'arrivée de nombreux ménages des catégories populaires (Brouard-Sala, 2018) qui viennent y chercher un emploi. Les espaces les plus éloignés des métropoles, Rennes et Caen, perdent des habitants (Colette, 2018a), notamment dans les bourgs et les petites villes (Brouard-Sala, 2018). Le littoral manchot, espace des résidences secondaires, se caractérise par des cas d'embourgeoisement, par exemple à Régneville-sur-Mer (Colette, 2018b).

Parmi ces différenciations socio-spatiales, le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin ainsi que le sud-est du département de la Manche, constituent des espaces en déprise démographique. Éloignés des flux métropolitains, ils perdent de la population. Des processus spécifiques y ont lieu, entre désindustrialisation de certains espaces, maintien d'une industrie agroalimentaire importante (Guillemin et Marie, 2018), et tertiarisation des activités (Madeline, 2018). C'est toute une transformation des espaces sociaux localisés qui sont à l'œuvre depuis plusieurs décennies, entraînant des appropriations différenciées des espaces,

et complexifiant les processus à l'œuvre, en lien avec des processus globaux (Laferté, 2014). Effectivement, à l'instar des analyses faites pour le Domfrontais dans le PNR Normandie-Maine pour le département de l'Orne (Collectif ROCS, 2020), de grands groupes industriels mondiaux, notamment agroalimentaires, élisent des espaces manchots comme terrain industriel. Cela les rend à la merci de décisions internationales, éloignées des dynamiques à l'œuvre localement. De même, des décisions nationales ou départementales, concernant l'enseignement, affaiblissent des espaces, les rendant moins attractifs : c'est le cas pour la fermeture d'une école ou d'un collège (Brouard-Sala et GRD Ruralités et « Ambition scolaire », 2021). Dans l'Orne, des analyses, identiques au département de la Manche, peuvent être effectuées : la société est en effet rapidement passée d'agricole à industrielle (Hérin, *et al*, 1981) puis a subi une désindustrialisation. Pourtant la société reste majoritairement ouvrière et populaire (Collectif ROCS, 2020). Ces parties rurales et en déprise démographique, en prise totale avec les conséquences de la mondialisation, sont donc à l'image de la région galicienne : une émigration, principalement des jeunes, vers les métropoles régionales ou nationales pour trouver de l'emploi. Les conséquences de ces migrations socialement sélectives sont un vieillissement des populations et un maintien de nombreux ménages modestes.

Les différents éléments présentés dans cette sous-partie montrent la diversité des situations présentes dans nos trois régions d'études. La Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre présentent des similitudes de périurbanisation importante, autour des axes métropolitains, et des villes moyennes et petites ainsi que des bourgs pour la partie normande. Également, ces deux régions ont des traits communs par l'importance de leurs espaces littoraux. Beaucoup connaissent un processus de vieillissement de leurs résidents, certains des processus d'embourgeoisement, quand d'autres voient leurs populations s'appauvrir. Dans certains des bourgs et des petites villes, des politiques de revalorisation de l'espace ont été mises en place. Enfin, la Galice et la Normandie embrassent des évolutions similaires : les campagnes en marge de ces régions connaissent des mouvements de déprise démographique à cause de leurs structures économiques ancrées dans l'agriculture et l'industrie.

Conclusion du chapitre

Ce chapitre répond à l'objectif de justifier les espaces d'études régionaux choisis au sein de l'Europe. Les espaces ruraux, et particulièrement les bourgs et petites villes, de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre partagent ainsi des caractéristiques communes :

- idéalisation des campagnes
- périurbanisation autour des bourgs et des villes grandes, moyennes et petites ;
- tourisme littoral important

Entre ces régions, des différences apparaissent également en termes d'intensité de la revitalisation rurale, notamment des bourgs et des petites villes. Le Sud-Ouest de l'Angleterre connaît une valorisation importante de ses campagnes depuis de nombreuses décennies. Certains identifient même un processus de survalorisation, qui rend de nombreux espaces campagnards trop chers pour les ménages (Richard, 2009). La Galice se situe dans une situation inverse, où les dynamiques de revitalisation rurale sont récentes, et touchent encore principalement les zones autour des grandes villes et sur le littoral. Les autres espaces ruraux tendent pour beaucoup à être dans un déclin démographique confirmé depuis de nombreuses décennies. Enfin, la Normandie se situe dans une situation intermédiaire, où la revitalisation rurale touche principalement les espaces périurbains et littoraux, mêmes lointains, et laissant pourtant toujours une dévalorisation de certains espaces les plus éloignés des dynamiques métropolitaines et littorales.

Au sein de cette recherche, nous choisissons donc principalement les régions de Galice et de Normandie pour tester les hypothèses de déclin et de dévalorisation des bourgs et des petites villes, notamment les plus éloignés des dynamiques littorales et de métropolisation, et en lien avec l'habitat. Également, nous choisissons essentiellement les régions de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre pour tester les hypothèses de maintien des populations locales voire d'attractions de ménages plus aisés dans les stratégies mises en place pour (re)valoriser les bourgs et les petites villes.

Chapitre IV : Comparer et croiser les terrains d'études de l'échelle régionale à l'échelle locale : présentation des terrains d'études

La Galice, la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre partagent des caractéristiques communes qui permettent leur comparaison. Celles thématiques à l'échelle nationale sont prolifiques. Les études comparatives sur le logement par exemple font légion : en Europe sur les modèles propriétaires/locataires et l'interventionnisme de l'Etat (Steinmetz, 2015) ; entre l'Angleterre et la France sur « *les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels* » et notamment le lien entre le laissez-faire et l'interventionnisme d'Etat (Bugeja-Bloch, 2011) ; entre la France et l'Europe du Sud, dont l'Espagne, sur les liens entre la famille et le logement (Bonvalet et Arbonville, 2006). Ces nations sont aussi comparées pour leurs espaces ruraux :

- Entre la France et l'Angleterre, les processus d'idéalisation des campagnes et leurs conséquences (Bodiguel et Lowe, 1989), les conséquences en termes de périurbanisation ou « *counterurbanization* » (Buller, 1991), ou plus récemment sur les processus de gentrification rurale (Richard, *et al*, 2017) ;
- pour l'Espagne, les comparaisons se font de fait puisque l'épistémologie de la géographie rurale hispanique s'inspire largement de l'école francophone depuis la géographie vidalienne à travers des écrits de Floristan et les exemples des monographies régionales (Lois-Gonzalez, 2019 ; Canova, *et al*, 2018)³⁰. Plus récemment, des auteurs ont produit une comparaison Galice-Normandie (Marie, 2009 ; Madeline, 1996).

Notre étude s'inscrit donc dans une recherche qui mêle à la fois des comparaisons régionales et locales. À titre d'exemple, la comparaison effectuée par Maxime Marie mobilise ces deux échelles. Les recherches de Frédéric Richard, Greta Tommasi et Gabrielle Saumon (2017) suivent une comparaison inductive à l'échelle locale en construisant *a posteriori* une grille de lecture commune. Notre recherche s'inscrit dans une démarche hypothético-déductive (Marie, 2009). Cependant, la construction théorique d'un modèle s'affine avec des données statistiques, et se précisent pendant les recherches sur le terrain. Les espaces laboratoires se

³⁰ L'école française continue, jusque dans les années 1980, d'influencer fortement la géographie rurale espagnole, à travers notamment les écrits d'Abel Bouhier (1979) ou encore de Robert Hérin (1976).

répondent par rapport au modèle théorique (Fournier et Sabot, 2001). Pour cela, nous avons choisi différents bourgs et petites villes qui répondent à des situations diverses. Pour chaque région, au moins un espace laboratoire est étudié de manière approfondie et une multiplicité d'autres pour élargir et vérifier la compréhension des processus globaux. Plus qu'une simple présentation des bourgs et des petites villes qui sont nos terrains laboratoires, il s'agit ici de les situer dans le processus global de dévalorisation/revalorisation des espaces ruraux.

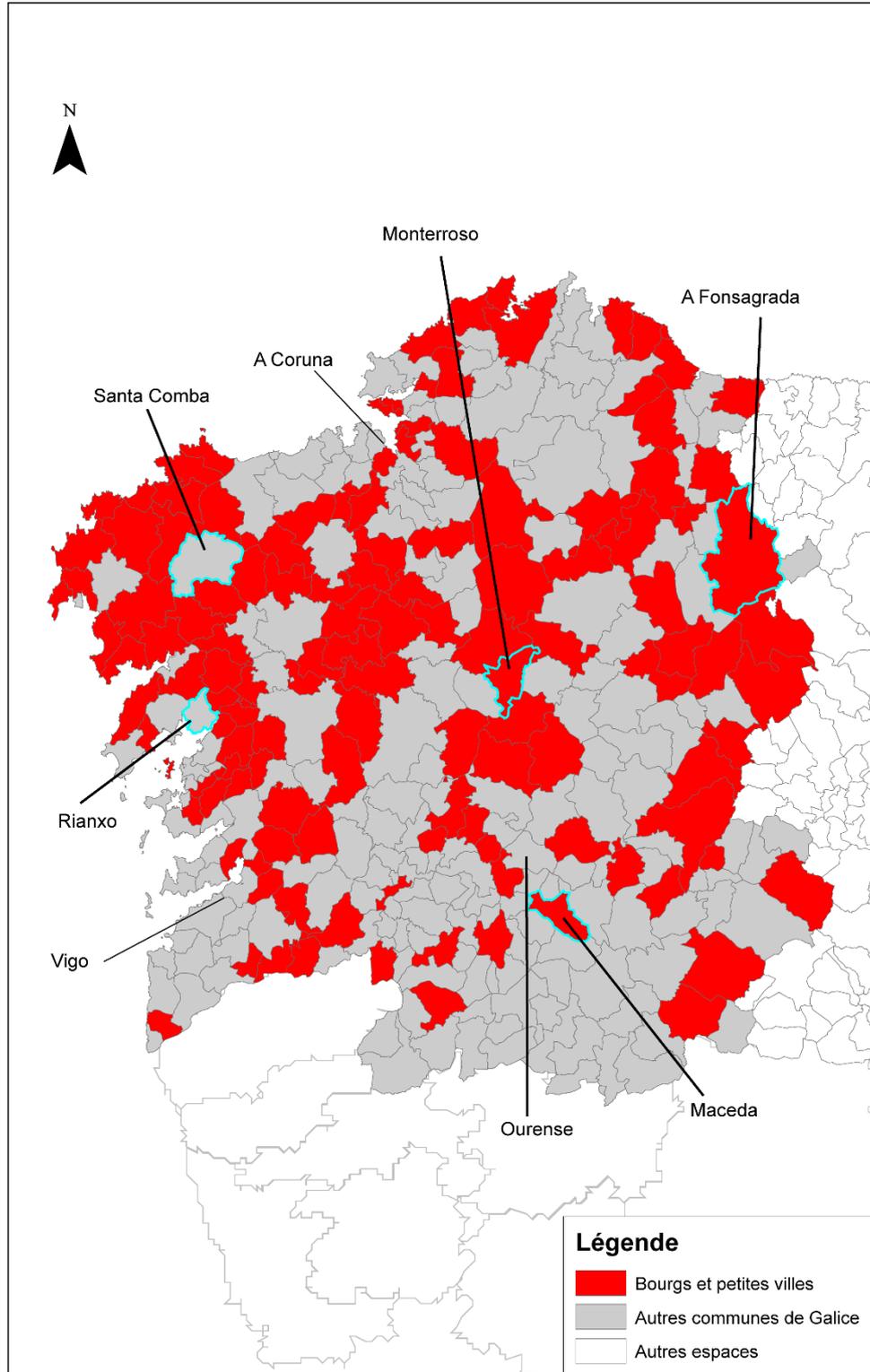
1. Des bourgs et petites villes dévalorisés en Galice au modèle du Sud-Ouest de l'Angleterre

Pour répondre aux hypothèses de recherche, et en cohérence avec ce que nous venons de mentionner dans la conclusion du précédent chapitre, presque tous les terrains galiciens se situent dans un processus de dévalorisation, quand le terrain anglais est dans un processus de (re)valorisation.

1.1 Bourgs et petites villes dévalorisés et une revalorisation : le cas de la Galice

En Galice, cinq terrains principaux (fig. n°26) ont servi de laboratoires pour étudier les dynamiques de dévalorisation et de revalorisation des espaces : quatre d'entre eux dans le cadre des dynamiques de dévalorisation et un pour les politiques de revalorisation.

Figure 26 Localisation des terrains laboratoires en Galice



sources : INE, 2011 ; IGN

0 12,5 25 50 Kilomètres

Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

Le premier terrain concerne la commune d'A Fonsagrada, dans la province de Lugo, à l'est de la Galice. Elle compte un peu plus de 4 000 habitants au début des années 2010, et moins de 4 000 en 2014. Ce bourg, situé dans les montagnes galiciennes, et sur le « *camino primitivo* »³¹, a perdu environ 60 % de sa population depuis 1981. La population est vieillissante – plus de 40 % des résidents ont plus de 60 ans – et compte également très peu de jeunes – moins de 7 % de moins de 16 ans. Ce municipe est représentatif de la majeure partie des espaces de montagnes galiciens (Aldrey, *et al*, 2008), caractérisé par une économie encore largement tournée vers le secteur agricole – plus d'un tiers des emplois – et de service. Ces emplois de service sont liés au statut de bourg rural : polarisation des habitants par son statut de *villa* ainsi que par une orientation touristique liée au *camino primitivo*. Ainsi, le nombre de locaux commerciaux a augmenté de 40 % entre 2008 et 2018 pour atteindre presque 90 commerces. Les emplois modestes, des secteurs agricoles et de services, et des personnes retraitées, sont faiblement encadrée par les catégories supérieures représentant moins de 10 % des emplois. Les ambiances urbaines sont en conséquence des chiffres et des tendances que nous venons d'évoquer :

- la forte baisse démographique entraîne de nombreux logements vacants (fig. n°27) ;
- des immeubles ont été construits pendant la bulle immobilière des années 2000 mais restent inachevés et inoccupés (fig. n°28) ;
- certains bâtiments vacants et en ruine sont réhabilités à destination des touristes du *camino primitivo* (fig. n°28);
- des cafés-restaurants ont ouvert en vue de capter les touristes de passage (fig. n°28).

Figure 27 Exemple de logements vacants largement présents dans le bourg, A Fonsagrada, février 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



³¹ Le premier chemin emprunté par Alfonso II pour rejoindre la découverte de la tombe de Saint-Jacques au 9^{ème} siècle.

Figure 28 Ambiances urbaines constituées d'immeubles sans finitions extérieures, de logements vacants en cours de réhabilitation pour le tourisme, et d'un café-restaurant, Fonsagrada, mars 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Notre enquête de terrain s'est ainsi orientée en réponse à ces différentes analyses. Un entretien exploratoire a été réalisé avec l'*alcalde* (le maire), complété par deux entretiens approfondis, le premier avec la gérante de l'office du tourisme et le deuxième avec l'architecte de la ville. Ces entretiens ont permis de comprendre l'importance de la dépopulation : les migrations sélectives pour trouver un emploi ont fait fuir une partie de la population alors qu'une autre, précaire, reste captive du lieu. Ces catégories populaires captives ont déjà un emploi, dans le secteur agricole principalement, et sont complétées par les retraités et les sans-emploi. Pour ces derniers, la municipalité met en place, avec l'office du tourisme, des ateliers d'émancipation par le sport ou l'informatique.

Le nombre de logements vacants est donc important et le marché immobilier stagnant. Pour dynamiser le cœur de la *villa*, la municipalité compte essentiellement sur le tourisme du *camino primitivo*, pour susciter une création de nombreux emplois, notamment autour de la gastronomie, et permettre une dynamique immobilière de quelques résidences secondaires.

À ces entretiens s'ajoutent 36 personnes enquêtées par questionnaire : 12 hommes et 23 femmes (et une personne dont nous n'avons pas la réponse), âgées de moins de 60 ans sauf deux femmes, répartie entre un tiers d'employées de commerce, et presque un autre tiers employées de bureau (privé ou public). Une dernière partie, plus petite, est cadre et gérant d'entreprise. La majorité de la population enquêtée fait donc partie des catégories populaires, au moins par le travail. 22 des personnes enquêtées vivent dans un appartement au cœur du bourg ou dans le bourg (sauf une personne). Huit personnes vivent dans une maison ancienne, dont deux qui ont été restaurées. Tous se sentent bien dans leur logement et dans leur ville, sauf pour deux qui trouvent que la vie est « *aburrida* » (« ennuyeuse », traduction propre). Pour expliquer la perte de population, la principale cause évoquée est le manque de travail, qui provoque le départ de nombreux jeunes vers des zones métropolitaines.

A Fonsagrada est donc un bourg inscrit dans un processus de dévalorisation. La perte de population subie à cause du manque d'emplois, provoque un abandon de la ville, ressenti en partie par les populations, et surtout par les élus et techniciens de la ville. La perte de population a entraîné la multiplication des logements vacants, abandonnés, qui laissent des marques dans le paysage de la ville, et donnent une ambiance urbaine dégradée. À cette inoccupation durable de logements, s'ajoute la présence de nombreuses résidences secondaires – un quart des logements – qui renforce le sentiment d'abandon de la ville. En réponse, la municipalité compte essentiellement sur les possibilités économiques qu'offre le *camino primitivo*, notamment en captant des touristes. Cette réponse s'inscrit dans la dynamique de mondialisation du tourisme du chemin de Compostelle, dont la région et les communautés locales assurent la promotion pour capter des touristes et des habitants (Lois-Gonzalez, *et al*, 2010). Ces secondes analyses s'intègrent dans la troisième partie sur les politiques de revalorisation des bourgs et des petites villes.

Dans la même province de Lugo, la *villa* de Monterroso compte 3775 habitants en 2014, alors qu'elle en compte plus de 4 000 habitants en 2011. Elle subit une perte globale d'un quart de sa population depuis 1986. C'est un ancien lieu de croisement, où de nombreuses *ferias* se tenaient jusqu'au début du 20^{ème} siècle (Gomez-Alvite, 2016). L'emploi est plus diversifié : 30 % dans les secteurs de la construction et de l'industrie, 20 % dans le secteur agricole et 50 % dans les services et la population de plus de 60 ans inférieure à un tiers du total des résidents. Le bourg de Monterroso n'en constitue pas moins un bourg qui se dévalorise. La

forte présence de logements vacants – 22 % en 2011 – et l’arrêt de nombreuses *ferias* qui constituaient auparavant le point fort de son économie, en sont les stigmates les plus notables. Au moment de l’enquête, les principaux employeurs sont l’agriculture et le centre pénitencier. Ce dernier permet la présence de cadres – environ 15 % – dans la petite ville, plus important qu’à Fonsagrada, bien qu’une majorité de catégories populaires, par leur profession, est toujours présente. Ces ménages modestes, comme à Fonsagrada, constituent en effet un vivier historique de populations, en lien avec la présence de nombreux commerces. Ces derniers, très présents à l’époque des *ferias*, augmentent depuis la fin de la crise économique de 2008. Ils ont grimpé de 78 commerces en 2015 à 124-125 en 2017-2018.

Ces quelques clichés illustrent les éléments précédemment décrits :

- des immeubles de centre-ville aux styles architecturaux divers, certains en partie vides, d’autres non terminés (fig. n°29-30) ;
- la présence de logements dans de l’habitat traditionnel de Monterroso, abandonnés pour certains quand d’autres sont réhabilités (fig. n°30) ;
- enfin des commerces rénovés ou récents montrent le dynamisme commercial retrouvé de la ville (fig. n°30).

Figure 29 Ambiances urbaines de centre-ville avec des immeubles de différents styles architecturaux, faisant penser au feismo, Monterroso, Avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Figure 30 D'autres ambiances urbaines, entre abandon des maisons traditionnelles et rénovation de commerces de centre-ville, Monterroso, avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Ces premières analyses sont confirmées par l'entretien exploratoire avec l'*alcalde*. Nous avons réalisé deux autres entretiens approfondis, avec une historienne et le maire, pour comprendre la perte de population, la présence de nombreux logements vacants et l'abandon du bâti ancien et nouveau. L'entretien avec l'historienne a permis la compréhension de l'histoire du bourg et notamment l'importance des *ferias*. La perte de population s'explique, comme pour le reste de la Galice (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008 ; Bertrand, 1983, 1979, 1977), par une forte émigration tout au long du 20^{ème} siècle, vers les pays d'Amérique du Sud puis l'Europe et les régions métropolitaines de Galice. Cette forte émigration explique la présence de nombreux logements vacants, malgré des incitations à la réhabilitation, *via* un programme de la province de Lugo. L'explication vient également, selon l'historienne, d'un désintérêt et d'une dévalorisation du bâti ancien de la part de nombreux monterrosinos et monterrosinas. Beaucoup préfèrent, depuis les années 1960, une maison neuve, symbole d'apogée économique pour les ménages. Selon elle, la morphologie du bâti traditionnel n'est plus en adéquation avec l'époque actuelle. En effet, les nombreuses portes que comportent ce type

de bâti, correspondent à la grande époque des *ferias* de Monterroso. Au moment de l'enquête, certains commerces rénovés présentent une grande entrée avec une superficie commerciale plus grande que le bâti traditionnel. Cependant, beaucoup de rez-de-chaussée urbains, surtout pour les immeubles collectifs apparaissent comme abandonnés.

Pour approfondir ces thématiques, nous avons fait passer notre questionnaire auprès de 20 personnes, autant d'hommes que de femmes, 18 entre 30 et 60 ans et deux séniors de moins de 70 ans. Les employés de commerce sont majoritaires parmi les enquêtés (12 personnes), et les autres profils sont diversifiés entre des employés de bureau, cadres supérieurs, ou encore des personnes sans emploi. La moitié des personnes interrogées résident dans un appartement et l'autre moitié se partage entre une maison récente ou une maison ancienne, restaurée ou non. 17 sont propriétaires dont 6 d'entre eux l'ont obtenue par héritage. 11 vivent dans le centre-bourg, 5 dans le bourg et les derniers dans un hameau à proximité. Toutes et tous trouvent la vie dans le bourg agréable malgré un manque de travail, qui explique le départ des habitants.

Monterroso affiche une dynamique de dévalorisation caractérisée par une perte de résidents, tout au long du 20^{ème} siècle. Ce mouvement de populations a provoqué de la vacance du logement, qui aujourd'hui dépasse les 20 %. Le nombre de logements vacants est renforcé par une dévalorisation du bâti ancien, qui a également lieu depuis les années 1960, au profit de maisons neuves. Pourtant, la dynamique commerciale reprend depuis la fin de la crise économique, le nombre de locaux ayant augmenté de plus de 50 % entre 2016 et 2018. Cela renforce la qualité de vie ressentie par les usagers du centre de Monterroso, notamment la vie tranquille est appréciée par les résidents dans leurs réponses au questionnaire.

Parmi les différents profils de bourgs, nous nous sommes intéressés à un bourg au profil plus périurbain, Maceda, proche de la ville d'Ourense, dans la province du même nom. Avec moins de 3 000 habitants en 2014, la *villa* a perdu presque la moitié de sa population depuis 1981. C'est une décroissance quasi continue, surtout entre 1981 et 1991, où le solde démographique est négatif de 2 000 habitants. Depuis 1991, le solde reste négatif mais la chute du nombre de résidents ralentie, grâce à un nombre supérieur de personnes en âge de travailler. Ce bourg a un profil périurbain car une grande partie des personnes avec emploi travaillent à Ourense. La diminution de la population a entraîné un nombre important de logements vacants : le quart des logements. Si nous y ajoutons les résidences secondaires, ce sont 55 % des

logements qui ne sont pas habités par des résidents usuels (cf. définition d'Eurostat). La population résidante exerce dans les divers secteurs de l'économie, la moitié dans celui des services et l'autre moitié dans les autres. Les catégories supérieures, par leur emploi, représentent 15 % de la population, alors que les ouvriers représentent presque 50 % des actifs. Ce bourg, à l'égal des autres sites laboratoires, constitue donc également une place forte des classes populaires, avec cependant une plus faible importance du secteur agricole.

Ces analyses concordent avec les ambiances urbaines de la *villa* : un bourg dynamique grâce à sa proximité avec Ourense. Pourtant la perte de population à laquelle il fait face entraîne de nombreux logements vacants, anciens ou de construction récente (fig. n°31). En effet, dans les paysages du centre et dans ses rues adjacentes, de nombreuses constructions sont inachevées. C'est la conséquence, d'une intense construction pendant les années 2000, puis un abandon en cours de construction. Comme pour le reste de l'Espagne où la dynamique immobilière a été intense pendant la bulle des années 2000 (Lois-Gonzalez, 2009), Maceda est l'archétype des constructions inachevées. Les promoteurs immobiliers ont fait construire énormément pendant cette période, pour vendre à de nombreux ménages, notamment pour un premier achat de jeunes adultes : plus d'une dizaine de logements neuf ont été vendus à cette période chaque année (chiffres Ministerio de Fomento, gouvernement d'Espagne, 2016).

Figure 31 Ambiances urbaines composées de logements anciens ou récents vacants, Maceda, avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Ces différentes analyses ont été confirmées lors de l'entretien exploratoire avec le maire. Ensuite, il nous a paru essentiel de réaliser une enquête auprès de l'architecte et urbaniste du *concello* (équivalent du canton) pour comprendre cette dynamique immobilière singulière

dans un bourg de cette taille. Pendant les années 2000, l'intensité de la construction a été telle, que deux architectes et urbanistes étaient nécessaires pour contrôler toutes les demandes de permis de construire. Les prix de l'immobilier sont moins élevés dans cette périphérie d'Ourense, tout en restant assez proche des emplois. De nombreuses familles ont donc conçu le projet de se faire construire un logement, ou ont répondu à un promoteur immobilier. Mais avec la crise de 2008, de nombreuses constructions ont été inachevées et abandonnées. Au moment de l'enquête, les primo-accédants, s'orientent moins vers le neuf à Maceda et plutôt vers l'ancien déjà restauré, l'achat clef en main. Enfin, lors de l'entretien exploratoire avec l'*alcalde* (le maire), il a émergé que le tourisme est une des voies choisies par l'*ayuntamiento* (la commune) pour revaloriser le bourg. Pour approfondir cette politique, nous avons réalisé un entretien avec une personne de l'*Oficina general* du *Concello de Maceda* (l'Office général du canton de Maceda), qui nous a indiqué les pistes locales pour monter un réseau touristique.

Dans le questionnaire, passé auprès de 32 personnes, quelques-unes associent l'image de la *villa* à celle de « *desierta* » (« déserte »), « *mala* » (« mal »), « *muy dura* » (« très dure »), « *muy pobre* » (« très pauvre ») ou encore « *triste* » (« triste »). Ces images péjoratives sont associées en partie aux logements vacants anciens ou récents (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Le profil des enquêtés est plus jeune, avec 12 personnes de moins de 30 ans, 8 de 30 à 45 ans, 6 de 45 à 60 ans et le même nombre pour les plus de 60 ans. 22 d'entre eux sont des employés de bureau et de commerce à Maceda ou Ourense, et 15 ont moins de 45 ans. Le public enquêté restant se divise pour moitié de cadres et pour l'autre moitié d'ouvriers agricoles ou industriels. Parmi ces répondants, des jeunes de moins de 45 ans, qui sont employés de commerce, voient la vie du bourg négativement. La moitié des personnes enquêtées résident dans le centre de Maceda, et l'autre moitié se répartit entre le reste de Maceda ou dans les *aldeas* alentours. Notons également, deux personnes interrogées vivent dans la capitale provinciale et viennent travailler en tant qu'employés de commerce à Maceda.

Pour répondre à cette image dévalorisée du bourg, la municipalité compte notamment s'appuyer sur le développement touristique de la zone, en complément des politiques de la *Xunta* (région) et de la province d'Ourense. Cette politique s'appuie sur le développement de la zone de la Ribeira Sacra, par la visite de ces châteaux, dont un est présent sur le territoire de Maceda. La municipalité promeut cette zone en lieu de tranquillité, de verdure, etc. à

l'image du reste de la communication touristique galicienne (Lois-Gonzalez, *et al*, 2010). Cette promotion touristique est notamment axée sur le futur passage en août 2016 (au moment de l'enquête) d'une étape du tour cycliste espagnol *La Vuelta*. C'est, selon la personne de l'office générale de la municipalité, « *un bon moyen de communication* » (entretien, 2016, traduction personnelle) pour promouvoir un lieu. Au près des touristes, encore essentiellement galiciens, une image valorisante de la ville est diffusée avec son cadre de vie festif, à travers son carnaval ou ses fêtes médiévales estivales.

En définitive, Maceda s'inscrit dans les analyses de la deuxième partie sur le processus de dévalorisation des bourgs et des petites villes. En effet, la perte de population constitue ici un élément essentiel de la dévalorisation du bourg, en tant qu'élément de dévitalisation. Par sa proximité avec la ville d'Ourense, et grâce à des prix du foncier moins élevés que dans la zone urbaine principale, Maceda se singularise par une intense construction au cours des années 2000. Les nombreux immeubles restés inachevés sont représentatifs des excès du capitalisme dans la construction. Pour répondre à cette image dévalorisée, la municipalité s'appuie notamment sur le tourisme, que nous verrons dans la troisième partie. C'est ici une des caractéristiques de la promotion des petits pôles urbains galiciens, et même des espaces ruraux en Espagne en général (Lopez-Manzanares, 2016), la promotion de la campagne, de la verdure et de ses activités agricoles associées constituent des éléments de développement tant économique, que social et culturel pour les élus locaux (*ibid.*).

Le terrain laboratoire suivant est Santa Comba, dans la province d'A Coruña. Plus élevé dans la hiérarchie urbaine, la petite ville, à la limite du seuil démographique des 10 000 habitants, seuil symbolique sous lequel la population est passée depuis 2013. Ici, la décroissance du nombre de résidents est continue depuis 1986, avec une perte de 2 000 habitants environ. Cette population est vieillissante (entretien *alcaldesa*, 2017), bien qu'avec une proportion de jeunes de moins de 16 ans plus importante que dans les précédents terrains. Ce petit pôle urbain est connu en Galice comme lieu de vie nocturne, avec une concentration importante de bars et discothèques, qui gonfle le secteur des services. Ainsi plus de 6 000 personnes viennent chaque week-end d'été pour profiter des fêtes nocturnes. En déclin depuis quelques années, la « *movida nocturna* » (« mouvement de nuit ») est issue des nombreuses *ferias* et des salles de fêtes et de bals qui ont été développées dans les années 1950 (entretien maire adjoint, 2017). Une partie de cette population qui vient faire la fête à Santa Comba n'est

cependant pas résidente, mais provient des alentours, et surtout de la province d'A Coruña. Le commerce en profite puisque le nombre de locaux commerciaux est en constante augmentation entre 2008 et 2018 (+ 16 %). Ce secteur économique, bien qu'important, est associé à d'autres secteurs comme l'agriculture (25 %), et la construction et l'industrie (28 %). Les ménages modestes par leur emploi représentent plus des trois quarts des actifs et le reste par leur emploi fait plutôt partie des catégories supérieures ou *a minima* de la frange haute des catégories populaires. La perte de population et la dynamique forte de construction que la petite ville a connues entraînent un taux de vacance du logement important, presque 30 %.

Cet ensemble urbain est composé de grands immeubles qui font ressentir la présence des 10 000 habitants (fig. n°32). Selon le maire adjoint (entretien, 2017), une grande période de construction désordonnée a commencé dès les années 1970. Actuellement, de grands immeubles de plus de cinq étages coexistent avec des « *casas unifamiliares* ». La municipalité a ainsi conscience du processus de *feísmo* qui est à l'œuvre architecturalement, dans le cœur du petit pôle urbain et dans les rues plus éloignées. Différents styles architecturaux coexistent, auxquels s'ajoutent des bâtiments abandonnés, en ruines (fig. n°32). Pour deux bâtiments mitoyens, l'un peut avoir été entièrement rénové quand l'autre est à l'abandon. C'est la conséquence d'une intense construction en prévision d'une large augmentation de la population, notamment grâce à la *movida nocturna* et ses bâtiments emblématiques (fig. n°33), alors que le processus inverse s'est produit, celui de la décroissance.

Figure 32 Paysages urbains représentatifs du *feísmo* avec des immeubles neufs importants et des bâtiments en ruine, Santa Comba, février 2017 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Figure 33 Exemple de bar de nuit très présents dans le centre, Santa Comba, février 2017 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Par rapport au questionnaire, l'équilibre de genre a été respecté à Santa Comba, et la répartition des générations comprend 23 personnes âgées de 30 à 60 ans et les 13 autres personnes se répartissent pour moitié des moins de 30 ans et pour l'autre moitié des plus de 60 ans. La profession la plus représentée est celle des employés de commerce qui représentent presque un tiers des personnes enquêtées. Ensuite, la répartition est égale à 8-9 personnes pour les travailleurs agricoles ou industriels, et le même nombre pour les professions les plus élevées socialement. En décalage par rapport aux autres bourg étudiés, 26 des 36 personnes interrogées résident dans une maison, ancienne ou récente, pour 9 personnes dans un appartement (et une personne sans réponse).

Comme à Maceda, les termes usités pour décrire la vie à Santa Comba dans le questionnaire, sont majoritairement mélioratifs. 30 des 36 questionnaires reprennent la thématique de la tranquillité. Cependant quelques mots péjoratifs ont été utilisés pour décrire la qualité de vie. Ceux-ci relèvent des champs lexicaux de l'ennui avec l'utilisation du mot espagnol « *aburrida* », lié une fois à la vie tranquille menée à Santa Comba. Toujours à l'exemple de Maceda, selon la municipalité, ces quelques représentations négatives sont à mettre en lien avec le paysage urbain. Le sentiment d'ennui et de dévitalisation, ressenti par les populations locales, est relié aux nombreux logements vides présents dans la ville (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Ce sentiment d'abandon est pourtant contraire à la vie nocturne de fin de semaine. Ces complexes de nuit ne sont utilisés qu'en fin de semaine. Le reste du temps, ils s'ajoutent au paysage de bâtiments fermés. À l'inverse, les fins de semaine agitées et la fréquence des grandes fêtes locales l'été perturbent les résidents souhaitant de la tranquillité.

L'équipe municipale est consciente des problématiques citées et compte revaloriser Santa Comba à partir de trois points : « *l'attractivité visuelle, l'attractivité socio-économique et les services aux citoyens* » (entretien maire adjoint, 2017, traduction propre). Le premier point relève des différents styles architecturaux présents tant dans le centre-ville que dans les hameaux du *concello*. Il est ainsi prévu d'élaborer différents plans urbanistiques pour harmoniser de nouveau l'architecture, à partir de l'existant et dans les constructions nouvelles à venir. Concernant l'attractivité socio-économique, la municipalité considère l'absence de voie de communication rapide avec les grandes villes galiciennes à proximité (Santiago de Compostelle et A Coruña à environ 45 minutes en routes départementales) comme un frein au développement économique de la zone. L'équipe municipale compte sur le dynamisme commercial et plus largement sur celui des services pour attirer des petites entreprises et de la population. D'après le maire-adjoint (entretien, 2017), ce sont en effet beaucoup de jeunes qui sont employés ou qui créent des services et des commerces à destination de la population locale. C'est à mettre en lien avec l'augmentation de plus de 15 % du nombre de locaux commerciaux entre 2008 et 2018.

Le développement économique serait également possible grâce au potentiel du secteur agroalimentaire, surtout la partie laitière (entretien maire adjoint, 2017). En effet, avec la baisse du prix du lait en Europe, consécutive à la dernière réforme de la Politique Agricole Commune (PAC), le secteur agricole de la zone de Santa Comba compte sur la qualité du lait pour faire monter les prix. Enfin, l'offre en services aux citoyens est déjà importante à travers les équipements éducatifs présents, sanitaires et sociaux, tant pour les jeunes que pour les seniors, ou encore l'offre bancaire et de supermarchés. Pour la municipalité, il s'agit de maintenir et de conforter cette offre, en la promouvant avec la qualité de vie et les « *espacios naturales y de ocio* » (« les espaces naturels et de loisirs », traduction personnelle). Autrement dit, il s'agit de valoriser les aménités environnementales présentes telles le Rio Xallas et autres rivières, la Cascada de Castriz ou autres plages, et des éléments culturels pouvant amener des touristes tels un mirador, une mine ou encore la gastronomie.

Finalement, la singularité de Santa Comba, par rapport aux autres bourgs étudiés, provient de l'importance du *feísmo* dans son architecture et dans son urbanisme, plutôt propre aux classes populaires (Baamonde, *et al*, 2006). Enfin, la municipalité tente de résoudre le problème de vieillissement de l'espace rural en attirant des jeunes qui proposent une offre commerciale à

des personnes âgées. En complément, il s'agit de continuer à maintenir et développer le secteur agroalimentaire, en s'appuyant sur la qualité du lait de cette zone. Dans les zones rurales galiciennes où la faiblesse de l'emploi est un fort facteur d'émigration (Brouard-Sala, *et al*, 2018), les élus de Santa Comba souhaitent répondre en proposant de l'emploi tout en le couplant à une proposition de services et une qualité architecturale retrouvée en vue de faire venir de nouveaux résidents.

Dernier terrain galicien, la petite ville de Rianxo compte environ 11 500 habitants, au-dessus du seuil démographique que nous nous étions imposé. Ce choix repose sur la présentation d'un cas qui mène des politiques de revalorisation de son cœur historique. Située sur le littoral, elle est encore principalement structurée par la pêche (Brouard-Sala, *et al*, 2018), qu'elle soit professionnelle ou de loisirs. Les statistiques locales en attestent, puisqu'en 2011, près d'un quart de son économie est tournée vers le secteur industriel, notamment par la pêche, et 18 % vers l'agriculture. Enfin, près de la moitié de l'activité économique est tournée vers les services quand les 10 % restants sont destinés à l'industrie. Par ailleurs, la population est en déclin continu depuis 1986 (- 10 %). En conséquence, de nombreux logements sont vacants (15 %). Comme les autres cas d'études, les catégories populaires, par leur profession, y sont très importantes – plus de 80 % – et les catégories supérieures équivalentes aux autres terrains laboratoires.

Ces différents paysages urbains correspondent à l'image générale de la petite ville (fig. n°34) : des rues commerçantes tournées vers la mer, où certains locaux et certaines maisons ont été rénovés. À cela s'ajoutent de grandes places publiques pour les festivités locales. Le lieu de prise de vues des photographies est le centre historique, et celui-ci bénéficie d'un traitement de la part des collectivités locales, une association entre l'*oficina de rehabilitación* (bureau de réhabilitation), implanté en 2009, et la mairie.

Figure 34 Ambiances urbaines composées de rues donnant une vue sur la mer et le port, des commerces et des maisons rénovés et une place publique, Rianxo, février 2016, (Photographies : Orain N.)



Nous y avons effectué un entretien approfondi avec le responsable du bureau de réhabilitation pour comprendre les différents projets mis en place et comment ils sont mis en synergie. C'est surtout le centre historique de la petite ville qui est visé. Pendant les premières années de l'office de réhabilitation, ainsi qu'avant tout début de programme, ont été effectués des diagnostics sur plusieurs thématiques. Aujourd'hui, en plus des programmes de création d'emploi, de location de cellules commerciales, de restauration de moulins à eau ou encore de croix chrétiennes, le programme phare de la ville est la réhabilitation de logements. Ceux-

ci doivent avoir été construits il y a plus de 30 ans. Ce programme consiste principalement à faire de la publicité pour la réhabilitation. Il a commencé par un forum de trois jours pour informer et inciter la réhabilitation. Tout acquéreur d'un bien dans le centre historique de Rianxo se doit aujourd'hui de le réhabiliter si cela n'a pas été fait auparavant (cas unique en 2016 en Espagne selon le responsable). Ensuite, quand des propriétaires ou des potentiels acquéreurs viennent à l'office, le responsable leur propose une aide économique mais aussi technique pour réhabiliter leur maison. Il les oriente vers des techniciens de la réhabilitation et les aide à les financer. À la moitié de l'année 2016, plus de 90 maisons dans le centre historique de Rianxo et quelques-unes dans le reste de la ville avaient été restaurées. Ce programme repose également sur le fait qu'il faut réhabiliter avant de construire. (Brouard-Sala, *et al*, 2018)³².

Ainsi, par les différents programmes qui ont cours dans la ville de Rianxo, les analyses que nous y produisons s'insèrent dans la troisième partie sur la revalorisation des bourgs et des petites villes. Ces analyses permettent d'entrevoir la globalité des actions menées pour revitaliser une petite ville, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas pensées de manière sectorielle, mais bien dans leur ensemble. Cela rejoint donc les analyses théoriques sur le développement territorial en contexte de projets urbains, où la finalité est d'être attractif envers les populations et les entreprises, ici les petits commerces. C'est également en imposant la réhabilitation des logements du centre historique pour tous les acquéreurs et/ou les vendeurs, pour s'assurer de l'adéquation du logement avec les goûts du jour en matière de normes énergétiques et de confort.

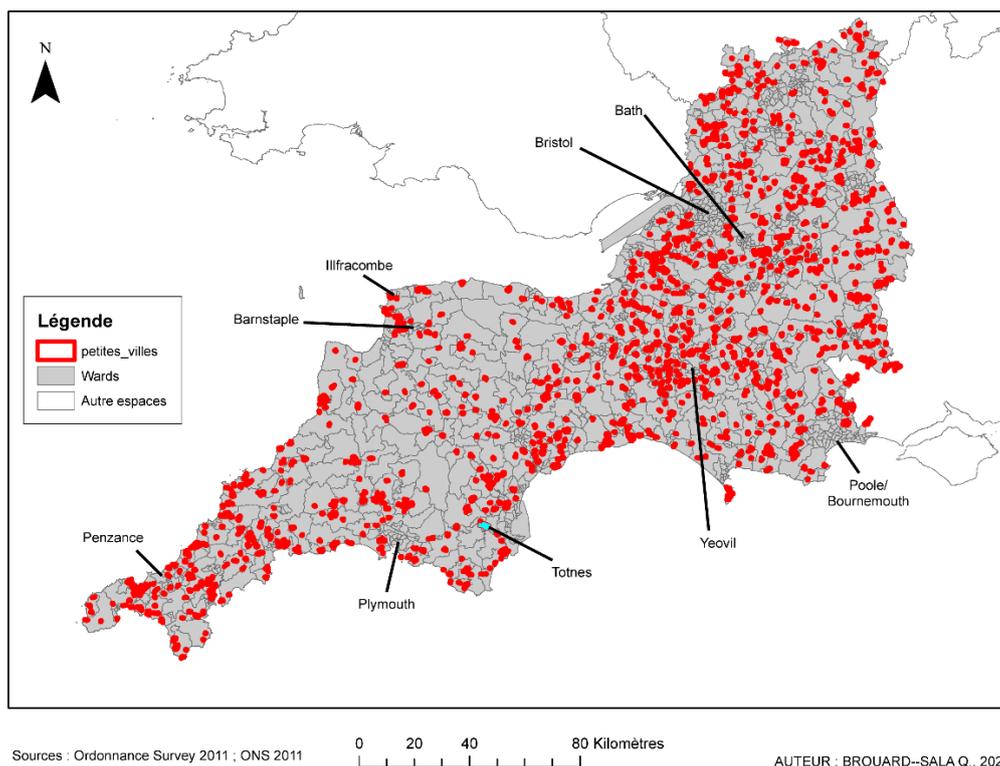
À ces terrains laboratoires, s'ajoutent d'autres entretiens plus ponctuels, une réunion d'un groupe de travail et l'analyse de documents institutionnels ou de bureaux d'études. Par exemple, deux autres entretiens ont été menés spécifiquement pour comprendre les dynamiques immobilières du rural galicien, auprès d'une agence immobilière et un technicien du « *programa de rehabilitación sostenible* » (programme de réhabilitation durable) de la province Lugo. Ces derniers recueils sont complétés par la lecture de documents institutionnels, notamment d'une loi promulguée en 2019 par la *Xunta* de Galice pour la réhabilitation des *villas* galiciennes et les petites villes.

³² Texte publié en anglais, voir chapitre 3.

1.2 Totnes : un modèle anglais de revalorisation urbaine

Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, la méthode d'échantillonnage a été différente de celle des autres régions : les *wards* subdivisent un grand nombre de villes en quartiers urbains. Bon nombre de petites villes de moins de 10 000 habitants sont donc découpées en plusieurs *wards* et leur regroupement est difficile ; la donnée de la présence ou de l'absence d'un collège dans une commune n'est pas diffusée. Nous avons donc dû nous adapter en réalisant une pré-sélection à partir des *boundaries* (échelon, traduction personnelle) intitulés *built-up areas* (zones construites) qui, dans la version de 2011, ne comptait que les villes de plus de 10 000 habitants, alors que dans la version actualisée de 2017, des villes en-dessous de ce seuil ont également été ajoutées. L'enquête de terrain a été réalisée en 2015 et 2016 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, notre échantillonnage (fig. n°35) a donc été réalisé *a posteriori*.

Figure 35 Carte des petites villes du Sud-Ouest de l'Angleterre et localisation du terrain laboratoire



Totnes est le cas d'étude du Sud-Ouest de l'Angleterre qui a servi de modèle pour construire les analyses sur les actions de revalorisation mises en place. En effet, cette petite ville du Devon, anciennement industrielle et portuaire, a servi de laboratoire à Rob Hopkins, pour monter son mouvement de *Transition Town* (ville en transition), diffusé à travers le monde. Cette formule de valorisation de l'espace local en proposant une « *new vision of urban living* »

(Description de *Transition Town Totnes*, Source : Totnes Information Center, 2016), provient de la technique de la permaculture, c'est-à-dire de penser l'avenir post-carbone du monde en relocalisant l'ensemble des activités à l'échelle locale. *Transition Town Totnes* (TTT) est largement soutenu par les élus locaux, et notamment la mairie, dans les différentes actions mises en place. Celles-ci sont mises en exergue par des *Transition walks* (marches de la transition) qui, à travers une « *balade urbaine* » de la ville, montrent les actions mises en œuvre pour relocaliser l'économie. Ces actions sont ensuite diffusées à travers un réseau, le *Transition Town Network* (réseau de villes en transition), qui sert de canal pour relier entre elles les différentes associations locales à travers le monde et les actions de chacune.

Totnes est constituée d'environ 8 000 habitants en 2011 (la ville est divisée en deux *wards* dans les recensements), avec une population stable depuis 2001, et un gain de 1 000 habitants depuis 1991 (ONS, 2011, 2001, 1991). Les plus de 65 ans représentent environ 22 % de la population en 2011, statistique dans la moyenne du *district* mais en deçà de 5 à 10 points de bon nombre de villes du littoral du Sud-Ouest de l'Angleterre, et donc plus jeune que dans les autres terrains laboratoires, notamment de Galice. Avec une proportion plus importante de catégories supérieures, par leur emploi, cette petite ville se distingue donc de nos autres cas d'études. Ce sont en effet près de 30 % des actifs qui sont dans la catégorie « *Higher and intermediate managerial administrative professional occupations* » (« occupations professionnelles de manager ou administratif intermédiaires les plus hautes et intermédiaires », traduction personnelle).

Ces différents clichés de Totnes qualifient les ambiances urbaines de la ville, avec sa rue principale dans la photographie en portrait, accompagné de deux photographies montrant des exemples de commerces typiques de cette petite ville (fig. n°36). Parmi ces commerces, deux d'entre eux sont des galeries d'art. Associée à une forte présence de catégories supérieures, c'est une des formes du processus de gentrification, où les artistes jouent un rôle de pionniers favorisant l'arrivée de groupes sociaux encore plus élevés (Chabrol, *et al*, 2016). Ce processus est à l'œuvre à Totnes, à travers la promotion d'un cadre de vie agréable (fig. n°37) avec la rivière valorisée comme aménité environnementale. Ce cadre est renforcé par la présence d'un marché proposant une offre d'alimentation locale ainsi qu'une partie brocante. Ces éléments entraînent l'arrivée de catégories supérieures et leur construction de villas dans les faubourgs du centre-ville.

Figure 36 Paysages urbains composés de rues semi-piétonnes avec des restaurants et des galeries d'art, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Figure 37 Ambiances urbaines composées de quartiers pour catégories supérieures, du marché, d'une rivière et d'un parcours commenté de la TTT, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Suivant la rétrospective épistémologique effectuée par Marie Chabrol, *et al* (2016), la gentrification s'effectue à la fois par la demande et par l'offre, c'est-à-dire que des artistes sont venus s'installer dans la petite ville, pionniers de la gentrification, qui ont entraîné une mutation de l'appropriation de l'espace, favorisant sa montée en gamme. Celle-ci est instituée et promue par l'association *TTT* et reprise par des promoteurs, qui proposent une offre immobilière à destination de catégories de plus en plus hautes socialement. Ces analyses sont à la fois confirmées et infirmées dans l'enquête de terrain que nous avons effectuée. En effet, pendant les quatre entretiens réalisés auprès d'*Estate agents* (agents immobiliers), ceux-ci nous ont indiqué l'arrivée d'une population de plus en plus « riche », notamment de télétravailleurs venus de Londres et de Bristol. C'est confirmé par l'entretien mené auprès d'une personne chargée de l'*affordable housing* (logement à prix abordable) au *South Hams district council*, qui développe l'offre de logements abordables en réponse à des prix immobiliers élevés.

Parmi les 45 questionnaires passés auprès d'usagers du centre-ville de Totnes, les opinions sont partagées, entre ceux qui dénoncent l'arrivée massive de riches, et ceux qui, au contraire, la nuancent. Ainsi, quelques personnes des 22 personnes enquêtées des catégories populaires par leur emploi (correspondant aux professions 5, 6, 7, 8 et 9 ; annexe n°1) dénoncent les prix élevés voire prohibitifs des commerces du centre-ville. Certains font le lien avec le programme *TTT* de la ville. Inversement, d'autres personnes enquêtées, avec une profession plus haute socialement, tendent à se satisfaire des commerces présents, notamment de l'offre en commerces alternatifs. Certains, tels des artistes, réfutent la gentrification de l'espace, justement parce qu'ils ont pu profiter de l'accession à la propriété, d'une maison mitoyenne en logement abordable grâce à l'offre du *South Hams district council*. Il y a donc un double processus de gentrification de Totnes qui est à l'œuvre : par l'offre et la demande d'une « *Transition Town* » et par une politique publique qui tente de la limiter. L'offre en économie alternative, à travers une relocalisation à l'échelle locale de la production et de la consommation, en proposant de l'alimentation de proximité avec par exemple les *Incredible Edible* (« Incroyables comestibles ») ou encore une monnaie locale, contribue à la gentrification de l'espace. Il est à noter que ce modèle de développement alternatif d'une ville en transition, est largement promu, à travers une communication internationale sur le projet par la *Transition Town Network*, et la constitution d'un diplôme universitaire de ville en

transition, de même que la promotion des actions dans des documentaires tels le film *Demain*³³. Cette opération est donc devenue une des normes de valorisation de l'espace promue comme modèle.

Par ces différents éléments, la ville de Totnes s'intègre dans un processus de revalorisation. Avec le mouvement *TTT*, la ville est développée en promouvant une économie alternative, favorisant sa distinction symbolique et la rendant plus compétitive parmi les villes (Harvey, 2008). Cette distinction favorise l'attractivité de ménages aisés, en premier lieu les artistes et ensuite les télétravailleurs des professions socialement les plus hautes de Londres et Bristol. Le processus de valorisation de l'espace, entraînant sa gentrification, est cependant plus complexe. En effet, des politiques publiques et privées de « *mixité sociale* » sont mises en place, pour assurer des logements abordables à des ménages moins aisés, tels des artistes ou pour des professions plus précaires.

En tant que modèle de valorisation de l'espace local, référence diffusée à travers le monde, Totnes a ainsi constitué dans la thèse la première base des modèles à suivre. Pour reprendre la métaphore de « *l'horloge mondiale* » de Maria Gravari-Barbas et Fabrice Ripoll (2010), Totnes constitue une des aiguilles de l'horloge, et les autres espaces doivent se « *mettre à l'heure* » par rapport à cette aiguille. Enfin, ce cas d'étude a été le premier dans lequel nous avons pu observer l'importance du commerce dans les choix de valorisation. En effet, les commerces, présents ou absents, ouverts ou fermés, permettent d'analyser les pratiques quotidiennes des populations usagères du centre du bourg ou de la petite ville. C'est ce qui ressort du questionnaire, où les personnes des catégories populaires relèvent les prix élevés dans les commerces du cœur de Totnes et l'absence de certains commerces de proximité pour les achats quotidiens.

Cette enquête a été complétée par des lectures sur le Sud-Ouest de l'Angleterre, tant scientifiques, qu'institutionnelles ou encore provenant du grand public. Celles-ci permettent de comprendre l'importance de la diffusion du modèle de Totnes. Par exemple, une petite ville du Devon d'environ 12 000 habitants en 2011, Dawlish, cite dans son « *Dawlish town center masterplan* » de 2008 (« plan directeur pour le centre de la ville de Dawlish ») l'exemple de Totnes comme modèle à suivre. Également, les analyses de l'article de Kim J. Ward (2015)

³³ Film *Demain*, réalisé par Cyril Dion et Mélanie Laurent, sorti en 2015 et distribué par *Mars Films*

sur la géographie de la pauvreté des petites villes côtières, avec l'exemple d'Ilfracombe, centre urbain du Devon également d'environ 11 500 habitants, permet de comprendre que les espaces gentrifiés ségréguent les catégories populaires, dont cet exemple en est le récepteur. S'ajoutent à ces analyses, celles de Craig James Whewey (2011) sur le programme national anglais *Market Town Initiative*. Ses enquêtes qualitatives se sont orientées vers des bourgs des Midlands anglais, mais des exemples, dans la partie théorique, sont pris sur le programme dont ont profité de nombreuses petites villes, notamment côtières, du Sud-Ouest de l'Angleterre.

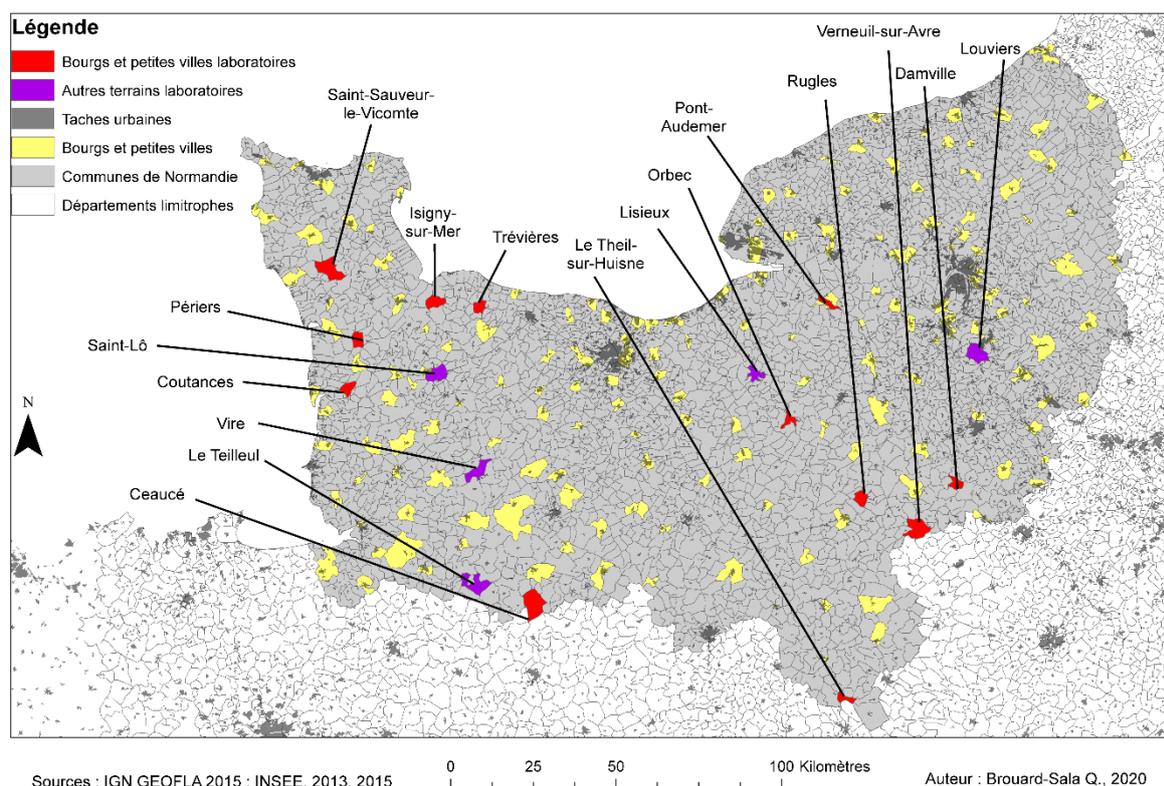
Les terrains laboratoires présentés se complètent dans l'approche du processus de dévalorisation-revalorisation des bourgs et des petites villes. Les bourgs et les petites villes de Galice illustrent la dévalorisation des centres, et les prémices de politiques visant à leur revalorisation. Le terrain d'enquête anglais mobilise un modèle international de valorisation de l'espace local aux retombées importantes sur la (re)valorisation du centre-ville.

2. Les terrains laboratoires de Normandie : de la dévalorisation à la revalorisation

En regard des terrains galiciens et anglais, les 12 terrains normands (fig. n°38), s'inscrivent dans l'ensemble du processus de dévalorisation-revalorisation. Sur la carte, les communes en rouge correspondent aux bourgs et petites villes où une enquête a été menée, et en violet, les communes qui ne correspondent pas exactement à la définition d'un bourg ou d'une petite ville, mais dont la situation est intéressante dans le processus que nous étudions.

Cinq terrains, représentatifs de l'ensemble des sites étudié, ont été enquêtés de manière plus approfondie. Nous allons présenter les premières analyses des espaces locaux, des bourgs et des petites villes qui se situent dans une dynamique de dévalorisation pour terminer sur ceux qui ont été étudiés pour leurs politiques de revalorisation. À partir de ces cinq terrains, nous allons insérer les sept autres terrains étudiés en fonction des problématiques qu'ils connaissent.

Figure 38 Terrains laboratoires et bourgs et petites villes de Normandie



2.1 Les bourgs et petites villes étudiés pour leur dévalorisation

Le bourg de Saint-Sauveur-le-Vicomte, situé dans le nord-ouest de la Manche, est constitué d'une population oscillante entre 2 000 et 2 200 habitants depuis 1968. Ce bourg présente une vacance du logement principalement située dans son centre-bourg, à cause d'une périphérisation de la vie. En effet, les logements (la construction de lotissements), les commerces (les grandes surfaces en périphérie) et les services et les activités (médecins, kinésithérapeutes et industries) se concentrent en marge du cœur historique. À ces constats, s'ajoutent presque un tiers de la population qui a plus de 60 ans en 2013, et plus de 70 % des actifs de 15 à 64 ans sont employés ou ouvriers. C'est une zone où les ouvriers sont de plus en plus présents et où le vieillissement de la population est important (Rivière et Bermond, 2014).

Ces quelques clichés illustrent ces éléments d'analyses (fig. n°39) : un centre-bourg composé d'immeubles, dont certains logements ou commerces sont vacants ; des immeubles ou

maisons peuvent dater de la reconstruction ou être plus anciens ; enfin des constructions subsistent toujours en marge du bourg dans des lotissements.

Figure 39 Différents paysages urbains composés d'immeubles de centre-bourg avec une présence importante de vacance du logement et commerciale, des maisons vacantes et pourtant de nouvelles constructions, Saint-Sauveur-le-Vicomte, février 2015 (Photographies : Brouard-Sala, et al.)



C'est la traduction du désintérêt des populations pour le cœur du bourg, et leur préférence pour les pavillons neufs à l'extérieur. Notre enquête en 2015 a montré une faible

fréquentation des commerces du centre-bourg, peu d'habitants, et une difficulté de pouvoir rencontrer des résidents (Brouard-Sala, *et al*, 2015). Au contraire, ce sont dans les zones pavillonnaires extérieures, que nous avons pu passer presque la moitié de nos 51 questionnaires, ce qui nous a permis de rencontrer des nouveaux arrivants dans le bourg. 23 sont arrivés entre 2009 et 2015, dont la majorité se sont fait construire un pavillon (Brouard-Sala, *et al*, 2015). Des pavillons sont d'ailleurs toujours en cours de construction, et c'est ce qui permet à Saint-Sauveur-le-Vicomte de maintenir sa vitalité démographique. En opposition, les logements de centre-bourg, issus largement de la reconstruction post Seconde guerre mondiale, suscite un désintérêt important de la part des populations. Les résidents se détournent également des commerces présents, dont la vacance est importante. Du fait de celle-ci, un éparpillement de la zone commerciale centrale apparaît. Ce constat de fermetures de commerces est à mettre en lien avec la présence d'un supermarché, accompagné d'un pôle médical, en bordure du cœur historique. Cette zone devient dès lors le nouveau centre commercial et de service attractif. Pourtant le cadre de vie agréable, rappelant la campagne, est souligné par les habitants. C'est ce qui leur a donné envie de s'y installer.

Pour tenter d'enrayer ces départs du centre pour la périphérie, en parallèle à une politique de rénovation des logements, la municipalité souhaite acquérir des commerces dans la zone centrale, pour les louer par la suite, à des prix attractifs, et tenter de reconstituer une continuité commerciale. Un autre point, pour tenter de dynamiser le cœur de bourg de Saint-Sauveur-le-Vicomte pour la municipalité, c'est le tourisme. Avec sa figure typique, le château médiéval, et plus généralement une patrimonialisation des bâtiments emblématiques comme le Musée Barbey d'Aurevilly, peuvent y contribuer.

Ce contexte d'analyses de la vacance du logement peut être élargi à Ceaucé et Le Theil-sur-Huisne, deux bourgs situés aux extrémités ouest et est de l'Orne, le premier dans le PNR Normandie-Maine et le second dans le PNR du Perche. À Ceaucé, les analyses rejoignent celles de Saint-Sauveur-le-Vicomte, sur le désintérêt des personnes pour le bâti de centre-bourg, préférant un pavillon de plain-pied en bordure de celui-ci. Cette préférence est marquante pour les retraités. Les causes de la vacance en centre-bourg sont également liées à des problèmes de succession suite à la mort d'un propriétaire, ou encore le cas de britanniques ayant investi dans une maison du centre-bourg et qui sont repartis en Angleterre par la suite

(Fée, 2008). Dans ces deux cas, le logement est bien souvent laissé à l'abandon. Tombant en ruine, il affecte l'image du centre-bourg (Brouard-Sala, *et al*, 2015).

Dans le deuxième cas, au Theil-sur-Huisne, la vacance du logement est plus spécifique, car elle affecte les logements locatifs, notamment ceux des bailleurs sociaux. Elle est à mettre en lien avec les plans sociaux des usines de la commune, dont les pertes d'emplois associées entraînent de nombreux départs d'ouvriers qui résidaient dans les HLM du bourg (*ibid.*). L'autre spécificité de la commune est l'absence de supermarché et d'une station essence accolée. Cela entraîne un déplacement des habitants pour approvisionner leur voiture en carburant, dans d'autres bourgs situés à une dizaine de kilomètres. Ils en profitent pour effectuer leurs courses alimentaires. Les nombreuses fermetures de petits commerces du centre-bourg, sont renforcées par le départ de populations à cause des plans sociaux des usines. Pour enrayer ce déclin, les élus veulent convaincre un supermarché de s'y installer, avec sa station essence, pour maintenir un flux d'usagers dans le bourg. Conjointement, une politique de mise en valeur du patrimoine industriel est visée par la municipalité pour revaloriser le centre-bourg et être attractif pour de futurs habitants.

Saint-Sauveur-le-Vicomte, Ceaucé et Le Theil-sur-Huisne s'intègrent dans la compréhension des dynamiques de dévalorisation des bourgs et des petites villes. Une dévalorisation marquée par la vacance du logement, mais qui est à rattacher à des processus globaux. D'abord, le désintérêt des populations pour les logements de centre-bourg découle de l'intense communication, tant des promoteurs immobiliers que de l'Etat, pour la maison neuve avec jardin (Bourdieu, 2000). De plus, les grandes surfaces alimentaires entraînent la désaffection des petits commerces locaux, dévalorisant d'autant plus l'image du centre-bourg. Enfin, le marché local de l'emploi, notamment dans les industries, est également à mettre en lien avec la mondialisation, où les processus de décision ne sont plus locaux mais délocalisés ailleurs, en Espagne dans l'exemple du Theil-sur-Huisne. Les actions mises en place par les municipalités, pour tenter de juguler ces dynamiques de dévalorisation, s'intègrent dans les stratégies de revalorisation des bourgs et des petites villes. Leurs tentatives d'attirer des touristes à travers le patrimoine, rejoint les actions mises en place par certains bourgs

galiciens. Une comparaison identique peut être effectuée pour la reprise de commerces entre la politique menée par Rianxo en Galice et celle menée à Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Le deuxième bourg, Isigny-sur-Mer, est situé à l'ouest du Calvados. Il est constitué d'environ 2 700 habitants en 2013. Cette bourgade connaît une déprise démographique continue entre 1968 et 2013, avec une perte d'un peu plus de 500 habitants. À cette perte de populations est associée une forte présence des catégories populaires, notamment des plus précaires. En effet, parmi les actifs de 15 à 64 ans, les employés et les ouvriers représentent plus de 70 % de la population, et à cela, il faut ajouter une forte présence de retraités (37 % des habitants). À l'instar de Saint-Sauveur-le-Vicomte, Isigny-sur-Mer fait donc également partie des mondes ruraux où les ouvriers et les séniors sont de plus en plus surreprésentés (Rivière et Bermond, 2014). Cette forte présence ouvrière est à mettre en lien avec l'existence d'une industrie agroalimentaire de renommée mondiale : Isigny-Sainte-Mère. Dans cette usine, où de nombreuses extensions de bâtiments ont été effectuées, sont fabriqués des camemberts, de la crème ou encore du lait concentré. À ces produits issus de la transformation de matières agricoles, s'ajoutent les produits issus de la mer. Effectivement, à quelques kilomètres, à Gêfosse-Fontenay, de nombreuses fermes aquacoles produisent des coquillages tels des huîtres. C'est donc un monde ouvrier particulièrement important qui constitue l'espace social local d'Isigny-sur-Mer. Un tiers des ménages sont en HLM dont beaucoup de logements sont situés dans le centre-bourg. Cette présence affecte les représentations associées à Isigny-sur-Mer, largement vu comme un bourg « *de cassos* »³⁴. La commune est pourtant pourvue de nombreux commerces et services (publics ou privés), bien qu'une partie des pas-de-porte commerçants ferment depuis quelques années.

De ces analyses découlent différents paysages urbains (fig. n°40) : l'importance de l'usine Isigny-Sainte-Mère, notamment dans les emplois intérimaires ouvriers ; la présence de nombreux commerces vacants ; et enfin le port, support d'aménités environnementales mais où de nombreux HLM ont été construits.

³⁴ Contraction de « *cas sociaux* »

Figure 40 Différents paysages du centre-bourg constitués d'un port et ses logements sociaux, d'une mairie imposante, de commerces et de l'usine Isigny-Sainte-Mère, septembre 2014, Isigny-sur-Mer (Collectif, 2014)



Nous l'avons vu, les migrations sont socialement sélectives, et cela joue dans les représentations. Les élus intercommunaux se représentent une perte importante de cadres sur les vingt dernières années. Pourtant, la perte est relative puisqu'elle est de quatre cadres ou professions intellectuelles supérieures résidents à Isigny-sur-Mer entre 1999 et 2013. Également, les ouvriers, employés, retraités et les chômeurs (environ 11 % en 2013) sont perçus comme de plus en plus présents, en tout cas de plus en plus visibles. Associée, la forte présence de logements HLM en centre-bourg exacerbe les représentations négatives. De plus, les agrandissements de l'usine Isigny-Sainte-Mère – notamment pour répondre à la demande de lait infantile de la part d'entreprises chinoises – augmentent le nombre d'employés et ouvriers, et renforcent encore la présence des ménages modestes. La perte de population que subit le bourg depuis plusieurs décennies, et les migrations sélectives associées, laissent de nombreux logements vacants, notamment dans le centre-bourg. Lors d'un entretien mené en 2014 auprès d'une agence immobilière, il est apparu que de nouvelles constructions sont pourtant toujours réalisées, notamment des immeubles, pour répondre à la demande de

logements de nouveaux employés de l'usine. Ces nouvelles habitations neuves, situées en lisière du centre-bourg, entrent donc en concurrence directe avec les appartements de la reconstruction, qui restent inoccupés.

Ces représentations négatives associées à Isigny-sur-Mer sont également utilisées pour qualifier son collège. En effet, une fuite des élèves vers le privé ou d'autres collèges publics après le CM2 se produit, conséquence de la « *mauvaise réputation* » (Desponds et Bergel, 2014) du collège, qui constitue le premier sas des stratégies de distinction pour l'orientation à Isigny-sur-Mer.

Le collège comme vecteur de lien social est également présent dans une seconde commune enquêtée : Le Teilleul, commune du département de la Manche d'environ 1 200 habitants. La fermeture du collège en 2010 a affecté le lien social dans le bourg et son attractivité, entraînant un processus de dévalorisation de son centre. En effet, la « *mauvaise réputation* » (*ibid.*) du collège a provoqué une fuite des élèves vers d'autres collèges et a entraîné sa fermeture. En conséquence, le bourg a accusé une perte de population et une dévitalisation commerciale.

La municipalité entreprend en réponse des actions de revalorisation, élaborées dans un projet global. Ces actions concernent sept enjeux principaux : « *Démographie et attractivité territoriale* » ; « *Habitat* » ; « *Commerce, services et équipements* » ; « *Préservation des paysages et des patrimoines* » ; « *Mobilités* » ; « *Transition énergétique* » ; « *Solidarités et animation* ». Ces thématiques sont donc identiques à celles déjà évoquées pour d'autres terrains d'études, telles l'habitat ou le commerce. Mais de nouvelles orientations apparaissent, élargissant l'éventail d'actions. Par exemple, l'enjeu de préservation des paysages et des patrimoines, ou encore celui de la transition énergétique, sont à la fois des enjeux d'attractivité pour de nouvelles populations, mais également de bons leviers de financements.

Ces deux espaces s'intègrent dans les deux processus de dévalorisation et de revalorisation des bourgs et des petites villes. Ce sont, en effet, des espaces qui sont dans une dynamique de perte de population depuis plusieurs décennies. Isigny-sur-Mer et Le Teilleul se rapprochent particulièrement par les représentations négatives de leur collège. Celles-ci provoquent une fuite des élèves après le CM2 vers d'autres collèges, privés notamment. Ces

« *mauvaises réputations* » entraînent alors le bourg dans une spirale négative : de moins en moins de populations viennent en tant qu'usagers.

2.2 Les bourgs et les petites villes étudiés pour les stratégies de revalorisation

Le troisième bourg étudié est celui de Périers, situé dans la Manche, avec une population d'environ 2 350 personnes en 2013. Il subit une perte depuis 1982, d'environ 400 habitants par rapport à son maximum démographique. La population y est vieillissante (les plus de 60 ans constituent presque 40 % des résidents en 2013) et le nombre de logements vacants a presque doublé entre 1999 et 2013, représentant 12 % du nombre total de logements. Ces quelques tendances fragilisent l'économie locale, notamment ses commerces de centre-bourg. Composé, à l'égal des autres bourgs, d'une majorité de catégories populaires par leur emploi, le bourg de Périers fait donc partie des espaces locaux socialisés où les ouvriers sont encore très présents et où la population est vieillissante (Rivière et Bermond, 2014). Ces quelques données, avec celle de l'évolution de l'emploi au niveau local, ont été prises en compte pour effectuer le diagnostic de dévitalisation du bourg. Périers a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « *Revitalisation des centres-bourgs* », lancé en 2014 par le Conseil Général à l'Égalité des Territoires (CGET), et continue depuis lors à mener à bien son projet de revitalisation. En plus, le collège de ce bourg, classé en Réseau d'Education Prioritaire + (REP +), connaît des problèmes d'ambitions scolaires de ces élèves et d'insécurité aux abords du collège. Le parking permettant d'y accéder est vu comme un « *no man's land* ». C'est particulièrement ce dernier point qui ressort d'une enquête menée par la direction du collège sur le bien-être des élèves, où la place devant le collège n'est pas aménagée par les collectivités locales.

Parmi les différents clichés présentés, la première photographie (fig. n°41) représente la place principale qui donne sur l'église, avec des commerces de chaque côté et un parking au milieu. La place est constituée de nombreux appartements dont certains sont vacants, par manque de confort et de mise au goût du jour. Les commerces, présents, fonctionnent bien selon la municipalité. Dans la rue perpendiculaire à la place, qui passe devant l'église, le flux de véhicules routiers est important, et dépasse les 15 000 véhicules par jour. Ces éléments d'ambiances urbaines de Périers sont à mettre en lien avec les caractéristiques du bourg. La

place qui sert de parking montre l'importance de la voiture pour l'utilisateur. Cela signifie que les chalandes des petits commerces proviennent pour beaucoup de l'extérieur du centre-bourg. Il faut ajouter que les logements vacants sont surtout présents dans le centre-bourg. C'est la conséquence d'un décalage entre ces logements et les normes actuelles de confort et de goût, notamment la présence d'ascenseurs pour accéder aux étages pour la population vieillissante dans le bourg. Une autre partie des logements vacants se localise sur la rue perpendiculaire à la place et l'église. Le passage routier et le bruit induit entraîne de la vacance spécifiquement dans les appartements sans double vitrage.

Figure 41 Place principale qui sert de parking, Périers, janvier 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



La première photographie de la figure n°42 prolonge ces analyses : une vacance du logement induite dans ce qui est dénommé les « Maisons d'Etat ». Elle résulte du bruit occasionné par la route et du simple vitrage, de la difficulté d'accès aux étages pour les séniors et enfin, le désordre urbain des cours communes. Des constructions « anarchiques », des garages, y ont été réalisées. Il s'agit ici d'une appropriation désordonnée de la part de propriétaires privés, et d'un manque d'entretien des parties communes de la cour. Des problèmes que l'on

retrouve dans de nombreux bourgs, et dans les villes grandes, moyennes et petites de la reconstruction en Normandie. En regard de cette appropriation désordonnée de l'espace, la place sur la seconde photographie n'est pas aménagée, hormis un parking, le collège, ainsi que les locaux de l'intercommunalité et de la petite enfance. Cette non appropriation de l'espace est dénoncée dans l'enquête auprès des enfants scolarisés dans le collège.

Figure 42 Parcours commenté de la ville lors d'un comité de pilotage du projet de revitalisation, ici une vue sur les maisons d'Etat de la reconstruction et sur la place du collège et de l'intercommunalité, Périers, janvier 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



À partir de ces différents diagnostics, les élus de la commune, de l'intercommunalité et les bureaux d'études ont présenté les orientations générales du projet de revitalisation. La construction du projet a été suivi dans quatre comités de pilotage, des ateliers organisés par un bureau d'étude (deux à destination des habitants, et un pour les élus). Deux entretiens approfondis ont été réalisés auprès du bureau d'étude qui mène les ateliers. Le chantier du projet de revitalisation a été par la suite suivi dans la presse, dans une réunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et dans des colloques institutionnels, jusqu'en juin 2019.

L'approche pour la revalorisation du bourg est globale. Elle s'oriente sur les questions de la réhabilitation de l'habitat, des espaces publics en général (notamment le centre historique et la place du collège), de gérer le flux routier, etc. (Brouard-Sala, 2016). D'autres points sont aussi mis en avant, notamment le maintien et le renforcement de l'activité commerciale (alimentaire, avec les petits commerces locaux en opposition aux grandes surfaces (*ibid.*)). Les ateliers avec les habitants ont révélé leur volonté, pour les présents, de mettre en place des actions qui mettent en avant la « *nature* ». Il s'agit de valoriser le parc public et surtout l'ensemble des petits espaces verts pour contrer « *l'image minérale de ville* » selon des

habitants³⁵. C'est ce que Marion Ernwein (2019, p.34) intitule « *Quand la nature surgit hors des parcs* ». Finalement, des actions diverses sont mises en place à partir des propositions des habitants, des élus et en accord avec les divers financeurs et experts présents lors des comités de pilotage, dont une hiérarchie institutionnelle se détache.

Deux autres communes en Normandie ont été lauréates de l'AMI « *Revitalisation des centres-bourgs* » : Pont-Audemer (Eure) et Orbec (Calvados). La première est une petite ville d'environ 10 000 habitants, considérée comme un grand pôle urbain par l'INSEE en fonction du nombre d'emplois. Nous disposons pour cette petite ville d'un recueil de matériaux moins important, à partir de deux réunions de groupe de travail, et de documents institutionnels. Il en ressort d'autres manières de penser la revalorisation. Par exemple, la participation des habitants est réalisée à partir de représentants, notamment des commerçants. C'est une consultation des habitants plus qu'une coproduction des actions à mener (Brouard-Sala, 2016 ; Arnstein, 1969), dans une « *concertation monologique* » et « *représentative* » (Thomassian, 2009, p.189-190). Parmi les représentants, la consultation de la présidente de l'association commerciale locale est à mettre en lien avec l'importance du commerce dans la manière de penser la revalorisation. La revalorisation est en effet pensée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) et de son antenne locale à Pont-Audemer. Contrairement à Périers, le petit commerce semble plus en difficulté dans certaines parties du centre urbain commercial de Pont-Audemer. L'éloignement des supermarchés est un facteur, car ils sont vus comme des « *locomotives* » pour le centre-ville par le flux qu'ils apportent (Brouard-Sala, 2016). Les petits commerces souffrent ainsi de leur éloignement par rapport aux supermarchés et également de la rue commerçante principale. Les difficultés commerciales sont, en effet, concentrées dans certaines rues adjacentes à la principale, avec d'autres problématiques comme l'habitat par exemple. La réponse, qui est proposée par les groupes de travail auxquels nous avons participé, est du contrôle de « *l'ethos du bon commerçant* » (Morange et Quentin, 2017). Les autres actions que nous avons pu étudier dans cette commune rejoignent celles pensées pour Périers, et entrent dans la globalité des problématiques d'une petite ville.

La deuxième commune lauréate, Orbec, environ 2 200 habitants en 2013 et une perte de plus de 1 000 résidents depuis 1975, connaît une situation similaire, mais aggravée en termes de

³⁵ Atelier habitants, 2016

perte de population et d'emplois perdus. Dans cette commune subsistent principalement des ménages modestes parmi les actifs de 15 à 64 ans, couplées à un taux important de retraités. À l'image des bourgs galiciens, des problèmes d'image de centre-ville déshabité ressortent. Le bureau d'étude en charge de l'habitat, (le même qu'à Périers), évoque des difficultés pour mener une concertation avec les habitants. La forte présence des catégories populaires dans les quartiers d'habitat à revaloriser est à mettre en lien avec ces difficultés. Sans une méthode d'insertion longue au sein de la population, celles-ci ont du mal à entrer dans un processus de concertation, souvent éloigné de leurs problématiques quotidiennes (Carrel, 2013). Des méthodes coercitives ont été mises en œuvre afin de résorber, notamment, les problèmes d'habitats indignes. La thématique de l'habitat n'est bien évidemment pas unique : elle s'intègre au sein d'un panel plus large d'actions, autour du tourisme, de la revitalisation commerciale ou de l'aménagement des espaces urbains. Les difficultés de mise en place du projet ont conduit la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDM14) à fortement s'impliquer pour que la démarche de revalorisation du bourg soit menée à son terme.

Au sein du même programme national de « *Revitalisation des centres-bourgs* »³⁶ du CGET, ces trois cas montrent donc différentes approches de la manière dont la revalorisation peut s'effectuer. La pluralité des problématiques implique une réponse globale pour chaque bourg, en traitant à la fois les points faibles avec des actions particulières, et en s'appuyant et en renforçant les points forts, comme le commerce à Périers. Les conflits entre institutions et entre les élus locaux, bureaux d'études et/ou habitants seront analysés, au regard de la géopolitique locale (Subra, 2016) ou de la participation des habitants (Carrel, 2013 ; Thomassian, 2009).

Notre quatrième cas d'étude est Trévières, bourg de l'Ouest du Calvados. Avec un peu moins de 1 000 habitants, cette commune est en croissance malgré une légère déprise entre 2008 et 2013. Proche des plages Omaha Beach, connues pour le débarquement des alliés américains lors de la Seconde guerre mondiale, elle est donc marquée par son architecture de la reconstruction, et par le tourisme commémoratif. Cependant, cette économie touristique

³⁶ L'expression « centre-bourg » est à discuter. Il s'agit tant de bourgs que de petites villes, spécifiquement pour le cas normand, où par exemple Pont-Audemer est plutôt à définir comme une petite ville, voire même une ville moyenne ou intermédiaire, notamment par la très forte présence d'emplois.

n'est pas suffisante pour « *faire vivre* » le bourg à l'année, et son architecture vieillissante a besoin pour les élus d'être « *mise à l'heure* » par rapport à « *l'horloge mondiale* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.10). Trévières, qui se situe à environ 30 minutes de voiture de Caen, commence à être intégré à sa couronne périurbaine éloignée. Depuis 2015, des réflexions de redynamisation du centre-bourg sont engagées car le bourg a subi de plein fouet la venue de grandes surfaces dans les petites villes et bourgs voisins, entraînant des fermetures de petits commerces et de la vacance du logement en centre-bourg. À l'instar d'autres bourgs qui ont des problèmes de flux routiers, les engins agricoles encombrant les routes et les rendent anxiogènes pour les piétons.

Les clichés présentés sont en cohérence avec les analyses précédemment évoquées (fig. n°43) : un bâti datant de la reconstruction, vieillissant, des commerces dont certains ont été rénovés.

Figure 43 Paysages urbains constitués d'architecture de la reconstruction, vieillissante, dont certains bâtiments sont en vente, de commerces divers, Trévières, décembre 2019 (Photographies : Brouard P.)



Pour répondre aux problématiques en termes d'images et d'attractivité, la commune met en place des actions afin d'aider les nouveaux habitants à s'appropriier le bourg. Ces actions s'effectuent hors programme national dédié. Les élus communaux et intercommunaux et les 2 réunions publiques ont démontré une dynamique commerciale importante pour ce petit bourg de moins de 1 000 résidents. En effet, la zone de chalandise est bien plus importante, et correspond aux limites de l'ancienne intercommunalité, de l'ancien canton. Malgré l'ouverture de grandes surfaces dans les petites villes avoisinantes (Isigny-sur-Mer, Bayeux ou Grandcamp-Maisy), le petit bourg conserve encore deux boucheries, deux boulangeries, une épicerie et divers autres commerces de proximité, dont l'installation de neuf commerçants et artisans entre 2015 et 2018. Les élus locaux souhaitent une consolidation de cette économie commerciale. Pour le tourisme mémoriel de la Seconde guerre mondiale, les collectivités

locales souhaitent proposer une offre commerciale aux touristes de passage, par l'installation d'un restaurant, d'un chocolatier ou encore d'une brocante. Ces petits commerces profitent, certes, de la dynamique touristique estivale, mais servent également pour le « *commerce de plaisir* » toute l'année pour les usagers du centre-bourg.

En complément, tant pour les touristes de passages que pour les résidents, les élus locaux souhaitent jouer sur le cadre de vie par la valorisation des « *richesses patrimoniales et environnementales pour l'identité du territoire* » (PLUi Isigny Omaha Intercom). Il s'agit de préserver les haies bocagères voire d'en recréer, de valoriser la trame verte et bleue³⁷ ou encore de préserver le bâti agricole. Les nouvelles constructions, de logements ou agricoles, doivent s'intégrer au paysage, en lien avec le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin par exemple. Pour les élus, la valorisation du cadre de vie doit conduire à l'attractivité de nouveaux habitants. En lien avec un bureau d'études, des travaux sont engagés dans la commune pour donner une nouvelle image qui ne correspond plus à celle d'un bourg de la reconstruction. Ces chantiers concernent à la fois la rénovation des réseaux de gaz, d'électricité, d'eau, etc., la création de nouveaux services, comme un pôle de santé ou encore une halle multi-services. Le pôle de santé, permettant également de regrouper les médecins et autres professions de santé dans un même lieu, est un moyen d'attractivité pour les populations avoisinantes (Chevillard, *et al*, 2015). La halle multi-services est construite afin de regrouper des commerçants locaux de produits alimentaires, afin de retrouver ou renforcer « *les liens entre production et alimentation* » (Delfosse, 2019, p.46) en favorisant essentiellement les circuits courts. Enfin, Trévières est attractive d'un point de vue scolaire : l'école primaire est située dans le centre-bourg par rapport à d'autres en Regroupements Pédagogiques Intercommunaux, dont certains ferment. De même, déjouant la carte scolaire, des parents optent pour le collège du bourg afin d'éviter ceux qui ont une mauvaise réputation (Molay-Littry, Isigny-sur-Mer³⁸).

Les analyses relatives à ce bourg s'intègrent dans les actions de revalorisation des bourgs et des petites villes. Elles sont rejointes par celles effectuées pour d'autres bourgs dans l'Eure, appartenant à la même communauté de communes : Interco Normandie Sud Eure. Son siège

³⁷ Programme français de la valorisation des paysages agricoles et des cours d'eau et littoraux

³⁸ Ces trois bourgs s'intègrent dans une seule communauté de communes précédemment citée : Isigny Omaha Intercom

est la petite ville de Verneuil d'Avre et d'Iton (anciennement Verneuil-sur-Avre pour la ville centre), que nous avons étudiée avec Mesnil-sur-Iton (anciennement Damville pour le bourg-centre) et Rugles. Verneuil-sur-Avre a été choisie car la petite ville a été élue parmi les « *100 plus beaux détours de France* », notamment grâce à son patrimoine bâti composé de différentes tours et tourelles. Malgré cette valorisation des bâtiments du centre-ville, la vacance du logement y est de 15 % en 2013. Cette ville est pourtant reliée assez rapidement à Paris par le train (environ 1h). La vacance répond à une préférence des habitants pour la périphérie plutôt que pour le centre-ville. Cette explication est identique pour les deux autres communes laboratoires, Rugles et Damville. Cette problématique s'intègre dans une réflexion plus large du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Eure (CAUE27) sur « *Habitat durable et formes urbaines* » pour éviter l'étalement urbain dû à la croissance démographique par sa proximité avec l'Île-de-France. Les réponses s'orientent vers une revalorisation du bâti de centre de bourgs et de petites villes. Il s'agit de provoquer un transfert de valeurs du pavillon neuf en lotissement vers le bâti ancien de centre-bourg. En plus de ces réponses, l'attractivité de Verneuil d'Avre et d'Iton se réalise également à travers le tourisme, notamment l'apport de résidents par sa qualité patrimoniale. A proximité de ces trois petits pôles se situe un *CenterParcs*, attirant beaucoup de touristes, dont les élus locaux tentent de profiter des flux.

Finalement, nombreux sont les élus qui mentionnent leur rôle de remplaçants de l'Etat pour le maintien et la création de ces services. C'est ainsi un nouveau mode de gouvernance qui est à l'œuvre, avec un passage de la planification de l'Etat sur la production de l'espace, à un éventail d'acteurs institutionnels. Les actions se réalisent à destination d'acteurs privés (Harvey, 2008). Ce passage est particulièrement éclairant pour la Normandie, qui a connu d'importantes destructions pendant la Seconde guerre mondiale, de nombreux bâtiments ont donc été reconstruits. La reconstruction a été entièrement conçue par les services de l'Etat, le Ministère de la Reconstruction Urbaine (MRU) qui a piloté l'ensemble de la reconstruction depuis 1945 jusqu'à la fin des années 1950. Depuis l'avènement pavillonnaire des années 1970 (Rougé, 2005), ce type de bâti souffre d'un désintérêt des populations, à la fois trop ancien pour correspondre aux normes actuelles de confort et de goût, et trop récent pour être

patrimonialisé. À ce titre, une politique de revalorisation de ce bâti est menée depuis le début des années 2010.

C'est ce qui explique le choix de la ville de Vire (devenue la commune nouvelle Vire Normandie) pour illustrer ces politiques de revalorisation de ce bâti, et comment elles ont été associées et s'intègrent à d'autres programmes de valorisation du centre-ville. Vire, située dans le sud-ouest du Calvados, connue pour son andouille, abrite environ 11 500 habitants en 2013, et 17 500 habitants après la fusion avec d'autres communes. Elle connaît une déprise démographique entre 1975 et 2013. La population dédaigne le bâti de la reconstruction du centre-ville, le taux de vacance atteint, pour la ville entière, 12 % en 2013. Comme d'autres, l'architecture de la reconstruction impacte l'image de la ville, et suscite une vision négative de la part des habitants à son égard parce « *que les villes de la reconstruction sont grises* » (Cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville, 2019). Cette image dévalorisée est donc coûteuse pour l'attraction du centre-ville, surtout pour les nouveaux habitants. Cette ville intermédiaire dans la hiérarchie urbaine normande, est composée d'une majorité d'actifs issus des catégories populaires par leur emploi – 66 % des actifs de 15 à 64 ans en 2013 – mais d'une surreprésentation de 3 à 10 points par rapport aux autres bourgs et petites villes des professions intermédiaires, environ 20 %. Cette classe de profession est notamment importante dans les opérations de revitalisation. Elles y assoient une partie de leur légitimité par les coopérations qu'elles exercent entre elles (Collectif ROCS, 2020). C'est le cas de différents techniciens de la ville qui mettent en œuvre les opérations de revalorisation.

Le centre-ville de Vire est donc composé d'ambiances urbaines issues de l'architecture de la reconstruction dont les élus locaux et techniciens tentent de redorer l'image pour que le centre-ville soit de nouveau attractif. De ces différentes ambiances urbaines, nous pouvons retenir l'image festive que les élus veulent donner à la ville, notamment au moment des commémorations de la Seconde guerre mondiale (fig. n°44). C'est ainsi une image de la ville « *belle, propre, festive et sécurisante* » (Gravari-Barbas, 1998) que l'on veut donner à voir. Lors des commémorations, c'est l'événement idéal pour donner une image positive de la ville, notamment de ses bâtiments de la reconstruction. Il s'agit de modifier la perception que les

habitants et usagers ont de cette architecture. Pour cela, les techniciens montrent les couleurs différentes qui sont présentes dans les matériaux de la reconstruction.

Figure 44 Paysages urbains de Vire composés d'un rond-point central entouré de bâtiments de la reconstruction, d'une mairie de la même époque, et d'un démarquage au sol pour donner de la couleur à la ville, Vire, Juin 2019 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



En complément, des travaux sont réalisés sur les places publiques pour changer les matériaux gris du bitume de trottoir habituel (fig. n°45). Par les différents marquages au sol, l'espace public et l'ensemble urbain se donnent ainsi à voir différemment. L'ensemble de ces actions sont dorénavant pensées de concert dans le cadre du programme national « *Action cœur de ville* » dont Vire est une des lauréates. À la suite de l'AMI « *Revitalisation des centres-bourgs* », ce programme s'oriente plutôt vers les villes moyennes. Plutôt que de se concentrer sur la vacance du logement, moins problématique en 2016 qu'en 2014, il s'agit plutôt ici de résorber la vacance commerciale, et de redonner un dynamisme de centralité. Pourtant dans ces actions de valorisation de la morphologie urbaine de la reconstruction pour la ville de Vire, des accrocs apparaissent, avec des solutions de résolution plus ou moins facilement identifiables. Premièrement, il s'agit de mettre en harmonie les enseignes des commerçants. Un cadre harmonieux est en effet souhaité par la municipalité, pour éviter le débordement d'enseignes, certains commerçants utilisent les étages supérieurs du bâtiment pour y mettre leur enseigne (fig. n°45). Par une charte, la ville y interdit cet usage afin de préserver l'harmonie urbaine.

Le débordement des enseignes est un cas d'appropriation de l'espace qui est vu comme un « *désordre urbain* », c'est-à-dire une appropriation qui ne correspond pas à la conception de

l'espace d'origine. Ce désordre est plus propice dans les espaces des catégories populaires où de multiples propriétaires résident (Bergel, 2005). La volonté de la mairie est donc une « *mise en ordre* » de l'espace (Morange et Quentin, 2017) par la mise en place de normes injonctives (*ibid.*) afin de cadrer l'appropriation de l'espace par les commerçants.

Figure 45 Paysages urbains composés d'autres colorisations du sol pour donner une image positive de la ville, des rues avec des bâtiments moins élaborés architecturalement, notamment sur leur arrière, Vire, Juin 2019 (Photographies : Brouard-Sala Q.)



Plus que pour les rez-de-chaussée urbains des commerçants, les règles concernent l'ensemble des immeubles, où les cheminées, portes et encadrements de fenêtres doivent être gardés autant que possible d'origine, ou remplacés par des éléments pouvant y ressembler, et se fondre dans le décor. Ces injonctions sont écrites mais sont difficiles à suivre et à encadrer sur le terrain de la part des techniciens de la ville. À ce titre, c'est donc une idée de patrimonialisation de la morphologie urbaine de l'espace qui est souhaitée, à l'image de ce qui a été fait au Havre (Gravari-Barbas et Renard, 2010). Pourtant, cette valorisation et cette harmonisation sont assez facilement identifiées pour les bâtiments de centre-ville, conçus selon les acteurs avec de beaux matériaux, mais elles sont plus compliquées pour l'arrière des bâtiments où les finitions extérieures sont moins finement réalisées, surtout dans le cadre de cours-communes abandonnées. Cette qualité des matériaux de la reconstruction, reconnue pour les centres de bourgs et de petites villes, l'est moins pour des ensembles urbains plus éloignés des cœurs historiques, où les fabrications sont faites de béton brut non travaillé.

Comme à Vire, d'autres villes du programme de recherche ont été étudiées et des analyses comparables peuvent y être réalisées. Saint-Lô par exemple, dénommée « *capitale des ruines* », tente de modifier son image en changeant son surnom pour la « *capitale de la reconstruction* ». Ainsi, la remise en ordre de l'urbanisme de la reconstruction est une des

étapes de la réappropriation symbolique de la ville. Pour cela, plusieurs approches ont été mobilisées. La première approche, à partir de 2004, concerne la colorisation de certains bâtiments pour contrer l'image austère de la reconstruction (Gourbin, 2018). Celle-ci est très bien perçue par les habitants. Cependant, à la suite d'un changement de maire, la mise en couleur a été mise en sommeil et l'idée d'une patrimonialisation du bâti est à présent instaurée. Cette patrimonialisation s'appuie sur des bâtiments publics, emblèmes de la reconstruction, telle la halle-beffroi, pour inspirer des propriétaires privés et leur montrer les différentes couleurs du béton (Bidaud et Gourbin, 2021). Ces deux approches diffèrent dans leur conception du bâti mais se rejoignent dans leur promotion et communication : à partir de divers événements, elles visent la démonstration d'une « *ville festive* » (Gravari-Barbas, 1998) par ses couleurs (*ibid.*). La promotion de la colorisation de la ville s'est en premier orientée vers un festival « *Sensations urbaines* » (festival à la fois populaire, artistique et scientifique) où des projections de lumières étaient réalisées sur les bâtiments, servant de base à la colorisation des bâtiments. L'approche par la patrimonialisation du bâti de la reconstruction, pour montrer les « *cinquante nuances de gris* » du béton (entretien Directeur général adjoint à la culture de la ville, 2019), s'est effectuée à partir d'un festival (également à caractère populaire, artistique et scientifique) organisé à l'occasion du 75^{ème} anniversaire du débarquement de la Seconde guerre mondiale. Ces deux types d'approches, antinomiques par rapport à la morphologie urbaine du bâti de la reconstruction, se rapprochent donc par l'événementiel qui sert de première pierre pour la mise en avant d'une nouvelle politique urbaine (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). À cela s'ajoute une mise en opposition entre l'ancienne image d'une ville vue comme minérale/grise/triste à végétale/colorée/dynamique en modifiant ou revalorisant notamment le bâti de la reconstruction (Bidaud et Gourbin, 2021).

Les autres villes étudiées dans le programme de recherche suivent plus ou moins les mêmes orientations : une revalorisation au moins symbolique du bâti de la reconstruction. Par exemple, Louviers opère une mise en lumière de divers bâtiments de la reconstruction. Coutances (hors « *Action cœur de ville* ») suit la même direction. Lisieux se met aussi en faveur d'un changement d'image de son centre-ville, par un réaménagement des places publiques en mettant des pierres blanches sur les trottoirs. Elles sont des pionnières parmi les villes

ayant pris à bras le corps le problème de l'architecture de la reconstruction, et sont donc érigées en modèles pour les actions à suivre, à l'échelle de la Normandie par exemple.

Conclusion du chapitre

Les différents terrains laboratoires normands reflètent donc l'ensemble du processus de dévalorisation/revalorisation des bourgs et des petites villes. Ainsi, l'éventail des situations présentées ici complète celles réalisées dans les bourgs et petites villes des deux autres régions galiciennes et du Sud-Ouest de l'Angleterre. En effet, six types d'espaces de recherche ont été présentés pour la Galice et le Sud-Ouest de l'Angleterre et cinq autres pour la Normandie. Parmi ceux-ci, quatre types de terrains ont été étudiés pour leurs dynamiques de dévalorisation dans les régions galicienne et anglaise, et deux types de terrains du côté normand. Inversement, trois types de terrains ont été enquêtés du côté normand pour les dynamiques de revalorisation des bourgs impulsées au niveau local et deux dans les autres régions.

L'ensemble de ces terrains permettent de tester les hypothèses de déclin et dévalorisation de certains bourgs et petites villes, ainsi que les stratégies mises en place pour les revaloriser.

Conclusion de la partie (Synthèse partielle)

L'analyse du processus de dévalorisation/revalorisation des espaces a des conséquences en termes de production et de reproduction des inégalités sociales : les bourgs et les petites villes, objets géographiques qui sont à l'interface entre le rural et l'urbain, les plus petits éléments urbains dans des contextes ruraux, en sont la preuve.

D'abord théoriquement, les bourgs et les petites villes se situent à l'opposé des conceptions idéalisés de l'espace. En effet, le désir de campagne souhaité par de nombreuses populations ne s'y traduit pas à cause de densité de population, de bâtis et d'activités. De même, pour ceux qui désirent de la ville, les densités de population et surtout les équipements et les services offerts ne sont pas assez importants. En continuité, les fortes densités de bâtis provoquent l'absence du symbole des campagnes : la maison individuelle avec jardin. L'antithèse de la maison est l'appartement, où les catégories populaires tendent à résider car il est moins valorisant socialement. Ces différents éléments provoquent une valeur d'échange faible (notamment en termes d'achat immobilier) au sein des bourgs et petites villes. À partir de cette situation, les élus mettent en place des politiques de développement territorial par projet urbain. L'objectif de ces politiques est d'ajouter de l'alternatif grâce à de l'innovation sociale, organisationnelle ou institutionnelle, permise par une forte appropriation de l'espace par les catégories populaires (Bergel, 2005). Ces actions permettent une élévation de la valeur d'usage, et à une augmentation des capitaux, surtout symboliques, augmentant de même son capital économique ou sa valeur d'échange. Cette élévation permet l'attraction de ménages plus aisés et excluent des populations plus précaires.

Ces éléments se relèvent dans les premières descriptions des bourgs et des petites villes de Galice, Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre. Les bourgs et les petites villes galiciens et normands, qui se situent dans un processus de dévalorisation, tendent à être constitués plutôt de ménages modestes et d'appartements. Ils sont également éloignés des conceptions idéalisées des campagnes. Quant à d'autres bourgs et petites villes de Normandie et Totnes dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, ils s'intègrent dans un processus de revalorisation. Des analyses analogues à celles du processus théorique peuvent être effectuées. C'est le cas du modèle anglais, qui met en place des actions alternatives de valorisation du local, lui permettant d'élever sa valeur d'usage et d'échange, et de ses capitaux liés. On y note également une présence plus importante de catégories supérieures. En Normandie, les

premiers éléments décrits permettent d'identifier une mise en valeur symbolique du bâti de la reconstruction, en tant que valeur d'usage, afin d'augmenter la valeur d'échange générale du bourg ou de la petite ville.

Partie II. Dynamiques du marché immobilier, vacance du logement et dévalorisation des bourgs et des petites villes

Cette seconde partie envisage d'aborder les thématiques du marché de l'immobilier, à travers la préférence des populations pour la maison individuelle avec jardin, comme symbole des campagnes, en propriété, entraînant un désintérêt pour les autres types de logement. Ce désintérêt occasionne une vacance de certains logements qui sont situés dans les centres des bourgs et des petites villes. Une conséquence est la perte d'habitants qui dévalorise les bourgs et les petites villes, déjà fragilisés par la fermeture d'entreprises, d'équipements et de services. Cette dévalorisation est ressentie différemment du point de vue des habitants, entre ceux qui valorisent la campagne, et ceux que l'on peut identifier comme des citadins. Les représentations qu'ils ont de leur espace quotidien sont majoritairement positives dans les termes qu'ils utilisent. Certaines faiblesses ressortent cependant.

Chapitre V. Un marché immobilier tourné vers la maison individuelle avec jardin en périphérie

Théoriquement, et à partir des premières présentations et analyses de nos terrains d'études, nous avons affirmé que le marché immobilier est tourné vers la maison individuelle avec jardin et en propriété, dépréciant ainsi les autres types de logements et modes d'occupations. Ce chapitre envisage donc d'approfondir cette affirmation. C'est le cas par l'étude de bases institutionnelles et privées du marché de l'immobilier des trois régions d'études, enrichie par l'analyse des réponses aux questionnaires dans sa partie immobilière. D'autres données viendront compléter les analyses (entretiens, documents de sources diverses, photographies, etc.).

Nous verrons en premier lieu que les acteurs du marché de l'immobilier se désintéressent des appartements et du locatif pour se focaliser sur le neuf, la propriété individuelle et la localisation en périphérie. À partir de ce constat, des distinctions générationnelles apparaissent : des préférences en termes de localisation, de taille de logement, se font selon l'âge. Enfin, des distinctions en termes de catégories sociales apparaissent et mettent en lumière des stratégies de distinction.

1. Un marché immobilier tourné vers le neuf, la propriété et la périphérie

Le premier chapitre a montré que la maison individuelle avec jardin est le symbole des conceptions idéalisées de l'espace rural. Elle est synonyme de plus d'espace et de moins de promiscuité, surtout pour la constitution d'une « *maisonnée* » (Bourdieu, 2000, p.36). Le jardin est aussi le support de l'idéal des campagnes, en y ajoutant une dimension de rapprochement de la « *nature* » (Côté, 2015). Enfin, la propriété de son logement, et encore plus de sa maison, est devenue le symbole de la réussite sociale et de l'apogée économique pour le ménage (Lois-Gonzalez, 2009 ; Lebreton 2004). C'est surtout une incitation orchestrée par les États, les banques et les promoteurs immobiliers pour soutenir un secteur économique (Bourdieu, 2000). Dans ce contexte, les autres types et modes de logement sont dévalorisés (Lebreton, 2004).

1.1 Un marché locatif d'appartements situés entre centre et marges, à destination de ménages modestes

À l'échelle française, les locataires occupent plutôt des appartements et les propriétaires des maisons individuelles (Bourdieu et de Saint-Martin, 1990). Les bourgs normands, composés d'environ un tiers d'appartements (INSEE, 2013), sont moins attractifs pour des populations qui souhaitent s'installer dans l'espace rural, et préfèrent vivre en maison individuelle. Les bourgs et les petites villes cumulent donc deux points négatifs par rapport à l'idéal d'espace rural symbolisé par la maison individuelle en propriété : la présence d'appartements et de locations. Un autre point négatif également, dans les années 1960-1970, de nombreux logements sociaux ont été construits dans les pôles ruraux français, et normands notamment, dans le style des grands ensembles (Mischi, *et al*, 2016)³⁹. En 2013, dans l'ensemble des bourgs et petites villes de Normandie, environ 20 % des logements en résidence principale sont des logements HLM. Il y a une certaine « *méfiance* » des usagers du bourg envers les populations des logements sociaux⁴⁰. Les populations des logements HLM sont vues en bas de la hiérarchie sociale. Ces cités en-dehors du bourg sont des repoussoirs et entraînent de mauvaises réputations pour les bourgs.

Pour les Anglais, le mode d'occupation d'un logement le moins valorisant pour un individu est la location. Elle est le reflet d'une faible mobilité sociale ascendante (Lebreton, 2004). En 2011, elle représentait 27 % (ONS, 2011) des logements dans le sud-ouest de l'Angleterre. La location de rente privée est plus importante que celle de rente publique. La politique de logement social est gérée par les comtés et les districts. Dans le cadre de la politique du « *right to buy* », qui permet l'achat de logements sociaux avec une réduction de 30 à 70 % par rapport aux prix du marché (Bugeja-Bloch, 2011), de nombreux logements gérés par les comtés ou les districts sont passés dans les mains de propriétaires privés. Des locataires sont devenus propriétaires grâce à cette offre mais aussi de nombreux « *private landlords* » ont acquis ces logements pour les relouer. Les logements sociaux sont donc tenus par des districts ou des propriétaires privés. Ils ciblent les personnes les plus précaires en proposant des logements abordables. Dans le Devon, il a été choisi de concentrer les logements abordables dans les

³⁹ Ces propos ont également été confirmés dans des entretiens : responsable de projet dans le suivi de l'ANRU, Calvados habitat, 2017 ; Compte-rendu COPIL n°1 – Opération de revitalisation de Périers, 2015

⁴⁰ Propos recueillis lors d'entretiens avec un agent municipal Mesnil/Iton, 2016 et lors du stage de terrain M2 2014-2015

principales villes, notamment pour les nouveaux arrivants d'autres régions ou districts⁴¹. Dans les villages, les logements sociaux sont prioritairement pour les locaux du *parish* (traduit par paroisse).

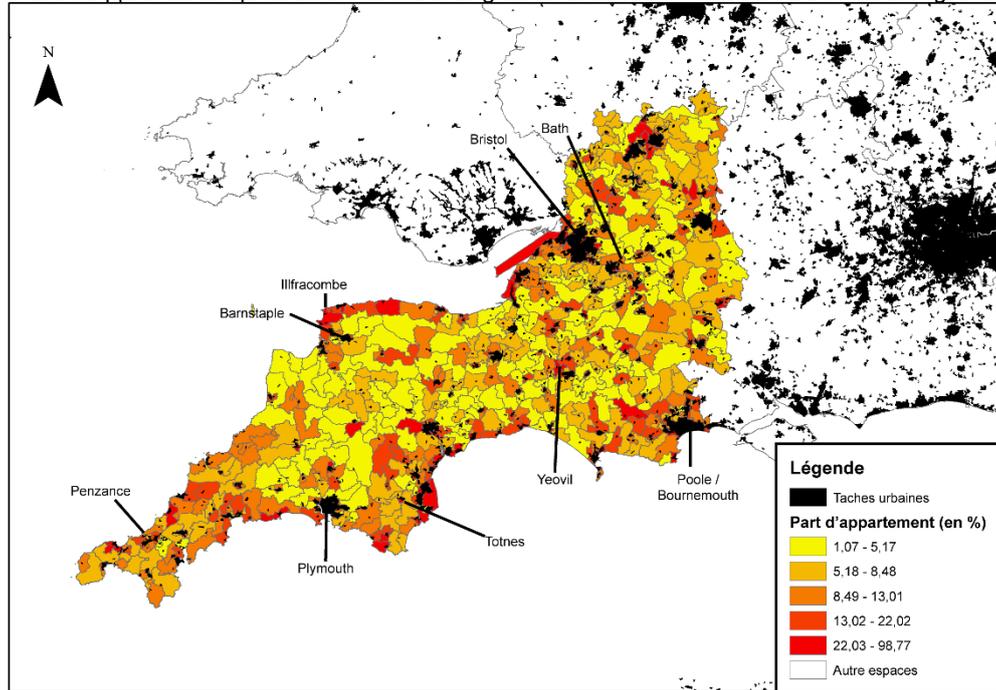
La Galice ne détient que très peu de logements locatifs, environ 10 % du parc total (INE, 2011). Les différences sociales dans les modes d'occupations ne se situent pas sur l'appartement ou la maison mais dans les régimes de propriété, s'il y a hypothèque ou crédit. Pour analyser la situation des locataires et des résidences principales en appartement, nous nous intéressons donc dans cette partie essentiellement aux cas anglais et normands.

Pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, les quatre cartes sur la part d'appartements, de logements locatifs, privés et sociaux (fig. n°46) nous montrent des dynamiques analogues : ils sont surreprésentés dans les espaces urbains (représentés par une tache urbaine noire) ainsi que sur les littoraux. Cela correspond aux zones où les populations se concentrent le plus, renforçant la part d'appartements, et donc la part de logements en locatifs, les deux étant corrélés (Lebreton, 2004). Pour affiner ces analyses, nous pouvons également dire que la proximité avec la métropole régionale Bristol et nationale Londres (Dorling, 2008), joue un rôle dans les processus de concentration des populations dans la partie orientale de cette région. En conséquence, les taux d'appartements et de logements locatifs y sont plus importants, dépassant le tiers du nombre total de logements par *wards*, quand la majorité se situe en-dessous. La Cornouaille et la zone de Yeovil concentrent également de nombreux appartements et logements locatifs. À l'inverse de l'exemple précédent, cette forte présence est à mettre en lien avec l'importance des ménages modestes, en conséquence de la pauvreté, du chômage et plus largement de la dynamique de déclin qui y règne (Shepperd, 2009).

⁴¹ Devon Home Choice, 2018, *Devon Home Choice Policy Document v7.3. Effective from July 2018.*

Figure 46 Part d'appartements, de logements locatifs, privés ou sociaux dans l'ensemble des logements dans le Sud-Ouest de l'Angleterre en 2011

Part des appartements parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre

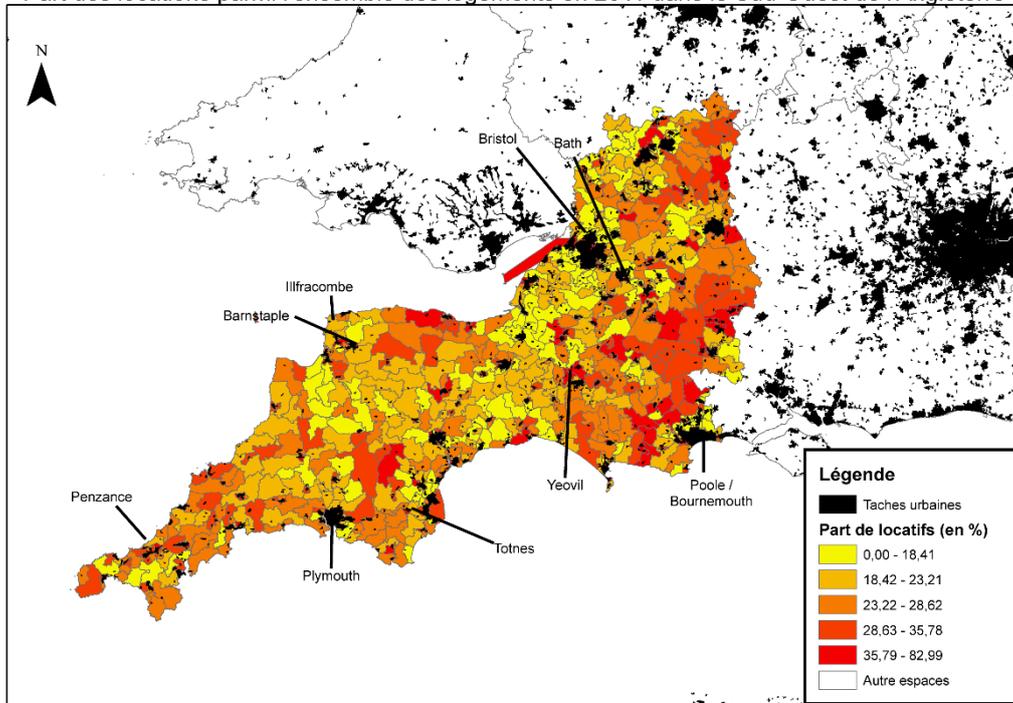


Sources : Ordonnance Survey 2011 ; ONS 2011

0 25 50 100 Kilomètres

AUTEUR : BROUARD-SALA Q., 2020

Part des locations parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre

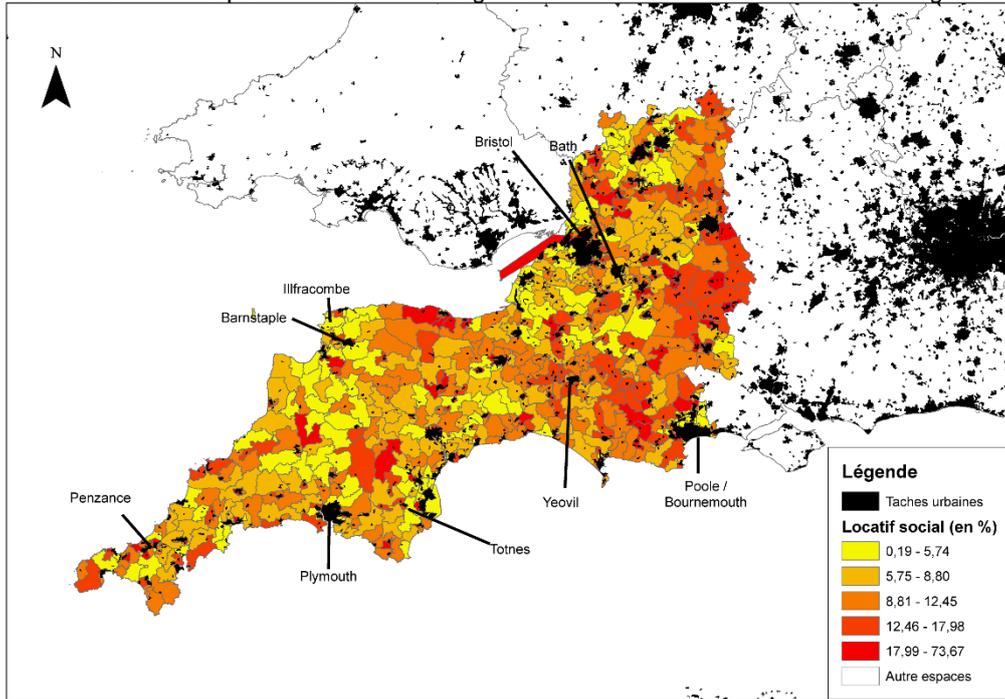


Sources : Ordonnance Survey 2011 ; ONS 2011

0 25 50 100 Kilomètres

AUTEUR : BROUARD-SALA Q., 2020

Part du locatif social parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre

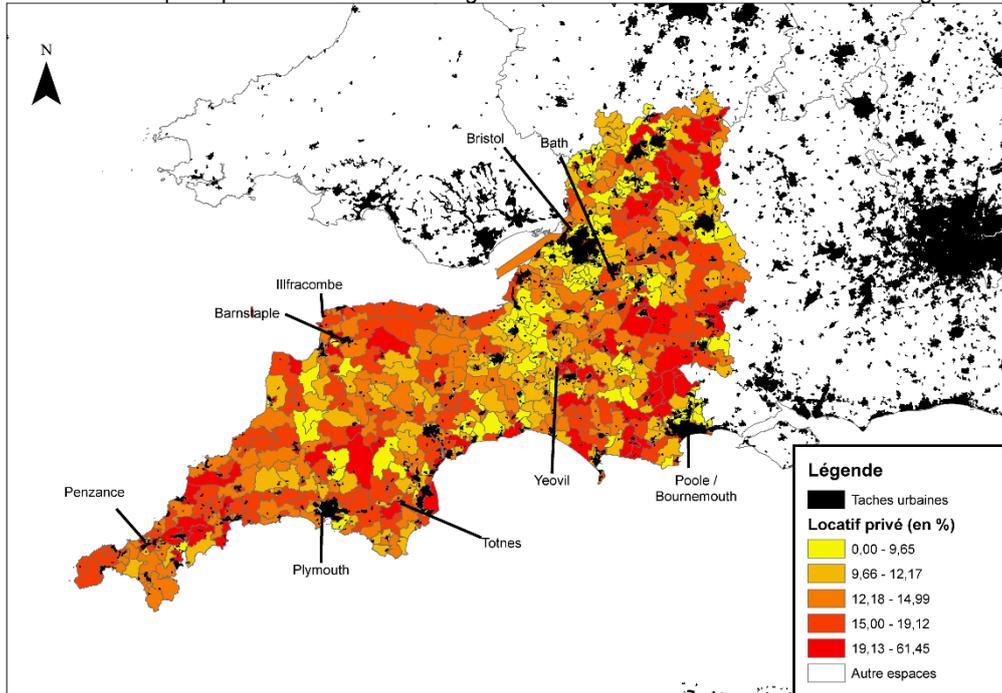


Sources : Ordonnance Survey 2011 ; ONS 2011

0 25 50 100 Kilomètres

AUTEUR : BROUARD-SALA Q., 2020

Part du locatif privé parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre



Sources : Ordonnance Survey 2011 ; ONS 2011

0 25 50 100 Kilomètres

AUTEUR : BROUARD-SALA Q., 2020

Des nuances sont à apporter à ces premières analyses d'une surreprésentation des appartements, et du locatif privé et social dans les espaces urbains. Des espaces de fortes densités, donc d'appartements, sont composés de faibles taux locatifs. De même, des espaces de faibles densités, concentrant peu d'appartements, voient leurs taux de logements locatifs représenter plus de 20 % du nombre de logements, et peu de logements sociaux y sont présents.

Ces derniers sont surreprésentés dans les périphéries des grandes villes, comme Bristol, Swindon, ou Poole/Bournemouth, où leur part est comprise entre 18 % et 73 %. Ils sont également présents dans de plus petites villes, d'environ 10 000 habitants (Bideford (fig. n°47) ou Minehead, Bridport) ou des villes d'environ 3 000 habitants (Wachet à l'est de Minehead). Ces concentrations de logements sociaux dans des *wards* sont également présentes en périphérie d'éléments urbains plus petits : Okehampton (entre Exeter et Plymouth comptant environ 5 000 habitants), Moretonhampstead (à l'est de Okehampton et à l'ouest d'Exeter avec un peu plus de 1 000 habitants). Ces quartiers de logements sociaux sont la figure emblématique de l'habitat populaire, avec des logements alignés les uns à côté des autres. Ces logements sociaux peuvent être en accession à la propriété par exemple. En conséquence, les catégories populaires se concentrent dans ces marges de la ville, éloignées des centres historiques mais pas encore dans les périphéries résidentielles (Lebreton, 2004).

Figure 47 Quartiers de logements sociaux mitoyens, Bideford, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Cependant le logement social en périphérie ne constitue pas le seul mode d'occupation des ménages modestes. Dans les villes côtières du Sud-Ouest de l'Angleterre, des migrants viennent pour trouver du travail, saisonnier essentiellement. Ils sont souvent logés dans des « *Houses in Multiple Occupancy* » (« Logements à Multiples Occupants »). C'est le cas à Ilfracombe, qui compte un peu plus de 11 000 habitants (fig. n°48), comme l'identifie le texte de Kim J. Ward :

« Overall it argues that the concentration of HMOs in seaside towns is creating an increasing geography of exclusion, which causes and exacerbates the exclusion of already vulnerable individuals from income, knowledge, services and access to the labour market. This has been illustrated through the case study of Ilfracombe, Devon, a seaside town which suffers from features characteristic of many deprived seaside areas as identified by the Seaside Town Select Committee report (HCR, 2007). This paper argues that Houses in Multiple Occupancy (HMOs) are a key element in this process as they are often the fundamental motivation for the initial migration of vulnerable/benefit-claiming populations into seaside towns. » (Ward, 2015, p. 105)

Ces types d'habitat se concentrent sur les littoraux à cause de la pression touristique et foncière. C'est le cas dans les centres de certaines villes côtières, dévalorisées par les difficultés du tourisme balnéaire de masse (Suchet, 2015), qui concentrent les catégories populaires (Ward, 2015). Dans la société libérale anglaise, c'est le résultat de la location par des propriétaires de leur habitation à de nombreux ménages dans de petites surfaces (*ibid.*).

Figure 48 Quartiers de HMO concentrant les classes dominées, Ilfracombe, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Enfin, le dernier exemple de type de logement et d'occupation est celui de l'accession à la propriété pour des ménages en logements sociaux, bien souvent dénommés « *affordable housing* ». Ceux-ci peuvent être concentrés au sein de logements sociaux, mais ils peuvent également être disséminés au sein de périphéries résidentielles, plus ou moins huppées. L'objectif des pouvoirs publics est d'assurer une possibilité de se loger et de se déplacer dans le Devon⁴². À Totnes, ces types de logements sont insérés au sein de différentes banlieues résidentielles, par exemple dans le quartier de Bridgetown (fig. n°49). Ils ont pour objet l'accessibilité au logement pour des ménages modestes (parfois de la frange haute des catégories populaires, les « *middle class* »). Parmi les *affordable housing*, les logements les plus valorisant socialement sont ceux en accession à la propriété dans les quartiers résidentiels (fig. n°49).

Figure 49 Quartier périphérique résidentiel de Bridgetown avec des *affordable housing* en accession à la propriété, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Ces types de logement et de mode d'occupation ne correspondent pas à l'idéal d'habitat des anglais, lequel reste le « *cottage entouré d'un jardin* » en périphérie de la ville (Lebreton, 2004, p.223), voire isolé dans les campagnes (Fée, 2008).

Du côté français et plus spécifiquement normand, le logement social est aussi déprécié, car il place le ménage au bas de la hiérarchie sociale. Les représentations de la société sur le logement social sont issues des critiques sur les grands ensembles des banlieues françaises

⁴² Devon Home Choice, 2018, *Devon Home Choice Policy Document v7.3. Effective from July 2018.*

des grandes villes (Lacoste, 1963) dont une part non négligeable, de plus petite taille, a également été construite et est encore présente dans les marges des bourgs et des petites villes (Mischi, *et al*, 2016). La « *mauvaise réputation* » de ces quartiers (Desponds et Bergel, 2014) est indéniable dans les représentations des populations. En découle une hiérarchie, par rapport aux types et aux modes d'occupation du logement semblable, à celui du modèle anglais : l'appartement en immeuble collectif est plus dévalorisé que la maison, la location, et encore plus la location HLM, est plus dévalorisée que la propriété (Insee Références, 2017).

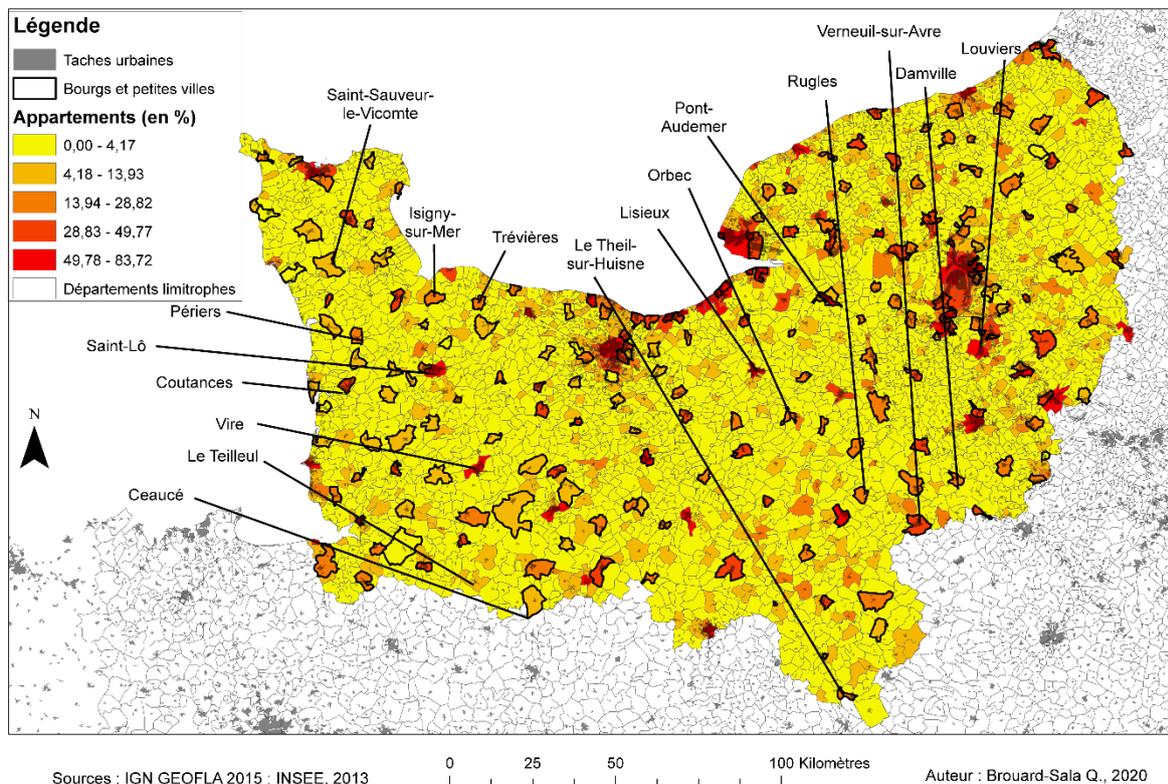
En Normandie (fig. n°50), les villes grandes, moyennes et petites ainsi que les bourgs connaissent une surreprésentation d'appartements, de logements locatifs ainsi que de logements HLM.

L'axe métropolitain partant de l'Île-de-France jusqu'au Havre compte des proportions importantes d'appartements et de logements locatifs, notamment HLM. C'est la conséquence d'une densification de l'habitat dans les espaces périurbains des métropoles, et d'une politique rendue obligatoire de « *mixité sociale* » depuis 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain⁴³. Avec cette loi, les politiques locales ont donc été obligées, pour une grande partie, de faire construire « *Construire des immeubles au royaume des maisons* » (Fonticelli, 2018). Cela répond aussi à une demande d'accès à l'espace rural de plus en plus grande (Fruit, 1991). L'ensemble des bourgs et des petites villes et l'espace rural en général constituent des bastions des catégories populaires (Mischi, *et al*, 2016), d'où l'importance des locations et notamment du HLM dans l'espace rural, dans la diagonale Manche/Calvados/Orne.

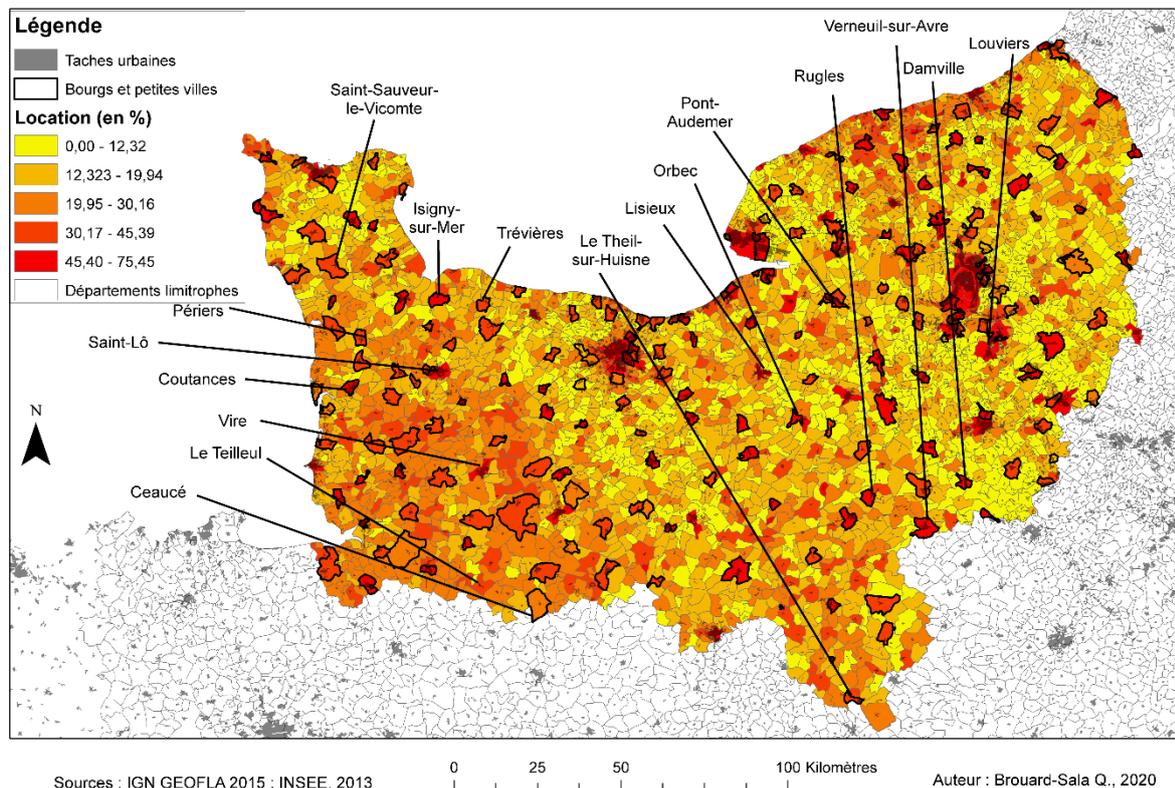
⁴³ Cette loi, par son article 55, impose aux « *communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.* » (source : www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi)

Figure 50 Cartes représentant les taux d'appartements, de locataires de leur résidence principale dont en HLM en 2013 en Normandie (cartes à finaliser)

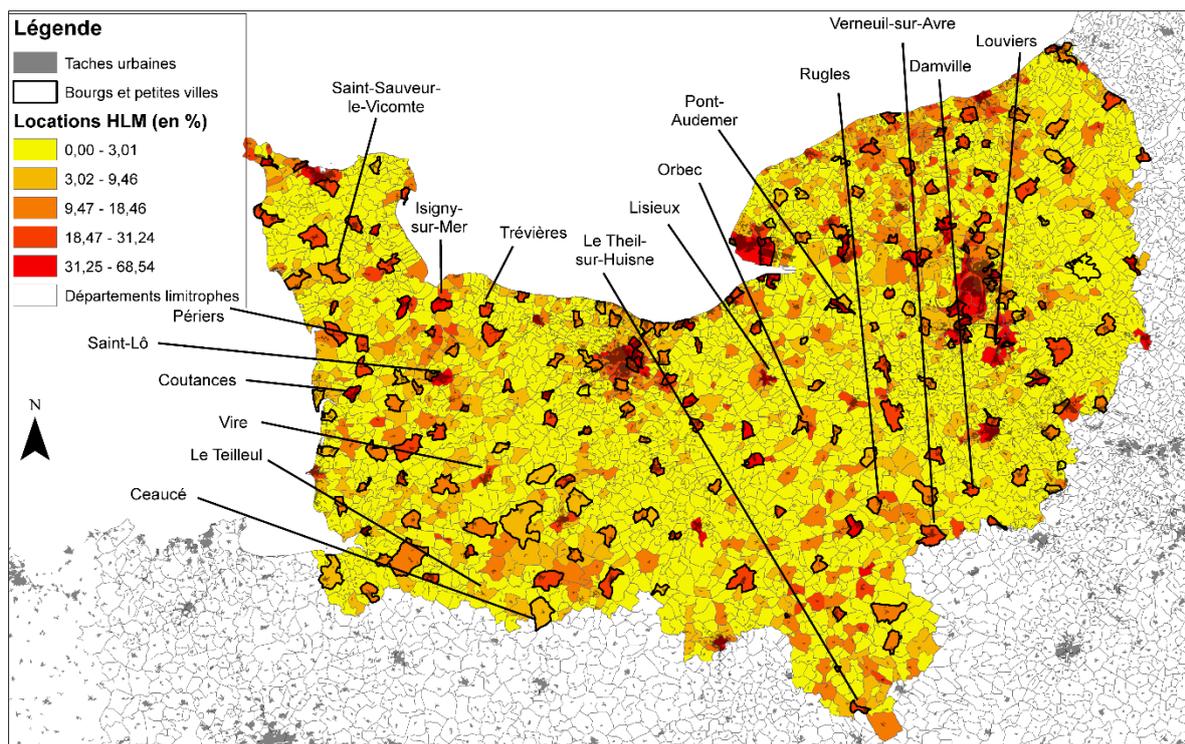
Part d'appartements parmi l'ensemble des logements en 2013 en Normandie



Part de locations parmi l'ensemble des logements en 2013 en Normandie



Part de logements HLM parmi l'ensemble des logements en 2013 en Normandie



Sources : IGN GEOFLA 2015 ; INSEE, 2013

0 25 50 100 Kilomètres

Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

Les bourgs et les petites villes, périurbains ou ruraux abritent donc ces modes d'habitat résidentiel en appartement et locatif, voire locatif social. Ils apparaissent sous des formes variées : de la maison individuelle locative en périphérie à l'appartement de centre-bourg en location privée ou du logement HLM en marge du bourg. Hormis le premier type de maison individuelle en location privée, moins documenté dans les divers recueils d'informations, les autres types peuvent être décrits.

Ces modes d'habitat résidentiel sont communs dans les bourgs et les petites villes : ils abritent un tiers d'appartements, 46 % de locations et 21 % de locations HLM. Les appartements et les locations sont spécifiquement présents dans, ou à la marge, des cœurs de ces petits pôles urbains (fig. n°51). C'est le cas dans du bâti ancien, de la reconstruction ou récent, rénové ou non. Ils sont sous le régime de la location ou de la propriété. Les populations retraitées et les catégories populaires (ou des catégories populaires devenues retraitées (Roche, 2016)) sont pléthoriques dans ces types de logements. Ces logements sont de petites surfaces, loués à des ménages ayant un faible budget à consacrer à leur habitation.

Les logements HLM sont largement présents dans nos bourgs et petites villes : plus de 40 000 en 2013. Plus les bourgs et petites villes concentrent de population et d'emplois, c'est-à-dire plus ils sont élevés dans la hiérarchie urbaine, plus les HLM sont présents (INSEE, 2013) : de 20 % en moyenne pour un bourg isolé hors influence des pôles, à plus de 30 % pour les petites villes cumulant plus de 5 000 emplois. Ils se situent dans du petit collectif ou dans des logements en barre ou en tour (fig. n°52), type grands ensembles (Mischi, *et al*, 2016). Dans les bourgs et les petites villes de l'Eure, le taux de rotation dans les logements sociaux est estimé par les bailleurs entre 18 % et 20 % par an pour un taux normal de 8 %⁴⁴. Ces chiffres prouvent le désintérêt des populations pour ce type de logement et leur souhait d'en partir vite. Le logement social reste largement une transition, une étape dans le parcours résidentiel de chacun et non pas une fin en soi (Bugeja-Bloch, 2011).

Les logements locatifs privés et sociaux sont tous les deux composés en majorité de catégories populaires, pour l'ensemble de la France (*ibid.*), et les représentations qui leur sont associées vont de pair avec celles et ceux qui y résident : des ménages stigmatisés par la population et

⁴⁴ Propos du responsable habitat de la DDTM27 recueillis dans le cadre du Diplôme Universitaire Conseil – Territoires en Transition et Habitat dans le cadre de leur rapport « *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives* ».

ayant souvent le statut « *d'inconnus connus* » (Sencébé, 2007). En plus de leur précarité et des mauvaises représentations associées aux quartiers HLM, certains estiment qu'ils correspondent à des zones de non-droit, avec beaucoup d'insécurité « *où les gendarmes ne s'aventurent plus* » (Agent immobilier de Damville, 2017)⁴⁵. Ces représentations négatives peuvent être exacerbées quand les logements sociaux sont dans le centre du bourg ou de la petite ville. C'est le cas à Isigny-sur-Mer, qui, du fait de la présence de HLM sur le port en marge du centre-bourg, est définie par des usagers comme une « *ville de cassos* » (Entretiens avec des habitants en 2014).

Figure 51 Logements à louer dans et à la marge du centre-bourg, Saint-Sauveur-le-Vicomte, février 2015 (Photographies : Brouard-Sala, et al)



Figure 52 Logements sociaux en petit collectif, Le Theil-sur-Huisne, mars 2015 ; Logements sociaux en barre, Verneuil-sur-Avre, juin 2016 (Photographies : Brouard-Sala, et al.)



⁴⁵ Entretien réalisé avec les étudiants du Diplôme Universitaire Conseil – Territoires en Transition et Habitat dans le cadre de leur rapport « *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives* ».

À l'instar des analyses pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, les modes d'habitat résidentiels centrés autour de l'appartement en location, sociale ou privée, ne correspondent pas à l'idéal de campagne et de son support associé, la maison individuelle avec jardin. Plus le mode d'habiter est éloigné de cet idéal, plus il subit des représentations négatives et les populations qui lui sont associées également. Inversement, en se rapprochant de cet idéal, les représentations négatives s'estompent.

1.2 L'idéal de la propriété d'une maison individuelle avec jardin en périphérie

La propriété d'une maison individuelle avec jardin en périphérie (des centres urbains) est le support des représentations idéalisées des campagnes. Nous l'abordons sur la base du type d'habitat idéal selon les agences ou les constructeurs immobiliers, Ensuite, nous confrontons ces représentations à la réalité statistique (institutionnelles, privées et personnelles) en complétant à partir de données qualitatives.

Premièrement, les Galiciens ont abandonné les maisons traditionnelles en pierre au profit de maisons neuves, pour manifester leur ascension sociale (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Leur essor a commencé dans les années 1960-1970 au moment des premiers retours d'immigrés partis à l'étranger. Les centres-bourgs ont connu une forte période de constructions dans les années 1980-1990, d'immeubles notamment. Enfin, pendant la bulle immobilière des années 2000-2007, les constructions se sont concentrées autour des villes et sur le littoral (Lois-Gonzalez, 2009).

La maison idéale des agences immobilières (fig. n°53), correspond à des « *casas unifamiliares* », c'est-à-dire des maisons individuelles d'environ 100m², de cinq pièces et avec jardin (entretien agence immobilière de la Ribeira Sacra près d'Ourense, 2016). Celles-ci sont de préférence situées en dehors de la *villa*, idéalement près d'une rivière, tout en étant proche des commodités quotidiennes et à moins de dix kilomètres de l'emploi des résidents (*ibid.*). Pour ceux qui en ont les moyens, s'ajoute la propriété d'un appartement dans la ville de l'emploi (*ibid.*). L'idéal typique des Galiciens selon une agence immobilière est une maison en pierre de plain-pied, appelée en galicien « *chalet* », au milieu d'un grand terrain arboré avec de « *belles vues* » tout en étant proche des services. L'annonce met en avant la proximité avec la « *nature* » idéalisée. C'est « *l'image galicienne traditionnelle* » diffusée par les promoteurs

de la Xunta (Lois-Gonzalez, *et al*, 2010) qui correspond à la mémoire galicienne de ceux qui en sont partis (Barreiro, 2018). Les espaces ruraux sont muséifiés, en lien avec la nature. La proximité de tous les services est également très appréciée.

Figure 53 Type de maison idéale selon l'agence immobilière Fincas Galicia source : <https://fincasgalicia.wixsite.com>

Fincas Galicia 988 41 647 36

Inmuebles en venta Inmuebles en alquiler Ourense ciudad Gestionamos su inmueble Más

< anterior siguiente >

Casa a 4.5 km. de Verín

340 m2 3 hab. 2 baños

209.000 € ~~320.000 €~~ Ref. 2178

Precioso chalet de piedra situado en un entorno tranquilo, rodeado de naturaleza, con unas excelentes vistas despejadas, muy soleado, pero a su vez

Contacta con nosotros
Resolvemos tus dudas

Email *

Teléfono

Ce modèle d'habitation a un coût prohibitif pour bon nombre de ménages. Beaucoup se tournent donc vers d'autres types de logements (fig. n°54). Ici, pour pallier le manque de surface, on construit en hauteur au-dessus d'une maison ancienne traditionnelle (Baamonde, *et al*, 2006) et dont certains murs ont été conservés. Celle-ci est moins isolée, moins proche de la nature, mais tout aussi proche des services de la ville

dormitorios, baño, amplio garaje, boogas, aseo, trastero. Salon en planta primera con excelentes vistas y salida a gran terraza. Dispone de calefacción de pellets. Amueblado.

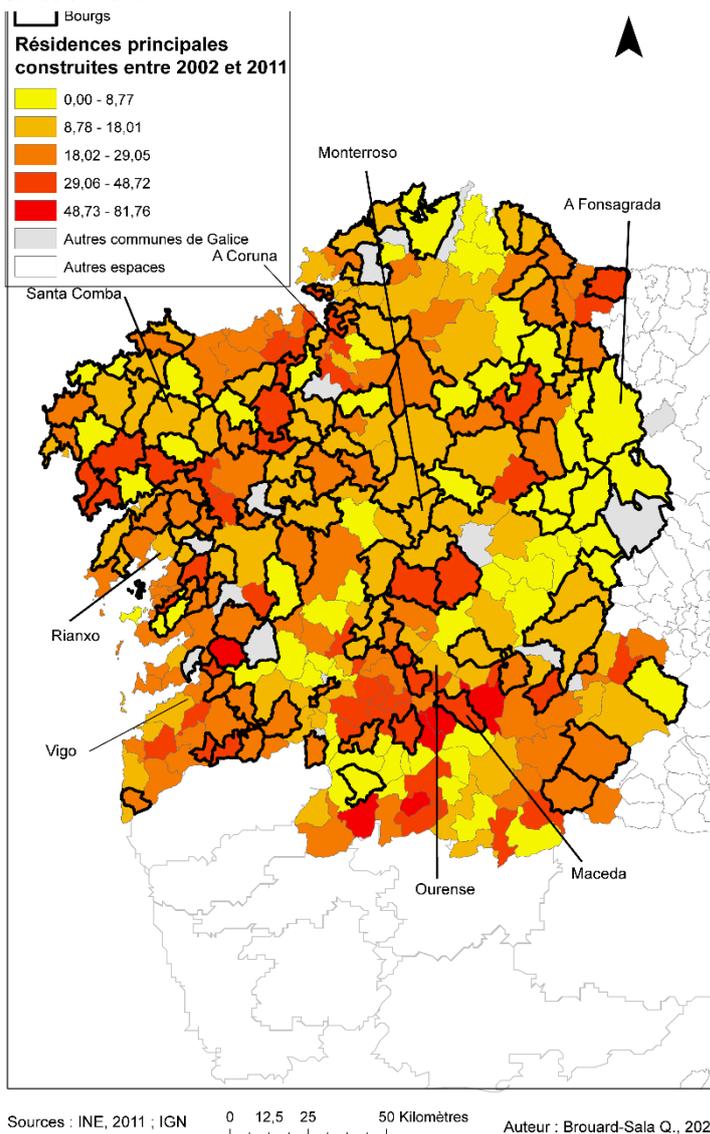
Tel: 647369140 / 988410882

Fincas Galicia

voisine. Elle est surtout plus attractive que la précédente grâce à un prix en conformité avec le budget des ménages locaux.

L'idéal typique galicien, vu à travers deux annonces immobilières, trouve une traduction dans différentes statistiques : part de propriétaires, construction de résidences principales, superficie des logements, et nombre de pièces. L'Espagne est un pays de propriétaires (Bonvalet et Arbonville, 2006) et la Galice ne déroge pas à ce constat : environ 80 % des résidences principales sont tenues en propriété. À cet égard, les *municipios* entre 1 500 et 10 000 habitants ont un taux similaire de résidences principales en propriété. Comme de nombreuses localités espagnoles (Lois-Gonzalez, 2009), l'augmentation du taux de résidences principales est à mettre en lien avec les constructions abondantes qui ont été réalisées par le Galiciens. Des municipes sont constituées, pour certaines, de plus de 50 % de résidences principales construites entre 2002 et 2011 (fig. n°55).

Figure 55 Résidences principales construites entre 2002 et 2011 par municipio en Galice en 2011



C'est le cas de certains bourgs et petites villes situés sur le littoral, ou sur l'axe métropolitain Ferrol – Vigo. Ce sont les espaces où les dynamiques ont été les plus intenses pendant la bulle immobilière (Lois-Gonzalez, *et al*, 2016). Sur ces zones littorales et métropolitaines galiciennes, de nombreux bourgs ont ainsi été largement urbanisés, par des constructions tant de maisons individuelles que d'immeubles collectifs. Pourtant, ce sont bien les maisons individuelles en résidence principale qui sont aujourd'hui plus habitées quotidiennement, (entretien *alcalde* de Monterroso, 2016).

Nous pouvons remarquer que les espaces éloignés de ces dynamiques connaissent les plus faibles taux de résidences principales construites entre 2002 et 2011. Cela correspond aux espaces de montagne où la population décline et vieillit. Parmi eux, se trouvent des bourgs et des petites villes comme Palas de Rei, dans la *comarca* de A Ulloa dont fait partie Monterroso. Ce sont des zones où la spéculation a donc été moins active pendant la bulle immobilière, ou tout du moins dans l'attraction de personnes y résidant à l'année. À Monterroso, le pourcentage de résidences principales construites entre 2002 et 2011 est de 12,5 %. L'*alcalde* (entretien, 2016) y dénonce l'importance des constructions immobilières, dont le but est la constitution d'un patrimoine immobilier, avec des logements qui ne vont être occupés que quelques jours par an, et qui renvoie à une image de bourg avec de nombreux logements fermés.

Finalement, le constat galicien rejoint les analyses nationales (Bonvalet et Arbonville, 2006), où depuis la mort de Franco (1976), le statut d'occupation du logement en Espagne vers la propriété s'est accéléré : il en a résulté une frénésie immobilière dans la construction de logements. Elle traduit un aspect symbolique : posséder un logement neuf, ou tout du moins récent, est bien souvent le signe d'une réussite économique pour un ménage (Brouard-Sala, *et al*, 2018).

Dans leur choix de résidence principale, en fonction de leurs contraintes économiques, les Galiciens tendent à occuper une résidence d'une surface comprise entre 76m² et 90m² voire jusqu'à 105m² (chiffres INE, 2011). Les deux premières surfaces représentent un tiers des résidences principales en Galice en 2011. Si l'on y adjoint les surfaces jusqu'à 105m², cela représente la moitié des résidences principales. Plus d'un tiers des résidences principales en Galice sont composées de 5 pièces, et plus de la moitié ont 5 pièces ou plus. Ces chiffres sont corroborés par les résultats du questionnaire : environ 60 % des répondants occupaient un logement de 5 pièces ou plus pour une superficie de plus de 100m². En ce qui concerne le type de logements qui est occupé par nos enquêtés, ils se partagent pour moitié entre une résidence principale en maison et l'autre moitié en appartement.

En définitive, nous pouvons retenir que les Galiciens s'orientent vers la propriété d'une maison individuelle de 5 pièces d'environ 90m². Les *villas* se retrouvent donc défavorisées par l'importance des appartements qui y sont présents. Beaucoup en achètent un en tant que résidence secondaire et non en tant que résidence principale.

En Angleterre, le mode d'occupation le plus prestigieux est la propriété privée. Selon A. Lebreton (2004, p.248), les personnes propriétaires seraient vues comme de « *meilleurs parents, meilleurs consommateurs et de meilleurs citoyens* ». Et être propriétaire d'un cottage place un ménage en haut de l'échelle sociale. Les entretiens auprès des agences immobilières le confirment. Le bien le plus recherché est une maison individuelle indépendante avec jardin et des aménités environnementales proches (fig. n°56) : « *a detached house in a large garden with fine river views and great potential* »⁴⁶ avec un parking et 3 chambres (entretien Luscombe Maye agency, 2016). Le cottage présenté ici aux environs de Totnes est proposé à un prix élevé (517,500 £ soit environ 575 000 €) par rapport au marché. Pour Totnes, les agences immobilières évoquent des prix moyens entre 400 000 et 500 000 livres (entretien agence Luscombe Maye agency, 2016 ; entretien Wood's agency, 2016) et le site immobilier Zoopla.com évoque 382 000 £ en décembre 2018. Pour des cottages de ce type en plein centre-ville, les prix sont bien plus élevés, et peuvent dépasser le million de livres (entretien MickelMore Hugues agency, 2016). Cependant, selon A. Lebreton (2004), les *detached house* sont pour les plus hautes strates sociales. Pour les strates inférieures, ce sont les maisons jumelées ou *semi-detached*.

Figure 56 Brochure d'une annonce immobilière correspondant à l'idéal des anglais selon l'agence Luscombe Maye, 2016

Luscombe Maye
Waterside Properties

The Moorings
Duncannon Mead, Stoke Gabriel
South Devon TQ9 6QZ

Price Guide £517,500

A detached house in a large garden with fine river views and great potential

- Fine view of Mill Pool
- South facing principal rooms
- Quiet, private cul de sac
- Room to extend
- Popular lifestyle village

www.luscombemaye.com totnes@luscombemaye.com 01803 869920

⁴⁶ « *une maison détachée insérée dans un grand jardin avec de belles vues de la rivière et un grand potentiel* », traduction personnelle

Ainsi, comme en Galice, on perçoit un décalage entre la construction sociale de l'idéal des ménages du Sud-Ouest de l'Angleterre et ce qu'ils habitent réellement. Les contraintes économiques les conduisent à se tourner vers ce qui se rapproche le plus de leur idéal : la maison jumelée.

L'Angleterre est également un pays largement tourné vers la propriété privée (Bugeja-Bloch, 2011). La région du Sud-Ouest n'y fait pas exception (ONS, 2011) : environ 70 % des ménages sont propriétaires. À l'instar des ménages Galiciens, ils recherchent de grands logements, le nombre moyen de pièces par logement est de six. Cela correspond à une grande proportion de ménages qui résident en maison : 85 % des logements sont des « *Whole house or bungalow* » (« Maison entière ou bungalow ») en 2011. Parmi ces maisons, une faible part correspond à des *detached house* quand pour les trois quarts, ce sont des *semi-detached* ou *terraced house*. Elles sont en nombre supérieur dans les bourgs et les petites villes par leur densité de population plus importante, et également une concentration plus importante de catégories populaires. Celles-ci tendent en effet, par contraintes économiques, à se retrouver dans ces types de logements (Lebreton, 2004). Les *semi-detached houses* se polarisent surtout dans l'axe métropolitain Londres – Bristol – Poole/Bournemouth (fig. n°57). Elles apparaissent également autour de villes rurales populaires et en déclin tel Yeovil ou encore Lydford, au nord-ouest de Totnes.

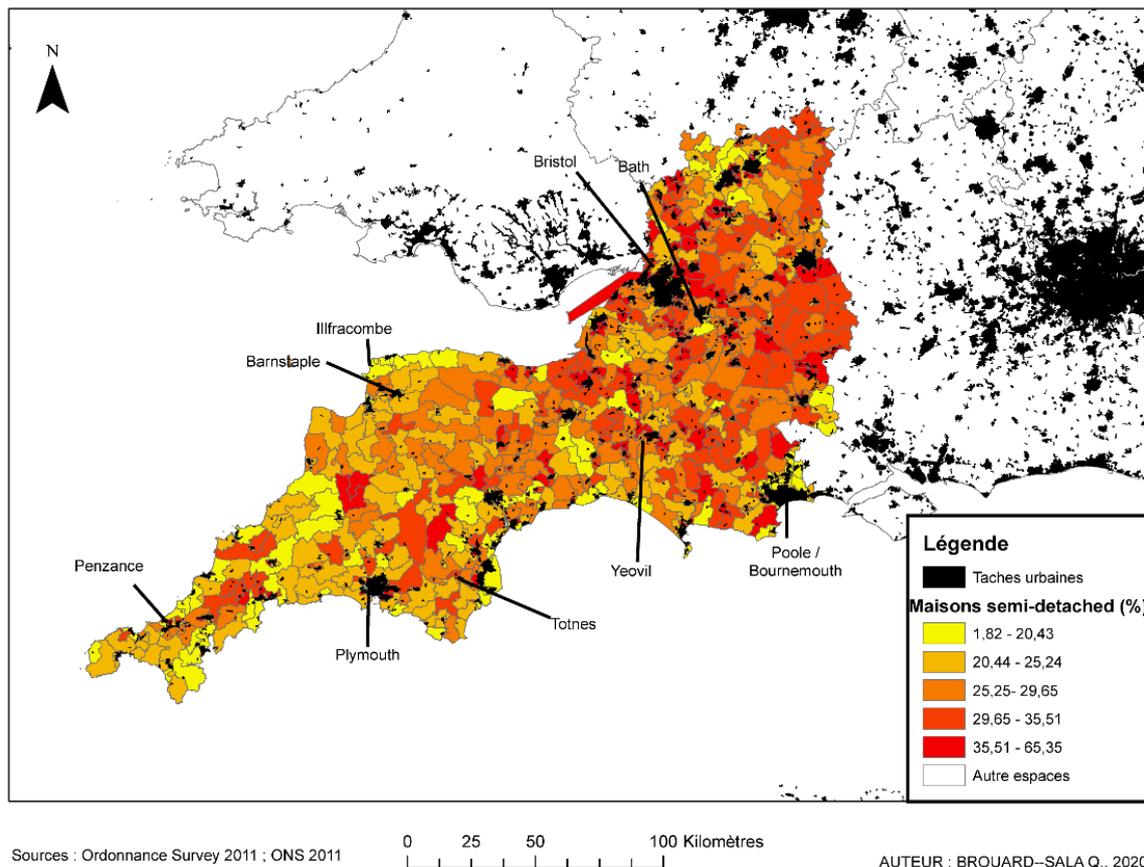
Ce constat se retrouve en partie dans les résultats du questionnaire passé à Totnes, où 27 des 45 enquêtés occupent une *terraced house*, *semi-detached house* ou une *attached house*. Pour le nombre de pièces de l'habitation, 34 des 45 personnes interrogées possèdent 5 pièces ou plus⁴⁷.

Ces différentes analyses prouvent l'importance de la maison individuelle pour les Anglais, et spécifiquement dans notre cas, pour ceux du sud-ouest. Les bourgs et les petites villes du Sud-Ouest de l'Angleterre qui sont constitués de *semi-detached* ou *terraced house* sont attractifs plutôt pour des ménages modestes, dont une partie s'y retrouve reléguée (Whewey, 2011). Pourtant, certains bourgs, comme Totnes, attirent des catégories supérieures grâce à la

⁴⁷ Parmi les répondants au questionnaire, seulement 15 personnes connaissaient la surface habitable de leur logement en mètre carré. Nous choisissons donc de ne pas traiter cette réponse pour Totnes.

présence, à la fois dans les quartiers isolés et dans son centre-ville, de grandes maisons, des *detached houses*.

Figure 57 Part des maisons semi-detached parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre



Enfin en France, comme en Normandie, une préférence pour la maison individuelle est largement admise et partagée par de nombreux chercheurs (Morel-Brochet, 2008) mais aussi par des acteurs tel que des agents de parcs régionaux (agent du PNR Normandie-Maine, 2016) ou l'Etat (CGET, 2015). Un nouvel arrivant dans un lotissement de bourg énumère les avantages de ce choix : « *peu de travaux* » ; « *isolation* » ; « *facilité d'accès* » ; « *neuf* », etc. (nouvel arrivant au Theil/Huisne, 2015). Mais le fait de devenir propriétaire est aussi une fin en soi largement partagée. Ce même habitant, qui a pu devenir propriétaire d'un pavillon neuf pour 152 000 €, pense que l'achat d'une maison à rénover lui aurait coûté bien plus.

Dans la brochure ci-après (fig. n°58), le constructeur immobilier reprend les codes de la « *nature* » esthétisée avec l'image d'une petite fille jouant au milieu d'un espace vert. Des codes qui indiquent que c'est le bien idéal pour fonder une famille. Cet imaginaire est d'ailleurs totalement intégré par les ménages normands, puisque les agents immobiliers

évoquent la facilité à vendre des pavillons, surtout récents (entretien agence notariale de Domfront pour la zone de Ceaucé, 2015 ; entretien agence notariale du Theil-sur-Huisne, 2015).

Figure 58 Brochure du constructeur immobilier Les Maisons-Fautrat, 2017, constructeur immobilier dans le département de la Manche

LES Maisons Fautrat
Ensemble, construisons votre projet

“ ENSEMBLE, CONSTRUISONS VOTRE PROJET ”

Depuis 1994 !

Située à Valognes l'entreprise FAUTRAT créée en 1994 a construit plus de 1 000 maisons individuelles principalement dans le centre Manche.

Les Maisons FAUTRAT réalisent des constructions traditionnelles et à ossature bois de qualité, maisons bioclimatiques économes en énergie (basse consommation) et veillent à utiliser des solutions à faible impact environnemental (isolation renforcée, chaudière à condensation, pompes à chaleur, etc.).

Nous intervenons principalement dans les secteurs de Cherbourg, Lessay, Coutances et Saint Lô, mais sommes à votre disposition pour tout autre projet de construction de maisons sur l'ensemble du secteur de la Manche. De même, nous maîtrisons tous les types de constructions, de la maison traditionnelle à ossature bois au pavillon répondant aux normes RT2012.

L'entreprise FAUTRAT, constructeur de maisons individuelles dans la Manche, réalise également des projets modernes et contemporains.

L'ensemble de nos réalisations fait l'objet d'une étude personnalisée pour avoir l'assurance d'une maison qui vous ressemble.

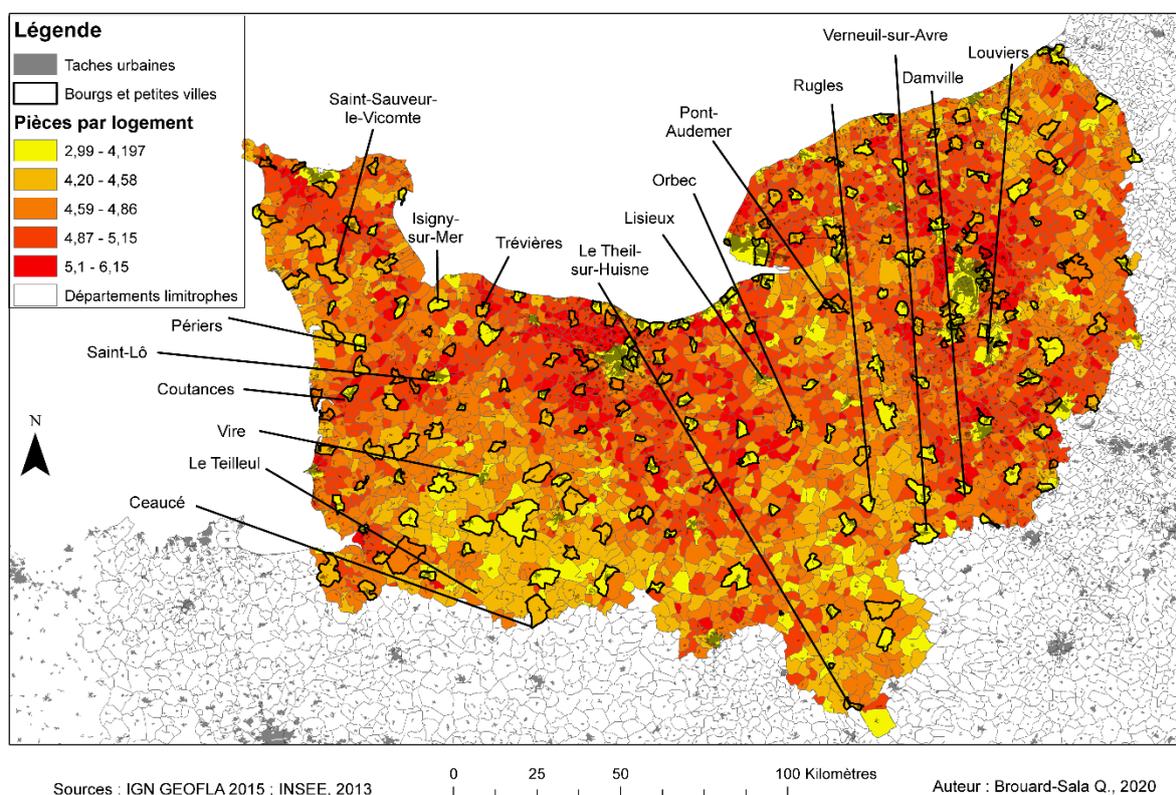
Two photographs of modern, single-story houses with light-colored facades and dark roofs, set in a green field.

Comme en Galice et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, les populations s'orientent vers la maison individuelle, de style pavillon récent pour ses normes de confort notamment. Les pavillons plus anciens se vendent plus difficilement (agence notariale de Domfront pour la zone de Ceaucé, 2015). La proximité avec des aménités environnementales, et la mise en orchestration de la nature, confirme que la possession d'une maison individuelle va ici de pair avec la possession d'un jardin symbole de cette « nature ».

Ces premiers constats sont corroborés dans les statistiques (INSEE, 2013) : les Normands sont à 80 % propriétaires de leur logement, 95 % résident en maison, et les logements sont composés de 4,7 pièces en moyenne. Si nous nous intéressons à ce dernier chiffre et aux disparités géographiques qui lui sont liées (fig. n°59), nombreuses sont les communes qui se trouvent autour de la moyenne. Nous remarquons aussi un nombre moyen de pièces par

résidence principale plus important dans le périurbain et dans le rural isolé. À part dans le rural du sud-ouest normand, seuls les bourgs, les villes, et leur périphérie proche, connaissent des moyennes inférieures, entre 3 et 4 pièces environ. Cela s'explique par la présence plus importante d'appartements, composés d'un nombre moins important de pièces, car de plus petites tailles. 20 % des résidences principales normandes ont été construites entre 1991 et 2010 en 2013. Les proportions les plus importantes de ces résidences principales se situent autour des villes et des bourgs, où les constructions en lotissement sont nombreuses.

Figure 59 Nombre moyen de pièces par résidence principale en 2013 en Normandie



Ce choix des populations normandes de résider dans une maison de 4-5 pièces, se distingue aussi dans les résultats du questionnaire : 90 % des enquêtés résident dans une maison, la moitié vivent dans un logement composé de 5 pièces ou plus et 80 % de plus de 4 pièces, 42 % dans un logement de plus de 100m² et les trois quarts dans un logement de plus de 60m².

Les trois terrains d'études conduisent donc au même résultat : l'importance de la maison individuelle en propriété. Il explique le handicap des bourgs et des petites villes qui proposent des petits logements.

1.3 Un marché tourné vers la périphérie

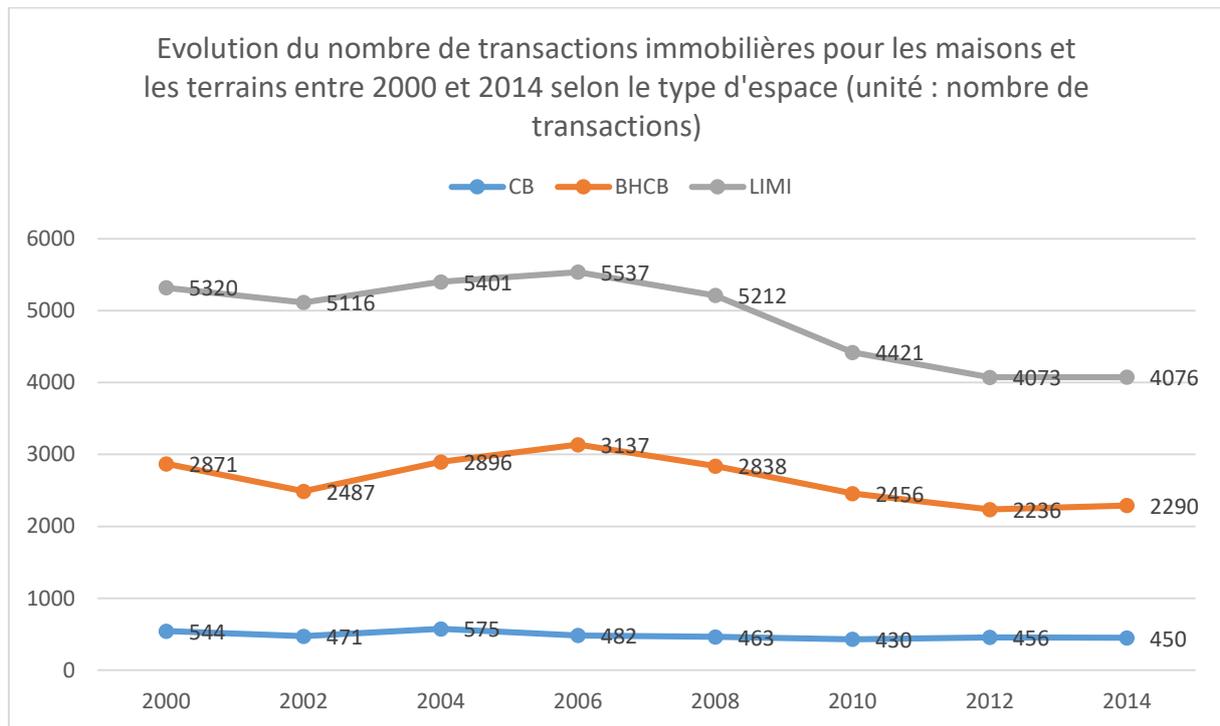
Le marché immobilier et l'État ont largement construit ce désir de maison individuelle, surtout avec un jardin. Afin de pouvoir proposer cette offre, le secteur immobilier s'est orienté vers une offre en périphérie, à la fois dans la construction et dans la vente de logements.

Les bourgs et les petites villes de Normandie sont plus constitués d'appartements que les autres espaces ruraux. La construction de lotissements à proximité du centre-bourg devient alors une solution.

L'analyse des transactions effectuées dans les bourgs et les petites villes de Normandie (fig. n°60)⁴⁸, dans leur centre (CB), en dehors (BHCB), et leurs communes limitrophes (LIMI), montre que beaucoup plus de transactions prennent place dans les communes limitrophes. Également, plus de transactions se situent en dehors du centre-bourg que dedans. Cela tient évidemment au fait que les centres des bourgs et des petites villes sont plus petits que les espaces périphériques et donc qu'ils sont d'autant moins dotés de maisons et de terrains. Une des explications provient également des prix plus élevés pratiqués dans les centres-bourgs jusqu'en 2012. Ce rapport de dix entre les ventes de logements dans le centre-bourg et dans les communes limitrophes s'explique également par le fait que la production de logements depuis plusieurs décennies se produit essentiellement sur d'anciennes terres agricoles, plus présentes en dehors des centres urbains. De plus, le jeu entre le marché immobilier et les politiques locales, rend l'urbanisation encore plus diffuse (Rougé et Brouard-Sala, 2018). Les communes limitrophes ont largement été privilégiées, et les lotissements sont encore un moyen de croître démographiquement pour de nombreux élus locaux (Fonticelli, 2018 ; Desjardins, 2007 ; Rougé, 2005).

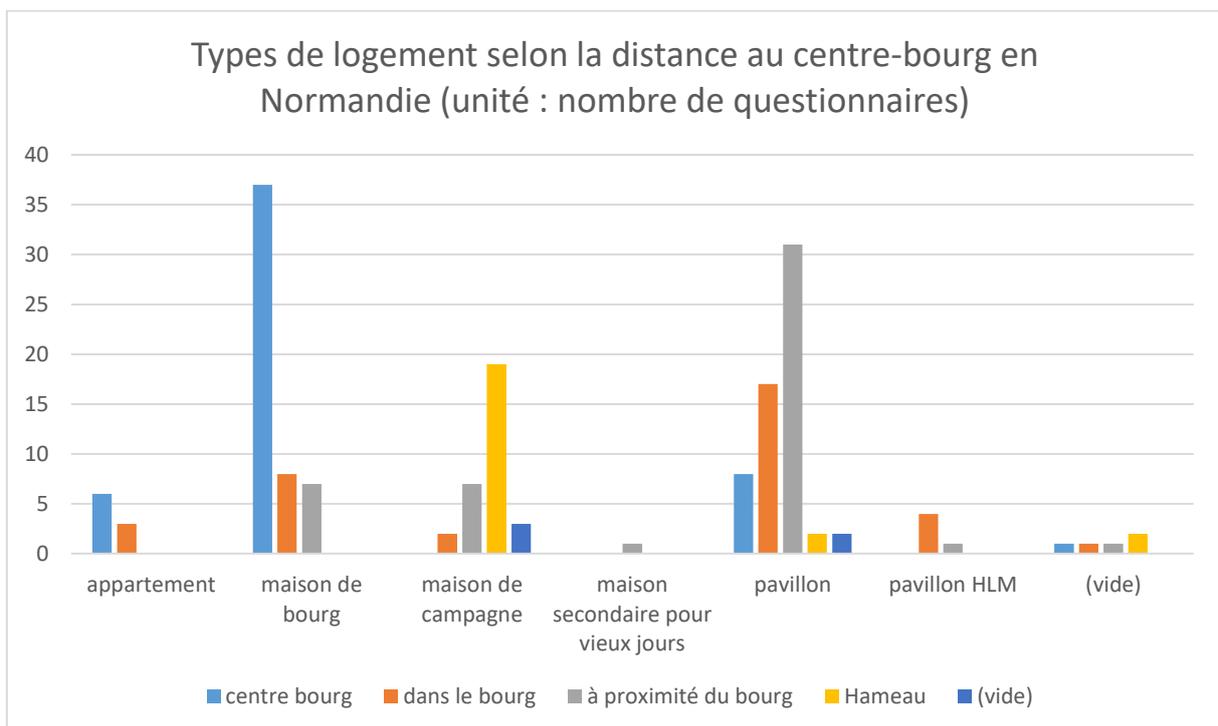
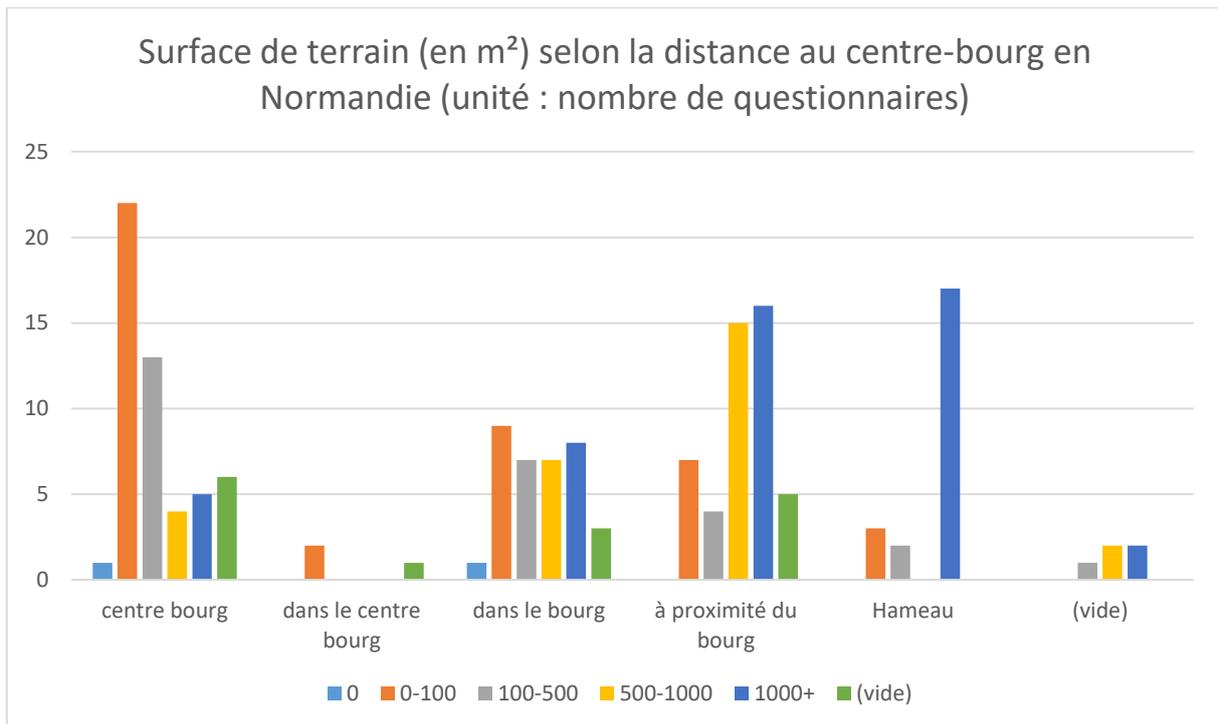
⁴⁸ « Il a fallu définir ce qu'est un centre-bourg car celui-ci n'est pas défini nationalement. C'est donc le lieu où est combiné à la fois une forte concentration du bâti, la présence de nombreux petits commerces (boulangerie, boucherie, épicerie) et aussi la présence d'au moins un service public (mairie) ou d'un indice d'un ancien centre historique (église ou autres). Ces différents éléments ont pu être appréciés avec la BD TOPO du bâti de l'Institut Géographique National pour la concentration du bâti et avec Google Maps Satellite pour la concentration ou la présence des commerces ou des équipements publics. Ces différents éléments ont permis de sélectionner les mailles appartenant au centre du bourg ou de la petite ville, les autres se définissant par négation, celles hors du centre mais dans la commune et celles des communes limitrophes. Une fois les différentes mailles identifiées, on a procédé à la sélection spatiale des transactions immobilières de la base PERVAL suivant la catégorie d'espace à laquelle elles appartenaient. » (Brouard-Sala, 2018, « Marché immobilier et dynamiques sociodémographiques des bourgs, petites villes et de leur périphérie : approche à partir des données PERVAL »)

Figure 60 Graphique de l'évolution du nombre de transactions entre le bourg, son centre (CB) et en dehors (BHCB), et les communes limitrophes (LIMI), entre 2000 et 2014 dans les bourgs et petites villes de Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q. 2018 ; Source : PERVAL)



Une explication complémentaire provient de la surface de terrain disponible. Il y a beaucoup moins de surface de terrain disponible en centre-bourg qu'en dehors. Par conséquent, le type de logement occupé, et préféré, est dépendant de la distance au centre-bourg (fig. n°61) : les appartements et maisons de bourg, plutôt situés dans le centre sont moins valorisés par la faiblesse de leur surface de terrain. Inversement, les pavillons et maisons de campagne, situés plus loin, possèdent plus de terrain et sont donc plus recherchés. Ces analyses sont corroborées par le questionnaire (fig. n°61) : la majorité des logements avec de petites surfaces de terrain se situent dans le centre-bourg, et à mesure que l'on s'en éloigne, les terrains plus grands sont surreprésentés. À ces analyses, en fonction des surfaces de terrain des enquêtés, correspond des types de logements. Les appartements et maisons de bourgs, sont surreprésentés dans les centres, disposent de moins de surface de terrain et sont donc moins en corrélation avec l'idéalisation de l'espace rural. À l'inverse, les maisons de campagne et pavillons, sont plus omniprésents dans les hameaux et à proximité du bourg. Ils disposent de plus de surface de terrain, et correspondent plus à un certain idéal de la vie à la campagne pour les populations.

Figure 61 Graphiques de la surface de terrain et du type de logements selon la distance au centre-bourg en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q. ; source : questionnaire)



Une corrélation apparaît finalement entre la « revitalisation rurale » (Kayser, 1989) et la dévitalisation des centres urbains :

« Un tel développement, s'il demande à être davantage canalisé, invite également à questionner les modalités de transformation des relations villes-campagnes ; dévitalisation

urbaine versus revitalisation rurale ; rejet du bâti ancien urbain ou rural versus confort pavillonnaire; hybridations paysagères, réinvention des cadres de l'échange dans la répartition des activités économiques et des services, vieillissement démographique ou rajeunissement... » (Rougé et Brouard-Sala, 2018, in Guillemin, et al, p.35)

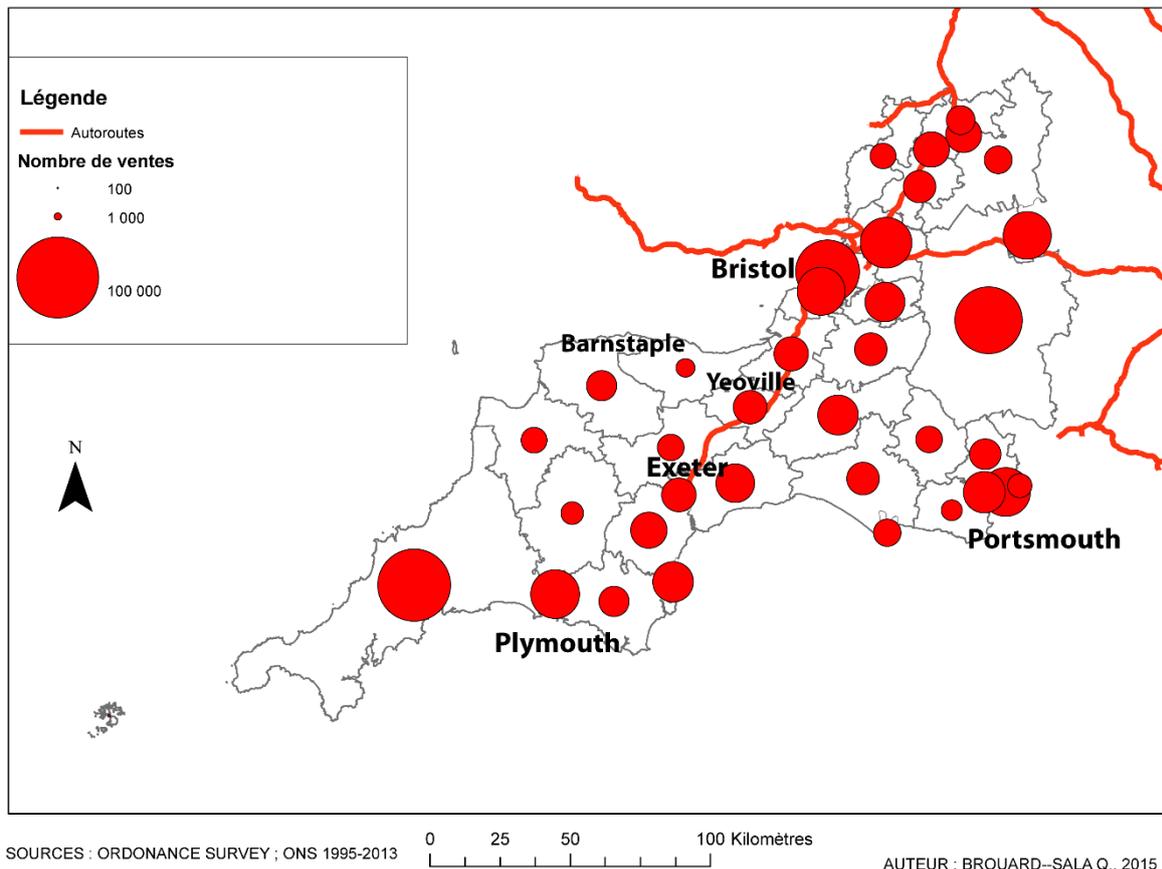
En Normandie, ce constat d'un développement résidentiel tourné vers la périphérie est ainsi à mettre en lien avec l'essor de la mobilité en automobile et l'augmentation des distances parcourues. Le prix du foncier est également à prendre en compte, moins élevé dans les périphéries que dans les centres urbains (Bermond et Marie, 2016). En définitive, les centres des bourgs et des petites villes sont défavorisés par la sous-représentation de maisons avec un jardin.

Pour continuer avec le sud-ouest de l'Angleterre, la pression foncière est plus importante près des grandes villes et sur les petites villes du littoral. On assiste à un processus similaire à la périurbanisation en France (Salomon-Cavin, 2006) : la « *counter-urbanization* » (« contre-urbanisation ») (Buller, 1991). C'est la conséquence des politiques de préservation des campagnes menées contre l'étalement urbain renchérissant leur attractivité (Richard, 2009 ; Salomon-Calvin, 2006). L'étalement urbain dans les campagnes s'est produit autour des grandes villes puis autour des villes moyennes et petites, par effet d'augmentation des prix (Whewey, 2011). Le dernier échelon touché correspond aux *markets towns* (*ibid.*). Ce processus d'urbanisation explique les prix importants le long du littoral, ajouté au processus de balnéarisation, ainsi qu'autour des bourgs et petites villes à l'intérieur des terres.

Ce sont ainsi les zones périphériques les plus proches de Londres qui ont connu le plus grand nombre de ventes de logements (fig. n°62). La zone est de Bristol est celle qui subit la pression foncière la plus importante, car elle permet l'accès à des emplois dans la capitale nationale et dans la capitale régionale. Après le premier front pionnier et l'arrivée de classes moyennes, le périurbain du nord de la région du Sud-Ouest de l'Angleterre connaît depuis la venue d'une seconde vague de gentrificateurs avec un capital économique plus important. Ce front pionnier s'étend jusqu'au Devon, voire de plus en plus loin (entretien agence Wood's Agency, 2016). Il passe des périphéries des grandes villes vers des échelons urbains plus petits, bien connectés au reste de l'Angleterre tout en conservant leurs aménités environnementales (Hall, 2008). Ce déplacement de la périurbanisation se poursuit le long des principales autoroutes de Bristol vers le sud-ouest. Le littoral du Devon connaît ainsi depuis quelques années un afflux de télétravailleurs venus de Bristol et de Londres (Clark, 2000, in Sajous, 2014). Quand certains

choisissent l'opportunité d'être dans une petite ville jalonnées d'aménités environnementales comme à Totnes (entretien agence Wood's agency, 2016), d'autres s'éloignent des centres pour s'installer dans le rural isolé, notamment dans les parcs nationaux (Halfacree, 2001).

Figure 62 Nombre de logements vendus par district dans le Sud-Ouest de l'Angleterre entre 1995 et 2013

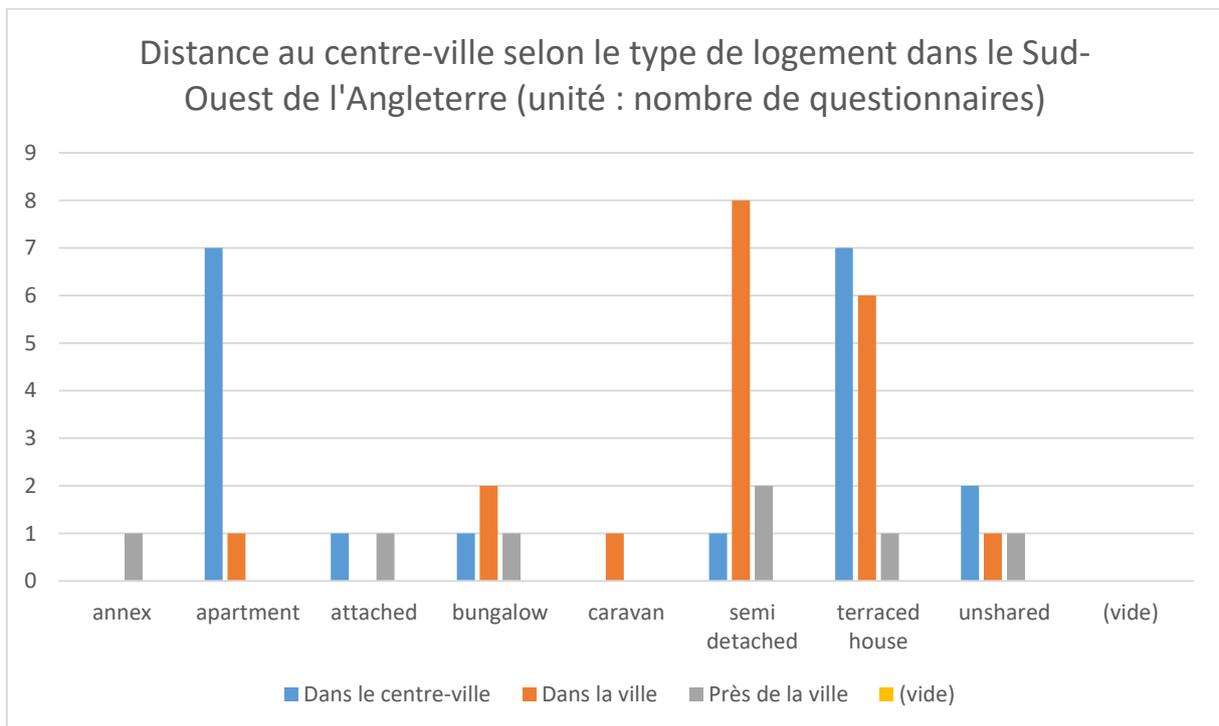
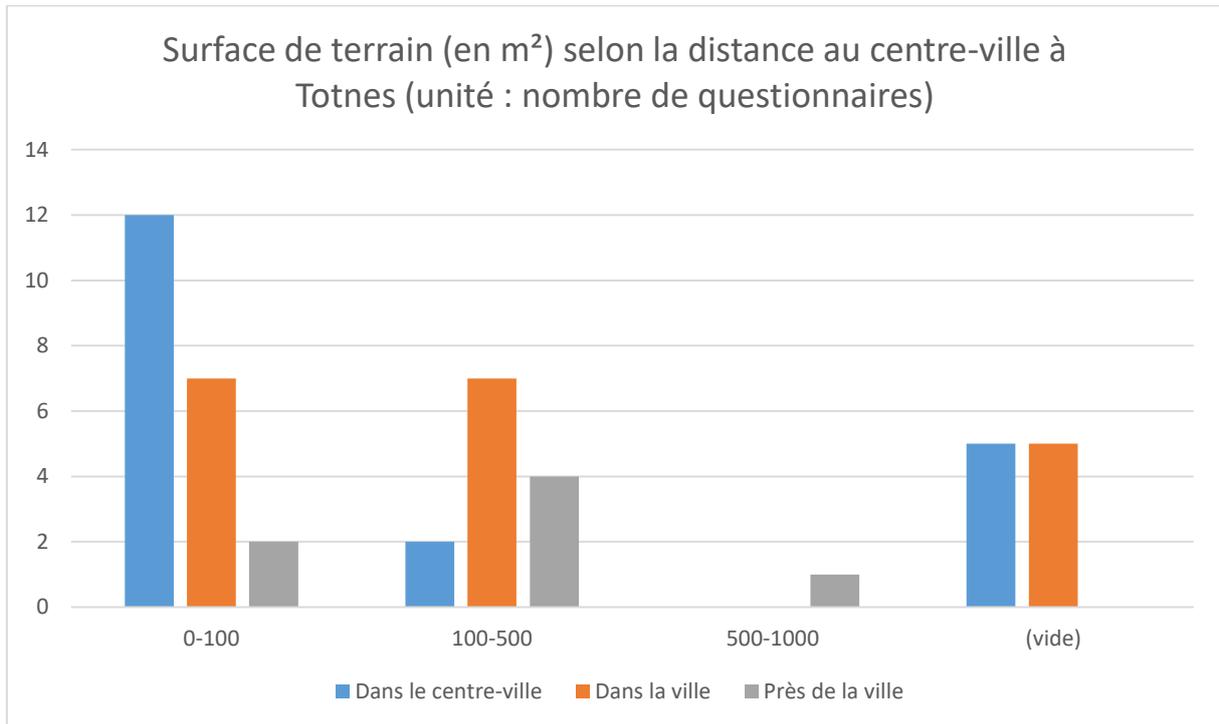


Ces différentes analyses nous montrent ainsi que le marché immobilier anglais se structure par un double mouvement de périphérisation en lien avec les prix de l'immobilier : celui de la périphérie de Londres, où les acheteurs/gentrifieurs s'orientent de plus en plus loin de la capitale pour obtenir de la tranquillité, et celui de Bristol, identique (entretien agence Luscombe May agency, 2016). Dans le même temps, un double processus de résidentialisation a lieu dans les centres des petites villes périphériques, par l'arrivée de gentrifieurs, surtout des télétravailleurs (entretien agence Wood's agency, 2016) concomitant à une arrivée de ménages des franges hautes des catégories populaires, dans les campagnes périphériques de ces petites villes (Phillips, 2007).

Les plus petites surfaces de terrain détenues par les enquêtés à Totnes se situent dans le centre de la ville. Elles correspondent aux appartements et aux *attached house*. Une dynamique similaire à la Normandie s'observe également, bien que moins forte : plus l'éloignement du centre-ville est élevé, plus la part des terrains de grandes tailles est importante (fig. n°63). C'est à mettre en lien avec les possibilités foncières en périphérie, qui y sont plus grandes. Les Anglais, surtout pour les ménages aisés qui ont un fort capital économique, souhaitent le maximum de tranquillité et tendent donc à occuper de grandes surfaces pour s'isoler des autres. Quand la surface de terrain le permet, ils se rapprochent du centre-ville et achètent à des prix prohibitifs pour le reste de la population. Quant aux ménages modestes, ils tentent de se rapprocher du type de mode résidentiel idéal, en fonction de leur capacité économique. Ils choisissent une *semi-detached house* ou une *terraced house*, plus ou moins proche du centre-ville (fig. n°63), avec plus ou moins de terrain (Lebreton, 2004). Les *semi-detached house* disposent d'un plus grand terrain, plus de 100m² pour sept des huit enquêtés ayant répondu à cette question. Elles sont donc localisées dans la ville en dehors du centre. Les *terraced house*, qui disposent d'un terrain de moins de 100m² pour neuf des treize personnes ayant répondu à la question, se situent plus à proximité du centre de la ville.

Ces différentes stratégies de localisations nous renseignent sur le marché immobilier local, qui, alors même que l'idéal reste un grand terrain en périphérie, oblige bon nombre de ménages à se loger en ville.

Figure 63 Graphiques de la surface de terrain et du type de logement selon la distance au centre-ville à Totnes (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)

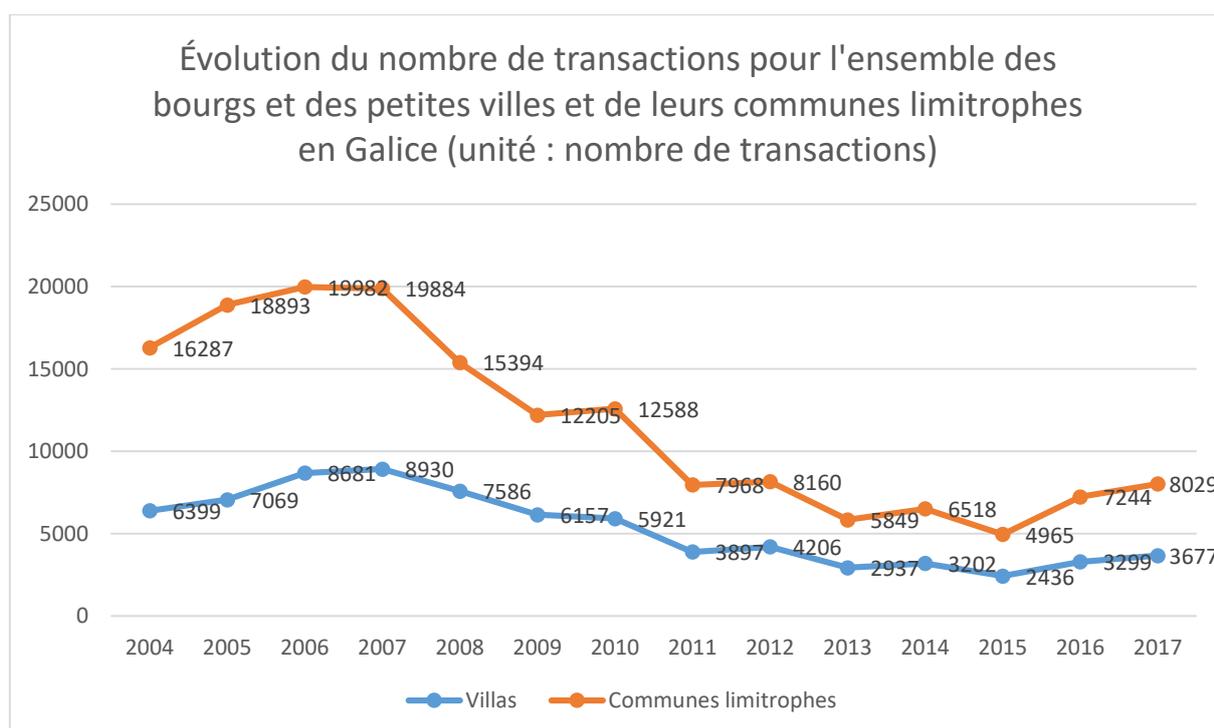


En Galice, l'analyse est plus complexe à réaliser. On ne retrouve pas une dichotomie entre le centre de la *villa* et la périphérie. Il y a en effet un certain « *désordre de l'espace* » où les maisons et immeubles neufs ont été construits un peu partout. En effet, depuis les années 1960-1970, ce « *désordre* » est le produit d'un « *laisser-faire* » dans l'urbanisation dont

l'apogée est intervenue pendant la bulle immobilière des années 2000. C'est une illustration de ce qu'on appelle le *feismo* (cf. supra).

Les deux courbes du graphique ci-après (fig. n°64) montrent que les transactions immobilières se sont à la fois produites dans l'ensemble des *villas* et de leur périphérie⁴⁹. Un différentiel d'environ 10 000 transactions existe jusqu'à la crise de 2008. Ensuite, le nombre de transactions dans les deux types d'espaces coïncident quasiment. Les constructions ont ainsi en premier favorisé la périphérie sans délaisser les bourgs et les petites villes. Suite à la crise, une inflexion dans les deux types d'espace a lieu jusque 2016-2017. Ces éléments montrent que les Galiciens, idéalement, possèdent à la fois une maison à la campagne et un appartement dans leur ville d'emploi (entretien agence Galicia Paradise, 2016). Ils ont profité de la bulle immobilière pour acheter ou faire construire un ou plusieurs logements (Lois-Gonzalez, 2009).

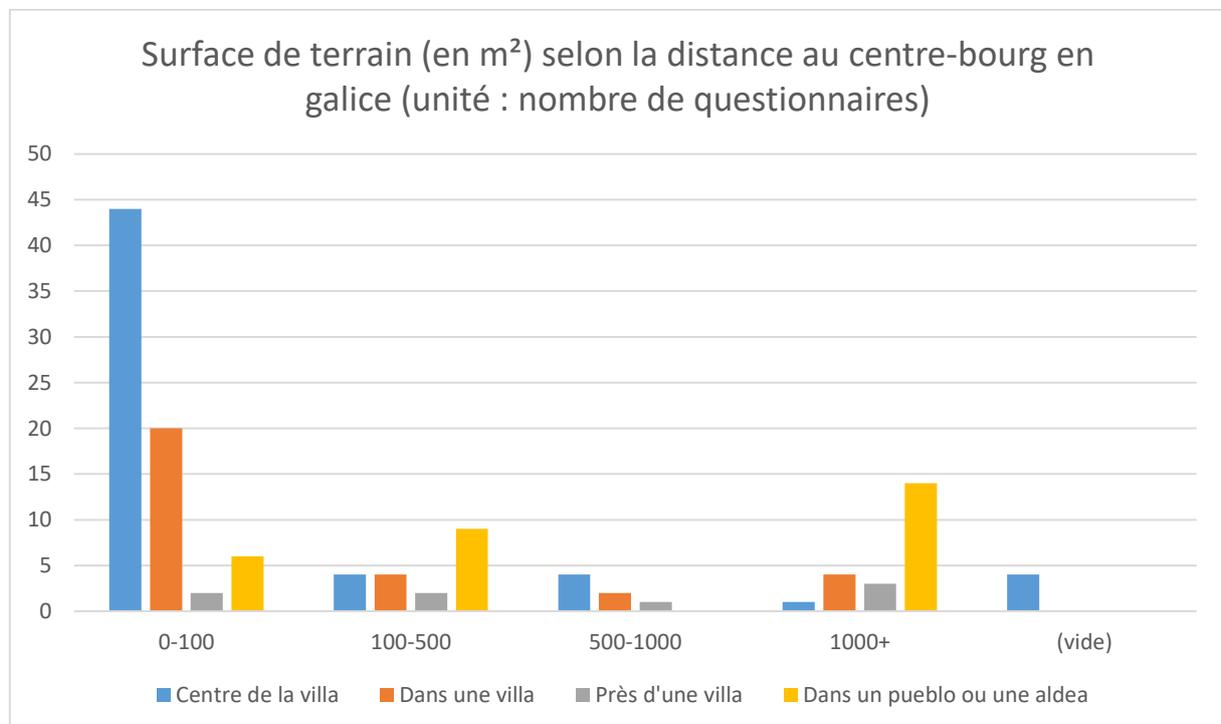
Figure 64 Graphique de l'évolution du nombre transactions immobilières entre 2004 et 2017 pour l'ensemble des villas et leurs périphéries en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; Source : Miniserio de Fomento 2004-2014)

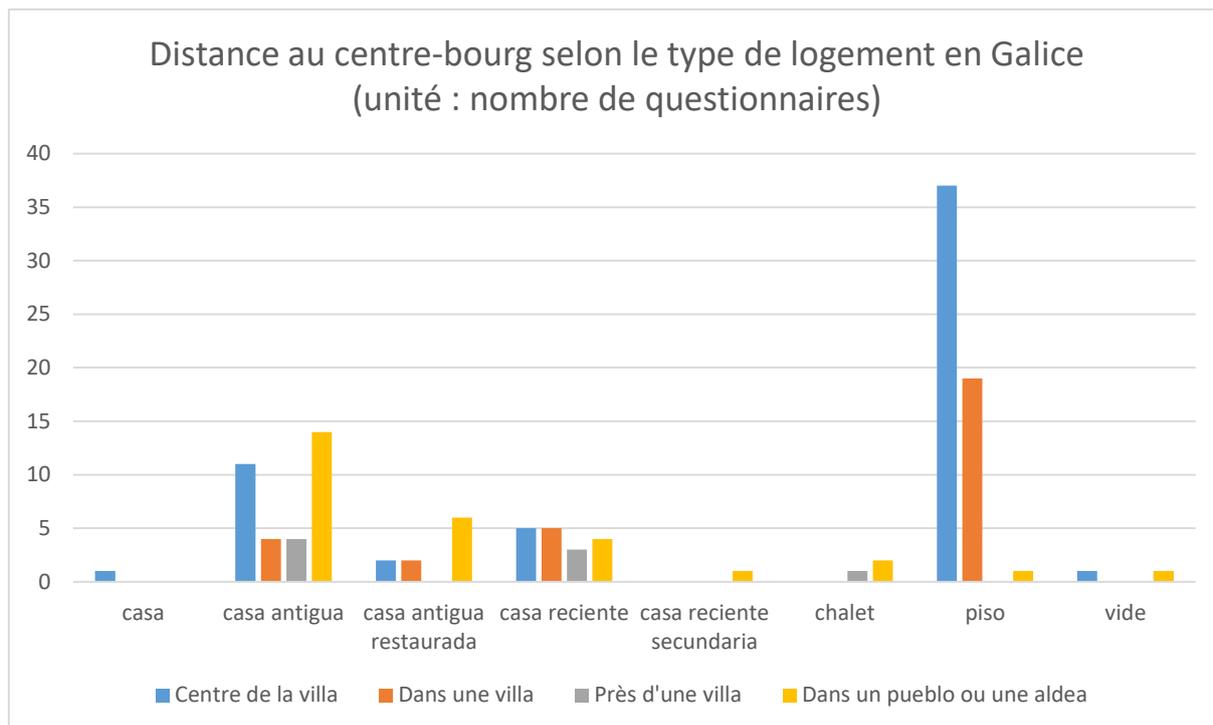


⁴⁹ Nous avons retiré des communes limitrophes les grandes villes de Lugo, Ourense, Santiago de Compostela et Pontevedra qui faussaient les calculs à cause d'un trop grand nombre de transactions qui y ont eu lieu.

Comme dans les deux autres régions d'études, la surface de terrain disponible entre le centre de *villas* et la périphérie (fig. n°65), est un élément de compréhension des logiques de localisation des ménages pour se rapprocher de l'idéal de maison individuelle avec jardin. Bien qu'à nuancer, les plus petits terrains se situent essentiellement dans les centres : 44 réponses qui se situent dans le centre de la *villa* ont moins de 100m² de terrain. Les plus grands s'identifient vers l'extérieur, « dans un village ou un hameau » : 14 réponses situées dans un *pueblo* ou *aldea* ont plus de 1 000m² de terrain. Cela correspond à des types de logements : les appartements n'ont pas de terrain (ou très peu) et sont situés dans les cœurs de ville, alors que les maisons, réparties dans tous les types d'espace, disposent de plus grandes surfaces disponibles (fig. n°65). Pour les maisons, leur localisation semble peu importer, se situant dans les centres et à l'extérieur de ceux-ci. L'objectif des 21 personnes enquêtées qui détiennent une « *casa reciente* » (« maison récente) ou un « *chalet* » est de montrer qu'elles sont à leur apogée concernant leur situation économique (entretien Maria Gomez Alvite, 2016) et une analyse similaire peut être effectuée pour celles qui disposent d'une « *casa restaurada* » (« maison restaurée »).

Figure 65 Graphiques de la surface de terrain et du type de logement selon la distance au centre-bourg en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)





Dans les trois régions d'études, les acteurs du marché immobilier renforcent la maison individuelle avec jardin en périphérie des bourgs et des villes petites, moyennes et grandes. Le parc locatif, privé et social, est délaissé, surtout quand il est situé dans les centres et leur périphérie immédiate. Cette tendance défavorise les bourgs et les petites villes, qui tendent à concentrer plus d'appartements et de locatif. C'est la conséquence de faibles possibilités foncières, qui rendent difficiles l'accès à des maisons individuelles avec une surface de terrain suffisante, notamment à cause de prix fonciers trop importants.

2. Différences générationnelles et entre catégories sociales sur le marché immobilier

Des différences selon les caractéristiques sociales des ménages existent à la fois dans la localisation du logement et dans ses caractéristiques générales. Approfondissons maintenant le marché immobilier dans chacune des trois régions d'études, à travers le lien classique en géographie sociale entre les caractéristiques sociales du ménage, le logement et la thématique de recherche (Rivière, 2009).

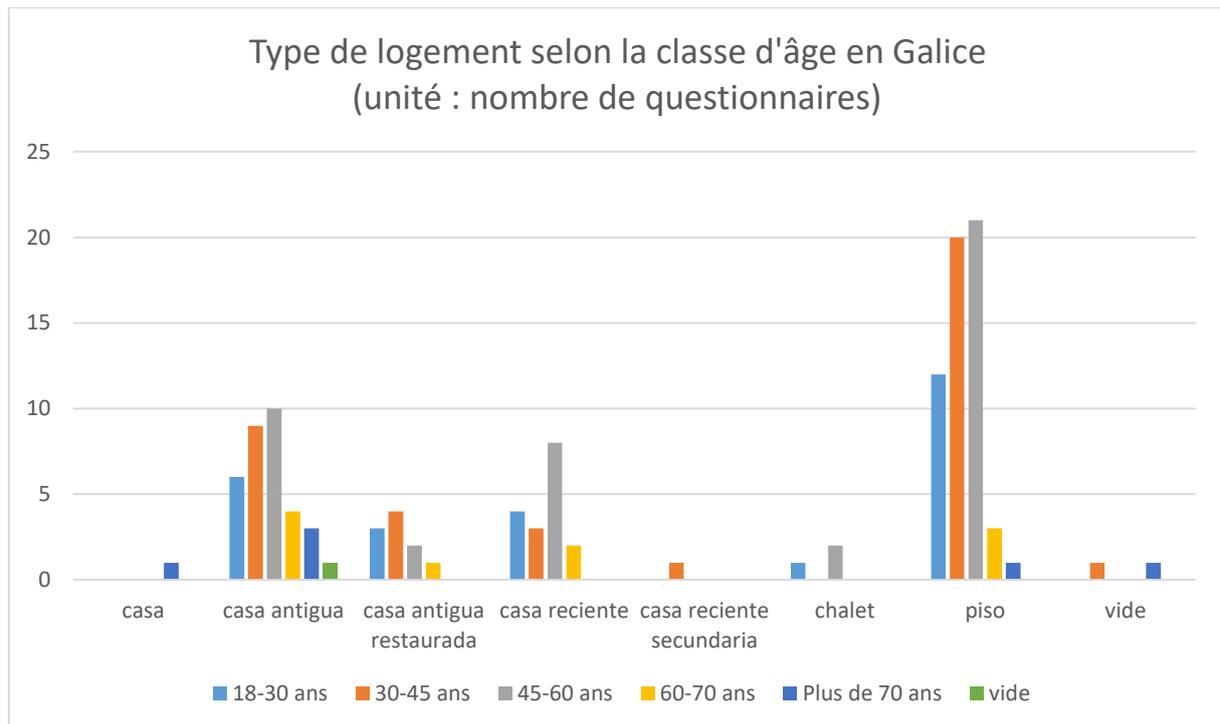
2.1 Différences générationnelles au sein du marché immobilier : jeunes et séniors font leur choix

Parmi les différences générationnelles, les écarts les plus importants sont entre les séniors de plus de 60 ans et les jeunes de moins de 30 ans. Ces deux générations s'opposent, car les contraintes qui pèsent sur elles ne sont structurellement pas les mêmes : la recherche d'emplois oblige les jeunes à se rapprocher des grandes villes qui en sont pourvoyeuses, alors que les séniors en sortent et cherchent un cadre de vie agréable et tranquille, loin de l'urbain dense (Morel-Brochet et Rougé, 2017).

En Espagne, Fernando Molinero-Hernando (2019) analyse que les espaces ruraux connaissent une perte importante de jeunes à partir de leur majorité. Ils partent des campagnes pour leurs études ou pour le travail. Les espaces ruraux espagnols connaissent donc un vieillissement important, avec une moyenne d'âge plus élevée de 10 points par rapport à la moyenne nationale (*ibid.*). Ces analyses sont valables pour la Galice, où le vieillissement des campagnes, surtout orientales et de montagne, est un fait acquis et connu de longue date (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008) tout comme la migration des jeunes vers les villes (Lois-Gonzalez et Pino-Vicente, 2015).

Dans les résultats de l'enquête galicienne, une partie des jeunes de moins de 30 ans vit dans des logements plus petits, dix d'entre eux sont dans des logements de moins de cinq pièces dont trois dans une pièce ou deux, avec des surfaces habitables de moins de 100m² voire de moins de 60m². Le manque de travail conduit les jeunes à partir des bourgs pour s'installer dans les grandes villes ou à proximité (entretien maire Santa Comba, 2017). Les personnes âgées de plus de 60 ans habitent pour la moitié d'entre elles dans des maisons anciennes, parfois restaurées (fig. n°66). Enfin les personnes de 30 à 60 ans connaissent des situations plus diversifiées. Elles sont plus nombreuses à vivre dans des logements avec moins de pièces (de 3 à 5). Inversement, elles sont aussi les plus nombreuses à habiter dans des maisons avec plus de 1 000m² de terrain. Elles ont, en conséquence, plus tendance à être dans des hameaux.

Figure 66 Graphique du type de logement selon la classe d'âge en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)



Parmi la variété de situations observées entre les classes d'âges, quelques tendances ressortent pour les bourgs et les petites villes de Galice. L'ensemble des classes d'âges résident dans les centres-bourgs, principalement dans de petits appartements ou des maisons anciennes, parfois restaurées. Les jeunes se concentrent dans les petites surfaces habitables des cœurs de *villas*, par manque de moyens financiers essentiellement. Ils louent leur logement ou le détiennent en héritage. Les personnes âgées de plus de 60 ans résident dans de plus grandes surfaces, que ce soit en appartement ou en maison. Parfois, c'est toute une famille qui cohabite dans la même *casa unifamiliar*, divisée en appartements. Cette situation est principalement celle de commerçants qui détiennent un local en rez-de-chaussée. Enfin, certains séniors résident dans un appartement ou une maison de bourg, dans laquelle ils ont vécu toute leur vie (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Leur logement manque souvent de confort, bien qu'ils ne le ressentent pas forcément, ayant été habitués à vivre dans ces conditions.

Enfin, à cause de l'absence de règles et de contrôle urbanistique, le *feismo* a fortement marqué ces espaces de bourgs et de petites villes, où de nombreux immeubles ont été construits (entretien maire Santa Comba, 2017 ; entretien maire Monterroso, 2016). Des ménages ont trouvé un emploi dans la localité et résident dans des appartements du centre ou à proximité. Ces ménages attendent de trouver mieux, une maison dans les dix kilomètres

aux alentours (*ibid.*). Les 45-60 ans résident surtout dans des maisons rénovées. Dans cette dernière tranche d'âge, beaucoup de commerçants-propriétaires résident dans un appartement au-dessus de leur commerce.

En Angleterre, nous avons souligné l'importance des retraités dans les villes côtières (Shepperd, 2009) ainsi que de jeunes à la recherche d'un emploi saisonnier (Ward, 2015). Pour les premiers, leur présence est telle dans certains quartiers que les panneaux de signalisation indiquent un endroit qu'ils fréquentent beaucoup (fig. n°67). Les seconds sont à la fois des

Figure 67 Route avec panneau indiquant "Elderly people", soit « personnes âgées », Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)

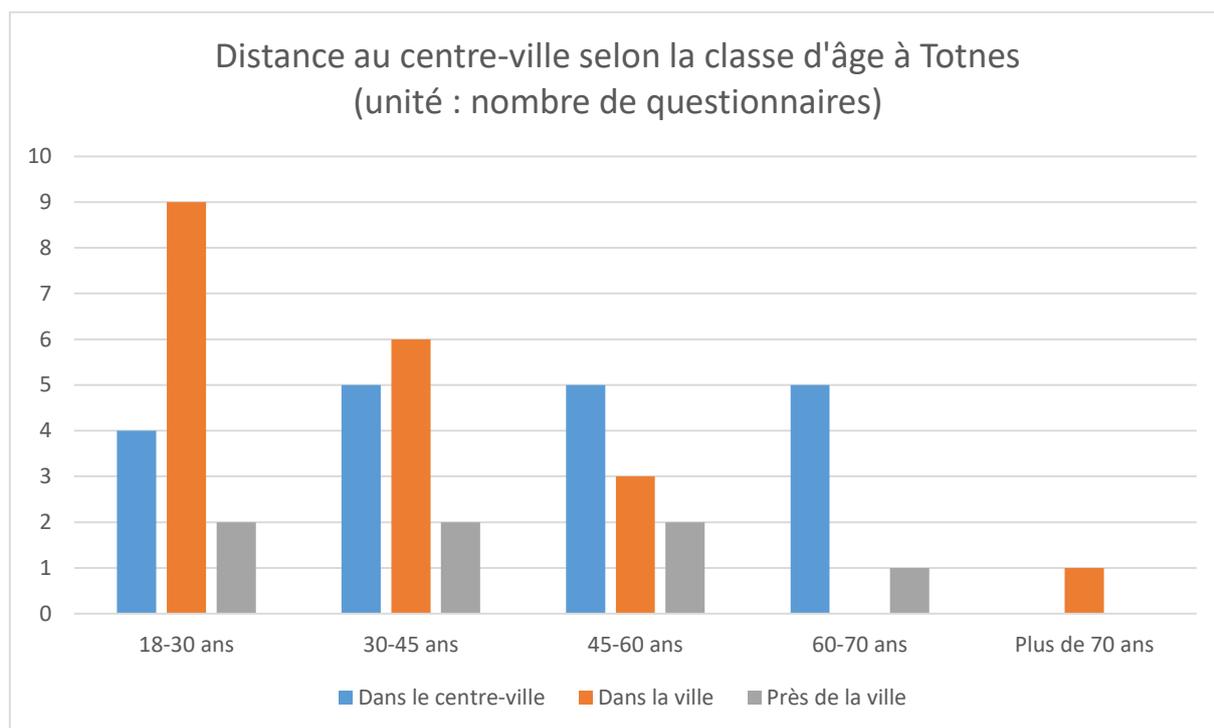


jeunes en recherche d'emploi saisonnier dans les villes touristiques, et dans les villes gentrifiées. Dans ces dernières, nombreux sont ceux qui appartiennent aux métiers de l'information et de la communication, ou dans le milieu artistique avec une situation bien installée. La forte proportion de ménages de ce type dans le Sud-Ouest de l'Angleterre (Phillips, 2007) est un signe de sa gentrification (Hoggart, 1997).

Des différences générationnelles se confirment dans notre questionnaire. Parmi les personnes rencontrées, une de moins de 30 ans vivait dans une caravane, résultat de difficultés pour trouver un logement au vu de sa situation financière. C'est une illustration de la première catégorie de jeunes que nous avons évoquée, qui viennent pour un emploi saisonnier, mais qui n'en trouvent pas. Les habitations des 30-60 ans se distinguent par de plus grands terrains que les autres catégories. Ils détiennent entre 100m² et 500m² de terrain. Ce sont aussi les seuls à évoquer de hautes consommations d'énergie dans leur logement, conscients de leur consommation et des capacités de rénovation et d'amélioration de leur habitat. Enfin, les plus de 60 ans vivent dans le centre de la ville, contrairement aux autres catégories qui tendent plus à résider « dans la ville », c'est-à-dire dans les quartiers résidentiels en marge du centre-

ville (fig. n°68). Les seniors ressentent de plus basses consommations d'énergie que les autres catégories d'âge. Ils sont exclus de certaines politiques d'allocations de logements sociaux, notamment dans le district de South Hams, dans le sud Devon. Ils peuvent donc se retrouver précarisés au moment de leur retraite s'ils ne sont pas propriétaires, obligés de partir résider dans une HMO, les précarisant d'autant plus (Ward, 2015).

Figure 68 Graphique de la distance au centre-ville de Totnes selon la classe d'âge (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : résultats du questionnaire)



Les *market towns* du Sud-Ouest de l'Angleterre, et plus particulièrement Totnes, sont donc constituées d'une variété de catégories d'âges, renvoyant à une diversité de situations : jeunes précaires dans l'attente d'un emploi saisonnier, retraités dans les espaces touristiques ou résidentiels, et de nombreux actifs de 30-45 ans dans les « *service class* » (« classe de services ») (Phillips, 2007)⁵⁰. Ces catégories d'âges différentes correspondent à des modes résidentiels divers, entre la vie en caravane pour la jeune précaire, la *semi-detached* ou *terraced house* pour les retraités, dont les « *service class* » profitent également. Il est à noter que de nombreux « *managers, directors and seniors officials* »⁵¹, jeunes de moins de 30 ans ou seniors de plus de 60 ans, résident dans des *bungalows*. Cela correspond à des propriétaires

⁵⁰ Selon Phillips (2007), les « *services class* » correspondent aux classes 1 et 2 de la NS-SEC soit « *Managers, directors and senior officials* » et « *Professional occupations* »

⁵¹ Correspondant à la première catégorie de professions dans le questionnaire et dans la NS-SEC

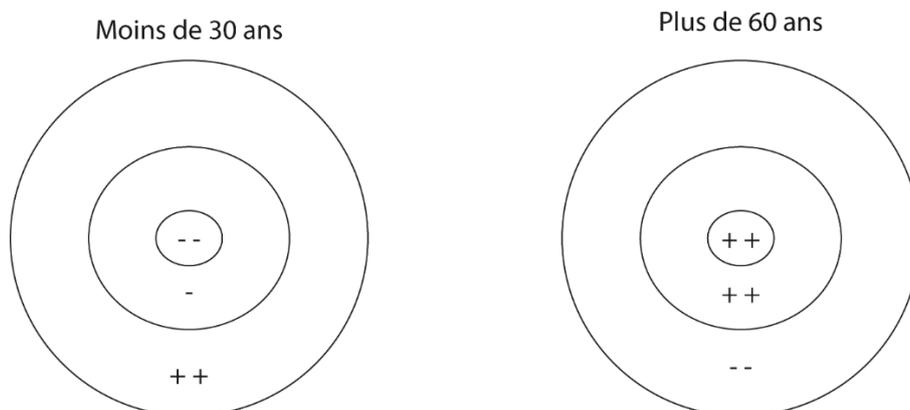
d'un petit local en centre-ville de Totnes, une galerie d'art rapportant peu, c'est-à-dire ne permettant pas l'acquisition d'une maison plus idéale.

En France, et en Normandie notamment, les deux situations types évoquées pour la Galice et le Sud-Ouest de l'Angleterre existent également. On note une présence de jeunes et de seniors dans les lieux touristiques, notamment balnéaires (Margetic, *et al*, 2014), couplée à un vieillissement de la population dans certaines campagnes isolées (*ibid.*). Dans les résultats du questionnaire en Normandie, les 18-30 ans et les plus de 70 ans partagent des différences communes par rapport à la moyenne : occupant des logements plus petits de 3-4 pièces et 60-100m², ils vivent plus dans les centres-bourgs que les autres catégories d'âges. Les 18-30 ans ont de plus petits terrains et sont plus critiques sur la qualité du logement qu'ils occupent. Enfin les plus de 60 ans occupent des logements avec une faible consommation d'énergie, selon leur ressenti.

À partir de la base PERVAL, nous pouvons remarquer que la dichotomie centre/périphérie fonctionne pour les classes d'âges des moins de 30 ans et des plus de 60 ans (fig. n°69). Les moins de 30 ans se localisent surtout dans les communes limitrophes des bourgs et des petites villes et en couronne des grands pôles. Nous pouvons donc en déduire qu'ils souhaitent se rapprocher le plus possible des grands centres urbains mais que la faiblesse de leurs revenus les repousse en périphérie de la périphérie. Inversement, nous posons comme hypothèse pour les plus de 60 ans, qu'ils s'éloignent des grands pôles pour retrouver de la centralité dans les bourgs et les petites villes.

Figure 69 Localisation entre centre et périphérie des jeunes et des seniors (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018)

Schéma de la localisation entre centre et périphérie
des classes d'âge des moins de 30 ans et des plus de 60 ans



En effet⁵², la classe d'âges des 30-59 ans (fig. n°70) représente la majorité des acheteurs, tous types d'espace confondus. Pour l'achat des maisons et terrains, ils sont de plus en plus nombreux au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre urbain vers les communes limitrophes. Nous avons évoqué un vieillissement de la population dans certains espaces, et notamment dans les campagnes isolées, cela correspond à une augmentation du pourcentage des plus de 60 ans et à la baisse de la classe d'âge des moins de 30 ans. Entre 2000 et 2014 dans la base de données PERVAL pour l'achat de maisons et terrains, ces derniers représentent 9 % des acheteurs pour les centres, 11,5 % dans la commune hors du centre et 17,5 % dans les communes limitrophes (fig. n°70). Ainsi, entre les trois types d'espaces, les jeunes ont plutôt tendance à acheter des maisons ou des terrains dans les communes limitrophes. Pour les acheteurs de plus de 60 ans, les statistiques sont inversées car ils représentent 9,5 % des acheteurs dans les communes limitrophes, 16 % dans les bourgs et petites villes hors du centre et 17 % dans les centres (fig. n°70). Les retraités sont relativement sur-représentés dans les bourgs et petites villes hors du centre et dans le centre, et sont sous-représentés dans les communes limitrophes.

Le vieillissement de la population peut donc s'expliquer par plusieurs points. Premièrement, le faible taux d'acheteurs de moins de 30 ans dans ces espaces est sûrement dû au départ de cette classe d'âge vers les grands pôles urbains, pour les études notamment. Le vieillissement des bourgs et des petites villes est lié à l'arrivée de personnes âgées qui achètent dans les centres et en dehors. Le différentiel des deux explique donc le vieillissement structurel des bourgs et des petites villes.

La classe d'âge des 30-59 ans reste majoritaire quel que soit le type d'espace et les dynamiques démographiques de la commune.

Dans les centres des bourgs et des petites villes, les acheteurs de moins de 30 ans de maisons et de terrains sont présents à des niveaux plus importants lorsque la commune est en croissance démographique, et à des niveaux plus faibles lorsque la commune est en déclin. Inversement, les centres en déclin ont une présence d'acheteurs de plus de 60 ans plus importante que les centres en croissance démographique. Ainsi, pour une moyenne de prix

⁵² Une partie de ce texte reprend des éléments de la communication : Brouard-Sala Q., 2018, « Marché immobilier et dynamiques sociodémographiques des bourgs, petites villes et de leur périphérie : approche à partir des données PERVAL », in colloque « *Espace Populations Sociétés... en mouvements* », Lille, 28 mars 2018

équivalente⁵³, les plus de 60 ans, achètent plutôt dans les centres des communes en déclin et les moins de 30 ans achètent plutôt dans des centres en reprise démographique. On peut donc en déduire qu'un bourg en déclin connaît une augmentation des départs des jeunes qui sont remplacés par des effectifs moins importants de personnes de plus de 60 ans.

Dans les bourgs et petites villes hors de leur centre pour les maisons et terrains, les transactions des 30-59 ans sont au même taux (59 %) quelles que soient les dynamiques démographiques. Les moins de 30 ans représentent 9,5 % des acheteurs en périphérie du centre dans les communes en déclin ancien, 10 % dans celles en déclin récent, 15 % en reprise récente et 11 % dans celles en croissance ancienne (fig. n°70). Les plus de 60 ans y sont respectivement 18 %, 16 %, 13 % et 15,5 % (fig. n°70). La situation démographique de la commune ainsi que la moyenne des prix peuvent expliquer ces taux. Les moins de 30 ans, hiérarchiquement, à prix équivalent, achètent plutôt dans les communes en croissance récente, que dans celles en déclin récent et en déclin ancien. Les montants des transactions étant plus élevées dans les communes en reprise ancienne et, en supposant que les jeunes ont un capital économique modeste, il y a un effet de ségrégation induit par ce prix. Inversement, les plus de 60 ans représentent des taux plus importants quand la commune est en déclin, et moindres quand la commune est en reprise.

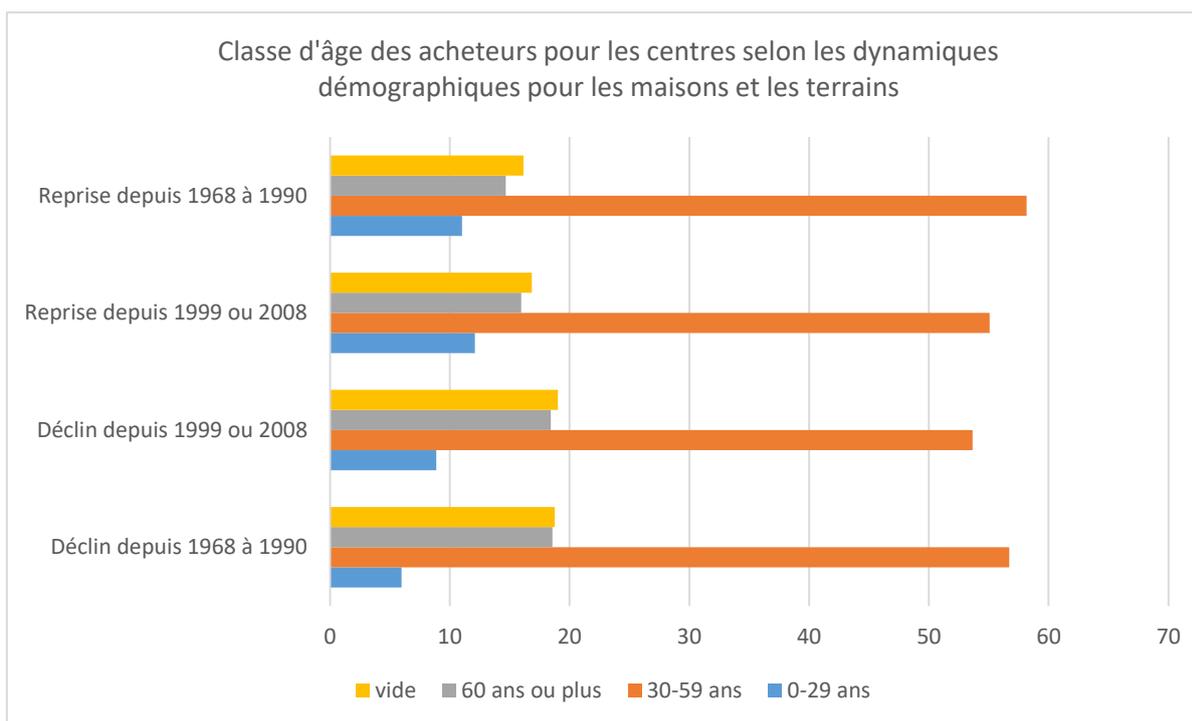
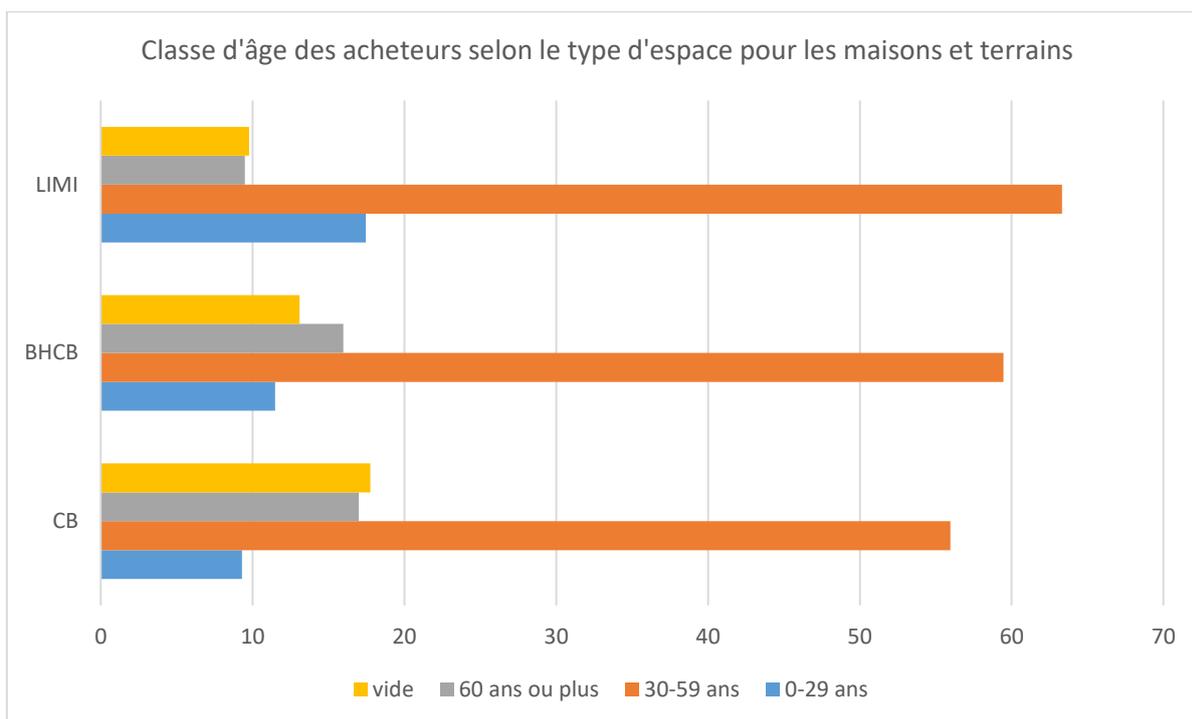
Enfin, pour les transactions dans les communes limitrophes des bourgs et des petites villes, la classe d'âge des 30-59 ans représente plus de 60 % des acheteurs (fig. n°70). Les proportions les plus élevées de moins de 30 ans y sont accréditées. Ils représentent ainsi 15 % des acheteurs dans les communes en déclin récent et 17 % pour les communes en déclin ancien et jusqu'à 18 % pour celles en reprise démographique récente et 18,5 % pour les communes en croissance ancienne (fig. n°70). Ils portent ainsi un plus grand intérêt pour des maisons et terrains en périphérie des bourgs et des petites villes en reprise aux prix moyens de 100 000 € environ plutôt que pour ceux en déclin ancien pourtant 20 000 € moins cher. Les plus de 60 ans sont eux très peu présents dans ce type d'espace, avec des taux inférieurs à 10 % (fig. n°70).

⁵³ Pour les centres dans une commune en déclin et en croissance démographique récente, les centres dans une commune en reprise ancienne sont un peu plus chers

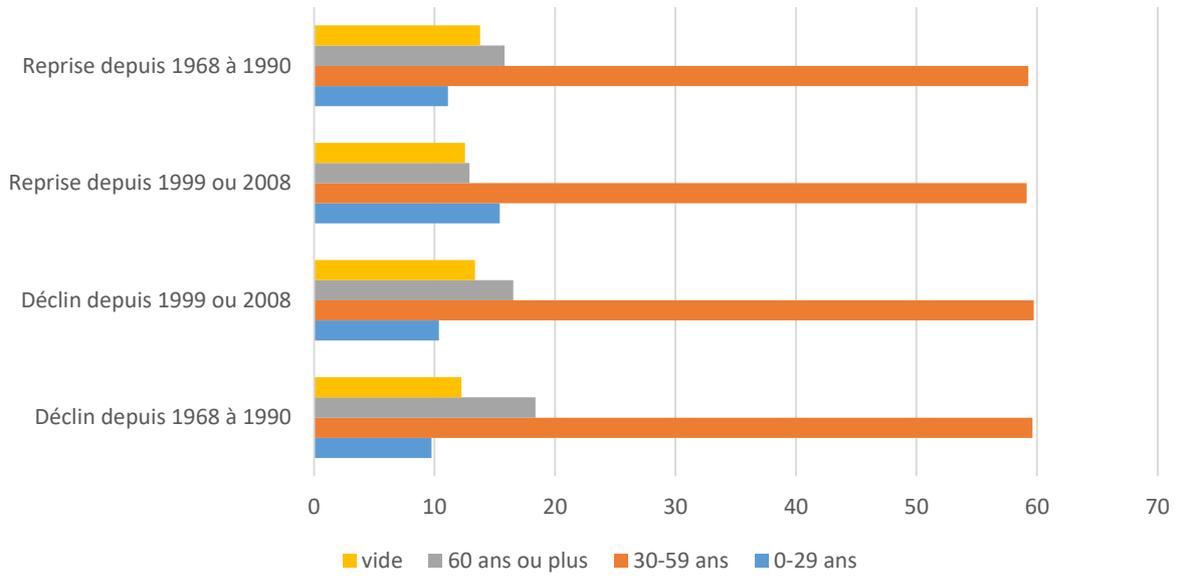
En définitive, la classe d'âge des 30-59 ans compose l'essentiel des acheteurs, tous types d'espace confondus. Les moins de 30 ans achètent dans les bourgs et petites villes en croissance démographique mais surtout dans les communes limitrophes, où les prix sont moyens. Les plus de 60 ans suivent deux tendances bien distinctes. Ils achètent beaucoup dans les centres des bourgs et des petites villes, où les prix sont moyens, mais aussi dans les bourgs et petites villes hors de leur centre qui sont en reprise récente, où les prix sont les plus élevés.

Ces premières généralités sur les différences générationnelles par rapport à la résidence révèlent un premier aspect, qui semble être celui d'une plus grande précarisation chez les deux générations opposées des séniors et des jeunes. C'est en effet à ces âges que l'on rencontre le plus de difficultés de logement, pour les jeunes dans leurs mobilités pour se rapprocher des grandes villes et de l'emploi ou en étant captifs de leur lieu d'origine. Pour les séniors, ce sont des catégories populaires devenues âgées (Roche, 2016) tout en restant captives de leur lieu d'origine, ou en effectuant une mobilité à la retraite. Les 30-60 ans se répartissent dans une mosaïque de situations qui s'intègrent d'un côté ou de l'autre de l'opposition générationnelle, tout en étant dans une situation de stabilité qui semble supérieure.

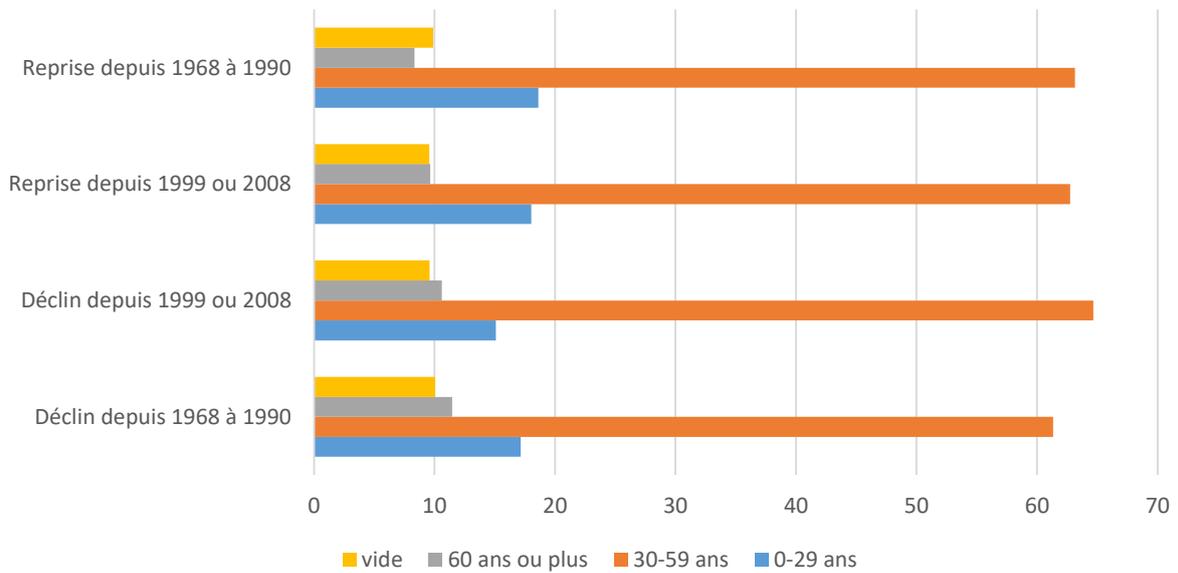
Figure 70 Graphiques des classes d'âge des acheteurs selon le type d'espace et la situation démographique pour les maisons et terrains entre 2000 et 2014 (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; source : PERVAL)



Classe d'âge des acheteurs hors des centres selon les dynamiques démographiques pour les maisons et terrains



Classe d'âge des acheteurs pour les communes limitrophes selon les dynamiques démographiques pour les maisons et terrains



2.2 Proximité et distance sociales et spatiales au sein des bourgs et des petites villes

À cette diversité des catégories d'âge et la variété des situations dans lesquelles elles se trouvent, s'ajoutent des rapports complexes entre les catégories sociales, entre ménages aisés et modestes, par des jeux de proximité et de distance sociale et spatiale (Chamboredon et Lemaire, 1970), et au sein des classes, entre groupes sociaux qui sont eux-mêmes hiérarchisés dans l'espace social (Bourdieu, 1979). Les catégories sociales n'étant pas isolées, des rapports sociaux existent évidemment entre elles, de près ou de loin. Présents dans le travail, ces rapports sociaux règnent aussi au sein des espaces résidentiels et d'usages du quotidien. Ces rapports entre classes dans les bourgs et les petites villes peuvent donc être appréhendés à la fois par l'analyse du logement et en particulier par les dynamiques du marché immobilier (Clerval et Miot, 2017 ; Bermond et Marie, 2016 par exemple) ainsi que par les pratiques quotidiennes, notamment de consommation (Delfosse, 2019 ; Richard, *et al*, 2014b). Nous nous intéressons dans cette partie à l'analyse des dynamiques du marché immobilier pour comprendre les recompositions sociales qui peuvent être à l'œuvre au sein des bourgs et des petites villes de nos régions d'études. Il s'agit de tenter de répondre aux questions du premier chapitre sur les processus de paupérisation (Guilluy, 2014), de gentrification (Richard, *et al*, 2014a), ou encore de « *clubbisation* » (Charmes, 2009, in Rivière, 2014, p.25), selon que l'espace est en croissance ou en déclin démographique. En complément les rapports dans les pratiques quotidiennes entre les catégories sociales sont abordés. Il s'agit de confronter les différentes professions qui coexistent au sein d'un même espace pour entrevoir les rapports sociaux qui y sont produits. En effet, les catégories sociales se caractérisent par des pratiques et usages différents, tant dans les consommations que dans les activités de loisirs et sportives (Collectif ROCS, 2020).

Les analyses du marché immobilier⁵⁴, en Normandie⁵⁵, des bourgs, des petites villes et de leur périphérie s'insèrent dans un contexte de vieillissement de la population entre les trois recensements de 1999, 2008 et 2013. Celui-ci est plus important pour les bourgs où le taux

⁵⁴ Nous n'avons malheureusement pas eu accès à une base de données immobilières pour la Galice, que nous sommes donc obligés d'exclure de l'analyse pour ce sous-chapitre.

⁵⁵ Ces analyses de la proximité spatiale et de la distance sociale sont issues pour la Normandie de la communication : Brouard-Sala Q., 2018, « Questionner le couple proximité/distance sociale et spatiale à partir des acheteurs franciliens de biens immobiliers dans les bourgs de Normandie : approche avec les données PERVAL et FILOSOFI », in *colloque mondial "26th Annual Colloquium Of The Commission On The Sustainability Of Rural Systems. International Geographical Union"*, Santiago de Compostela, 17 juillet 2018.

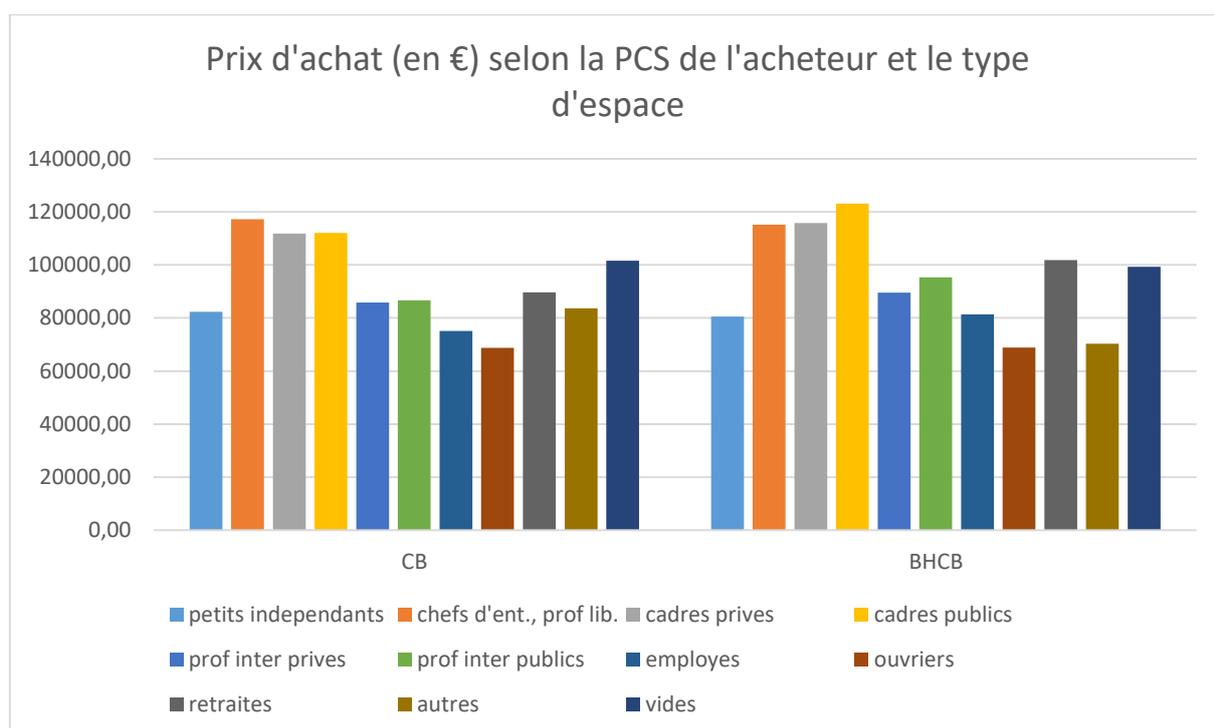
des plus de 60 ans augmente d'environ six points alors qu'il n'augmente que de quatre points pour les communes limitrophes. La part des moins de 30 ans baisse de quatre points pour les deux types d'espace, et celle des 30-59 ans est stable. Les bourgs en déclin démographique sont ainsi ceux qui subissent le plus le vieillissement démographique et observent dans le même temps des pertes de 6 à 8 % des moins de 30 ans. Dans les Professions et Catégories Socio-professionnelles (PCS) de l'INSEE, la part des retraités augmente fortement mais en revanche, le pourcentage des catégories populaires diminue. Le taux d'employés reste stable autour de 14,5 % entre ces 3 dates mais celui des ouvriers baisse de presque 3 points entre 1999 et 2013. Dans le même temps, les cadres et professions intellectuelles supérieures passent de presque 3 % à 3,5 % et les professions intermédiaires 8 % à 9,3 %. Nous assistons donc à un équilibrage des catégories sociales entre 1999, 2008 et 2013, et cela même dans les bourgs « *dévitalisés* ».

Dans l'analyse de la base de données PERVAL pour les 5 525 transactions de maisons et terrains entre 2000 et 2014 pour les bourgs et petites villes en déclin démographique, les retraités et les ouvriers représentent environ 17 % des acheteurs et sont les catégories socioprofessionnelles les plus importantes. Les employés et les professions intermédiaires du privé représentent environ 11 % des acheteurs, les professions intermédiaires du public et les cadres du privé, environ 5 %, les chefs d'entreprises 3,5 %, les cadres du public 1,5 % et les petits indépendants 9 %. La répartition des acheteurs montre qu'il y a bien une certaine mixité sociale dans ces bourgs, ou pour le dire autrement, nous retrouvons une distance sociale entre les individus. Pour un logement acheté par les catégories supérieures, il y en a deux à trois achetés par les catégories populaires. Nous pouvons ainsi poser l'hypothèse d'une relégation des catégories populaires et des retraités loin des pôles et dans les communes en déclin.

Les prix d'achat selon la PCS de l'acheteur (fig. n°71) montrent que les catégories supérieures achètent à des prix plus élevés (environ 120 000 €), par rapport à la moyenne générale de 100 000 € et par rapport au prix moyen des catégories populaires (moins de 80 000 €). La distance sociale entre les acheteurs se retrouve donc renforcée. Cette différence de prix s'explique par la taille des logements achetés : les catégories supérieures achètent des grands logements (plus de 5 pièces) très chers alors que les catégories populaires se tournent vers des logements petits ou moyens beaucoup moins chers. Les prix moyens d'achat des catégories supérieures dépassent les 180 000 € de moyenne pour de grands logements en

périphérie du centre-bourg, alors que les catégories populaires mettent 110 000 € en moyenne. Ces écarts de prix interrogent la théorie de la proximité spatiale et de la distance sociale. Environ 20 % des catégories supérieures ayant acheté dans les petits pôles, ou les bourgs isolés hors influence des pôles, les deux en déclin, proviennent d'Île-de-France. Questionnons donc le couple proximité/distance sociale et spatiale à partir des acheteurs franciliens en fonction de leur classe sociale⁵⁶.

Figure 71 Graphique du prix moyen d'achat des maisons et terrains selon la PCS de l'acheteur et le type d'espace (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; Source : PERVAL)



Les résultats montrent que l'ensemble des bourgs et des petites villes de Normandie, autant les petits pôles et les bourgs isolés hors influence des pôles en déclin, que les autres bourgs ou petites villes, ont accueilli des franciliens entre 2000 et 2014 (fig. n°72). Ces franciliens privilégient le littoral (comme Honfleur, Saint-Valéry-en-Caux ou encore Agon-Coutainville)

⁵⁶ La méthodologie utilisée croise deux bases de données : la base de données notariale PERVAL et la base de données FILOSOFI. Pour la première, à partir de la base de données pour les transactions de maisons et terrains entre 2000 et 2014, nous avons donc analysé les flux (2 518 transactions) entre la commune d'origine des acheteurs franciliens et leur commune d'arrivée. Ces flux sont analysés dans leur ensemble en fonction du type de bourg et de la classe sociale de l'acheteur. La précision de la localisation à la parcelle cadastrale des 376 transactions des acheteurs franciliens dans les bourgs en déclin démographique permettra de les croiser avec les données carroyées des revenus fiscaux localisés (FILOSOFI). Cette dernière est constituée de rectangles à l'échelle infra-communale d'un minimum de 11 ménages et d'au moins de 200mx200m dans lesquels sont incorporés le nombre de ménages, d'individus et les données fiscales (nombre de ménages propriétaires, en logements collectifs, somme des revenus fiscaux, nombre de ménages pauvres, etc.).

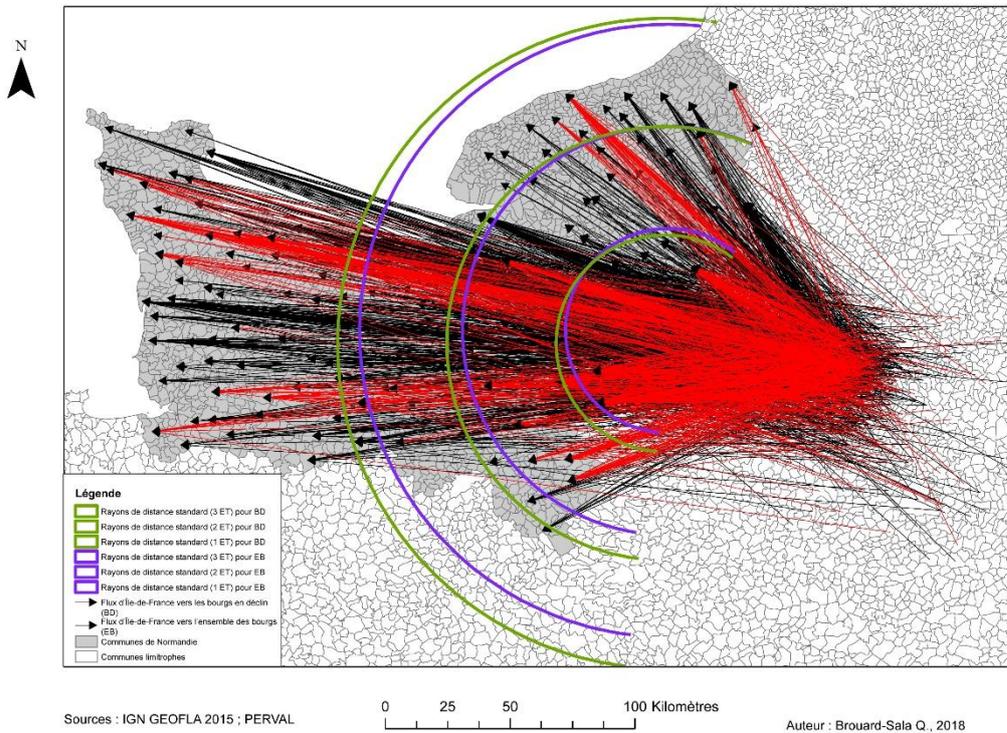
mais aussi la proximité avec l'Île-de-France (comme Les Andelys ou Verneuil-sur-Avre) favorisée par la présence d'infrastructures de transports ferroviaires. Ces infrastructures permettent à ces petites villes d'attirer les Franciliens qui souhaitent être propriétaires en ayant un « *cadre de vie agréable* » et profiter d'aménités paysagères, comme dans le Perche ornais ou le Pays d'Ouche (Rougé et Bermond, 2014). Inversement, certains pôles attirent moins car ils sont plus éloignés de l'Île-de-France, ne sont pas sur le littoral, ne bénéficient pas suffisamment d'infrastructures de transports, ou ne disposent pas suffisamment d'aménités paysagères. Selon d'autres études, leur attractivité est due à un rapprochement familial, à un « retour au pays » de retraités (*ibid.*), ou encore une relégation d'une fraction des Franciliens en réponse aux tensions du marché immobilier.

Analyser ces transactions en fonction de la catégorie sociale de l'acheteur permet d'aller plus loin dans l'analyse (fig. n°72). Entre 2000 et 2014, certains pôles ont eu des acheteurs ne provenant que d'une seule catégorie sociale. C'est flagrant en Seine-Maritime notamment, où certains bourgs n'accueillent que des catégories supérieures franciliennes comme Aumale. D'autres n'ont vu que des catégories populaires arriver comme Blangy-sur-Bresle. Pourtant, ces deux pôles connaissent environ le même nombre d'habitants. Plus qu'une hiérarchie urbaine en fonction du nombre d'habitants, du taux d'équipements et d'infrastructures, nous pouvons donc faire, comme de nombreux autres chercheurs, l'hypothèse d'une hiérarchie des espaces en fonction de valeurs matérielles et idéelles rassemblées dans un référentiel qui fait modèle (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010), composé de paradigmes tels que le patrimoine ou la mise en scène d'aménités environnementales. À partir des rayons de distance standard effectués en fonction du type de bourg et de la classe sociale des acheteurs (fig. n°72), il ressort que les catégories populaires tendent à acheter à proximité de l'Île-de-France. Le rayon d'un écart-type de distance pour l'ensemble des bourgs contient plus de 10 % des transactions, plus de 60 % celui de 2 écarts-types et presque 80 % celui de 3 écarts-types. Pour les catégories supérieures, les rayons contiennent respectivement 1 %, 30 % et 74 % des transactions. Les professions intermédiaires se situent entre les deux situations. Nous pouvons donc en déduire que les ménages modestes achètent à proximité de l'Île-de-France, par relégation à cause des prix de l'immobilier et de la faiblesse de leur capital économique. Inversement, les ménages aisés, avec un capital économique plus important, peuvent plus choisir la localisation de leur bien.

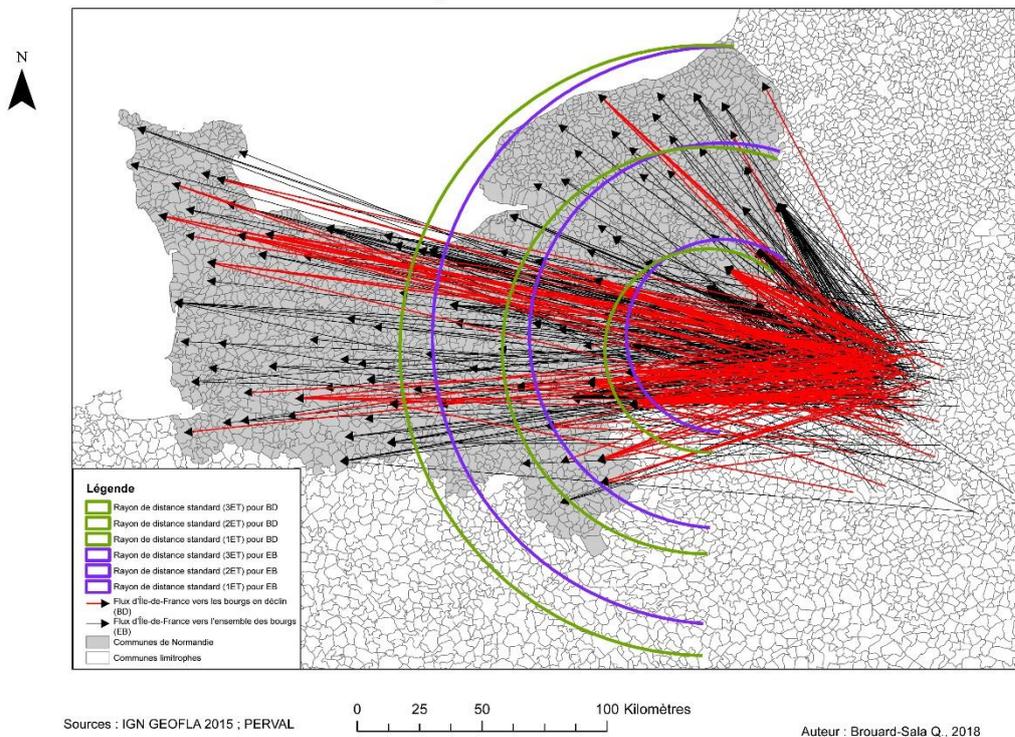
À la différenciation entre catégories sociales, s'ajoute une différenciation entre type de bourgs ou de petites villes, en fonction de leur zonage en aire urbaine et de leurs dynamiques démographiques. En effet, le rayon de distance standard d'un écart-type des petits pôles ou des bourgs isolés hors influence des pôles, qui sont en déclin, contient très peu de transactions (entre 1 % et 3 %) par rapport à l'ensemble des bourgs et des petites villes. Par contre, les rayons de deux et trois écarts-types concentrent plus de transactions que l'ensemble des bourgs. Les rayons de distance standard des petits pôles, et des bourgs isolés hors influences des pôles, en déclin s'étendent plus vers l'Ouest de la carte pour les catégories populaires et les professions intermédiaires, alors qu'il s'étend plus vers l'Est et le Sud pour les catégories supérieures. Cela contribue à confirmer l'hypothèse d'une relégation des catégories populaires, mais aussi de leur frange haute avec les professions intermédiaires, plus loin vers l'Ouest de l'Île-de-France, alors que les catégories supérieures peuvent y rester. Pourtant, malgré ces éléments structuraux, une diversité des catégories sociales des acheteurs existe dans de nombreux bourgs ou petites villes à. Pour prendre l'exemple des petits pôles, et bourgs isolés hors influence des pôles en déclin (fig. n°72), il peut y avoir dans un même bourg des acheteurs des catégories populaires et des professions intermédiaires (comme à Pontorson), des catégories supérieures et des professions intermédiaires (comme à Les Pieux), des catégories supérieures et populaires (comme à Neufchâtel-en-Bray) ou même les trois catégories sociales (comme à Saint-Valéry-en-Caux). À l'échelle communale, donc dans une certaine proximité spatiale, nous observons une distance sociale plus ou moins importante entre les acheteurs d'origine francilienne. Nous pouvons ainsi différencier trois types de bourgs : ceux où les catégories populaires représentent la majorité des acheteurs, ceux où ce sont celles qui sont supérieures qui représentent la majorité des acheteurs, et enfin ceux dans une position intermédiaire. La commune de Périers dans la Manche représente le premier cas, où nous retrouvons trois transactions avec des acheteurs des catégories populaires pour un achat d'une personne des catégories supérieures. À l'opposé, des communes comme Moulins-la-Marche (760 habitants, Orne), attirent une majorité d'acheteurs franciliens des catégories supérieures. Cette commune, avec pourtant peu d'habitants, bénéficie d'un effet de lieux (Frémont, *et al*, 1984) qui attire les catégories supérieures. La présence d'un hippodrome, ainsi que la multitude de commerces et services présents, indiquent un espace à haute valeur ajoutée.

Figure 72 Cartes des communes d'origines et d'achat des franciliens dans les bourgs et petites villes de Normandie en fonction de la classe sociale et rayon de distance standard (Source : Brouard-Sala Q., 2018, op. cit.)

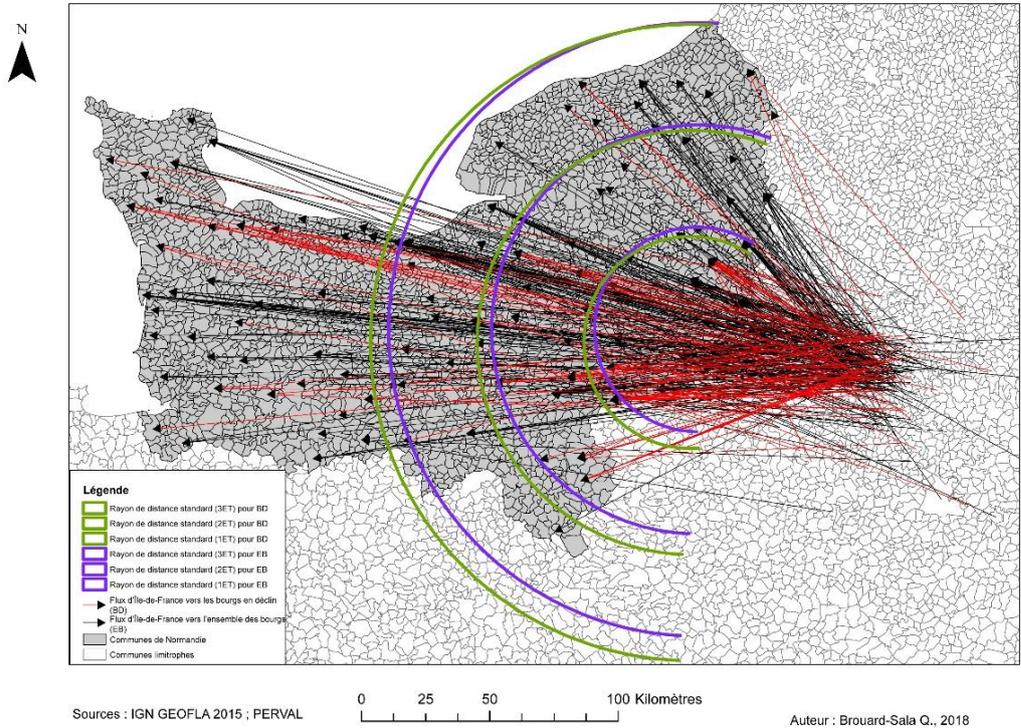
Commune d'achat et commune d'origine
des acheteurs d'Île-de-France dans les bourgs
et petites villes de Normandie et rayons de distance standard



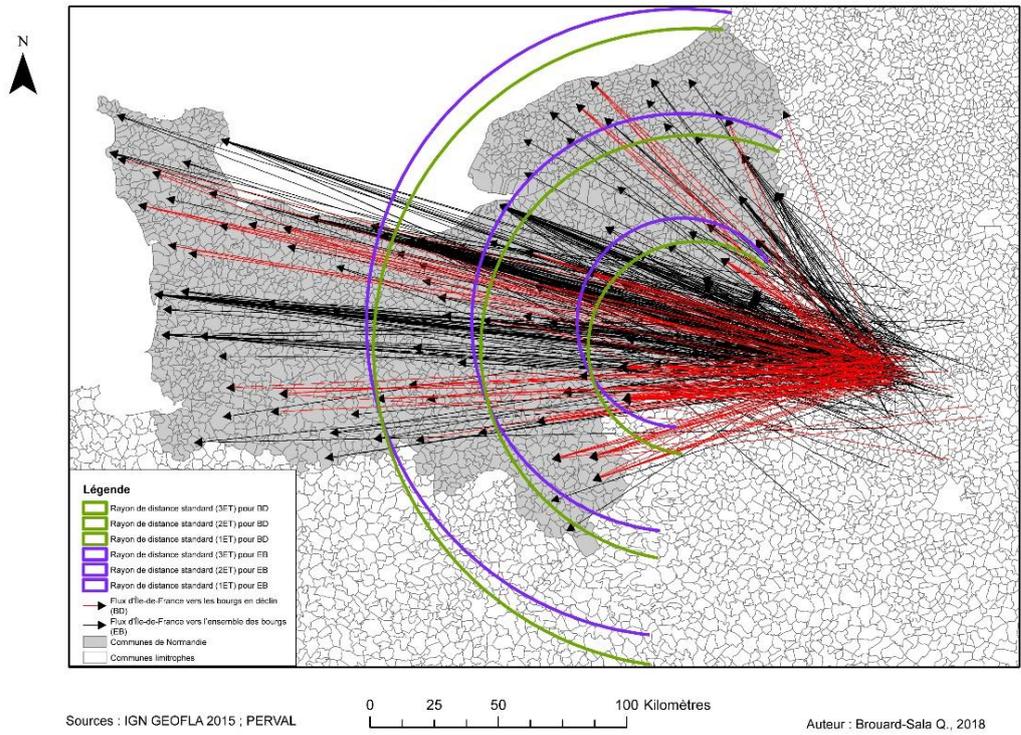
Commune d'achat et commune d'origine des classes populaires franciliennes
achetant dans les bourgs et petites villes de Normandie
et rayons de distance standard



Commune d'achat et commune d'origine des professions intermédiaires franciliennes
 achetant dans les bourgs et petites villes de Normandie
 et rayons de distance standard



Commune d'achat et commune d'origine des classes supérieures franciliennes
 achetant dans les bourgs et petites villes de Normandie
 et rayons de distance standard



Pour analyser plus finement encore cette question de proximité/distance sociale et spatiale, nous croisons les 376 transactions des acheteurs franciliens dans les bourgs en déclin démographique avec les données carroyées des revenus fiscaux localisés (FILOSOFI ; tableau n°6). Il en ressort que les acheteurs franciliens, quelle que soit leur catégorie sociale, achètent dans les mêmes types d'espace à l'échelle micro-locale. En effet, pour les trois catégories, les indicateurs sociaux sont assez proches. Il y aurait donc une grande proximité spatiale parmi les acheteurs. On ne retrouverait donc pas d'entre soi, voulu ou subi. Des individus socialement éloignés achètent dans les mêmes endroits. Les catégories supérieures se différencient cependant car elles achètent là où il y a le moins de ménages pauvres, le plus de revenus fiscaux plus élevés, le plus de propriétaires, etc.

Ce croisement de bases de données nous permet aussi d'interroger la question de la gentrification. Dans ces bourgs les plus dévitalisés où la présence des catégories populaires diminue, à l'échelle micro-locale, les professions intermédiaires achètent dans les espaces les plus pauvres où, les taux de pauvreté sont les plus élevés et les revenus fiscaux sont les plus bas. Nous pouvons donc nous interroger sur une éventuelle stratégie résidentielle des professions intermédiaires, en vue d'une gentrification des espaces, ou sur leur relégation dans des espaces des ménages modestes.

Tableau 6 Tableau croisé entre les acheteurs parisiens et leur catégorie sociale, et les caractéristiques sociales de leur lieu d'achat (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; Sources : PERVAL ; FILOSOFI) tableau à finaliser

Étiquettes de lignes	Nombre de transactions	Moyenne de ménages occupant le logement depuis plus de 5 ans (en %)	Moyenne de bas-revenus (en %)	Moyenne de propriétaires (en %)	Moyenne des revenus fiscaux (en €)	Moyenne du nombre de ménages	Moyenne du nombre d'individus	Moyenne du nombre de ménages en habitat collectif
Catégories supérieures	114	49,69	18,36	50,90	1338540,59	39,05	77,19	13,69
Professions intermédiaires	111	50,77	20,62	47,87	1299114,85	37,19	78,05	13,09
Catégories populaires	149	50,57	20,76	49,03	1318286,44	37,60	79,08	12,66
Total général	374	50,36	19,99	49,26	1318770,20	37,92	78,20	13,10

À l’instar de la Normandie, le Sud-Ouest de l’Angleterre, et Totnes plus particulièrement, est dans un système complexe, où les rapports sociaux ne sont pas uniquement tournés vers un processus de gentrification – comme le décrit par exemple C.J. Whewey (2011) ou Frédéric Richard (2009) – d’exclusion et de paupérisation – comme le décrit K.J. Ward (2015) ou R. Woodward (1996) – mais ils s’entremêlent les uns aux autres. En effet, la carte des prix moyens par zone (fig. n°73)⁵⁷, zoomée sur le centre-ville de Totnes et sa rue principale de Fore Street et High Street, présente des prix différenciés entre certains espaces où le prix est plus bas (en bleu), d’autres plus hauts (en rouge) et enfin d’autres dans la moyenne (en jaune). Il en ressort que les quartiers où les prix sont les moins élevés se situent essentiellement loin des rues, à l’intérieur des îlots. À l’opposé, les valeurs les plus hautes s’établissent à proximité du « *Western By Pass* », où se concentrent les demeures les plus grandes. Les prix évoqués dans la partie « *Highest value streets* » (« rues avec les valeurs les plus hautes », traduction propre), se situent à l’extérieur de la ville (et de la carte), le long de la rivière Dart, proches d’une aménité environnementale valorisée.

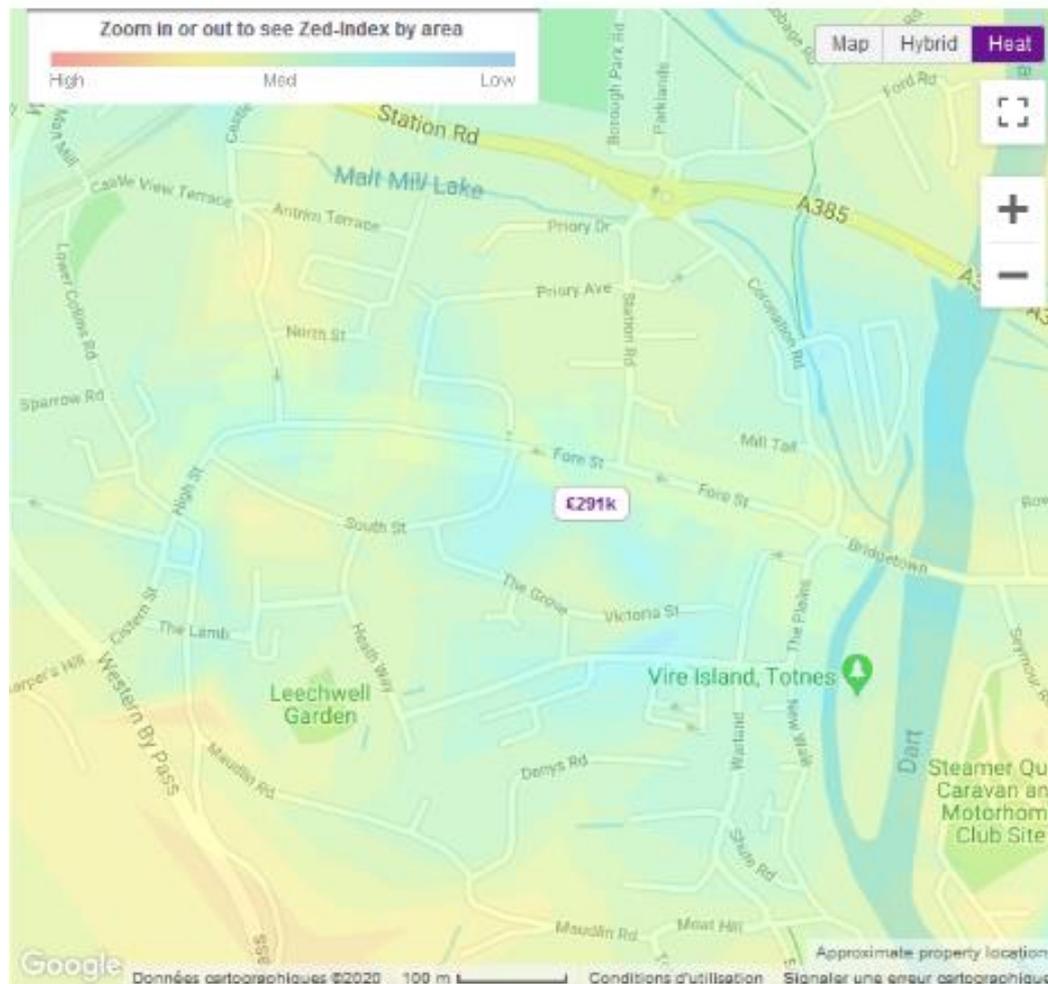
Au sein du centre-ville, selon Luscombe Maye agency (entretien, 2016), South Street est la rue préférée des acheteurs, surtout pour ceux originaires de Bristol et de Londres. Celle-ci est partagée entre des valeurs basses et moyennes. Dans la rue principale, certaines zones concentrent des estimations plus hautes que d’autres. Il s’agit ici d’un réinvestissement de la part de la frange haute des catégories populaires au cœur des *markets towns* (Morris, 2012), voire des catégories supérieures selon les agences immobilières. Ces dernières, plus enclines à détenir des biens à fort capital symbolique, investissent dans des *detached houses* (fig. n°74), qu’ils font construire ou qu’ils rachètent en seconde main, dans les rues adjacentes du centre-ville comme à South Street (entretien MickelMore Hugues agency, 2016). Ce type de bâti dans cette rue peut dépasser les 400 000 livres voire 500 000 livres. Dans la même rue, d’autres types de logements, comme des *terraced house* ou des *flats*, s’acquièrent à des prix moins élevés au total et sont en « *Leasehold* » (« avec un bail »). Ils sont donc convoités et achetés par des populations ayant moins de revenus que ceux achetant des *detached house* (Lebreton, 2004). Ainsi, comme en Normandie, malgré les prix élevés de certains biens immobiliers,

⁵⁷ Cette carte a été réalisée par zoopla.com et les estimations ont été calculées par Hometrack en fonction « des ventes précédentes, et de leur date » ; « des changements dans la valeur du marché pour des propriétés similaires » ; « des caractéristiques de la propriété, par exemple, du nombre de chambres » ; « des données locales, incluant le taux de crimes et les écoles locales ». Traduction personnelle ; Source : <https://help.zoopla.co.uk/hc/en-gb/articles/360005677897>

parfois concentrés dans un même espace, certains se vendent dans le même secteur à la moitié de la valeur, et donc à une catégorie sociale différente.

Figure 73 Carte des prix médians par zone, des prix médians les plus hauts, et des turn-over les plus élevés, à Totnes TQ9 (Source : zoopla.com, 2020)

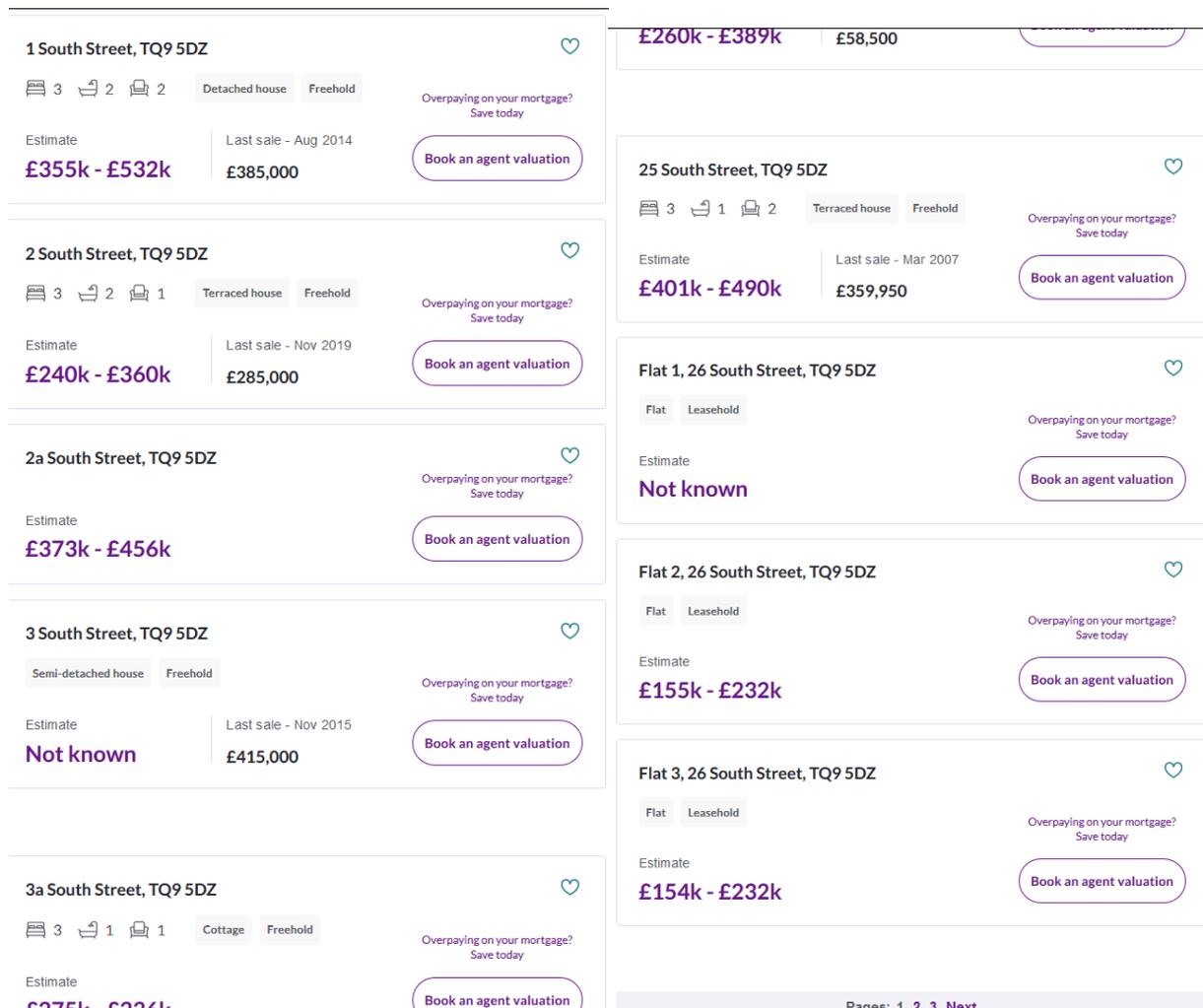
Map view of Totnes



Fun facts for Totnes

Highest value streets	Zed-Index	Highest turnover streets	Turnover
Stoke Gabriel, Totnes TQ9	£1,537,150	Mill Hill Court, Stoke Gabriel, Totnes TQ9	60.0%
Duncannon Mead, Stoke Gabriel, Totnes TQ9	£833,746	Church Park Close, Diptford, Totnes TQ9	50.0%
Eastdown, Blackawton, Totnes TQ9	£693,896	Southcote Orchard, Totnes TQ9	46.2%
Totnes Down Hill, Totnes TQ9	£686,379	Warland, Totnes TQ9	41.7%
East Cornworthy, Totnes TQ9	£685,167	Maddicks Orchard, Stoke Gabriel, Totnes TQ9	41.7%

Figure 74 Variété des prix à South Street, Totnes (source : zoopla.com)



Finalement, une proximité spatiale et une distance sociale existe dans ces deux régions. Bien qu'une zone puisse tendre structurellement à une dynamique de paupérisation ou de gentrification, cela ne suppose pas l'absence totale de la catégorie sociale opposée, qui reste présente (Chabrol, *et al*, 2016 ; Bourdin, 1979). Cependant, cette coprésence ne signifie pas des pratiques identiques de l'espace, notamment celles des loisirs (Collectif ROCS, 2020 ; Fradkine, 2015 ; Chamboredon, 1982) ou des pratiques de consommations, alimentaires par exemple (Marie, *et al*, 2017 ; Mermet, 2016). Ces pratiques de consommations sont moins opposées dans les réponses de notre questionnaire en Normandie et en Galice, mais le sont fortement pour Totnes dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. En effet, les réponses des catégories supérieures identifient de façon positives la présence de nombreux commerces indépendants, dont beaucoup de cafés. Inversement, les catégories populaires se plaignent de leur importance dans le centre-ville, notamment de leur cherté. C'est un cas typique d'un processus de gentrification comme l'identifie Anne-Cécile Mermet (2016) :

« L'exemple du rôle des pratiques de consommation dans la construction de l'identité sociale des gentrificateurs a été particulièrement étudié. Au coeur des vifs débats sur l'identification des causes de la gentrification, David Ley défend la thèse selon laquelle la gentrification serait alimentée d'abord par l'émergence d'une nouvelle classe sociale défendant un nouveau style de vie fondé sur un rejet des espaces de consommation standardisés des malls suburbains et franchisés et sur une prédilection pour les petits commerces indépendants, « l'esprit village » et les mobilités pédestres (Ley, 1996*). Il souligne ainsi le lien fort qui existe entre ce nouveau style de vie fondé sur des pratiques de consommation spécifiques et les transformations commerciales des quartiers concernés, et ouvre la voie à plusieurs analyses mettant en évidence que certains types de commerces (cafés « branchés », épiceries bio, galeries d'art...) et de pratiques (boire un verre en terrasse, faire des repas maison à partir de produits locaux, se rendre à des vernissages...) participent à la construction de l'identité des « gentrificateurs » en tant que groupe social mais aussi aux stratégies distinctives qu'ils mettent en place (Bridge & Dowling, 2001* ; Zukin, 2008*). » (Mermet, 2016, p.97)

Pour prendre parti entre les théories de la/des gentrification(s), et les débats qui lui sont associés entre les théories de Neil Smith (1979) et de David Ley (1996, in Mermet, 2016, p.97)⁵⁸, il nous semble que la structure immobilière prédomine sur les changements des pratiques dans ce processus. Ainsi, l'arrivée de la frange haute des catégories populaires, dans le centre-ville de Totnes, a entraîné le processus de gentrification et ont changé les pratiques de consommation. La mutation de ces pratiques est donc une conséquence de l'arrivée de ces nouvelles populations, plus dotées en capitaux culturels et économiques. Au cœur des pratiques des gentrificateurs se trouvent les cafés indépendants dont ils souhaitent que cela reste une règle à Totnes. Une mobilisation a eu lieu en 2012 pour empêcher l'ouverture d'un café provenant d'une grande entreprise anglaise, et *in fine*, entraver la standardisation du cœur de ville par l'arrivée de lieux normalisés de consommation. Cette première lutte fut gagnée mais la seconde en 2018-2019 contre l'installation d'une autre chaîne est, cette fois-ci perdue. Elle s'installe en 2019 dans la rue principale.

Ainsi, la proximité et la distance sociale et spatiale peuvent s'interpréter de manières structurelles : des processus de gentrifications sont identifiables à Totnes ; des processus de vieillissement de la population dans les bourgs et les petites villes de Normandie ou en Galice. Malgré ces dynamiques, cela ne signifie pas l'absence de résidences pour jeunes dans les zones de vieillissement ou de catégories populaires dans celles en voie d'embourgeoisement.

⁵⁸ Pour approfondir ce débat, nous vous invitons à lire l'introduction de l'ouvrage : Chabrol, *et al*, 2016, *Gentrifications*, Paris, Amsterdam Editions, 357p.

La coprésence de structures de population opposées dans le même espace, peut donner lieu à des appropriations conjointes (Bourdin, 1979), des pratiques de consommation qui ne se confrontent pas dans les petits commerces locaux de centres bourgs, en Normandie et en Galice. *A contrario*, les pratiques semblent s’opposer à Totnes, où les catégories supérieures et la frange haute des ménages populaires tendent à fréquenter certains lieux de consommation que les catégories populaires désignent comme appliquant des prix trop élevés pour elles.

3. Typologie des résidents selon leur type d’habitat

En croisant les classes d’âges et les classes sociales avec les types d’habitat, une typologie est proposée. Elle s’appuie sur les résultats du questionnaire et des entretiens, et prend en compte la profession de la personne enquêtée avec le type de logement dans lequel elle réside (fig. n°75)⁵⁹. Ainsi, selon le type d’habitat, son année de construction et son état (neuf, ancien, restauré, ou non), sa situation géographique (isolée ou non), et sa valeur (pécuniaire et symbolique), certains logements sont préférés par rapport à d’autres, de façon subie ou choisie⁶⁰. Notre analyse se construit ici en trois temps : les logements anciens⁶¹, puis les appartements et enfin les maisons qui sont neuves ou récentes. Pour chacune des analyses, nous tentons d’identifier et d’isoler les différents groupes sociaux.

⁵⁹ Cette typologie a été éprouvée pour deux productions scientifiques pour la Normandie et la Galice, dont nous reprenons des éléments ici :

- Brouard-Sala, *et al*, 2018, *op cit*.
- Brouard-Sala, *et al*, 2016, "La vacance du logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie)", in colloque « *La renaissance rurale d'un siècle à l'autre ?* », Toulouse, 23-27 mai 2016.

⁶⁰ Rodolphe Dodier (2012) produit des analyses similaires pour le périurbain français, dont nous reprenons quelques éléments.

⁶¹ L’analyse est plus aisément réalisable à partir du questionnaire et des entretiens pour la Normandie et la Galice car les logements anciens y sont identifiables alors que ce n’est pas le cas pour le Sud-Ouest de l’Angleterre. Nous nous concentrerons donc sur cette dernière région dans la sous-partie sur les appartements.

3.1 Catégories populaires et supérieures : pas les mêmes logements anciens⁶².

Parmi les catégories populaires, deux types de groupes sociaux sont identifiés (Galice, Normandie). D'abord, le groupe de petits agriculteurs, d'ouvriers et de petits retraités qui sont dans des maisons de campagne isolées, généralement en propriété. C'est la « *casa antigua* » (7 travailleurs agricoles en Galice) ou la « maison de bourg » (13 ouvriers par exemple), les types les plus représentés dans nos questionnaires. Les résidents ont toujours vécu (ou presque) dans leur maison. Elle est généralement sans ou avec peu de confort et son état ne préoccupe pas le résident. Un deuxième groupe identifié est composé de personnes sans travail, d'ouvriers, de petits retraités et de commerçants proches de la retraite. Ils logent dans des maisons de bourg, en propriété ou en location, avec généralement peu de confort. Par obligation, à défaut de pouvoir louer autre chose ou de faire des travaux pour les propriétaires, les occupants ont généralement toujours vécu, dans cette maison qui, la plupart du temps, est de faible valeur financière. Enfin, un dernier groupe des catégories populaires, constitué de n'importe quelle profession, achète des maisons de faible valeur financière mais avec de fortes capacités de distinction symbolique (cf. chapitre I et IX), qu'ils vont rénover tout au long de leur vie, eux-mêmes, augmentant au fur-et-à-mesure la valeur pécuniaire du bien.

La petite bourgeoisie (Bihl, 1984, p.103), composée d'artisans et de petits commerçants (Galice surtout) occupe majoritairement les logements au-dessus du commerce (une grande partie des 27 personnes qui occupent un « *piso* ») : une maison de bourg dont ils habitent un des étages, réhabilitée grâce aux recettes du commerce, et grâce au travail des autres membres de la famille, résidant aussi dans la maison. Résidences secondaires, maisons de campagne ou maisons de bourg sont occupées par des groupes de la frange haute des catégories populaires (fonctionnaires, comptables, ou autres employés de bureaux) pour les fins de semaine ou les vacances (« maison secondaire pour vieux jours » dans les réponses normandes). Elles sont achetées ou obtenue en héritage, et restaurées. Enfin, les catégories supérieures (chefs d'entreprise, professions libérales, professions intellectuelles et

⁶² Ce que nous considérons comme logements anciens dans le questionnaire sont ceux qui ont plus de vingt ans : pour la partie galicienne « *casa* », « *casa antigua* », « *casa antigua restaurada* », « *piso* » ; pour la partie normande « appartement » ; « maison de bourg », « maison de campagne », « maison secondaire pour vieux jours »

scientifiques supérieures, etc.), provenant de l'étranger ou des grandes villes, achètent parfois des maisons anciennes avec une forte valeur symbolique, qui sont généralement restaurées.

Notons aussi que l'acquisition de maisons anciennes à faible valeur par des étrangers – des Anglais surtout – est la conséquence de la crise du logement rural en Angleterre entre 1997 et 2007, avec la montée très importante des prix à cause de la bulle immobilière (Fée, 2008).

3.2 Des appartements pour toutes les catégories sociales

Les appartements, de différents types, accueillent des personnes avec une diversité de caractéristiques sociales.

Trois types de groupes sociaux des catégories populaires résident dans les appartements de bourgs et de petites villes : les locataires de petits logements dans le centre, les propriétaires qui y ont toujours vécu et enfin ceux résidant en HLM en périphérie du bourg (2 employés et un ouvrier dans les réponses au questionnaire normand). Les premiers, sans emploi ou avec un emploi à faible qualification, subissent leur logement qui a peu ou pas de confort. Ils y sont car ils n'ont pas d'autres alternatives. En Normandie, la rénovation et l'isolation d'un logement sont subventionnées par l'Etat et de nombreuses collectivités locales, permettent à un propriétaire bailleur d'avoir des aides financières. En contrepartie, les montants de loyer sont plafonnés pendant au moins trois ans pour accueillir des ménages modestes, plus ou moins précaires. Quand il s'agit de propriétaires d'appartement, en centre de bourg ou de petite ville, ce sont surtout de petits retraités, qui ont acheté l'appartement ou en ont hérité. Ces appartements sont généralement de faible valeur économique. Enfin, la dernière figure du résident en appartement est la personne habitant en HLM en périphérie du bourg. Elle est très présente en Normandie, et un peu à Totnes. Ces résidents aux propriétés sociales similaires aux locataires de centre-ville, sont surtout plus précaires, et ont été relégués en dehors du centre. Ces ménages modestes sont généralement dans des bourgs et petites villes populaires.

La frange haute des catégories populaires réside également dans des appartements des centres des bourgs et des petites villes mais en effectifs bien inférieurs. Ils se logent dans des appartements centraux avec un capital symbolique, parfois en devenir. Ainsi, à Saint-Lô, un agent de la collectivité qui promeut et sensibilise sur le patrimoine de l'architecture de la

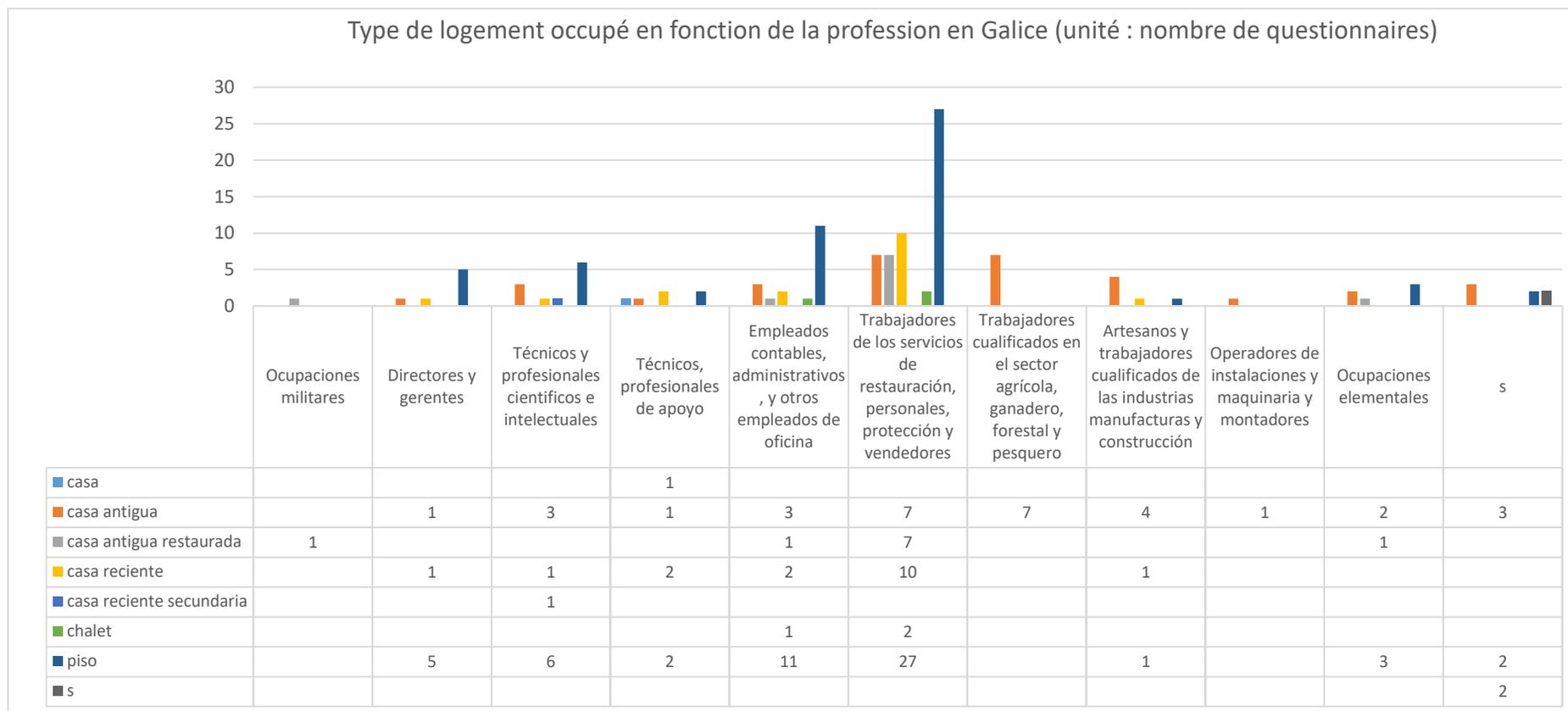
Reconstruction pour la politique de la ville, réside dans un appartement de cette architecture au sein de la ville. Enfin, pour les catégories supérieures (encore moins présentes que les autres groupes sociaux), deux cadres et professions intellectuelles supérieures, rencontrés en Normandie, sont un bon exemple (réponses au questionnaire en Normandie) : ils résident en appartement, ont moins de 45 ans et moins de 30 ans, et se sont installés dans la ville de Verneuil-sur-Avre pour le travail. Ils sont arrivés moins de cinq ans avant l'enquête et résident dans le centre-bourg. Autre exemple dans le questionnaire de Totnes, où un « *Managers, directors and seniors official* » est propriétaire d'un appartement, pour 400 000 livres, depuis peu au moment de l'enquête, au centre de la ville voisine, Dartmouth. Le cas de cette personne démontre le regain d'intérêt des catégories supérieures pour les petites villes en Angleterre (Whewey, 2011).

3.3 Des catégories sociales qui se distinguent par la taille des logements neufs ou récents

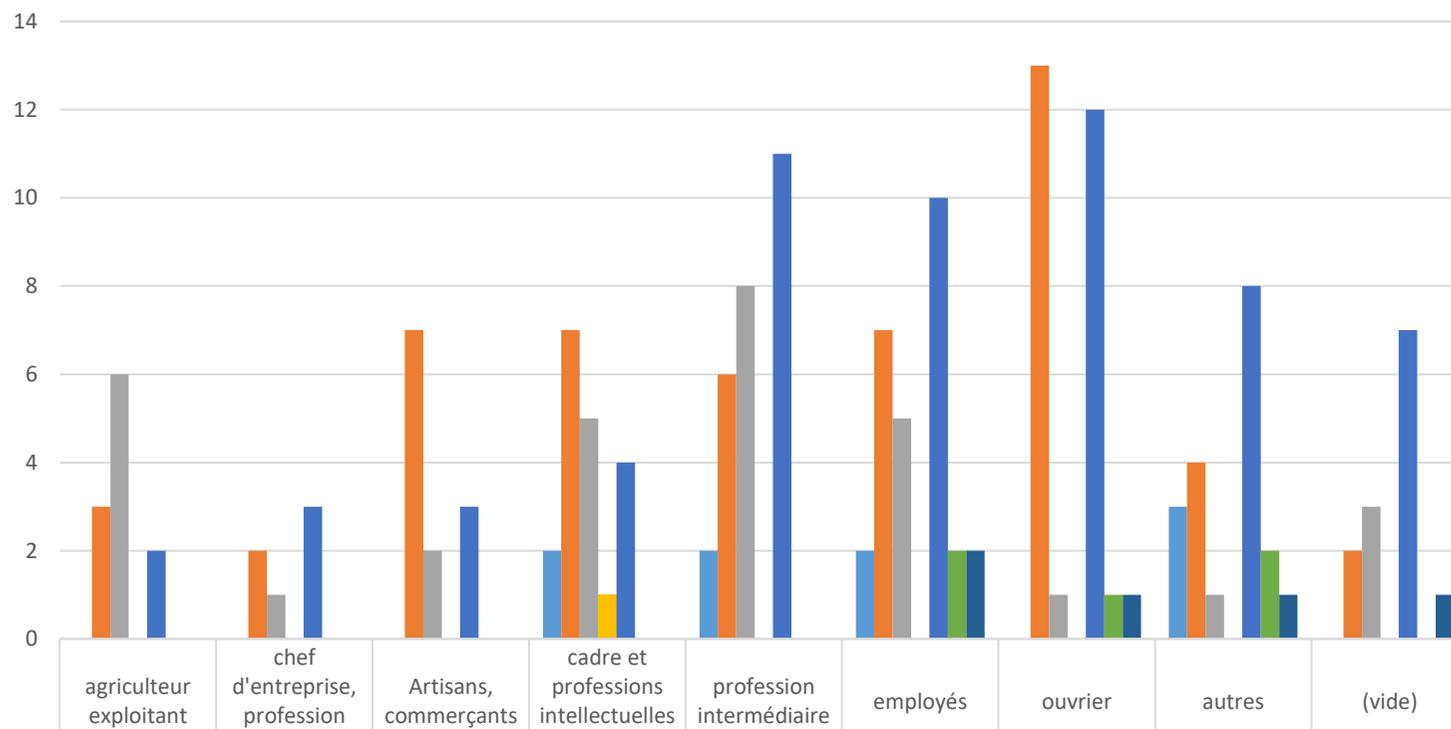
C'est enfin, dans les logements neufs et récents qu'apparaît la plus grande diversité sociale. En effet, dans une même périphérie de bourg, au sein d'un même lotissement, des pavillons neufs sont vendus à des ménages modestes (12 ouvriers dans les réponses normandes) comme à des catégories supérieures (3 chefs d'entreprise et professions libérales dans les réponses normandes). Ils diffèrent par leur taille principalement, en surface habitable et en surface de terrain. Notons également que les ouvriers et les employés ont tendance davantage à être locataires et avoir des ressentis de consommation énergétique plus forte, surtout en Normandie.

Cette typologie proposée renseigne sur les structures résidentielles à l'œuvre dans les bourgs et les petites villes, et ce vers quoi chaque catégorie sociale, et groupes sociaux internes, tendent à se diriger. L'habitat présent au niveau local structure la population attirée. Les catégories supérieures se distinguent par la valorisation du capital symbolique du bien, leur permettant d'asseoir leur statut d'élite locale à travers leur résidence. Pour les catégories populaires, certaines subissent leur position sociale par leur logement, notamment celles résidant dans les marges du bourg ou de la petite ville, en location sociale. Certaines, au prix d'un effort long de réhabilitation d'une maison ancienne, parviennent à se distinguer des autres par l'accumulation de capital symbolique que la rénovation leur permet.

Figure 75 Logement et profession des enquêtés (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaires)

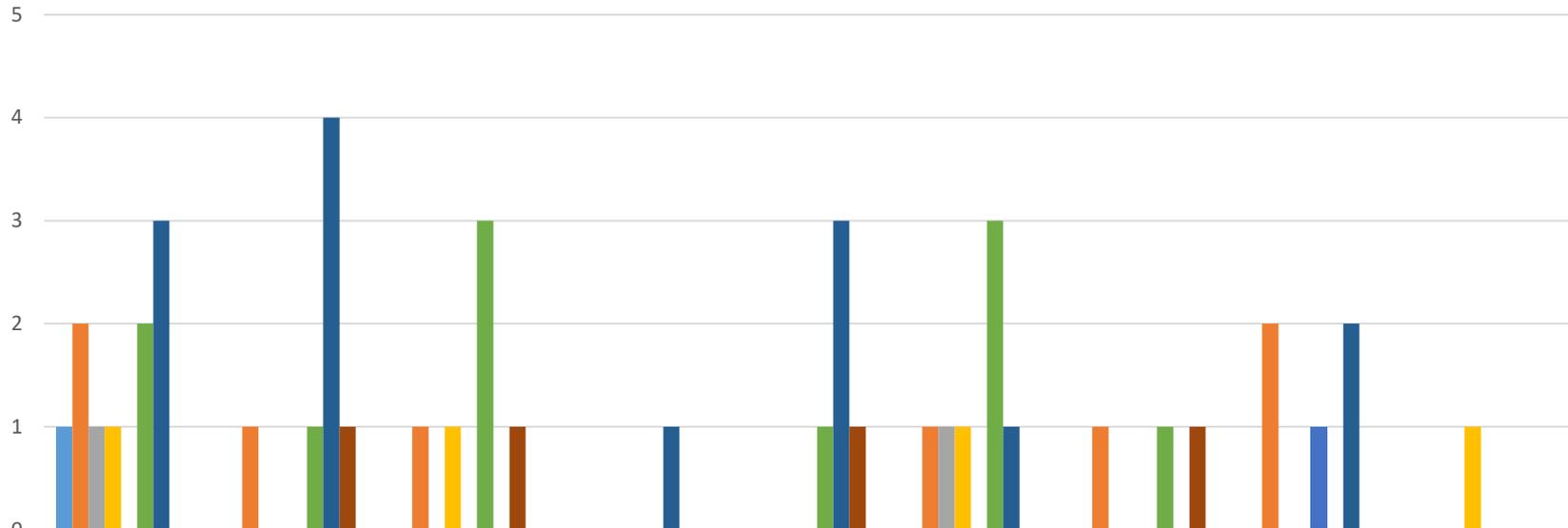


Types de logement occupé selon la profession en Normandie (unité : nombre de questionnaires)



	agriculteur exploitant	chef d'entreprise, profession libérale	Artisans, commerçants	cadre et professions intellectuelles sup	profession intermédiaire	employés	ouvrier	autres	(vide)
■ appartement				2	2	2		3	
■ maison de bourg	3	2	7	7	6	7	13	4	2
■ maison de campagne	6	1	2	5	8	5	1	1	3
■ maison secondaire pour vieux jours				1					
■ pavillon	2	3	3	4	11	10	12	8	7
■ pavillon HLM						2	1	2	
■ (vide)						2	1	1	1

Type de logement selon la profession à Totnes (unité : nombre de questionnaires)



	Managers, directors and senior officials	Associate professional and technical occupations	Administrative and secretarial occupations	Skilled trades occupations	Caring, leisure and other service occupations	Sales and customer service occupations	Process, plant and machine operatives	Elementary occupations	(vide)
■ annex	1								
■ apartment	2	1	1			1	1	2	
■ attached	1					1			
■ bungalow	1		1			1			1
■ caravan								1	
■ semi detached	2	1	3		1	3	1		
■ terraced house	3	4		1	3	1		2	
■ unshared		1	1		1		1		
■ (vide)									

Conclusion du chapitre

Le chapitre cinq sur le marché immobilier nous a permis de définir les préférences et les aversions en termes de logements dans chacune des régions. Il ressort ainsi principalement que le marché de l'immobilier est tourné vers la propriété d'une maison individuelle avec jardin en périphérie des bourgs et des petites villes. Ainsi, le *chalet* en Galice, le pavillon en Normandie et le *cottage* dans le Sud-Ouest de l'Angleterre sont les types de logements plébiscités. Dans les trois régions, il ressort une certaine aversion pour les appartements. Ce sentiment est renforcé quand il s'agit de location, et plus encore pour le locatif social.

De ces premiers éléments structuraux, nous avons identifié des éléments de distinctions générationnelles, de proximité/distance sociale et spatiale et enfin une typologie des résidents selon leur habitat (tableau n°7). Ainsi, les séniors vivent dans les centres des bourgs et des petites villes ainsi que sur le littoral. Les jeunes de moins de 30 ans tentent de se rapprocher des grandes villes pour trouver un emploi. De cette première généralité, des spécificités peuvent être dégagées pour chacune des régions. En Galice, de nombreux séniors résident dans les hameaux isolés. Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, de nombreux jeunes se déplacent vers les zones littorales afin d'y trouver un emploi (tourisme ou service à la personne). La Normandie tend à avoir également ces deux derniers types de distinctions générationnelles. De plus, des résultats en termes de proximité/distance sociale et spatiale sont également apparus. Globalement, il y a un mélange entre les différentes catégories sociales, tant à l'échelle locale que supra-locale. Cependant, des dynamiques sont en cours : de gentrification à Totnes, et de paupérisation et vieillissement en Normandie. Ces dynamiques n'empêchent cependant pas qu'à l'échelle locale, des pratiques quotidiennes se rejoignent entre chaque catégorie sociale, notamment en Galice et en Normandie. Par contre, les catégories sociales ne se mélangent pas à Totnes, où des pratiques de distinction sont réalisées par les catégories supérieures.

Enfin, nous proposons une typologie des résidents en rapport avec leur habitat. Les différences se réalisent en fonction des capitaux économiques et symboliques dont les logements sont le support. Ainsi, les logements anciens sans restauration constituent un type de bâti pour les catégories populaires : logements anciens et de la reconstruction en Normandie, maisons traditionnelles en Galice. Quand ces logements sont restaurés, ils sont porteurs de capitaux économiques et symboliques pour le ménage. Ce type de logement est

donc principalement destiné aux catégories supérieures. Deuxièmement, les appartements sont à destination de l'ensemble des catégories sociales. Cela dépend du potentiel symbolique et économique qu'il peut produire : peu de potentiel en Normandie et en Galice, fort potentiel à Totnes, dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Des analyses similaires peuvent être effectuées pour les logements neufs.

Finalement, ces résultats tendent à confirmer notre hypothèse d'une dépréciation des bourgs et des petites villes, notamment à cause des types d'habitat qui y sont présents. En effet, la faible présence de *chalet*, *cottage* et pavillons isolés les défavorisent par rapport à leur environnement rural. Les types d'habitats présents dans les bourgs et les petites villes vont alors déterminer en partie la population qui est surreprésentée : des retraités pour se rapprocher des services et des ménages modestes pour les faibles valeurs foncières pratiquées (notamment pour les appartements et les logements sociaux).

Pourtant, les bourgs ne sont pas uniquement dans un processus de dévalorisation : certains tirent leur épingle du jeu comme Totnes.

Tableau 7 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

Thématiques	Galice	Normandie	Sud-Ouest de l'Angleterre
Locatif social en appartements	/	En périphérie et appartements dans les centres	Quartiers d'habitat social + HMO
Type maison idéale en périphérie avec jardin	<i>Chalet</i> isolé	Pavillon isolé	<i>Cottage</i>
Distinctions générationnelles	Séniors dans les centres et jeunes en périphérie des grandes villes + Séniors dans les hameaux isolés	Séniors dans les centres et jeunes en périphérie des grandes villes + Séniors dans les hameaux isolés + Littoral	Séniors dans les centres et jeunes en périphérie des grandes villes + Littoral
Proximité/distance sociale et spatiale	Paupérisation et vieillissement	Paupérisation et vieillissement	Totnes = Gentrification
Types de logements occupés	Maisons traditionnelles galiciennes non restaurées pour les ménages populaires et restaurées pour les aisés + Maisons neuves différentes selon la classe sociale + Appartements avec peu de potentiels symboliques pour les dominés	Logements anciens et reconstruits restaurés pour les ménages aisés et non restaurés pour les populaires + Maisons neuves différentes selon la catégorie sociale + Appartements avec peu de potentiels symboliques pour les ménages populaires	Idem + Logements à forts potentiels symboliques pour les ménages aisés (<i>Cottage</i> , appartement de centre-ville)

Chapitre VI. La vacance du logement : un indicateur de la dévitalisation des bourgs et des petites villes

Les différents types d'habitat résidentiel sont occupés par des catégories sociales et des groupes sociaux variés, mais en partie déterminés socialement. Certains types, comme la maison individuelle, neuve ou ancienne, avec jardin, et située en périphérie, sont préférés et plus valorisés socialement. C'est un symbole de la vie à la campagne. D'autres, comme les appartements, correspondent moins aux conceptions associées à l'espace rural, et sont donc moins valorisés, donc plus délaissés. Moins attractifs pour une bonne partie de la population, ils ont tendance à être moins occupés, habités, et demeurent des logements vacants (fig. n°76).

Figure 76 Définitions d'un logement vacant (Source : Brouard-Sala, 2019, p.1)

Un logement vacant est un logement libre, inoccupé. C'est la définition la plus large et la plus consensuelle.

En Espagne :

« *Vivienda vacía: Cuando permanece sin ser ocupada, está disponible para venta o alquiler o incluso abandonada* » (INE, 2011).

La définition de l'INE ajoute une précision sur la disponibilité du logement : il reste inoccupé et est soit disponible à la vente, à la location ou abandonné. Cela rejoint la définition française qui définit un logement vacant à la négative de son occupation, c'est-à-dire « *lorsqu'il n'est pas utilisé tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire, ou pour des séjours temporaires* » (INSEE). Ainsi, un logement peut être proposé à la vente ou à la location tout en étant occupé. Il ne sera alors pas considéré comme vacant. En Catalogne, l'IDESCAT ajoute encore une précision dans sa définition : « *sense trobar-se en estat ruinos* » c'est-à-dire sans être en état de ruines. Un logement, pour être considéré comme vacant, doit donc être habitable. Il doit avoir des caractéristiques de décence minimales telles qu'être constitué de ses quatre murs et d'un toit en bon état. Pour pallier cet état de ruine, des travaux peuvent être entrepris pour remettre le bâti dans un état décent. Le ou les logements présents dans le bâti peuvent alors être considérés comme vacants car ils ne seront disponibles à l'habitation qu'après les travaux, que ce soit comme résidence principale ou secondaire, ou pour des séjours temporaires, pour les propriétaires eux-mêmes ou en étant proposés à la vente ou à la location.

Cependant les représentations associées à un type de logement n'expliquent pas à elles seules l'inoccupation d'un logement. Jean-Pierre Bondue (1986) a démontré, dans une étude

pionnière, le lien entre les dynamiques démographiques et la vacance du logement. C'est la fermeture d'une usine à Grande-Synthe, qui provoque un départ massif de main d'œuvre, et laisse inoccupés de nombreux logements. Il y démontre également que, dans le premier temps du tarissement des emplois à l'usine, les départs de main d'œuvre sont compensés par l'accueil de populations plus défavorisées. Dans un deuxième temps, une partie de cette population émigre quand l'autre reste captive. La vacance du logement est également à mettre en lien avec d'autres éléments. Dans sa thèse, Yoan Miot (2012) fait le lien entre les fragilisations économiques locales, consécutives à la désindustrialisation, et les migrations socialement sélectives qui en découlent. Ces éléments provoquent une crise des quartiers industriels et des centres des villes. Il explique également le lien avec l'essor de la périurbanisation, qui affaiblit le modèle résidentiel des quartiers anciens de centre-ville. Cela renforce encore plus le nombre de logements vacants dans ces espaces locaux. Les forts taux de vacance du logement sont ainsi à comprendre dans un ensemble systémique, où les crises ne sont pas seulement économiques, mais aussi sociales et résidentielles.

Dans l'espace rural, un processus systémique est également à l'œuvre. De Montis, *et al* (2015), montrent les liens entre la dépopulation des campagnes de Sardaigne (Italie), liées à des fragilisations économiques, qui provoquent une crise des centralités rurales. Celle-ci entraîne une crise résidentielle de l'habitat ancien et l'inoccupation de nombreux logements. Ces campagnes fragilisées et en perte d'habitants sont celles qui produisent le plus de logements vacants (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Une dynamique amplifiée par la concurrence des logements neufs, notamment des maisons récentes aux normes actuelles de confort (*ibid.*).

Dans ce chapitre, nous décrivons d'abord quantitativement l'importance des logements vacants et leur répartition géographique en Galice et en Normandie⁶³, à partir des statistiques institutionnelles à l'échelle communale pour la Normandie ou des *municipios* en Galice. Dans un second temps, nous analysons les types de logements touchés par la vacance, à partir de statistiques institutionnelles, complétées par des données qualitatives. Enfin, nous étudions les liens entre la vacance du logement et d'autres données, telle la présence d'appartements ou de maisons, de propriétaires et de locataires, de ménages populaires ou aisés, etc.

⁶³ L'absence de recensement et de statistiques sur les logements vacants, du fait de leur faible présence, nous oblige à laisser de côté la région du Sud-Ouest de l'Angleterre pour ce chapitre.

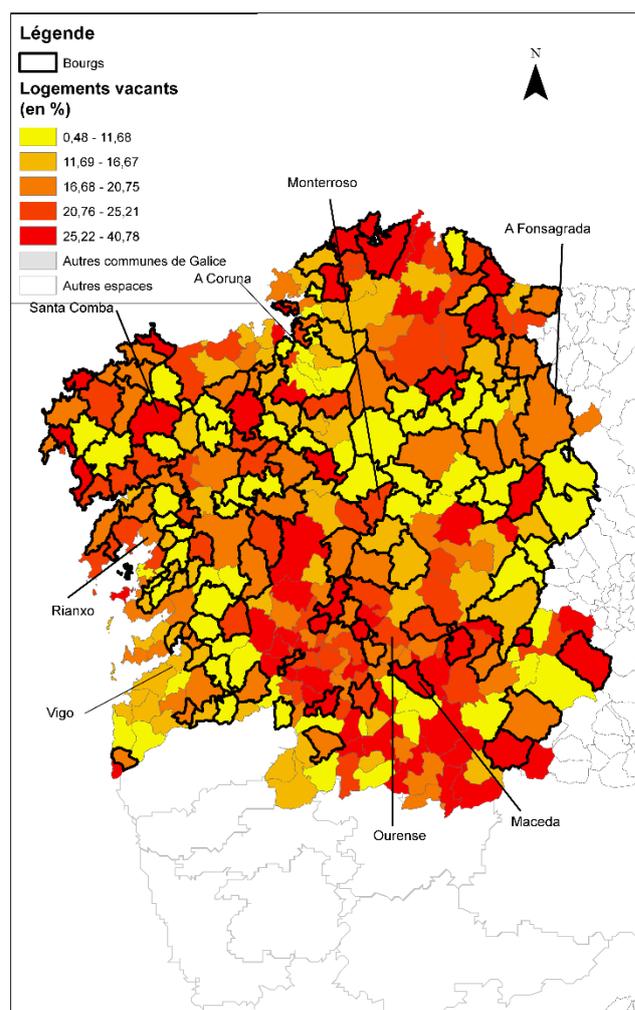
1. La répartition géographique des logements vacants en Galice et en Normandie

La densité de logements vacants dépend des contextes socio-économiques nationaux, régionaux et surtout locaux. Dans ce sous-chapitre, nous commençons par décrire la répartition des logements vacants dans certains espaces de Galice et de Normandie. Dans un deuxième temps, nous allons décrire les différentes situations de vacance du logement en Normandie.

1.1 Galice : Une vacance du logement très inégalement répartie

La carte du pourcentage de logements vacants en Galice (fig. n°77), montre qu'une majorité

Figure 77 Carte du pourcentage de logements vacants en Galice en 2011



Sources : INE, 2011 ; IGN 0 12,5 25 50 Kilomètres Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

des communes ont des taux supérieurs à 12 %, soit bien plus élevé qu'un taux dit « normal » de vacance, qui se situe entre 5 % et 8 % (Driant, 1995). La Galice dispose donc de nombreux logements vacants, environ 300 000 logements en 2011, soit plus de 15 % de son parc de logements. Certaines zones affichent des taux plus faibles comme le long de l'axe Vigo, Pontevedra, Santiago de Compostela, A Coruña (hors communes côtières), et quelques communes limitrophes de Lugo. D'autres espaces concentrent des taux importants de vacance du logement. D'abord, les zones côtières illustrent notamment la vacance des résidences secondaires, générée par la crise immobilière de 2008. De nombreux Galiciens s'étaient faits construire une,

deux, ou plus de résidences secondaires (Lois-Gonzalez, 2009). Ce constat des années 2000 n'est pas seulement valable pour la zone côtière, mais aussi pour le reste du territoire galicien. Par exemple, à Maceda, en zone périurbaine d'Ourense, un quart de ses logements y sont vacants.

Pour certaines zones périphériques galiciennes, au nord et à l'est de Lugo, à l'est et au sud d'Ourense, ainsi qu'entre Ourense et Lalín, les taux dépassent les 20 % dans de nombreux *municipios*. Ils correspondent à un départ massif des habitants depuis les années 1960, à cause d'une structure économique encore fortement ancrée dans l'agriculture ainsi que des logements anciens inadaptés aux désirs actuels des habitants (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). À cause de l'émigration qu'a connu cette zone, le non-remplacement des départs des habitants provoque dans ces espaces ruraux des taux importants de vacance du logement. Des *nucleos* entiers sont complètement abandonnés, n'ayant plus aucun habitant (Brouard-Sala, *et al*, 2018). La province de Lugo comptabilise le plus de ces hameaux désertés, et même plus de la moitié de l'ensemble de la Galice. En plus de ces premières analyses, les bourgs et les petites villes sont particulièrement touchés, comme autour de Lugo avec Vilalba, A Fonsagrada, Becerreia ou Sarria, ou autour d'Ourense avec Castro Caldelas, Maceda, Allariz ou encore Xinzo de Limia.

En définitive, en dehors de l'axe métropolitain A Coruña – Vigo, l'ensemble de la Galice est touché par des taux importants de logements vacants. Que ce soit dans les espaces ruraux isolés en montagne, notamment dans la partie orientale galicienne, ou sur les zones côtières, de nombreux logements sont vacants voire abandonnés. Ceux-ci sont largement présents dans les bourgs et les petites villes.

À l'échelle locale, la présence de bâtiments abandonnés n'ignore aucun espace : centres des villes, alentours du centre, et les *nucleos* périphériques. C'est le cas du *concello* de Fonsagrada⁶⁴, toutes les *parroquias* sont constituées d'habitations en état de ruine. Celles-ci sont à la fois situées dans la *villa* centrale de Fonsagrada aussi bien que dans celles en périphérie. Elles peuvent se concentrer dans certaines *parroquias*, voire dans certains *nucleos* complètement déshabités – on en dénombre 25 sur la centaine que compte le *concello* – ou

⁶⁴ Les données sont issues du *Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Fonsagrada* (Plan Général d'Aménagement Municipal d'A Fonsagrada), 2016, approuvé en 2019 par la *Xunta de Galicia*

être diffuses dans l'espace. À Monterroso, l'historienne Maria Gomez Alvite identifie de nombreux cas où sur une même parcelle, un ménage a abandonné son ancien logement pour construire une résidence neuve juste à côté. C'est l'illustration d'une répartition diffuse des logements vacants à l'échelle locale.

En résumé, les logements vacants sont disséminés dans l'ensemble de l'espace galicien même si certaines zones affichent des concentrations plus fortes : la partie orientale rurale, notamment dans les zones de montagne, ainsi que les zones côtières. A l'échelle locale, les logements vacants se situent à la fois dans les cœurs des *villas* et dans les *nucleos* périphériques des bourgs et des petites villes.

1.2 En Normandie, marges rurales régionales et centres des pôles ruraux concentrent les logements vacants

Les espaces urbains et périurbains normands ont un taux faible voir très faible de logements vacants (fig. n°78). Ceci peut s'expliquer par un marché immobilier tendu⁶⁵ dans les grandes villes et leurs aires urbaines, notamment dans celle de Caen (Aucame, 2014). Les prix du foncier et de l'immobilier élevés dans les villes, favorisent la périurbanisation et l'extension de celle-ci, ce qui provoque une forte occupation des logements et une vacance résiduelle. Ici, les effets de la métropolisation, accélérateurs de la périurbanisation (Bacqué et Fol, 2008), provoquent un marché de l'immobilier tendu. Ainsi, l'axe métropolitain Le Havre – Rouen – Île-de-France est constitué des plus faibles taux de vacance du logement, hormis pour ses bourgs et ses petites villes. En effet, de nombreux petits pôles situés en périphérie de Rouen et du Havre, concentrent plus de 10 % de logements vacants en 2013 (fig. n°78). C'est le cas de Pont-Audemer, en marge de cet axe métropolitain, crédité de 10 % de logements vacants en 2013 (500 logements), avec une augmentation de 23 % depuis 2007⁶⁶. Cette augmentation

⁶⁵ Un marché immobilier est considéré comme tendu quand les taux de vacance sont en-dessous de 5 % (Driant, 1995). La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014 définit différentes zones immobilières en fonction de la tension du marché, c'est-à-dire le rapport entre la demande et l'offre de logements disponibles. Dans ce cadre Caen, Rouen et Le Havre, et leurs aires urbaines se situent dans des zones tensions intermédiaires.

⁶⁶ Source : Bureau d'étude Cibles & Stratégies, 2016, *Ville de Pont-Audemer. Etude et programme de développement en centre-ville. Phase 1 : L'étude de la structure de l'offre commerciale et des besoins des consommateurs*, 43p.

est principalement la conséquence d'une diminution de 80 habitants dans le centre-ville entre 2007 et 2012.

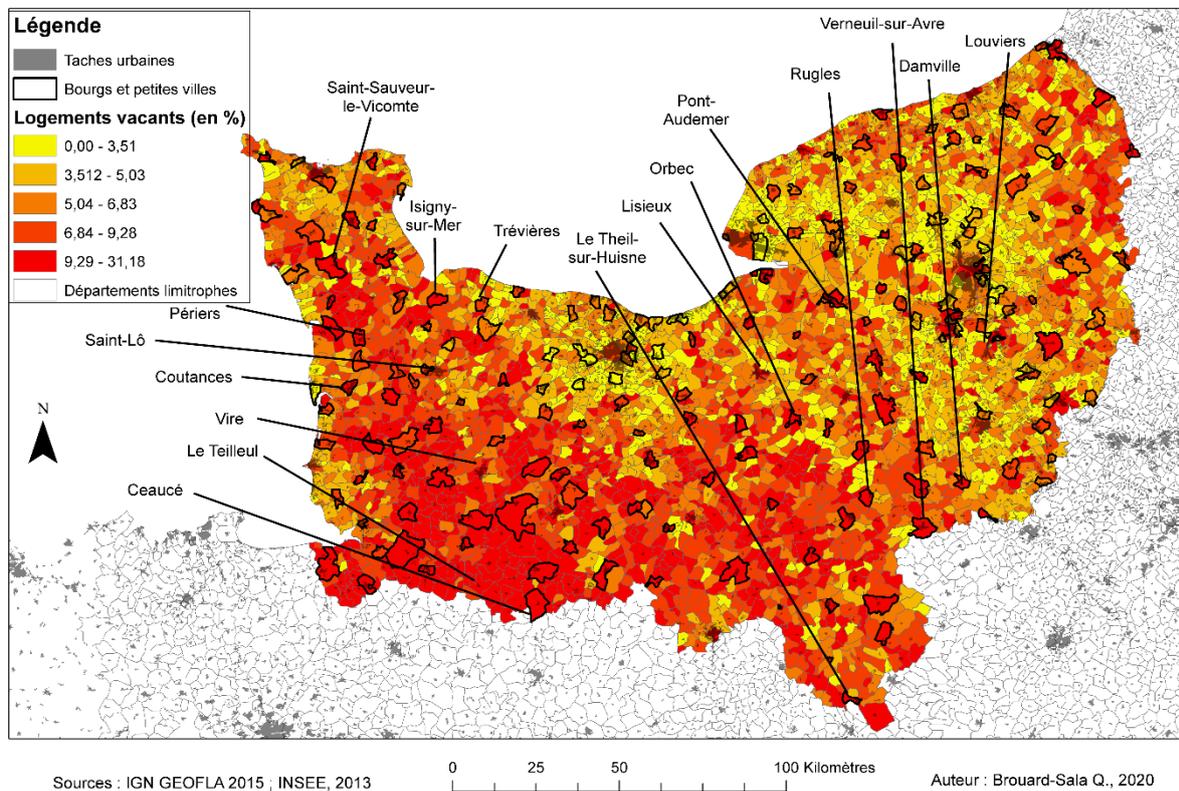
Les espaces ruraux les plus périphériques concentrent les taux les plus importants de vacance du logement, dépassant facilement les 10 % (fig. n°78), à l'image des bourgs et des petites villes de l'Orne et de la Manche, en déprise démographique importante. Ces espaces correspondent quasiment aux limites des Parcs Naturels Régionaux (PNR) bas-normands : PNR du Perche et Normandie-Maine dans l'Orne et PNR des Marais du Cotentin et du Bessin dans la Manche. Par exemple, au sein de ce dernier PNR, le parc immobilier de Périers est constitué de 12 % de logements vacants en 2013, soit 155 logements, et 60 de plus par rapport à 2008. Ces résultats sont à mettre en lien avec la perte de population que subit le bourg depuis les années 1980. Des exemples semblables peuvent être identifiés dans le PNR Normandie-Maine dans l'Orne : Domfront a subi une perte d'environ 600 habitants depuis les années 1980. La petite ville a donc vu son parc de logements vacants augmenter dans le même temps, notamment entre 2008 et 2013, avec un pourcentage de vacance du logement passé de 11 % à 14 %.

Les bourgs et les petites villes du Nord-Est de la Haute-Normandie ainsi que ceux du littoral sont également touchés par des taux élevés de vacance du logement. Au Nord-Est, les bourgs de Forges-les-Eaux et de Neufchâtel-en-Bray subissent des taux supérieurs à la normale. Ce secteur, malgré des flux touristiques importants (casino et eaux thermales de Forges-les-Eaux), connaît une déprise tant industrielle que commerciale. À Neufchâtel-en-Bray, la baisse de sa population depuis 1968 alimente la vacance du logement, qui ne résulte pas que des dynamiques démographiques. En effet, les constructions immobilières se poursuivent alors que le nombre d'habitants diminue : 100 nouveaux logements sont apparus sur la commune entre 2008 et 2013, alors qu'elle compte autant d'habitants en moins. Entre baisse de la population et augmentation du nombre de logements, la vacance augmente. Pour le littoral, le secteur de Saint-Valéry-en-Caux affiche une vacance du logement supérieure à 10 %, principalement de résidences secondaires, et des commerces en déprise.

Enfin dans le Sud-Ouest de la Haute-Normandie, des taux dépassant également les 10 %, ne sont pas rares dans les bourgs et les petites villes (fig. n°78). Verneuil-sur-Avre compte environ 15 % de logements vacants (10 % en 2008). En perte de population depuis 1999, les dynamiques de périurbanisation avec la proximité de Paris (1h de train), donnent une

attractivité non pas à la ville centre mais à sa périphérie. Enfin, Rugles connaît le même sort : une perte de population et une augmentation de la vacance du logement à cause des dynamiques de croissance de ses communes périphériques.

Figure 78 Pourcentage de logements vacants en 2013 en Normandie

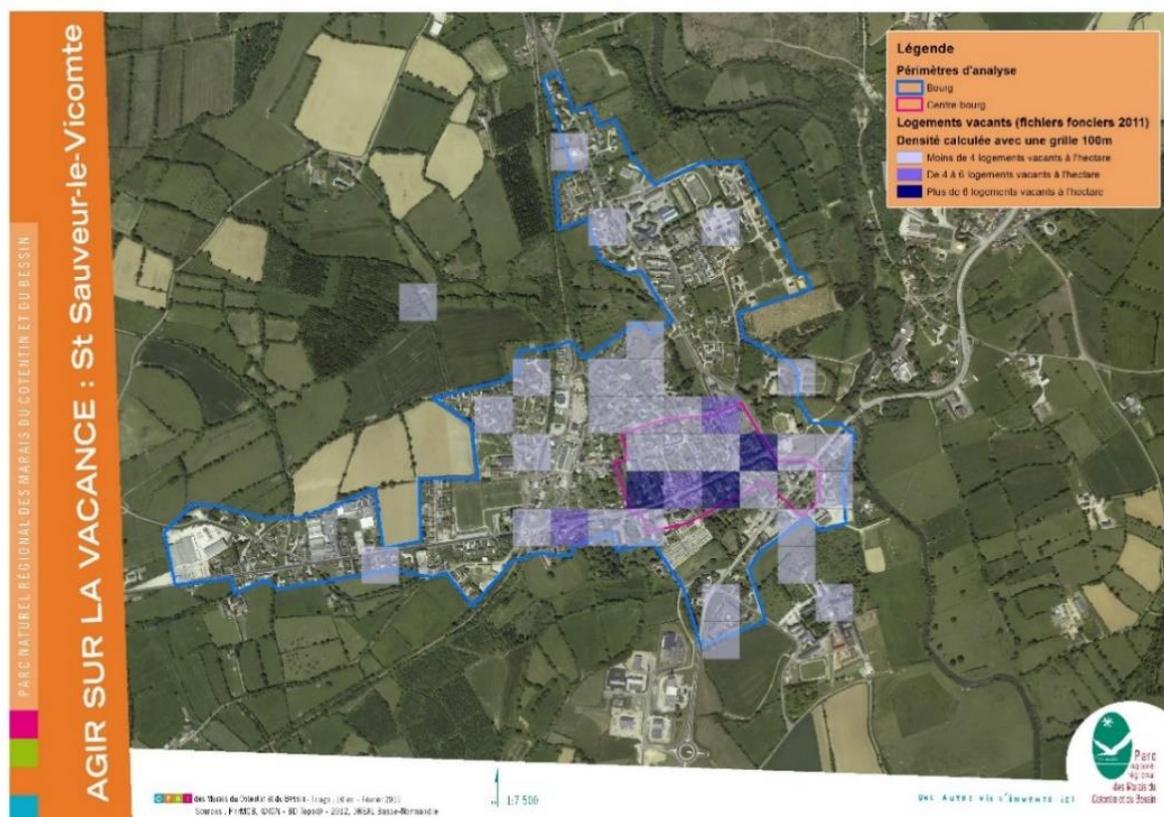


Par ailleurs, les bourgs et les petites villes dont la population augmente, ne sont pas indemnes de la vacance du logement. L'accueil de nouveaux habitants dans des logements neufs accentue cet effet. À Pont-Audemer, la population augmente de 400 habitants entre 2008 et 2013, pour autant de logements. La conséquence est une augmentation du nombre de logements vacants, surtout en centre-ville. Enfin, la ville de Saint-Sauveur-le-Vicomte voit sa population augmenter de plus de 100 habitants entre 2008 et 2013, grâce à la construction d'autant de logements, notamment des pavillons en lotissement. La vacance du logement a aussi augmenté, surtout en centre-bourg.

Une concurrence a donc lieu entre la périphérie où habitants et logements augmentent, au détriment du centre, où la population diminue et le nombre de logements vacants

augmentent. Ce propos est confirmé par une étude de la région Normandie⁶⁷. À Pont-Audemer, le bureau d'études Cibles & Stratégies⁶⁸ identifie un taux de vacance du logement plus important dans le centre-ville que pour l'ensemble de la commune. En effet, le cœur de ville, avec 223 logements vacants soit 15 % de vacance, constitue la moitié de la vacance de la ville dans le cœur de la ville. À Saint-Sauveur-le-Vicomte, les logements vacants se concentrent plus dans le centre-bourg et sont plus diffus dans le reste de la commune (fig. n°79)⁶⁹. Ainsi, sur les onze carrés qui composent ce centre-bourg, cinq sont constitués de plus de quatre logements vacants à l'hectare, dont trois avec plus de six habitations vacantes. Le reste de la commune est composé seulement de carrés de moins de quatre logements vacants à l'hectare.

Figure 79 Densité de logements vacants à Saint-Sauveur-le-Vicomte (Source : PNR MCB, 2015, *Agir sur la vacance à Saint-Sauveur-le-Vicomte*)



⁶⁷ Rapport AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, 35p. :

⁶⁸ Bureau d'études Cibles & Stratégie, 2016, *op. cit.*

⁶⁹ Source : PNR MCB, 2014, *Agir sur la vacance dans les bourgs-structurants*, 21p. Les données sont issues du recensement de l'INSEE de 2009, de FILOCOM en 2011 et des fichiers fonciers de 2011.

Cette réalité d'une plus forte concentration des logements vacants dans les centres des bourgs et des petites villes, plutôt que dans les périphéries a été également identifiée pour deux autres bourgs : Ceaucé et Le Theil-sur-Huisne (Brouard-Sala, *et al*, 2015). Dans ce dernier bourg, la vacance relevée en marge du centre-bourg correspond à des immeubles HLM qui se vident de leurs habitants à cause des pertes d'emplois dans l'industrie. À Damville, le bailleur social Eure habitat connaît des difficultés structurelles, l'obligeant à réaménager son parc de logements et à organiser une vacance pour démolir des immeubles. Des logements inoccupés se situent donc en périphérie du centre-bourg.

Finalement, les situations de concentration de vacance du logement sont similaires en Galice et en Normandie : des taux plus élevés dans les espaces ruraux éloignés des grandes villes, et des logements vacants qui sont très présents dans les bourgs et les petites villes, même dans les aires urbaines des grands pôles. À l'échelle locale, les logements vacants se concentrent plus dans les bourgs et les petites villes et sont plus diffus dans les campagnes environnantes. Cependant, des dissimilitudes semblent également avoir lieu entre les deux régions :

- la Galice présente l'originalité d'une double vacance de logements récents pour l'ensemble de son espace régional et surtout sur les zones côtières, et de logements anciens surtout dans les zones rurales orientales ;
- la Normandie présente la particularité d'une vacance de ces logements HLM en marge de ces centres de bourgs et de petites villes.

Les taux importants de logements vacants concentrés dans les bourgs et les petites villes de nos deux régions sont un marqueur de la perte de vie qu'ils connaissent, spécifiquement quand la vacance se concentre dans leur centre. La perte d'habitants, dont elle est révélatrice, est un indicateur de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. Cet indicateur est à approfondir pour décrire et analyser plus finement les types de logements qui tendent le plus à être vacants.

2. Bâti ancien et de la reconstruction : des biens à l'abandon ?

Cette sous-partie vise donc à décrire les logements vacants présents dans nos deux espaces régionaux, et particulièrement dans les bourgs et les petites villes. Également, le but est de

vérifier l'hypothèse d'un délaissement des appartements, des maisons individuelles sans jardin, des logements anciens, et pour la Normandie spécifiquement, des logements de la reconstruction.

2.1 En Normandie, appartements reconstruits et maisons anciennes n'attirent plus

De nombreux bourgs et petites villes de Normandie ont pour spécificité d'avoir été largement détruits durant la bataille de l'été 1944, donc peu de logements anciens construits avant 1945 y subsistent, bien qu'encore présents dans leur périphérie (fig. n°80). Ces pôles sont donc marqués par un parc immobilier datant de la reconstruction des années 1950-1960. Les deux cartes (fig. n°80 et fig. n°81) illustrent cette dualité avec l'importance des logements reconstruits dans les bourgs et les petites villes, et des logements anciens dans leur périphérie. Les franges de l'espace régional normand, qui détiennent le plus de logements vacants, sont ainsi les espaces qui sont constitués du plus de logements construits avant 1945. Nous relevons des taux supérieurs à 50 %, dans les campagnes de la Manche, de l'Orne, d'une partie du Calvados, dans le Sud-Ouest de l'Eure et dans le quart nord-est de la Seine-Maritime. Les logements construits entre 1945 et 1970 se situent dans les bourgs, et les villes grandes, moyennes et petites, ainsi que dans leur périphérie. Ils correspondent à des logements de la reconstruction et à la construction d'immeubles HLM ainsi que de maisons individuelles. Ceux de la reconstruction se situent essentiellement dans les milieux urbains (représentés par une tache urbaine sur la carte)⁷⁰. Les bourgs et les petites villes sont donc pourvus d'une large part de logements de la reconstruction, 20 % en moyenne en 2013.

⁷⁰ Bien qu'une partie se situe en campagne, notamment le modèle de la ferme-reconstruite (Madeline, 2006).

Figure 80 Carte du pourcentage de logements construits avant 1945 en 2013 en Normandie

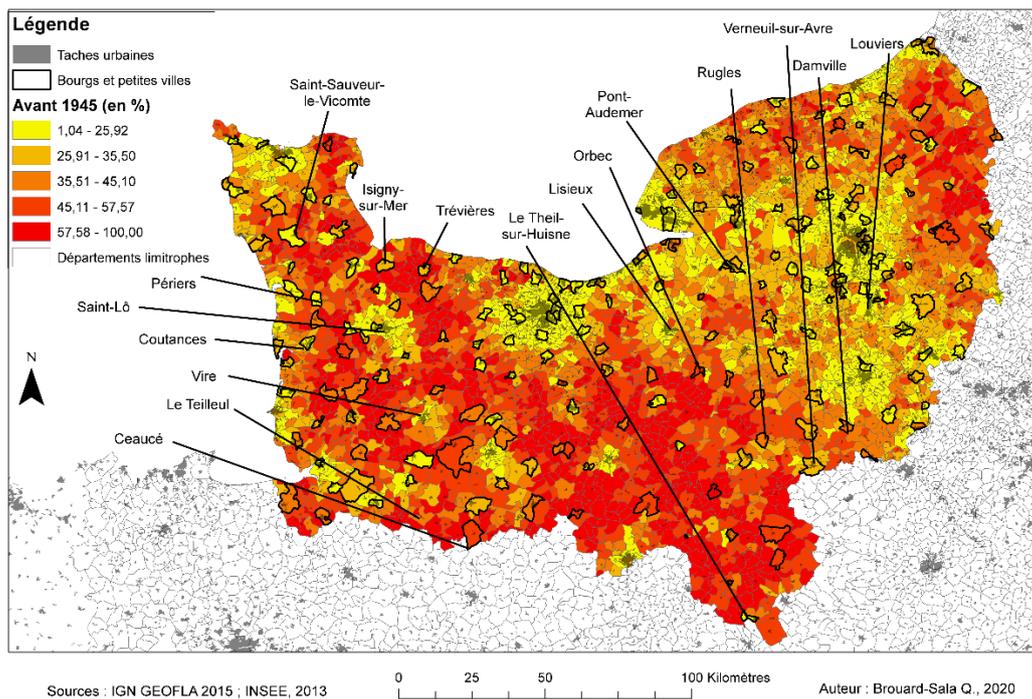
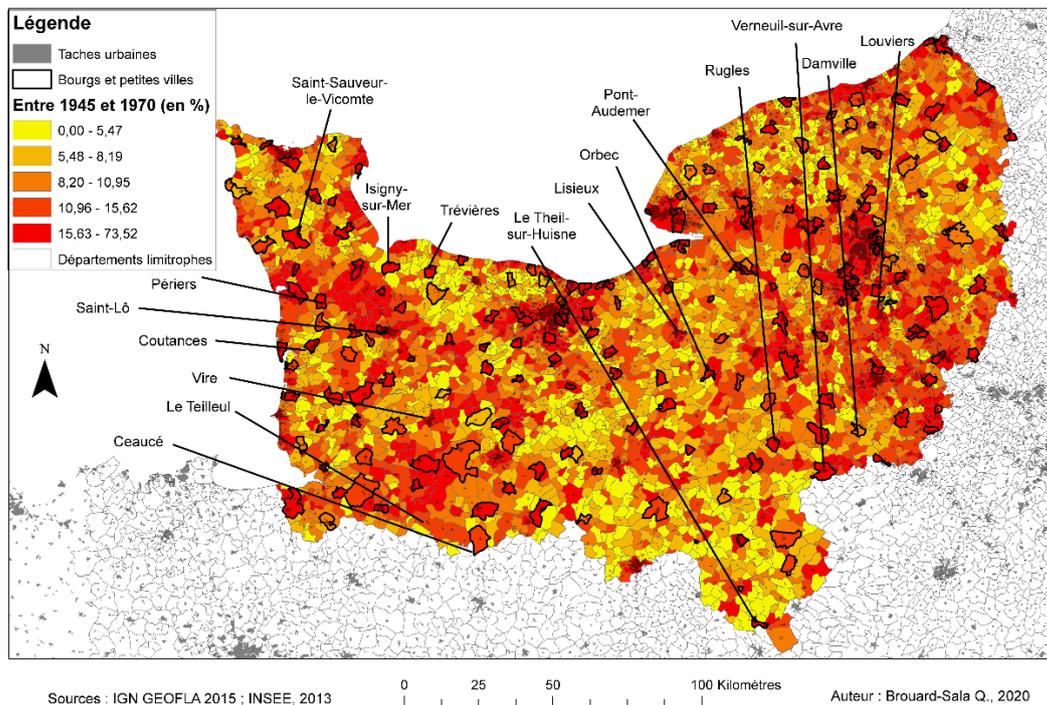


Figure 81 Carte du pourcentage de logements construits entre 1945 et 1970 en 2013 en Normandie



Ces deux types de logements sont essentiellement vacants : logements anciens et de la reconstruction. Les qualités des bâtiments de la reconstruction, tant architecturales que techniques, sont souvent décriées et peuvent apparaître comme un élément supplémentaire pour expliquer le faible attrait de ces agglomérations (Bergel et Brouard-Sala, 2017). Pourtant,

on peut aussi faire état des qualités de ce bâti, à condition d'une mise aux normes énergétiques et d'une recomposition des surfaces habitables (*ibid.*). Il en est de même pour le bâti ancien construit avant 1945, fût à cause de l'absence de confort. Mais certains sont pourtant habités⁷¹ et sont désignés comme logements non-décents voire même indignes. Des systèmes de chauffage défaillants ou énergivores, l'absence de salle de bain ou de douche sont les symptômes les plus connus de ce que les spécialistes nomment la non-décence de la résidence principale (Bouillon, *et al*, 2017). Derrière l'expression se cachent le plus souvent des populations dans la détresse : une faible ou une mauvaise isolation de la résidence principale peut, en effet conduire à des situations de précarité énergétique (Dépraz, 2017).

Les logements construits avant 1945 sont touchés par la vacance dans l'espace rural et également dans les bourgs et les petites villes. Dans le Parc Naturel du Perche, les logements d'avant 1948 constituent environ 40 % des logements vacants. Dans le PNR Normandie-Maine, au sein de la communauté de communes du Domfrontais, les logements vacants construits avant 1915 représentent entre 70 % et 80 % de la vacance⁷². Ce type d'habitat représente, en moyenne, entre un tiers et les trois quarts des logements vacants dans le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin en 2011⁷³. L'architecture de la reconstruction forme l'autre partie de la vacance dans ce PNR : en moyenne entre un quart et les deux tiers des logements vacants dans cet espace⁷⁴.

Finalement, ces logements sont généralement des maisons de bourgs individuelles, avec des petites pièces et ne bénéficient que de très peu d'éléments de confort. Ils sont surreprésentés dans les plus petits bourgs et moins dans les petites villes. Ces dernières sont composées d'une part plus importante de logements collectifs privés ou sociaux, dont une part peut être vacante, notamment pour les logements reconstruits et sociaux.

⁷¹ Une partie de ce paragraphe est issu de la planche d'atlas : - Brouard-Sala Q., « Les logements anciens et reconstruits : entre vacance et non-décence », in Guillemin P., *et al*, 2018, *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*. OREP Editions, p.39-40.

⁷² GIP ADECO Pays du Bocage, 2014, *Caractérisation de la vacance dans le Domfrontais*, 148p. avec l'utilisation des données FILOCOM de 2011.

⁷³ Selon les données FILOCOM de 2011, fournies par le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin dans le cadre du mémoire de Master 1. La carte associée à ces données est également consultable dans la planche d'atlas : Brouard-Sala Q., "Les logements anciens et reconstruits : entre vacance et non-décence", in Guillemin P., *et al*, 2018, *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*. OREP Editions, p.39-40.

⁷⁴ *Ibid.*

La figure de la maison de bourg individuelle vacante est présente à Ceaucé et au Teilleul, identifiés comme des petits bourgs. Pour le premier, la vacance de petits logements est principalement liée à leur vétusté selon les acteurs locaux (mairie et professionnels de l'immobilier). Le problème de vétusté, liée à la vacance de longue durée, est surtout la conséquence d'une succession difficile après le décès d'un propriétaire. Ces maisons, généralement sans jardin, n'attirent pas dans des espaces d'habitat trop denses. Ce modèle de la maison individuelle vacante est présent au Teilleul, caractérisé par une vacance de logements plus anciens, dont la vétusté est manifeste (fig. n°82) : carreaux cassés au niveau de la porte, en partie condamnée par des planches en bois, gondolement des fenêtres à l'étage, étais pour soutenir une partie du mur. Ces éléments fondent en partie les traces remarquables de la vacance du logement (Brouard-Sala, 2019). Au Teilleul, ces logements vétustes ont été repérés par le bureau d'études en charge d'effectuer le diagnostic de la commune : parmi les logements vacants, 61 étaient insalubres en 2016, 14 % sans confort et 15 % avec un confort partiel.

Figure 82 Maison vacante présentant des marques de vétusté, Le Teilleul, avril 2015 (Auteur : Brouard-Sala Q.)



La vacance touche aussi les logements de la reconstruction. Ceux-ci, qu'ils soient en habitat collectif ou individuel, souffrent d'un déficit de mise aux normes actuelles de confort et d'accessibilité pour les séniors. Les types de logements reconstruits vacants sont : la maison de bourg de la reconstruction sans jardin ou l'appartement dans le centre-bourg de plus ou moins grande taille (surtout s'il est situé au-dessus d'un commerce). C'est ce dernier type de logements vacants que nous pouvons observer sur la photographie ci-dessous (fig. n°83). Un commerce et le logement juste au-dessus sont vacants et à vendre. Ils sont liés car compris dans le même bail du fonds de commerce. Dans de nombreux cas, le logement attenant au commerce n'est pas utilisé en tant qu'habitation mais en tant que réserve pour ce dernier. De plus, les logements situés dans les étages au-dessus des commerces, dans l'architecture de la reconstruction, sont parfois accessibles seulement en passant par le local commercial, et n'ont pas d'accès indépendant.

Figure 83 Photographie d'un commerce et de son logement attenant vacants et en vente, Périers, Décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



À Périers, les acteurs de la revitalisation, ont, dans leur diagnostic de départ, largement identifié cette vacance des logements reconstruits de centre-bourg. Pour les appartements et

les maisons, ils ont ainsi relevé plusieurs problèmes. Les logements sont « situés dans les étages, sans ascenseur ». Ici le problème d'accessibilité est pointé, surtout pour la population âgée qui tend beaucoup à résider dans le centre-bourg. À titre d'exemple, un habitant du bourg explique que : « *moi j'ai quatre marches et du coup je vais vendre* »⁷⁵. Les acteurs notent également des problèmes liés à des manques du logement : « *sans garage* » ; « *sans jardin* » ; « *parfois mal orienté* »⁷⁶. C'est donc une conséquence de la structure du parc immobilier local qui est en décalage avec les idéaux des populations en terme de logement. Ces idéaux sont intégrés par les populations et les acteurs du secteur immobilier. Ils les insèrent dans leurs explications pour comprendre la vacance du logement de centre-bourg.

Enfin, des problèmes d'isolation des logements sont également relevés. Ceux-ci sont évoqués par une architecte des bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Calvados lors d'une journée d'étude⁷⁷. Elle les relie aux années de construction de cette architecture, avant la première réglementation thermique⁷⁸, et au coût de la réhabilitation et de la mise aux normes actuelles. Le maire de Coutances évoque les problèmes de « *béton qui rouille* » pour certains bâtiments de la reconstruction⁷⁹. Cela rajoute des difficultés de réhabilitation et de la défiance associée pour de possibles futurs habitants. Ce « *patrimoine de la reconstruction [qui] est sans considération de la part des habitants* » est évoqué par le président du jury lors du lancement du concours EUROPAN 2017 pour le CAUE 27. Par ces quelques mots, le président témoigne du manque d'appropriation des habitants du bâti de la reconstruction. C'est ce qu'évoque Maria Gravari-Barbas et Cécile Renard (2010) pour le centre-ville reconstruit du Havre, transposable ici à nos bourgs et petites villes.

Cette problématique de la dévalorisation des logements dans les cœurs et les centres des bourgs, qu'elle soit liée à des logements anciens ou à ceux de la reconstruction, rejoint celle qui a eu cours depuis les années 1960 dans les grandes villes (Bourdin, 1979). Il y a dans les bourgs et les petites villes, à l'instar de ces grandes cités, une dévalorisation symbolique des

⁷⁵ Atelier Habitants, Périers, 2016

⁷⁶ Comités de pilotage n°2 et n°3 de la revitalisation du centre-bourg, Périers, 2016

⁷⁷ Journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

⁷⁸ La première Réglementation Thermique (RT) date de 1974, et limite à 225 kWh/m²/an les consommations d'énergie pour les bâtiments neufs d'habitation, en calculant le rapport entre l'isolation thermique des parois extérieures et le renouvellement de l'air. D'autres suivront jusqu'aux dernières RT 2012 et RT 2020.

⁷⁹ *Ibid.*

logements des centres au profit de la maison individuelle avec jardin (Miot, 2012). La perte de population dans les centres, associée à la vacance du logement est au cœur de la problématique de dévitalisation des centres de bourgs et de petites villes. Les logements vacants deviennent un « *stigmat* » de la dévitalisation.

La vacance du logement ne touche cependant pas uniquement les maisons et appartements, anciens et reconstruits, des centres de bourgs et de petites villes. Elle concerne également les logements sociaux. Un statisticien de la DREAL évoque une surreprésentation des logements sociaux vacants dans l'Orne, où la vacance atteint 10-12 %. Au Theil-sur-Huisne, de nombreux logements sociaux sont vacants. En cause, la désindustrialisation qui a lieu et l'émigration liée, a vidé les logements sociaux des barres HLM périphériques. En revanche, les logements sociaux avec ascenseur dans les immeubles de centres villes et les logements sociaux pavillonnaires restent quant à eux très demandés. Cette dualité dans l'offre et la demande de logements sociaux se relève également à Lisieux et à Saint-Lô.

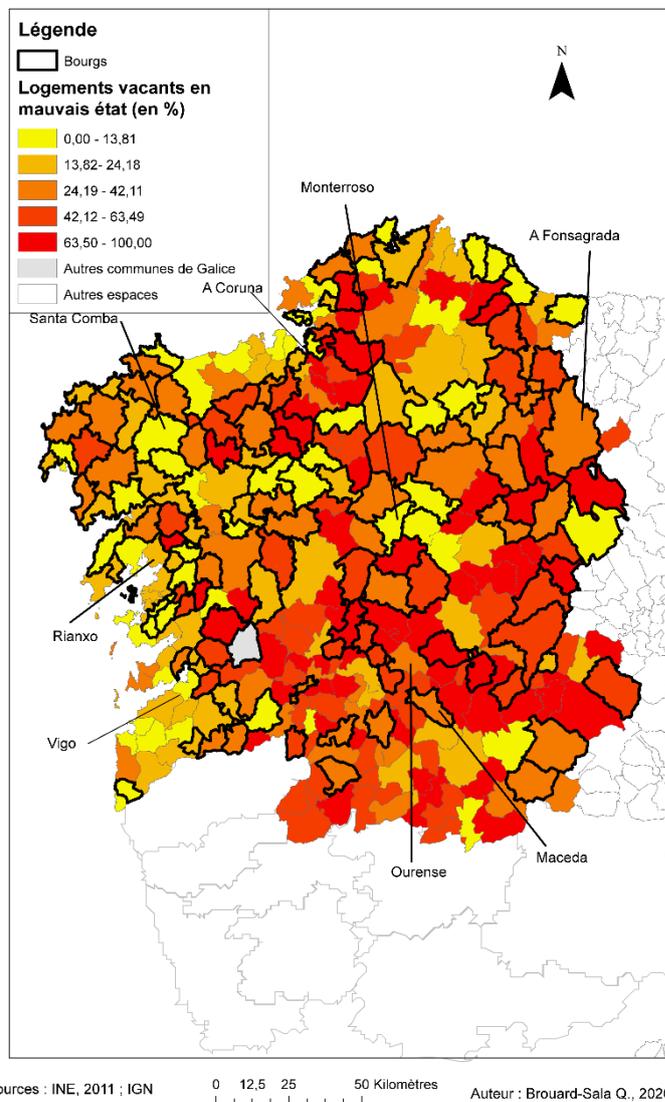
En définitive, la vacance du logement atteint essentiellement le bâti reconstruit et ancien des centres des bourgs et des petites villes. C'est la conséquence de leur dévalorisation symbolique et donc du manque d'appropriations de la part des habitants. En effet, bien que ces types de logements soient habités par différentes catégories sociales (chapitre précédent), cela n'est pas suffisant pour endiguer le phénomène de vacance. De plus, cette dévalorisation est à mettre en lien avec leur éloignement des normes actuelles de confort et de goût. En conséquence, les populations ont des réticences et des peurs liées aux coûts et aux temps de rénovation/réhabilitation pour ces logements. La vacance du logement dans les centres des bourgs et des petites villes constitue un « *stigmat* » de la dévitalisation de nos petits pôles. En effet, c'est le symbole du départ des populations pour ailleurs, que ce soit en périphérie ou dans un autre bassin de vie.

2.2 En Galice, l'originalité de la double vacance de logements anciens et reconstruits

En Galice, le pourcentage de logements vacants anciens datant d'avant 1900 est très élevé, dépassant les 20 % dans la majorité de l'espace rural, voire plus de 50 %. L'axe métropolitain A Coruña – Vigo est moins touché par ce type de vacance (moins de 11 %). En revanche, la partie orientale s'illustre par des taux alarmants qui atteignent 60 % dans de nombreux

concejos. Des *nucleos* entiers se retrouvent complètement déshabités, désertés. Ceux-ci sont principalement constitués de vieilles maisons de pierre d'environ 100m² de surface habitable

Figure 84 Pourcentage de logements vacants en mauvais état en 2011 en Galice



pour cinq pièces.

Comme en France, leur manque de confort caractérise ces biens : 40 % d'entre eux sont en mauvais état dans toute la Galice et le chiffre dépasse les 60 % pour la plupart des communes rurales des provinces de Lugo et d'Ourense (fig. n°84). Ces nombreuses ruines, bien visibles dans les campagnes (entretien Architecto de Fonsagrada, 2016) renforcent le phénomène de *feísmo*. Ces maisons galiciennes traditionnelles et anciennes ne sont pas complètement délaissées par les Galiciens, mais cette occupation n'est pas suffisante pour endiguer la vacance.

La vacance de la partie orientale de la Galice s'inscrit dans les dynamiques démographiques qui ont eu lieu pendant le 20^{ème} siècle. Les provinces de Lugo et d'Ourense ont connu un exode de population important tout au long du siècle dernier (Aldrey-Vasquez, et al, 2008). Face à ces migrations, les mairies rencontrent des difficultés pour connaître le propriétaire d'un bâtiment abandonné : 40 % des propriétaires de logements vacants, surtout abandonnés, ne sont pas connus par l'administration, selon le responsable de l'*Oficina de rehabilitación* de Rianxo (entretien, 2016). L'architecte de Fonsagrada (entretien, 2016) souligne que certaines personnes, ignorante de leur héritage, ne savent pas qu'elles sont propriétaires d'un logement.

Aux effets de l'émigration sur le bâti existant, s'ajoute un délaissement de ce type de bâti pour la construction de maisons neuves (Brouard-Sala, *et al*, 2018). C'est ce qu'explique Maria-Gomez Alvite, historienne :

« Hubo una tendencia según la cual todo lo propio (autóctono) era considerado como de menos valor/categoría que lo de fuera/importado. Entonces, esta circunstancia originó/provocó que se abandonaran las casas tradicionales de piedra y se hiciesen casas nuevas de cemento, ladrillo, etc. En torno a los años 60 hasta el final de franquismo, motivado por un ligero auge económico es el momento en el que surgen estas nuevas viviendas que imitan a las construcciones urbanas. El hacer una casa nueva en el rural, durante las décadas de los 60, 70 e incluso 80 no dejaban de ser un modo de ostentación (remarcar ante los vecinos el apogeo económico de la familia). » (Entretien avec Maria-Gomez Alvite, 2016)⁸⁰

Dans les années 1960 à 1980, les propriétaires des maisons traditionnelles galiciennes étaient représentés comme appartenant à la partie basse de la hiérarchie sociale. Ils intégraient d'ailleurs ce manque de considérations et pour y répondre, se construisaient une maison neuve en ciment et en briques, montrant ainsi leur apogée économique (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Bien souvent, toujours selon Maria-Gomez Alvite (entretien, 2016), ils construisaient

Figure 85 Maison traditionnelle abandonnée au profit d'une maison neuve sur la même parcelle, Alon (concello de Santa Comba), mai 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



leur nouvelle habitation à côté de leur ancienne maison traditionnelle, qui n'était pas détruite et servait de débarras, comme le montre la photographie ci-contre (fig. n°85). Cette conservation de l'ancienne maison traditionnelle est un autre élément d'explication de l'importance de la vacance en Galice.

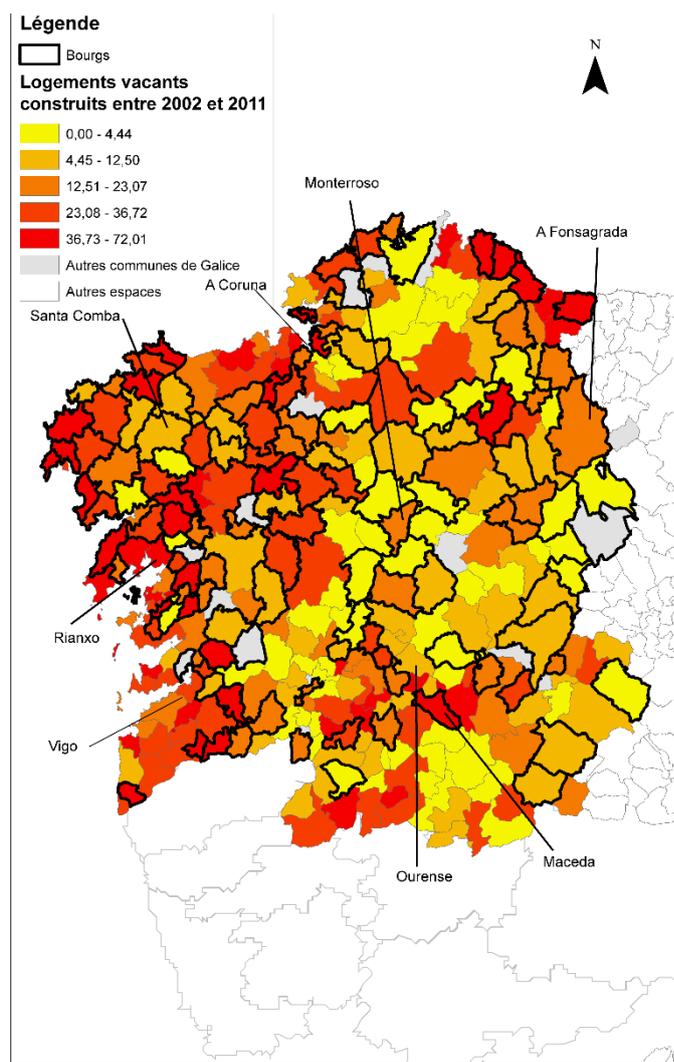
⁸⁰ Cet entretien a été retranscrit une première fois en anglais dans Brouard-Sala, *et al*, 2018, *op. cit.* :

« “There was a tendency for the indigenous population (or the natives) to be considered a lower social class than those who had re-immigrated from abroad and built enormous houses: the indianos. This situation caused the indigenous population to abandon their traditional stone houses and build new cement and brick houses. From the 1960s up to the end of Francoism, because of the general economic growth, was a time when all these new houses that imitated urban construction sprung up. Building a new house in a rural area, during the 1960s, 1970s and 1980s, continued to be a way of showing off, in other words, of being noticed by the neighbours and showing that you were at the top financially.” (Interview with Maria Gomez Alvite). » (p.126)

Ainsi, les maisons traditionnelles galiciennes, abandonnées ou délaissées par leur propriétaire ont connu un processus de dévalorisation, où la valeur a été transférée aux maisons neuves de style urbain (entretien Maria-Gomez Alvite, 2016). Cependant, depuis quelques années, elles jouissent d'un retour de valeur et de prise en considération de la part de la frange haute des catégories populaires. Celles-ci, du fait de la raréfaction de ce genre de bien, et du capital symbolique que ces maisons peuvent procurer, recourent un peu plus à leur achat. Cependant, cette réappropriation, encore limitée, des maisons traditionnelles galiciennes est insuffisante pour combler la vacance importante.

Le transfert de valeurs qui a eu lieu des maisons traditionnelles vers les maisons neuves en ciment et en brique, a dopé les constructions dans les années 1960 à 1980, et au début du 21^{ème} siècle (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Pour de nombreux Galiciens qui ont fait construire

Figure 86 Carte du pourcentage de logements vacants construits entre 2002 et 2011 en Galice



pendant les années 2000, la crise immobilière de 2008 a généré des abandons et de nombreuses résidences principales ont dû être revendues pour rembourser les prêts immobiliers. La vacance des logements récents est représentée sur la carte ci-dessous (fig. n°86). Elle peut être mise en opposition avec celle des logements vacants anciens : là où il y a de nombreux logements récents vacants, il existe peu de vacance de logements anciens. En effet, les taux de logements vacants récents importants se concentrent sur le littoral et sur l'axe métropolitain A Coruña – Vigo, là où l'accumulation de valeurs financières ont pu être les plus importantes pour

les promoteurs immobiliers (Lois-Gonzalez, *et al*, 2016).

D'autres espaces de forts taux de logements vacants récents s'agrègent autour des deux capitales des provinces orientales, Lugo et surtout autour d'Ourense. C'est la conséquence de la dynamique de périurbanisation des années 2000. Pour l'architecte de la mairie de Maceda (entretien, 2016), c'est la conséquence d'une augmentation des prix dans la ville centre d'Ourense. Pour répondre à cette demande importante, ils devaient être deux architectes pour s'occuper des permis de construire alors qu'aujourd'hui un seul suffit. La crise immobilière de 2008 a provoqué l'arrêt et l'abandon de bâtiments à Maceda (fig. n°87),

Figure 87 Immeuble où seul le rez-de-chaussée a été achevé, et le reste de la construction abandonnée, Maceda, avril 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



ajoutant un élément au paysage urbain de *feismo*.

Ce processus est d'autant plus renforcé quand cette vacance des logements récents est couplée à celles de logements anciens.

La Galice présente l'originalité d'une double vacance de ses logements anciens et récents. Les logements anciens sont

touchés par un processus de dévalorisation. En effet, les maisons traditionnelles galiciennes subissent, depuis les années 1960, la concurrence des maisons neuves en ciment et en brique. Ajouter à cela, de nombreux logements construits au début des années 2000 subissent le même sort, conséquence de la frénésie immobilière et de la crise qui s'en est suivie, laissant de nombreux logements à l'abandon. Finalement, les paysages des bourgs et des petites villes de Galice sont représentatifs du *feismo* : un mélange entre bâtiments neufs et anciens, entre des immeubles et des maisons, des logements à l'abandon et d'autres réhabilités.

3. Vivre la vacance du logement dans des bourgs et des petites villes dévitalisés

La perte d'habitants et donc de vie, que la vacance du logement symbolise, est un « *stigmat* » de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. Les logements inoccupés, encore plus quand ils sont marqués dans l'espace par un panneau de disponibilité immobilière, rendent visible cette perte de vie. Le sentiment de dévitalisation d'un bourg provient de la somme des marques de perte de vie. Ce ressenti est d'autant plus exacerbé quand la vacance s'accumule dans les centres des bourgs et des petites villes. Cette sous-partie aborde le ressenti des élus, techniciens et agents des collectivités locales et supra-locales et des services étatiques. L'analyse des données qualitatives et statistiques, nous conduit à d'autres indicateurs. Évidemment, la structure du parc immobilier joue un rôle essentiel, mais également les flux routiers, la taille des trottoirs ou d'autres indicateurs comme les professions des habitants, leur âge, leur niveau de diplôme, etc.

3.1 Le ressenti des acteurs : la vacance du logement comme « *stigmat* » de la dévitalisation

Comment cette dévitalisation est ressentie par les habitants, les usagers⁸¹ et les élus, techniciens et agents des collectivités locales et étatiques (Brouard-Sala, *et al*, 2018) ? Ces derniers partagent un diagnostic commun sur la vacance du logement dans les centres des bourgs et des petites villes, en Espagne comme en France, de l'échelle nationale à l'échelle locale. Ce diagnostic repose principalement sur la vétusté des logements. Nous verrons comment les acteurs énoncent le ressenti de vide, jusqu'à évoquer un désordre urbain.

À l'échelle nationale, l'Etat et différentes agences étatiques s'alarment de la vétusté des logements de centre-bourg et la désignent comme l'une des causes principales pour expliquer l'importance des logements vacants dans les cœurs de bourgs et de petites villes. En 2015, le Premier Ministre lance « *50 mesures « concrètes » pour améliorer la vie dans les campagnes* », et résorber l'habitat indigne dans les espaces ruraux, notamment dans les bourgs et les petites villes⁸². Lors du Séminaire de lancement du programme de

⁸¹ Nous verrons le ressenti des habitants et des usagers dans le chapitre suivant.

⁸² Un résumé des 50 mesures est disponible dans un article de presse spécialisée : *Le Moniteur*, 2015, « 50 mesures concrètes pour améliorer la vie dans les campagnes », URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/50-mesures-concretes-pour-ameliorer-la-vie-dans-les-campagnes.572334>

« *Revitalisation des centres-bourgs* » le 3 novembre 2015, la ministre du logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité annonce un investissement majeur pour lutter contre la vacance du logement. Propos confirmé par la Commissaire Générale à l'Égalité des Territoires, qui évoque que les communes retenues pour le projet de revitalisation se divisent en deux catégories dont l'une correspond aux « *territoires ruraux en pertes de population ou d'emploi, marqués par une forte vacance des logements* ». Pour répondre à cette problématique, elle rappelle que « ce programme se fonde sur la réhabilitation du bâti ancien » et concerne aussi d'autres thématiques. Dans la suite de cette journée, les directions et représentants de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), du Ministère de la Culture et de la Communication, et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie font le même constat. La vacance des logements anciens est donc reconnue comme une problématique importante à l'échelle nationale depuis 2014. Depuis cette date, un autre programme a été lancé par l'État français fin 2017 : « *Action cœur de ville* ». Bien que la fondation de ce programme repose moins sur la réhabilitation de logement, la résorption de la vacance du logement par ce biais reste un axe structurant (Delpirou, 2019).

À l'échelle méso, les services déconcentrés de l'État en région et dans les départements, ainsi que ceux de la région de Normandie, et d'autres collectivités ou agences supra-locales, s'inquiètent également de l'importance de la vacance du logement. Cette fois-ci, cette inquiétude ne concerne pas uniquement le bâti ancien de centre-bourg mais également celui de la reconstruction. L'ancienne région Basse-Normandie, par exemple, a lancé en 2015 une opération de signatures de conventions auprès de villes, grandes, moyennes et petites, concernées par des problèmes de vacance dans leurs logements reconstruits. La région Normandie fusionnée reprend l'idée et l'élargit à l'ensemble de la région. Les bourgs peuvent maintenant y participer. Pour la région Normandie, « *la problématique des villes reconstruites est partagée par de nombreux acteurs* »⁸³ et elle repose sur le diagnostic des difficultés de ses centres :

« *Les centres des villes reconstruites sont particulièrement touchés par les phénomènes de dévitalisation, de vacance des logements, voire de paupérisation. En effet, l'architecture de cette période est dévalorisée et souffre d'une image désuète.* »⁸⁴

⁸³ AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, p.6

⁸⁴ *Ibid.*

Une chargée de mission « *Habitat et revitalisation des centres* » de la région⁸⁵, ajoute que les centres reconstruits subissent une image plus dévalorisée que les autres, renforçant la vacance.

Cette problématique de la vacance est également traitée par la DDTM14. Elle a cofinancé une recherche et organisé des journées d'études sur la revitalisation des bourgs, et les liens avec la vacance du logement. Selon un de ses chargés de mission⁸⁶, il y a un lien entre les logements vacants et le modèle pavillonnaire, qui a freiné l'émergence de nouveaux modèles économiques comme la réhabilitation. Ainsi, la vacance des logements anciens et reconstruits n'est pas seulement due à un processus de transfert de valeurs du bâti ancien vers la création de logements (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010) mais est également à mettre en lien avec la refonte d'un modèle économique basé sur la construction (Bourdieu, 2000). D'autres collectivités supra-locales font également un constat identique. Le CAUE27 tente de limiter les expansions des lotissements pavillonnaires dans son département, en lançant en 2011 son appel à projets « *Habitat durable et formes urbaines* ».

Enfin, les collectivités locales, accompagnées par des bureaux d'études, ont effectué les diagnostics les plus fins sur la vacance dans leur centre. C'est le cas de Périers, où les élus et techniciens de la ville ont une connaissance approfondie de la problématique des logements vacants dans le centre. Au cours du deuxième comité de pilotage du projet de revitalisation⁸⁷, la cheffe du projet identifie de la vacance dans les immeubles sans jardin. Elle relève également l'abandon des logements à cause de leur vétusté, surtout dans le centre reconstruit. Cette approche qualitative des causes de l'inoccupation des logements est également effectuée par un bureau d'étude, qui repère des problèmes de vacance pour les logements en succession. À cause de la vétusté des logements, les héritiers ont souvent peur des coûts et du temps de travaux. Lors de ce même comité de pilotage, pour un autre bureau d'étude spécialisé dans l'habitat, la vacance (12 % en 2015) est principalement la conséquence d'une offre peu attractive, liée à des logements vacants vétustes et énergivores. La vétusté

⁸⁵ Intervention lors de la table ronde de la Journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ Janvier 2016

est en effet relevée pour 122 logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)⁸⁸, soit 10,5 % du parc privé. Pour le locatif, le bureau d'étude relève un turn-over important dans le locatif privé, prouvant selon lui l'importance de la dégradation des logements. À la dégradation des logements, s'ajoute leur manque de confort : 67 % des logements ont été construits avant 1974, soit avant la première RT. La dégradation et l'inconfort des logements provoquent des risques importants de précarité énergétique pour les ménages. Ces derniers désirent donc souvent quitter rapidement leur logement dégradé et inconfortable. Enfin, pour cette offre de logements vétustes, le bureau d'étude relève des prix de vente et de location trop élevés : un prix moyen de 1291 €/m².

Ce constat réalisé à Périers dans le bâti de la reconstruction l'est aussi pour la commune de Teilleul par exemple, où le bureau d'études expose⁸⁹, que l'importance de la vacance du logement s'explique par les dynamiques démographiques et par l'inadaptation des logements à la (faible) demande : logement sans jardin, au-dessus des commerces, dégradation importante des logements. Nombreux sont ceux qui sont insalubres (61 en 2016 mais chiffre à relativiser selon les élus car il y a eu des rénovations depuis), 14 % sans confort (sans salle de bain ou toilettes) et 15 % avec un confort partiel. Dans le parc de logement social : 15 logements sont vacants et ce sont surtout des T1. C'est une offre peu adaptée car la population jeune souhaite de la maison individuelle (car ils ont un chien selon Manche habitat). Le bailleur a connu huit départs en 2017 et un décès. À cela s'ajoute un manque de démarche active des propriétaires pour rénover et pour vendre/louer leur logement.

La vacance du logement en Normandie constitue donc un élément d'explication du déclin des bourgs et des petites villes. Cela rejoint des analyses sur les problèmes d'attractivité que connaissent certaines villes à cause de leur structure immobilière (Clerval et Miot, 2017) ainsi que dans certaines campagnes isolées (Boutet, 2006).

Ce constat est également à l'œuvre en Galice et en Espagne. À l'échelle nationale, l'État et ses agences ont lancé différents programmes de réhabilitation des logements (*Plan Estatal de Vivienda* 2013-2016 et 2018-2021), dans lesquels la récupération du bâti déjà construit et son amélioration constituent des piliers des programmes d'aides. Ces programmes tournés à la

⁸⁸ Le classement en PPPI est effectué par l'ANAH et croise la qualité du bâtiment avec les revenus du ménage (propriétaire ou locataire)

⁸⁹ Comité technique de revitalisation, septembre 2018

fois vers le rural et l'urbain, sont surtout destinés aux jeunes. Le dernier plan vise en priorité les communes de moins de 5 000 habitants⁹⁰. Ainsi, le *Ministerio do Fomento* multiplie les programmes d'aides à la réhabilitation, notamment à destination des bourgs de moins de 5 000 habitants et en ciblant les populations jeunes pour contrer le vieillissement.

À l'échelle de la *Xunta de Galicia* et des *diputaciones*, d'autres programmes d'aides pour résorber la vétusté des logements, voire leur abandon sont mis en place. Ces programmes s'appuient sur le constat de l'importance du bâti abandonné en Galice⁹¹. L'abandon de nombreux *nucleos* lié au vieillissement de la population et à la perte d'emplois, provoque la perte d'un « *riche patrimoine culturel* »⁹² qui signifie en partie la perte de son « vieux complexe agraire » (Bouhier, 1979). La perte de ce patrimoine culturel entraîne la *diputación* de Lugo à mettre en place un *Plan de impulso da rehabilitación sostible* (Plan d'impulsion de la réhabilitation durable, traduction personnelle). Le projet *Reacciona 2020*⁹³, lancé en 2015, a débuté par l'analyse de l'état de l'ensemble des plus de 200 000 logements de la province. L'étude pointe la « *mauvaise efficacité énergétique* » de nombreux bâtiments, surtout pour ceux construits avant 2006, et l'abandon des vieilles maisons traditionnelles galiciennes situées tant dans des *nucleos* extérieurs qu'au centre des *villas*.

Pour les acteurs locaux, les causes économiques dans les espaces ruraux de cette région apparaissent aussi comme un élément important pour comprendre la vacance du logement ancien⁹⁴. En effet, le manque de travail pousse les résidents à émigrer pour trouver un travail (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). Ce phénomène d'émigration de travail est aujourd'hui encore important puisque presque 70 % des personnes enquêtées évoquent un manque de travail dans l'espace rural. La plupart des élus et des acteurs de l'aménagement (60 %) soulignent ce fait pour expliquer l'importance des logements vacants.

D'autres explications sont mobilisées par les acteurs comme la frénésie immobilière des années 1980 et des années 2000. Le *concello* de Santa Comba en est conscient et a laissé de nombreuses constructions s'établir dans la ville, pour accueillir de plus en plus de populations,

⁹⁰ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2018, « Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. », *Boletín Oficial del Estado*, 49p.

⁹¹ LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, p.21 174

⁹² *Ibid.*

⁹³ Ce plan est un partenariat entre la *deputación* et la *Asociación de Empresarios de la Construcción de Lugo* (APEC Lugo).

⁹⁴ Ce paragraphe est issu de : Brouard-Sala, *et al*, 2018, *op. cit.*

alors que les dynamiques démographiques ont été et sont en berne (entretien maire adjoint Santa Comba, 2017). Ainsi la ville est un patchwork de vieilles maisons en ruine, d'immeubles aux constructions inachevées, et de maisons et immeubles habités. Cette morphologie architecturale est identifiée comme du *feismo* par un élu de la ville de Santa Comba (2017), qui en indique sa dimension répulsive pour de nombreux habitants. Ce même élu dénonce la construction de nombreux immeubles de cinq étages dans beaucoup de rues, qui coexistent avec des « *casas unifamiliares* », des maisons individuelles. À ce phénomène urbanistique du *feismo* s'ajoute, selon l'*alcalde* de Monterroso (entretien, 2016) le fait que les nombreuses résidences secondaires, notamment des appartements, ne sont habitées que 10 ou 15 jours par an, renforçant la sensation de vacance du logement et du vide dans le centre du bourg ou de la petite ville. Cette vacance contribue, pour certains, à une dégradation esthétique qui conduit même à des problèmes de désordre urbain.

3.2 La vacance du logement dans la dévitalisation des bourgs et des petites villes : ses liens avec d'autres indicateurs

La dégradation paysagère liée à la vacance du logement dans les cœurs des petits pôles contribue, selon les acteurs, au départ et à la non-venue d'habitants. Afin de conforter l'attractivité résidentielle pour dynamiser leur commune (Edouard, 2019), une commune doit valoriser le cadre et la qualité de vie (*ibid.*).

Si la vacance du logement est un frein à l'attractivité résidentielle (Brouard-Sala, 2019), d'autres facteurs sont à prendre en compte tels les espaces publics et privés, les routes et leurs flux, les commerces, etc. (*ibid.*), dans un processus plus large (De Montis, *et al*, 2015 ; Miot, 2012).

Ainsi, en Normandie, certains acteurs insistent sur l'environnement des logements pour expliquer la vacance et sa concentration. Par exemple, à Périers, la cheffe du projet de revitalisation énonce⁹⁵ que 18 000 véhicules par jour traversent le centre-bourg sur l'un des deux axes routiers principaux, reliant la préfecture manchote au bourg de Lessay (fig. n°88).

⁹⁵ Comité de pilotage n°1 sur la revitalisation du centre-bourg de Périers, janvier 2016

Figure 88 Exemple de flux routier traversant le bourg, janvier 2015, Périers
(Auteur : Brouard-Sala Q.)



On évoque les vitres des logements qui vibrent au passage des véhicules ou quand ils s'arrêtent à un feu de signalisation, vibration plus ou moins forte selon la présence de double vitrage. L'importance des flux routiers provoque une pénurie de places de stationnement pour les résidents. Selon un autre bureau d'étude, le

manque de transports en commun renforce le manque d'attractivité, qui de surcroît vivrait dans le passé, véhiculant toujours le récit de la Seconde guerre mondiale et de la reconstruction. Enfin, un manque de mixité sociale et un déficit d'activités culturelles sont relevés.

Des analyses semblables à celles de Périers sont connues à Damville, où on met en avant :

« Le sentiment d'insécurité est permanent en tant que piéton, généralisable à tous les modes de déplacements actifs, dans le bourg de Damville. Il est dû au trafic des poids lourds extrêmement important, particulièrement lors des croisements. »⁹⁶

L'environnement résidentiel n'est ainsi pas assez sécurisant pour permettre les déplacements de proximité aux usagers.

Au Teilleul, où la vacance des logements anciens de centre-bourg, et où les terrains à bâtir situés en périphérie ne trouvent pas preneur, le bureau d'études met en avant un problème d'attractivité de la commune et plus largement du sud de la Manche, en déclin démographique important à cause de son éloignement des métropoles régionales de Caen et Rennes (Colette, 2018a ; Bermond et Jousseume, 2014).

Des éléments semblables émanent des données relevées auprès des acteurs galiciens. Comme nous l'avons mentionné, l'attractivité résidentielle des *villas* de Santa Comba ou encore

⁹⁶ Rapport DU Conseil – Territoires en Transition et Habitat (C2TH), 2017, *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives*, Université de Caen Normandie, p.18

Maceda souffre du phénomène de *feísmo*. Mélanges architecturaux importants, et des bâtiments en plus ou moins mauvais état, habités que quelques jours par an, auxquels s'ajoutent des dynamiques démographiques liées à l'émigration, renforcent le côté inhabité des lieux.

À Rianxo, l'*oficina de rehabilitación* et l'*ayuntamiento* pointent d'autres difficultés en lien avec l'emploi ou la vacance commerciale, qui expliquent, pour l'agent de l'office (entretien, 2016), la vacance du logement dans le centre historique.

La vacance du logement, un indicateur de la dévitalisation des bourgs et des petites villes, est aussi la résultante d'autres dynamiques. Celle de l'attractivité résidentielle du lieu, qui prend également en compte l'environnement du logement, la qualité et le cadre de vie, et les dynamiques d'emploi ou commerciale.

Après l'approche qualitative, une analyse statistique de ces différents éléments recueillis doit permettre d'affiner la compréhension des liens entre la vacance du logement et d'autres indicateurs sociaux, démographiques et socio-économiques. Cela nous permet par la suite d'appréhender d'une manière plus globale la dévitalisation des bourgs et des petites villes.

Pour y parvenir, nous avons effectué un test de corrélations⁹⁷ entre la variable de la vacance du logement et des indicateurs sur le logement, les dynamiques démographiques et sur les déterminants sociaux⁹⁸ pour l'ensemble des bourgs et des petites villes de Normandie.

Selon la carte des matrices des corrélations⁹⁹ pour la Normandie (fig. n°89), le pourcentage de logements vacants est corrélé avec le taux d'évolution de la vacance du logement entre 2008

⁹⁷ Ce test a été effectué sous le logiciel XLSTAT sur Excel. Il a été effectué avec le coefficient de corrélation de Pearson. L'aide du logiciel indique :

« cette statistique est le coefficient de corrélation le plus communément utilisé car bien adapté aux données quantitatives continues. Sa valeur est comprise entre -1 et 1, et il mesure le niveau de relation linéaire entre deux variables. Remarque : le coefficient de Pearson au carré, appelé R^2 , donne une idée de la proportion de variabilité d'une variable explicable par l'autre. Les p-values calculées pour les coefficients de corrélation permettent de tester l'hypothèse nulle de corrélation non significativement différente de zéro entre les variables. Cependant, il convient d'être prudent car, si l'indépendance entre deux variables implique la nullité du coefficient de corrélation entre les variables, la réciproque n'est pas vraie : on peut avoir une corrélation proche de zéro entre deux variables parce que la relation n'est pas linéaire, ou parce qu'elle est complexe et nécessite la prise en compte d'autres variables. » (XLSTAT, « Tests de corrélation », in XLSTAT, Aide.)

⁹⁸ De manière classique en sciences sociales, et particulièrement en géographie (Rivière, 2009) et en sociologie (Selz, 2012), il s'agit « [d']observer si les valeurs prises par l'une sont liées aux valeurs prises par l'autre » (Selz, 2012, p.263) ou d'autres indicateurs.

⁹⁹ Plus les couleurs sont chaudes et tendent vers le rouge, plus la corrélation est importante et positive (coefficient égal à 1). Inversement, plus les couleurs sont froides et tendent vers le bleu, plus la corrélation est

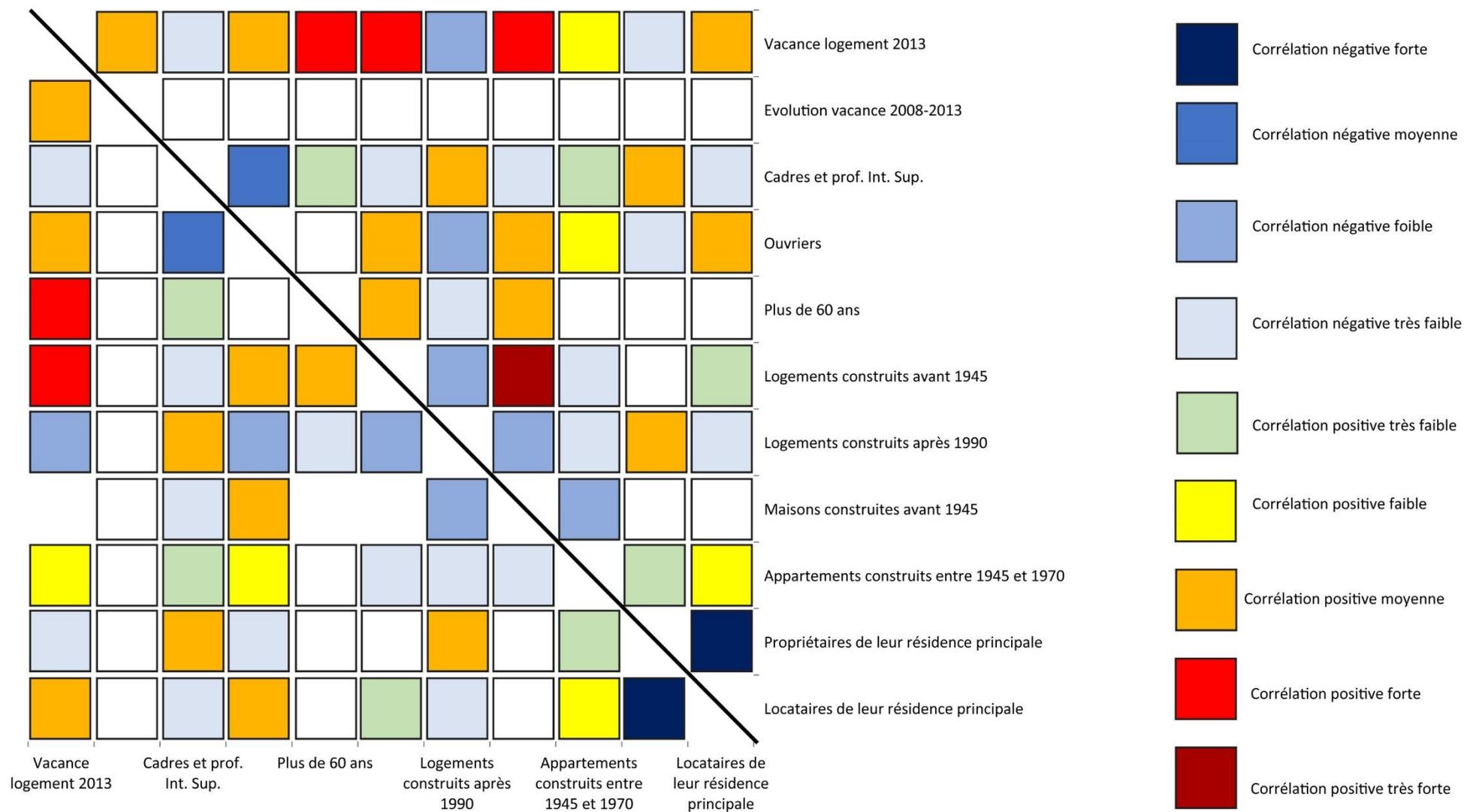
et 2013 (coefficient de 0,210). La corrélation est positive plus le taux de logements vacants est important en 2013 plus il a subi une augmentation par rapport à 2008. En revanche, plus l'évolution est faible ou négative, plus le taux final est petit. En ce sens, le second indicateur nous aide à comprendre ce résultat. La vacance du logement est inversement corrélée à l'évolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013 (coefficient de - 0,513). La forte proportion de logements disponibles est donc le résultat d'une perte de population dans le bourg ou la petite ville. Cette perte de population renforce la libération de logements entre ces deux dates et augmente mécaniquement le nombre de logements vacants. Les forts taux de logements vacants sont aussi à mettre en rapport avec une faible présence de cadres et une forte présence d'ouvriers. Y est également associée une forte présence des plus de 60 ans. Cela rejoint des résultats généraux pour la France entière, qui montrent la forte présence ouvrière et de retraités dans les bourgs et les petites villes (Mischi, *et al*, 2016). Plus leur présence est faible, plus la population est en croissance, avec plus de cadres, et finalement les logements vacants sont en diminution.

La seconde partie de la carte expose les corrélations entre la vacance du logement et quelques indicateurs de la structure du parc immobilier et de son mode d'occupation. Le taux de logements vacants est fort lorsque la proportion de résidences principales construites avant 1945 est forte (coefficient de 0,425). En revanche, elle est corrélée à une faible présence de celles achevées depuis 1990. Ces résultats sont à mettre en lien avec l'avènement du modèle pavillonnaire en lotissement (Bourdieu, 1990) qui touche tant les zones urbaines que rurales (Rougé et Brouard-Sala, 2018). Au sein de cette corrélation entre la proportion de logements vacants et de résidences principales construites avant 1945, les maisons sont particulièrement touchées. Quand ces dernières ont été construites avant la fin de la Seconde guerre mondiale, la corrélation est plus forte avec le taux de logements vacants (coefficient de 0,439). En revanche, la correspondance est moins importante pour les appartements construits avant 1970. C'est lié à la diversité des constructions de cette période, qui n'est pas seulement constituée d'appartements de la reconstruction. Enfin, plus la présence de locataires est importante, plus la vacance est forte, et inversement pour le taux de propriétaires.

importante et négative (coefficient égal à -1). Enfin, la couleur blanche évoque une corrélation nulle (coefficient égal à 0). Lecture : le carré en haut à gauche correspond au coefficient de corrélation entre le pourcentage de vacance du logement en 2013 (ligne du haut) et le pourcentage de logements vacants en 2013 (première colonne de gauche). Le carré est rouge correspond à une forte correspondance.

Par les statistiques multivariées de corrélation, la vacance du logement, dans les bourgs et petites villes de Normandie, est donc corrélée avec d'autres variables : présence de catégories populaires et peu de cadres, de retraités, de peu de propriétaires pour beaucoup de locataires, de logements construits avant 1945. Les résultats confirment ce que nous avons vu précédemment à partir des données qualitatives couplées à chaque statistique prise séparément. La vacance du logement s'intègre donc dans un ensemble systémique. Chaque variable peut être étudiée indépendamment, mais elle est à intégrer dans une analyse globale.

Figure 89 Carte des corrélations entre la vacance du logement en 2013 et d'autres indicateurs (Source : Insee RP 2013 ; auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



Pour la Galice¹⁰⁰, la carte montre surtout de faibles corrélations entre les variables, pour la moitié d'entre elles (fig. n°90). Des analyses restent possibles pour l'autre moitié permettant d'élaborer une synthèse comme en Normandie. Cela d'autant plus que trois variables correspondent à la vacance du logement : la vacance générale 2011, celle pour les logements vacants en 2011 construits avant 1900 et ceux construits depuis 2000. Nous allons décrire les résultats de la corrélation de la vacance du logement à partir de la première colonne au regard des indicateurs en ligne, en partant du haut vers le bas.

Pour la vacance du logement en 2011, une corrélation statistique nulle ressort de l'analyse des cinq premiers indicateurs : la présence de plus de 65 ans, l'évolution de la population entre 2004 et 2014, la part de logements construits avant 1900, et construits après 2000, et la part de résidences principales construites avant 1900. Une corrélation faible et positive est ensuite représentée pour les variables du taux de résidences principales et de logements vacants construits après 2002 (cases 7 et 9). Ce qui est mis en évidence ici, c'est la corrélation statistique entre la forte activité immobilière du début des années 2000 provoquant mécaniquement, à cause de la crise de 2008, une augmentation du taux de vacance par la suite. Ce sont surtout les petites villes qui ont connu une frénésie immobilière. Ce sont donc elles, avec le plus de populations, qui expliquent la corrélation positive entre une plus grande population en 2011 et entraîne un taux de vacance du logement plus élevé. En complément, et pour attirer cette population et entraîner de la vacance, la présence d'établissements scolaires du secondaire se corrélaient avec ces variables. Enfin, l'importance de la vacance du logement correspond à une présence de faibles taux de logements en mauvais état.

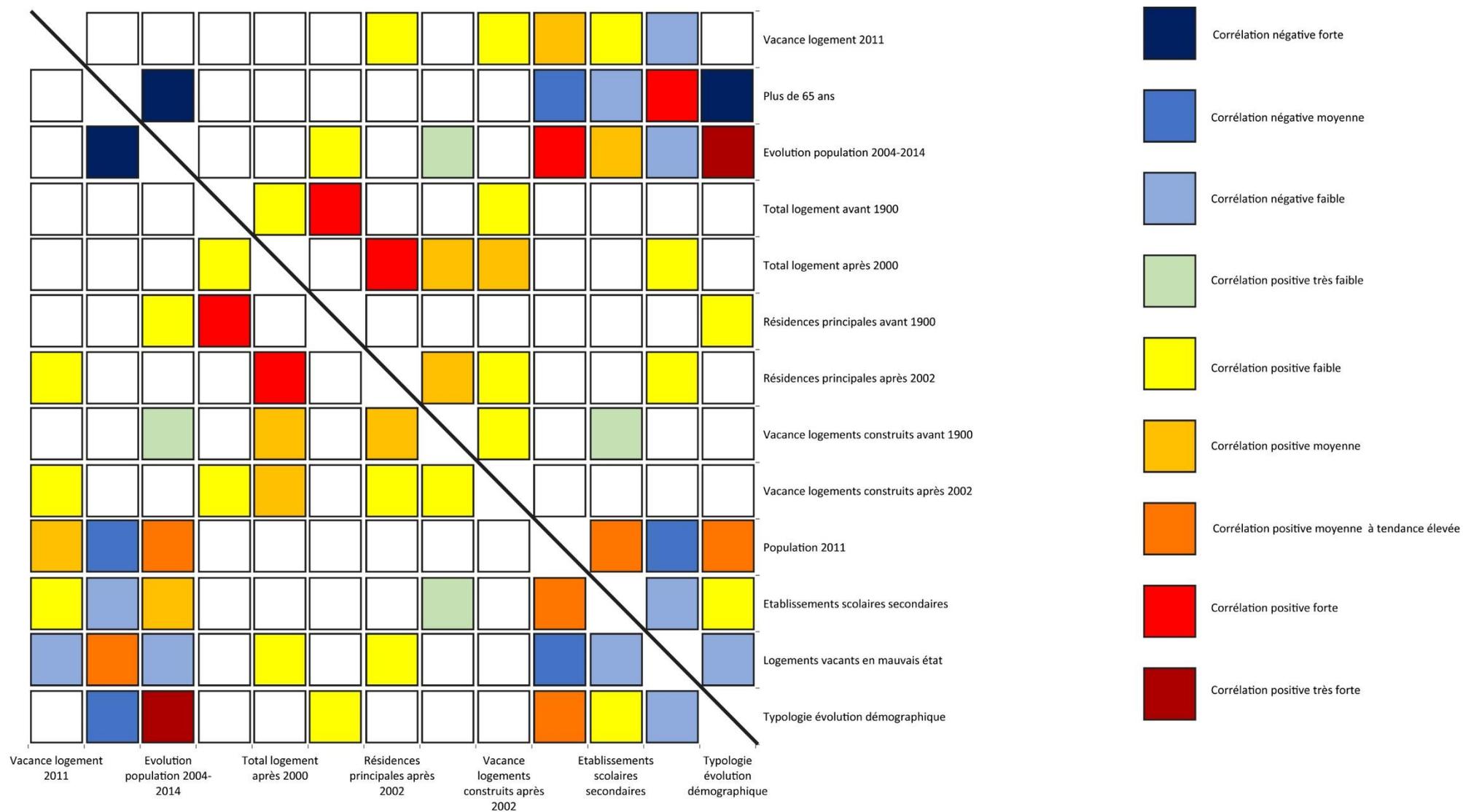
La corrélation statistique montre ainsi que l'importance de la vacance est en lien avec les lieux où l'activité immobilière a été la plus forte, c'est-à-dire où l'accumulation de capitaux a pu être la plus importante pour les promoteurs immobiliers (Lois-Gonzalez, *et al*, 2016). Cela explique la correspondance avec de forts taux de logements (tous types confondus) construits depuis 2000. Cela se confirme à travers l'étude des corrélations de la proportion de logements vacants construits depuis 2002 (5^{ème} ligne en partant du bas). Elle est plus forte avec un taux important de résidences principales construites après 2002, et plus largement de logements construits depuis le 21^{ème} siècle (des coefficients respectivement de 0,168 et de 0,324). La

¹⁰⁰ Les indicateurs utilisés ne sont pas identiques à ceux utilisés pour la Normandie. Les deux matrices restent toutefois comparables et se complètent l'une par rapport à l'autre.

proportion de logements vacants construits avant 1900 (ligne au-dessus de la précédente) se corrèle avec la vacance de ceux construits après 2002. À l'instar de cette dernière, elle poursuit les mêmes corrélations sur les logements construits après les années 2000. Elle se spécifie cependant par une corrélation négative par rapport à la présence de collèges (3^{ème} case en partant de la droite) et l'évolution de la population (3^{ème} case en partant de la gauche). Ces variables scolaires et d'évolution de la population ont un lien fort (coefficient de 0,540), nous pouvons donc en déduire que l'absence ou la faible présence de collège, favorise la perte de population, entraînant une vacance des logements construits avant 1900.

En résumé, les résultats de la carte des corrélations confirment les analyses précédemment effectuées sur la vacance du logement en Galice. Ils montrent l'importance de la construction pendant la bulle immobilière des années 2000 sur la vacance du logement en 2011. En effet, le développement du parc immobilier, et la crise qui s'en est suivie ont provoqué un abandon de nombreux de ces logements. Beaucoup d'habitants ont profité de cette aubaine immobilière pour se faire construire un nouveau logement, abandonnant le précédent, souvent ancien (Brouard-Sala, *et al*, 2018). La vacance des logements anciens a donc mécaniquement augmenté dans le même temps. Cette vacance est corrélée à une évolution négative de la population, où la présence de collèges semble importante pour maintenir ou attirer des habitants. Ces analyses confirment donc l'originalité des *villas* de Galice avec une double vacance des logements anciens et récents.

Figure 90 Carte des corrélations entre la vacance du logement et d'autres indicateurs pour la Galice (Source : INE 2011 ; auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



Les deux exemples confirment bien les approches qualitatives et statistiques : la vacance du logement est corrélée à d'autres facteurs. Bien sûr, le logement y joue un rôle important, à travers ses liens avec son mode d'occupation ou encore son année de construction. Les analyses confirment également le lien entre la vacance du logement et les dynamiques démographiques¹⁰¹. La perte d'habitants est reliée à un taux de logements vacants plus importants en Normandie, et à un taux plus élevé pour ceux construits avant 1900 en Galice. En Normandie spécifiquement, des covariances existent entre le pourcentage d'ouvriers, de séniors et la vacance du logement par exemple.

La dévitalisation, qui signifie perte de vie, est stigmatisée par les acteurs à travers la vacance du logement et la perte d'habitants, et elle est à relier dans un processus plus large que nous allons à présent tenter d'approcher statistiquement. Pour cela, nous avons réalisé des Analyses en Composantes Principales (ACP)¹⁰² à partir d'un ensemble de facteurs pour

¹⁰¹ Les liens entre les dynamiques démographiques et vacance du logement aurait pu être encore plus approfondis à travers l'étude de la tendance à la nucléarisation des ménages qui fait baisser la vacance. Pour des études sur la nucléarisation des ménages et ses conséquences voir :

- Bonvalet et Arbonville, 2006, *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud*, Paris, Institut National d'études démographiques, 279p.
- Léger, 2010, « Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente. Villeurbanne 1968/99 », in *Cahiers de démographie locale 2009*, p.159-199

¹⁰² Les ACP ont été réalisées avec le logiciel XLSTAT 2020 sur Excel. A l'instar des tests de corrélations, elles ont été effectuées avec la méthode de corrélation de Pearson. L'aide du logiciel indique :

- « Utilisez l'Analyse en Composantes Principales pour analyser un tableau observations/variables quantitatives ou une matrice de corrélation ou de covariance. Cette méthode permet
 - o d'étudier et visualiser les corrélations entre les variables,
 - o d'obtenir des facteurs non corrélés qui sont des combinaisons linéaires des variables de départ,
 - o de visualiser les observations dans un espace à deux ou trois dimensions. » [...]
- « L'Analyse en Composantes Principales (ACP) est l'une des méthodes d'analyse de données multivariées les plus utilisées. Dès lors que l'on dispose d'un tableau de données quantitatives (continues ou discrètes) dans lequel n observations (des individus, des produits, ...) sont décrites par variables (des descripteurs, attributs, mesures, ...), si est assez élevé, il est impossible d'appréhender la structure des données et la proximité entre les observations en se contentant d'analyser des statistiques descriptives univariées ou même une matrice de corrélation. » (XLSTAT, « Analyses en Composantes Principales (ACP) », XLSTAT, Aide)

Les ACP font partie d'un ensemble de statistiques multivariées qui conduisent à proposer des « idéaux-types d'espaces » (Rivière, 2009, p.184). L'Analyse Factorielle des Composantes fait partie de cet ensemble de méthodes dont Bruno Bressoux en fait cette analyse :

« Pour Cibois, l'AFC est "wébérienne" en ce sens qu'elle permet de porter au jour des types idéaux, c'est-à-dire des configurations de réponses intercorrélées (modalité x à la question A, modalité y à la question B, modalité z à la question C...). Bien sûr, le nombre d'individus correspondant exactement à la configuration énoncée peut être faible (ceux qui ont précisément choisi les modalités x, y, z...) mais il n'en demeure pas moins qu'il a été identifié un type idéal vers lequel tendent ceux qui ont choisi n – 1 modalités appartenant à la configuration considérée, vers lequel tendent un peu moins fortement ceux qui ont choisi n – 2 modalités appartenant à ladite configuration, etc. Dans ce sens, le type idéal est donc une "configuration assez rare statistiquement si l'on recherche le type pur mais par contre bien attestée numériquement si l'on recherche des approximations du type idéal". [...] La chose se complique encore quand on sait que Bourdieu déclare préférer utiliser l'AFC plutôt que la régression multiple

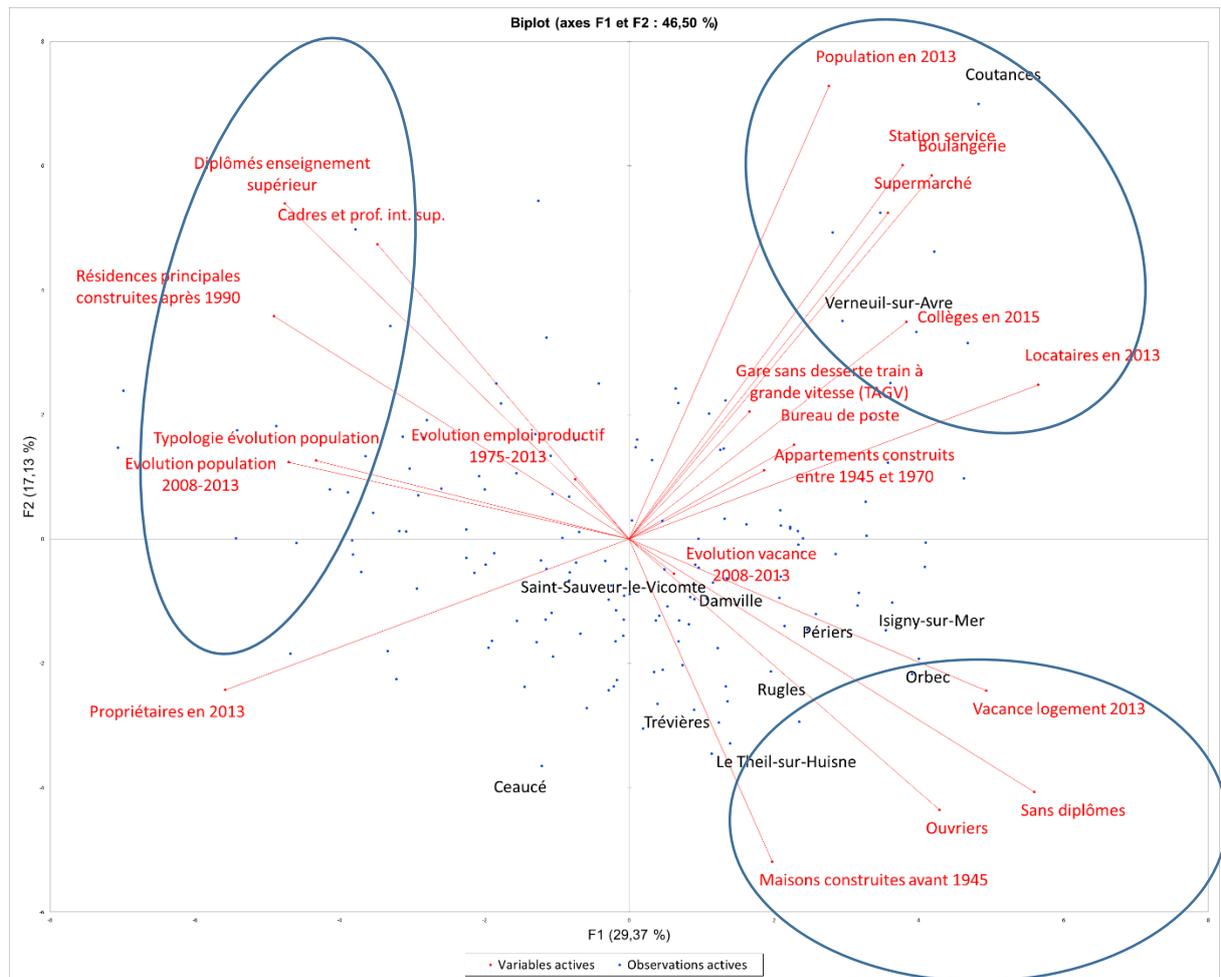
l'ensemble des bourgs et des petites villes de Normandie. Ces facteurs ont été choisis en fonction des résultats énoncés dans les précédents chapitres. Ainsi, en plus de la vacance du logement, nous avons évidemment choisi des composantes liées à des déterminants sociaux, telle la profession, ou ce qui peut s'en approcher comme le secteur d'emploi. Dans les présentations des terrains d'études, les services publics ont également paru importants, au titre de l'attraction de population pour le quotidien. Des données scolaires ont ainsi été appareillées à l'ensemble statistique, ainsi que sur d'autres services publics quand cela a été possible. Enfin, la présence de commerces a également été ajoutée ici pour tester l'attractivité des bourgs à travers des « *équipements du quotidien* » (Talandier et Jousseume, 2013).

À partir des 21 variables choisies pour la Normandie, on observe que les axes F1 et F2 résument 50 % de la variance (fig. n°91)¹⁰³. Trois ensembles de variables se dégagent dont deux qui s'opposent fortement sur les axes F1 et F2. Le troisième s'oppose à chacun des autres sur seulement un axe.

pour des raisons qui tiennent aux apports de la pensée structuraliste (il s'agit donc du schème d'analyse structural selon Berthelot). Pour Bourdieu, le grand mérite du structuralisme est d'avoir introduit un mode de pensée relationnel qui conduit à caractériser chaque élément d'un système par ses relations avec d'autres éléments, l'ensemble constituant un système où les éléments tirent leur signification et leur fonction. L'ACP est bien adaptée à ce mode de pensée car il la conçoit comme une méthode relationnelle ; l'ACP s'accorde particulièrement bien avec la notion de champ, dont Berthelot nous dit que sa définition ressortit en effet à un schème structural. Par ailleurs comme nous l'avons déjà vu, Bourdieu prétend construire des modèles, mais pas au sens statistique du terme : "Il faut construire un modèle (qui n'a d'ailleurs pas besoin d'être mathématique ou formalisé pour être rigoureux) ".» (Bressoux, 2008, in Rivière, 2009, p.183)

¹⁰³ La lecture des résultats d'une ACP dans un plan factoriel s'effectue à travers les deux axes principaux. D'autres axes sont aussi présents mais non représentés. Également, l'importance de la variable dans sa contribution au plan est représentée par sa longueur : plus la variable est importante plus la longueur de son trait est grande. Pour les variables pouvant être négatives ou positives, les coordonnées de la variable correspondent au positif le plus élevé et son opposé le négatif le plus élevé.

Figure 91 Plan factoriel de l'ACP sur l'ensemble des bourgs et des petites villes de Normandie (Sources : INSEE RP 2013 ; 2015 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



Le 1^{er} est situé en bas à droite du plan factoriel et comprend le taux de logements vacants en 2013. Dans cet ensemble, sont aussi comprises les variables des parts d'ouvriers, de personnes de plus de 15 ans sans diplôme et sorties du système scolaire, et de résidences principales construites avant 1945. Enfin, une variable est située proche de cet ensemble : l'évolution de la vacance du logement entre 2008 et 2013. Elle est en dehors car elle contribue peu aux résultats des deux axes principaux. Elle est cependant proche de cet ensemble de facteurs puisqu'elle est corrélée avec la vacance du logement (cf. supra). En résumé, les bourgs et les petites villes, où la vacance du logement est la plus importante, sont ceux qui sont les plus populaires avec des quartiers composés de maisons anciennes. Ces petits pôles disposent donc encore d'une présence industrielle forte, surtout agroalimentaire (Collectif ROCS, 2020). Ceux-ci sont des bastions ouvriers (Mischi, *et al*, 2016 ; 2015) qui ont connu une certaine désindustrialisation et donc des départs de population, expliquant les taux de logements vacants importants. Si les logements vacants sont anciens, c'est à cause de leur dépréciation

auprès des catégories populaires, surtout dans leurs centres (Bergel et Brouard-Sala, 2017), qui leur préfèrent la maison individuelle en périphérie (*ibid.*). On retrouve dans cet ensemble ou proche de celui-ci, de nombreux bourgs étudiés pour la thèse : Orbec, Le Theil-sur-Huisne, Rugles, Trévières, Isigny-sur-Mer, ou Périers.

Le 2^{ème} ensemble, à l'opposé, en haut à gauche du plan factoriel, est composé de six variables : taux de cadres, diplômés de l'enseignement supérieur, évolution de la population entre 2008 et 2013, typologie de l'évolution de la population entre 1968 et 2013 et enfin taux de propriétaires et de résidences principales construites après 1990. Enfin, la variable de l'évolution de l'emploi productif entre 1975 et 2013 est située à proximité de cet ensemble. Elle est en dehors puisqu'elle contribue peu aux résultats des axes principaux. Les bourgs et les petites villes correspondant à cet idéal type sont ceux dont la population augmente entre 2008 et 2013, et cela même depuis les années 1960. La population qui y réside est plus constituée de cadres et diplômés de l'enseignement supérieur qu'ailleurs. Cet idéal type est également composé de taux importants de propriétaires de résidences principales construites depuis 1990. Les bourgs et les petites villes de cet idéal type correspondent à des communes périurbaines proches des grandes villes. Ces petits pôles en sont à leur stade « *de maturité périurbaine* » (Berger, *et al*, 2014) où le nombre de cadres augmente et le nombre d'ouvriers baisse.

L'importance d'une variable d'un côté s'analysant à l'inverse de l'autre, en mettant en complément les caractéristiques de ces deux premiers ensembles, nous pouvons en affiner l'idéal type de chacun.

Pour le 1^{er} idéal-type des bourgs ouvriers, sans diplômes, composés de quartiers de maisons anciennes avec de la vacance, nous pouvons affiner l'analyse en complétant avec les données du 2^{ème} ensemble. Ces bourgs et petites villes ont une évolution négative de la population entre 2008 et 2013, et *a fortiori* depuis 1968. Ils se situent pour la plupart en dehors des grandes dynamiques de métropolisation. Ces dynamiques démographiques sont aussi à mettre en lien avec des taux faibles de résidences principales construites depuis 1990 et de propriétaires. Ces propriétés sont donc éloignées des représentations idéales recherchées par les catégories supérieures (chapitre V). Inversement, le 2^{ème} ensemble se rapproche plus de cet idéal, surtout dans ces espaces où les taux de propriétaires d'une maison récente sont forts. C'est également dans ces lieux en « *maturité périurbaine* » (Bergel, *et al*, 2014) que les

cadres se déploient, que les modes de vie locaux évoluent le plus, en lien avec leurs pratiques culturelles par exemple (Mermet, 2016).

Enfin, le 3^{ème} ensemble se situe entre et en opposition aux deux autres. Il est composé de six variables : nombre d'habitants en 2013, présence de boulangeries, stations-services, supermarchés, de collèges en 2015, et de taux de locataires importants. En plus de cet ensemble, trois autres variables en sont proches (mais moins significatives dans l'ACP) : la présence d'une gare, de bureaux de poste et d'appartements construits avant les années 1970. Cet idéal type correspond aux plus importantes des petites villes de l'échantillon en termes de population. Elles abritent plus de commerces, à la fois locaux telles les boulangeries, et de supermarchés avec leur station-service associée. Cet ensemble se situe entre les deux premiers idéaux types que nous avons vus. Il est en effet similaire au premier par la présence importante d'ouvriers et de sans diplômés (Delpirou, 2019 ; Cauchi-Duval, *et al*, 2017). Dans le même temps, des cadres y résident, bien souvent en raison de l'importance administrative de ces petites villes ou par la survivance d'industries demandant leur présence (Mischi, 2017 ; Mischi, *et al*, 2016). Elles sont également constituées de nombreux commerces, bien qu'en déperdition pour nombre d'entre eux (Delpirou, 2019 ; Madry, 2018), mais toujours présents. De plus, leurs périphéries sont largement constituées de centres commerciaux (Madry, 2018) et des supermarchés associés. Ces derniers constituent d'ailleurs un maillage de l'espace rural plus important que le maillage de l'armature urbaine (Pouzenc, 2012). Les deux autres ensembles se caractérisent ainsi, en opposition, avec une plus faible présence de ces types de commerces. Enfin, à l'instar du premier ensemble, ils connaissent également des taux de vacance importants, par manque d'attrait résidentiel (Edouard, 2019). En effet, l'offre locative est répulsive pour certains ménages qui sont relégués en périphérie, où le foncier est moins cher que dans la ville (*ibid.*). En conséquence, et en opposition au 2^{ème} ensemble, ce dernier type idéal est composé de moins de résidences principales en propriété. On retrouve au sein de cet ensemble des petites villes étudiées telles Verneuil-sur-Avre ou Coutances.

Enfin, deux bourgs étudiés pour la thèse se situent au centre du plan factoriel : Saint-Sauveur-le-Vicomte et Damville. Ils cumulent ainsi les caractéristiques des trois idéaux-types. Un autre, Ceaucé, se situe entre le 1^{er} et le 2^{ème} idéaux-types.

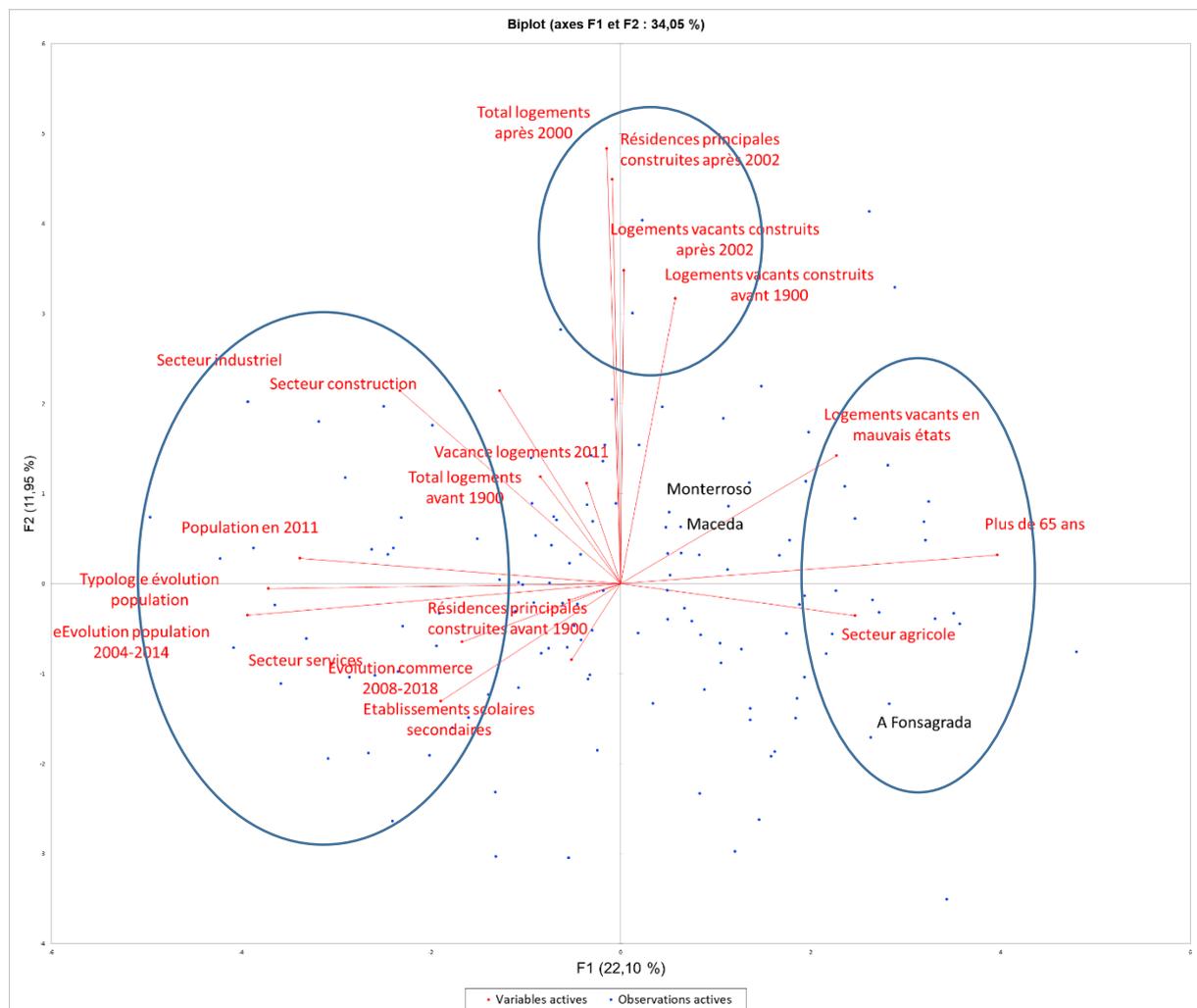
Ainsi, chacun des ensembles de variables identifiées permet de mettre en exergue un type de bourg ou de petite ville, ainsi que d'affiner la caractérisation des autres. Parmi ces trois idéaux

types, le 1^{er} présente le plus les caractéristiques de la dévitalisation. En effet, à des taux importants de logements vacants, associés à des pertes de populations, s'ajoute une forte présence d'ouvriers, et plus largement de catégories populaires, notamment la part des sans diplômes. De plus, la faible présence des cadres et des professions intellectuelles supérieures fait rentrer ce type idéal dans un processus de paupérisation, mal vécu par les acteurs locaux en général (Bergel et Brouard-Sala, 2017). À cela, la difficulté des commerces accentue la sensation d'abandon de ces bourgs (Pouzenc et Soumagne, 2016), et ce, d'autant plus quand s'ajoute la fermeture de services publics (Bontron, 2011).

Pour la Galice, trois ensembles de variables peuvent également être identifiés dans le plan factoriel des résultats de l'ACP¹⁰⁴ (cf. fig. n°92). Le premier, en haut du plan factoriel, est composé de quatre variables : le taux de logements construits après 2000, les résidences principales construites après 2002, et le taux de vacances des logements construits avant 1900 et après 2002. Cet idéal type correspond aux analyses de la vacance du logement, effectuées précédemment avec la carte des corrélations. Cet idéal type montre ainsi les corrélations entre la bulle immobilière et ses conséquences liées à la crise de 2008 sur la vacance des logements construits récemment. Ce taux important de bâtiments construits après les années 2000 a une incidence sur le bâti ancien, qui est abandonné au profit du récent (Brouard-Sala, *et al*, 2018).

¹⁰⁴ Les axes F1 et F2 expliquent 34 % des variables. Les variables du taux de plus de 65 ans, de l'évolution de la population entre 2004 et 2014 et la typologie de l'évolution de la population contribuent le plus à l'explication de l'axe F1. Les variables du taux de logements construits après 2000 et des résidences principales construites après 2002 contribuent le plus à l'axe F2. Le troisième axe s'explique pour un tiers par la variable du taux d'emploi dans les services. Enfin, la vacance du logement en 2011 contribue pour un tiers à l'explication de l'axe F4.

Figure 92 Plan factoriel de l'ACP pour l'ensemble des villas de Galice (Sources : INE, 2011 ; IGE, 2015 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



Le 2^{ème} ensemble (à gauche du plan factoriel) constitue l'idéal type des villas de l'axe métropolitain A Coruña – Vigo et des communes littorales touristiques. Il est composé de six variables : le nombre de collèges, le taux d'emplois dans les services, dans l'industrie, et une croissance de la population entre 1981 et 2014, et *a fortiori* entre 2004 et 2014, ainsi qu'un nombre d'habitants plus important que dans les autres villas. À proximité de cet ensemble, quatre autres variables sont présentes : le taux d'emplois dans la construction, la vacance du logement en 2011, le taux de logements et de résidences principales construits avant 1900. Elles font le lien avec l'ensemble précédent. Dans ces bourgs et petites villes en croissance démographique, où les emplois dans le secteur de la construction sont les plus importants, nombreux sont les immeubles construits au 21^{ème} siècle afin d'accueillir de nouveaux résidents. Mais bien souvent, à l'image de Santa Comba, trop d'immeubles composés de trop de logements ont été édifiés, sans trouver preneur. Enfin, une dernière variable apparaît à

côté de cet idéal type : celle d'une croissance du nombre de locaux commerciaux entre 2008 et 2018. Cette évolution positive se corrèle avec l'évolution de la population. Lorsque la population croît, le nombre de locaux commerciaux tend à augmenter également.

Le 3^{ème} ensemble de variables se situe à droite du plan factoriel. Il est composé de trois variables : le taux de logements en mauvais état, le taux de séniors, et celui de l'emploi dans le secteur de l'agriculture. À l'opposé du premier ensemble, cet idéal-type définit les dynamiques des *villas* des espaces ruraux de la partie orientale de la Galice (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008). Ces bourgs et petites villes, éloignés des dynamiques métropolitaines du premier ensemble, perdent de la population, offrent peu d'emplois dans le secteur des services et ont une faible dynamique industrielle. Ces bourgs, à l'instar d'A Fonsagrada, sont effectivement restés dans une économie peu diversifiée, et encore largement tournée vers l'agriculture (Torres-Luna, *et al*, 1993), ce qui provoque le départ des habitants pour d'autres aires d'emplois plus diversifiés. Cette perte de populations provoque de la vacance du logement (Brouard-Sala, *et al*, 2018). Cet idéal type se relie donc au deuxième ensemble de variables, constitués autour de la vacance des logements anciens et récents. En effet, bien que connaissant une dynamique de déclin de la population, des constructions ont émergé pendant la bulle immobilière des années 2000. Cela provoque à la fois un abandon des maisons traditionnelles galiciennes, et également l'abandon de constructions inachevées. On retrouve au sein de cet ensemble A Fonsagrada. Monterroso et Maceda se situent proches de ce dernier idéal-type mais dépendent moins du secteur agricole et connaissent plus de constructions récentes vacantes.

Ainsi, c'est ce dernier idéal type qui caractérise le plus le processus de dévitalisation des bourgs et des petites villes de Galice. La perte de populations, la présence de logements vacants et un vieillissement accentué, caractérisent la dévitalisation. Enfin, le ressenti de dévitalisation peut être renforcé par la présence de logements en mauvais état, surtout ceux qui sont à l'état d'abandon et de ruine situés à proximité de constructions neuves, représentatifs du *feísmo*.

Dans les deux régions d'études, la vacance du logement liée aux dynamiques sociodémographiques se juxtapose à la présence importante de séniors et/ou d'ouvriers, notamment agricoles en Galice, et de personnes sans diplômes en Normandie. Les résultats

de l'ACP font aussi ressortir une plus forte vacance des logements anciens. L'ensemble de ces variables symbolisent donc la dévitalisation des bourgs et des petites villes.

Conclusion du chapitre

Quelles sont les conséquences des préférences et aversions en termes de logements ? Notre hypothèse se confirme que la vacance du logement touche effectivement les bâtis qui s'éloignent le plus des idéaux des habitants de Galice et de Normandie. Ce sont ces logements qui seront vacants. Ils se corrèlent avec d'autres indicateurs (tableau n°8).

Ainsi, la vacance du logement touche les marges rurales de nos deux espaces régionaux. Spécifiquement en Galice, elle se concentre aussi sur les littoraux et dans les zones périurbaines des grandes villes. En Normandie, elle est également associée aux centres des bourgs et des petites villes. Concernant les types de logements qui sont vacants, ce sont surtout des logements anciens en Normandie et en Galice. En Normandie particulièrement, les appartements des centres reconstruits sont touchés. La spécificité de la Galice est l'originalité d'une vacance des logements dans des immeubles construits récemment, au cours de la bulle immobilière des années 2000. La vacance résidentielle est également le produit des dynamiques démographiques. Des pertes de populations importantes entraînent la libération de logements qui ne sont par la suite pas réoccupés par de nouveaux résidents. D'autres indicateurs sont également corrélés : environnement du logement, cadre de vie résidentiel, flux routiers trop importants, ou en Galice un défaut d'attractivité visuelle par le phénomène de *feismo*.

À partir de ces éléments, nous avons réalisé une ACP pour la Galice et la Normandie afin de définir des idéaux-types de bourgs et de petites villes. En Normandie, trois ensembles sont ressortis. Le premier se conjugue avec une forte présence de logements vacants, d'ouvriers, de personnes sans diplômes et de logements construits avant 1945. Ce type de bourg connaît une présence plus faible de cadres, de logements construits après 1990, de propriétaires et une perte d'habitants. Cet ensemble caractérise les bourgs entrés dans un processus de dévitalisation. En Galice, deux idéaux-types de *villas* ressortent de l'analyse, toutes deux concentrant beaucoup de logements vacants. Le premier ensemble comprend des proportions importantes de séniors, du secteur agricole ainsi que de logements en mauvais état. De plus, il tend à perdre de la population. Cela correspond aux bourgs isolés des grandes villes, dans la partie orientale de la Galice principalement. C'est l'archétype des bourgs dévitalisés. Cela confirme notre hypothèse que certains bourgs sont plus défavorisés que d'autres et donc moins attractifs.

Tableau 8 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

Thématiques	Galice	Normandie	Sud-Ouest de l'Angleterre
Répartition des logements vacants	Littoral + marges rurales + périurbain	Marges rurales + centres des bourgs et petites villes	/
Types de logements vacants	Maisons anciennes traditionnelles + Logements dans immeubles récents	Appartements reconstruits dans les centres + Maisons anciennes + Logements HLM	/
Vacance stigmatée de la dévitalisation	Logements indignes/inconfortables pour l'Etat + <i>Xunta</i> de Galicia met en avant l'importance des maisons traditionnelles abandonnées + les logements récents	Pilier de l'AMI Centres-bourgs + Région Normandie dévitalisation ensemble reconstruction + échelle locale logements inconfortables ou indignes	/
Corrélation de la vacance avec d'autres indicateurs	+ pertes de populations + Logements récents + moins de collègues	+ pertes de populations + moins de cadres et plus d'ouvriers + séniors + Logements datant d'avant 1945 et peu d'après 1990	/
Ensemble de bourgs et de petites villes	<i>Villas</i> de la partie est avec plus de séniors, de logements en mauvais état et de l'emploi agricole + Bourgs périurbains avec une augmentation de la population, plus d'emplois dans les services et l'industrie, plus de collègues	Bourgs dévitalisation avec plus de vacance de logements, d'ouvriers, de sans diplômes et de logements construits avant 1945 + Bourgs périurbains avec plus de cadres, gains de populations et de propriétaires + Petites villes avec plus de populations, de services et commerces et de locataires	/

Chapitre VII. La dévitalisation des bourgs et des petites villes : comprendre un processus plus large

La vacance du logement dans les bourgs du rural éloigné des grands pôles, très prégnante en Normandie et en Galice, entraîne une dégradation de l'image du centre-bourg. Cependant, les logements vacants sont un indicateur parmi d'autres de la dévitalisation d'un bourg, liée à la fermeture d'équipements publics (comme le collège) ou de commerces.

La contraction du commerce rural a été étudiée en France (Pouzenc et Soumagne, 2016 pour une petite recension) et en Angleterre (Paddison et Calderwood, 2007). En Espagne, c'est le remplacement des commerces traditionnels par des franchises, qui a été par exemple étudié à Madrid (Romera-Franco et Martinez-Lucas, 2017 par exemple) ou encore dans les *villas* (Barreiro-Quintans et Gusman, 2017). Dans beaucoup de cas, les liens avec la concurrence des grandes surfaces sont établis (Christiaanse et Haartsen, 2017 ; Pouzenc, 2012) dans un contexte de mondialisation. Ce contexte fait également la part belle au commerce électronique. Des études économiques pionnières (Rallet, 2001) s'inquiétaient déjà des conséquences sur les activités de l'ensemble des commerces. À cette dématérialisation des activités commerciales, s'ajoute celle des activités de services, notamment publics (Chouraqui, 2020). Cela renforce la dynamique de fermetures et de re-concentration des services publics (Chouraqui, 2020, Bontron, 2011) qui maillent l'espace français suivant l'armature urbaine (Jousseau et Talandier, 2016 ; Bontron, 2008, in Chouraqui, 2020). Leur fermeture ou leur maintien a des conséquences sur l'aménagement du territoire et l'attractivité des bourgs et des petites villes (Edouard, 2008). Parmi ces services, ceux d'utilité publique, comme la médecine générale, désertent particulièrement les bourgs et les petites villes de l'espace rural pour s'installer dans les métropoles (Chevallard, *et al*, 2015) renforçant le défaut d'attractivité de ces petits pôles.

Cette dévitalisation semble donc généralement plus globale. D'autres facteurs peuvent être des causes et/ou des conséquences que la vacance du logement seulement. Dans les deux premières parties de ce chapitre, nous appréhendons cette dévitalisation par l'affaiblissement du commerce, de la structure économique, la localisation des écoles, la périphérisation des équipements qui sont, par exemple, d'autres éléments qui nous servent pour expliquer le processus de dévitalisation pris dans un sens global.

Enfin, nous verrons le discours des habitants qui fait la part belle à la « *vie tranquille* » ressentie dans les bourgs et les petites villes, et qui oscille entre vision positive des « *champêtres* » et vision négative des « *citadins* » (Thomas et Pattaroni, 2012).

1. La vacance de commerces, d'équipements et de services : un révélateur plus général de la dévitalisation

Ce sous-chapitre aborde premièrement la vacance commerciale dans la dévitalisation des bourgs et des petites villes. Les traces et marques qu'elle laisse dans les paysages, affectent les ambiances urbaines. Dans un deuxième temps, nous élargissons notre angle d'analyse pour prendre en compte l'ensemble des activités présentes dans les centres des bourgs et des petites villes : emplois, services publics, médecins, etc.

1.1 La vacance commerciale : un autre stigmat et révélateur de la dévitalisation

En France et en Normandie, de nombreux acteurs soulignent la présence de centres commerciaux dans la périphérie directe de la ville qui fragilise les commerces du centre urbain. Ce constat, réalisé à l'échelle nationale dans le programme « *Action cœur de ville* », entraîne la résorption de la vacance commerciale comme un des piliers pour la revitalisation des centres urbains intermédiaires. Pascal Madry (2016) observe de plus forts taux de vacance commerciale dans les villes de moins de 100 000 habitants, et *a fortiori* dans celles de moins de 50 000 habitants. Cette dynamique de fermeture des commerces est plus importante dans les centres de ces villes que dans les parcs des centres commerciaux, bien qu'à nuancer (*ibid.*)¹⁰⁵. Les villes de moins de 100 000 et de moins de 50 000 habitants ont ainsi vu leur vacance commerciale augmenter dans leur centre-ville, passant de 8 % en 2013 à 11 % en 2015 (*ibid.*, p.154). Les villes disposant de plus de 100 000 habitants et de plus de 250 000 habitants possèdent respectivement des taux inférieurs à 10 % voire à 8 % en 2015 et une plus faible augmentation de la vacance (*ibid.*).

¹⁰⁵ Pascal Madry (2016) :

« D'abord, le phénomène [de vacance commerciale] se diffuse à l'ensemble des pôles marchands des agglomérations urbaines et n'est pas spécifique à leur centre-ville. Incidemment, il ne résulte pas exclusivement d'un déséquilibre concurrentiel entre commerce de centre-ville et commerce de périphérie. » (Madry, 2016, p.171)

Le constat est identique à l'échelle locale. Selon la présidente de l'intercommunalité d'Isigny-Omaha Intercom (entretien, 2018), des municipalités, comme Isigny-sur-Mer, favorisent encore leurs centres commerciaux au détriment des commerces de centres-bourgs. Dans une période de concurrence entre les grandes surfaces et les petits commerces, ce sont les premières qui gagnent, et les deuxièmes disparaissent. Par rapport aux chiffres nationaux, les bourgs et petites villes étudiés dépassent également les 10 % de vacance, principalement dans le centre du bourg. À Périers, ce sont 14 cellules commerciales vacantes qui sont identifiées par un commerçant sur les 60 que compte le centre-ville¹⁰⁶. Au Teilleul, ce sont 26 locaux commerciaux relevés dans la rue principale. À Isigny-sur-Mer, nous avons pu relever la fermeture de six magasins sur dix sur 100m de rue (fig. n°93). Ces commerces fermés sont généralement alimentaires, par exemple, le premier commerce vacant à gauche est une boulangerie. Le second commerce est fermé depuis plus de dix ans et nous ne savons pas ce qu'il était auparavant et sa vitrine a été faussement décorée. Dans la suite de la rue, un commerce de fleurs est également vacant, ainsi qu'anciennement une galerie d'artiste et une boucherie charcuterie. C'est notamment la conséquence d'une concurrence avec un supermarché de centre-ville et une zone commerciale à l'extérieur du bourg.

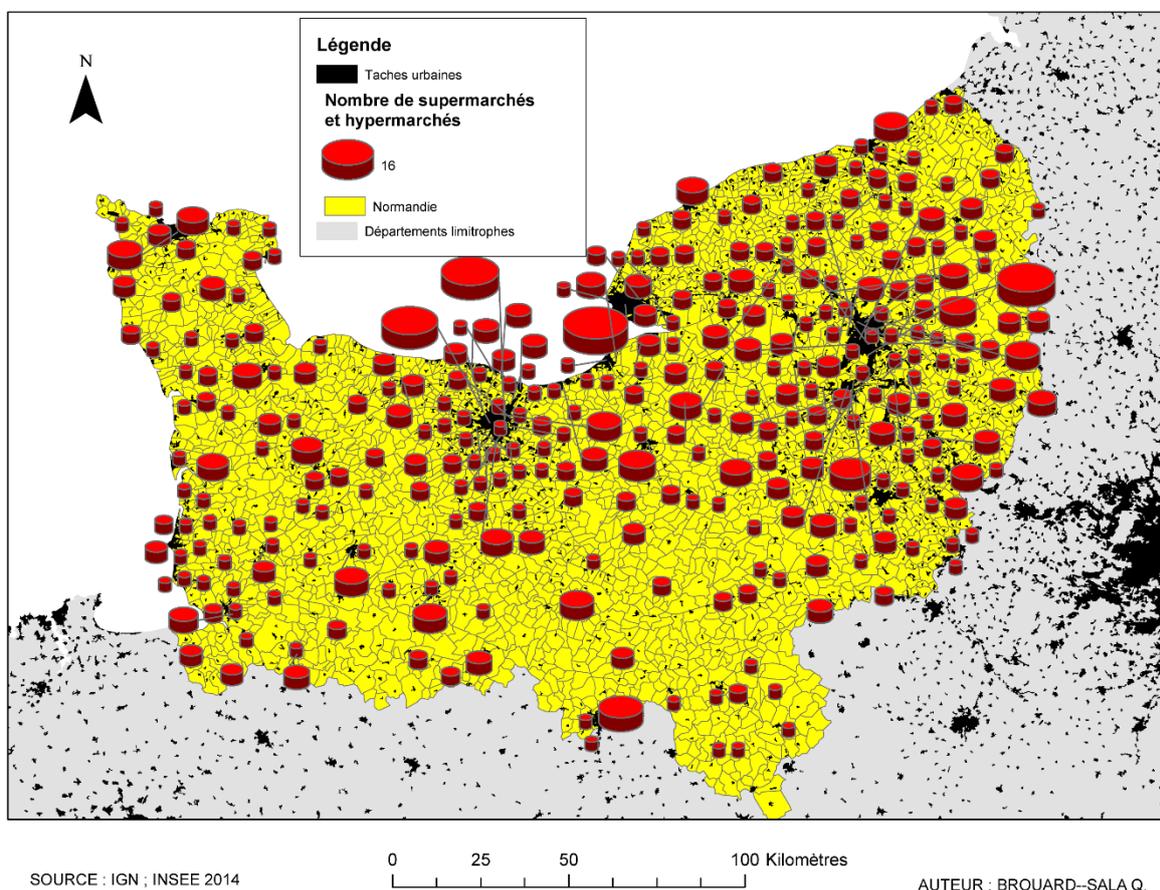
Figure 93 Six commerces sont vacants sur cette rue, du bout de bâtiment à gauche jusqu'au dernier bâtiment à droite, juillet 2020, Isigny-sur-Mer (Photographie : Brouard-Sala Q.)



¹⁰⁶ Réunion publique sur le PLUi Sèves-Tautès, janvier 2018.

Les supermarchés, hypermarchés et plus largement les centres commerciaux, maillent les campagnes d'une manière plus fine que l'armature urbaine (Pouzenc, 2012). La Normandie ne fait pas exception à ce constat (Brouard-Sala, 2016). Ainsi, les grandes villes normandes disposent du plus grand nombre de supermarchés (fig. n°94) que, suivant la hiérarchie urbaine, les villes moyennes et petites et les bourgs qui ont, dans leur périphérie, entre un et trois supermarchés. Cette répartition géographique des supermarchés est si fine, que Valérie Jousseume et Magali Talandier (2016) en font une catégorie de l'armature urbaine : le bourg-supermarché. Il s'agit pour l'ouest français parfois d'anciens bourgs-centres où tout l'appareil commercial est fermé, et où ne subsiste que le supermarché (*ibid.*)¹⁰⁷.

Figure 94 Carte du nombre de supermarchés et hypermarchés en 2014 en Normandie (Source : Brouard-Sala Q., 2016, op. cit.)



¹⁰⁷ Bien qu'en réalité, il s'agit essentiellement d'une catégorie regroupant les bourgs du périurbain français. Cependant cette catégorie de bourgs apparaît bien dans les enquêtes qualitatives ou quantitatives : « Le bourg-supermarché semblait dans le cas de l'Ouest être le signe de petites polarités commerciales. La pertinence de l'échelon bourg-supermarché sera néanmoins discutée au l'échelle nationale où, nous le verrons, il semble souligner les communes en dynamique périurbaine, près des centres urbains moyens ou petits, voire à proximité des bourgs-centres, plus qu'un niveau hiérarchique de l'armature urbaine. » (Jousseume et Talandier, 2016, p.6)

Ce sont surtout les plus petites communes (hors bourgs, petites villes et autres éléments de l'armature urbaine) qui subissent le plus le déclin commercial, où plus aucun commerce n'existe. C'est le cas dans le département de la Manche, où la majorité des communes sans commerces alimentaires en 2016 ont moins de 1 000 habitants (Graby, 2018). On assiste à une re-concentration des commerces dans les pôles urbains et leur périphérie (*ibid.*). Cela rejoint une dynamique nationale mise en exergue dans des analyses de l'INSEE :

« Le commerce français s'est fortement transformé depuis une trentaine d'années. Le nombre de petites épiceries a été divisé par six, celui des boucheries par trois, une commune sur deux n'a plus aucun commerce de proximité » (Insee Première, 2002, n°831, p.1)

Cette perte de commerces de proximité s'effectue au profit des supermarchés, plus attractifs par la concentration de l'offre proposée ainsi que par des prix moins élevés (Pouzenc, 2012 ; *ibid.*).

La présence de centres commerciaux à l'extérieur du bourg ou de la petite ville en concurrence avec l'offre commerciale identique dans le centre s'illustre dans la commune du Teilleul :

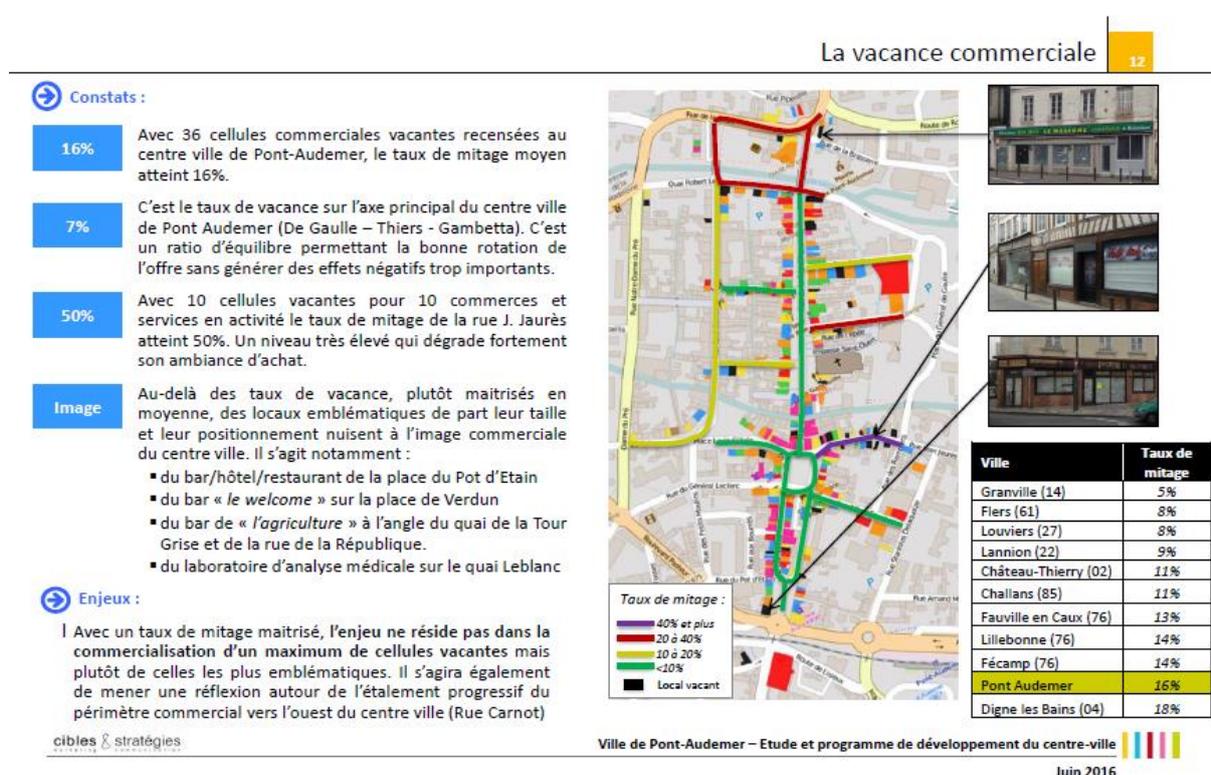
« Le principal problème étudié pour expliquer l'affaiblissement du commerce de centre-bourg est la concurrence entre les commerces. Le Teilleul dispose de trois grandes surfaces alimentaires et six grandes surfaces spécialisées (type Point Vert). L'une des grandes surfaces, Coccinelle, est le moteur commercial du bourg mais est située en dehors du centre-bourg donc ça ne profite pas aux commerces. La commune nouvelle est aussi entourée de pôles commerciaux plus développés (exemple de Saint-Hilaire). Tout cela provoque le fait que la population consomme ailleurs. Les commerces du centre-bourg ne sont pas concentrés spatialement ce qui entraîne une mauvaise lisibilité commerciale. Cet espacement des commerces s'explique par le nombre de locaux vacants concentrés essentiellement rue Beauregard : 26 locaux. Cela dégrade l'ambiance d'achat. » (Notes prises lors de la restitution du diagnostic par un bureau d'études pour le comité technique de revitalisation du Teilleul en 2018)

La concurrence entre grandes surfaces alimentaires et commerces indépendants du centre-bourg, s'élargit à de plus petits magasins spécialisés du centre en présence de grands magasins spécialisés. À Orbec, le dossier de candidature pour l'AMI « *Revitalisation des centres-bourgs* » en 2014, fait état d'une fragilisation des commerces de leur centre à cause de nombreux centres commerciaux à Lisieux, la ville d'à côté. À Périers, un commerçant s'inquiète du départ en retraite de deux commerçants et de leur remplacement. Mais plus largement, une commune ou un espace qui perd des habitants a moins de chaland. Les supermarchés

subissent également une déprise à cause de la concurrence du e-commerce. C'est le cas d'un supermarché d'entrée de ville à Périers fermé en 2018.

La fermeture de commerces entraîne des discontinuités commerciales dans un bourg. Elle amenuise davantage l'effet de centralité et entraîne la fermeture d'autres commerces qui se retrouvent isolés. Parfois, comme dans la rue Jean Jaurès à Pont-Audemer, par effet d'entraînement, ce sont la moitié des commerces qui sont vacants (fig. n°95). Un commerce sur deux fermé « *dégrade l'ambiance d'achat* ». On peut également noter qu'un secteur de Périers est en voie de dégradation : celui près de l'église en dehors de la route principale.

Figure 95 Etude de la vacance commerciale à Pont-Audemer par le bureau d'études "Cibles & stratégies"



Ainsi, la vacance commerciale peut s'observer dans différents secteurs du centre-bourg, ici aux franges du circuit marchand principal. C'est une des situations de vacance commerciale en centre-ville que Pascal Madry distingue et les trois autres sont :

- celle qui « *se concentre sur un seul axe, généralement une rue marchande historique du centre-ville, déclassée suite à un déplacement de l'épicentre marchand sur un nouvel axe* » ;
- celle qui « *s'étend à l'ensemble du tissu commercial, à l'exception de la principale artère commerciale du centre-ville* » ;

- celle qui « s'étend à l'ensemble du tissu commercial du centre-ville » (Madry, 2016, p.156)

Cette typologie concernant l'ensemble des centres-villes français est transposable aux bourgs et petites villes de Normandie. Certains, comme Louviers et Pont-Audemer, se situent dans la 1^{ère} situation, avec une déprise de ses commerces à la marge de son centre-ville. Saint-Sauveur-le-Vicomte se situe à la fois dans la 2^{ème} et la 4^{ème} situations : la vacance s'étend à l'ensemble de son tissu commercial suite à l'installation d'un supermarché aux marges du centre-bourg, entraînant un déplacement de l'épicentre marchand. Enfin dernier exemple, Coutances se situe dans la dernière situation avec une déprise de l'ensemble des rues commerçantes hormis l'artère principale.

La vacance commerciale rejoint celle du logement, dans le sens où elle est également un stigmate de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. En effet, les commerces fermés dans les centres des bourgs agissent sur les représentations des élus locaux, habitants et usagers. Les traces et les marques, que laisse une devanture commerciale fermée, donnent un signal négatif. Elle révèle la perte de vie que connaît le centre. Cela est d'autant plus vrai quand la vacance commerciale se concentre dans le cœur du bourg ou de la petite ville. À Périers lors d'une réunion publique sur le PLUi de l'intercommunalité (janvier 2018), les élus souhaitent préserver les locaux commerciaux en empêchant le changement de destination d'un commerce dans le centre-bourg. Il s'agit, ici, d'interdire qu'un local commercial puisse devenir un logement par exemple. Pour la région Normandie, c'est l'ensemble des bourgs et des petites villes qui ont un centre reconstruit qui connaissent des difficultés pour leurs locaux commerciaux :

« La déqualification de ce patrimoine touche également les commerces et les services, avec en perspective, à court terme, l'obligation de respecter la loi accessibilité qui concernera l'ensemble des locaux recevant du public. Sont ainsi observés des phénomènes de déplacements de certains services, dont les cabinets médicaux, du centre des villes vers la périphérie dans des locaux neufs. » (Région Normandie, 2017, p.3)¹⁰⁸

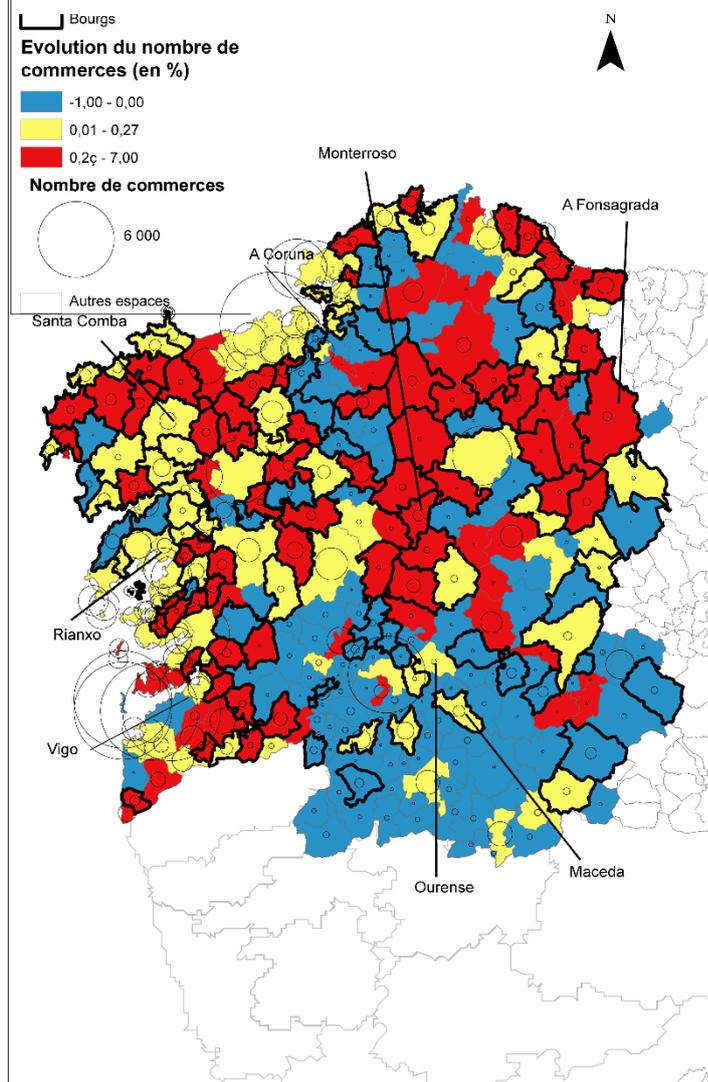
Enfin, la fermeture des commerces est également vue comme un problème « d'ethos du bon commerçant » (Morange et Quentin, 2017), notamment de tenue du magasin. De nombreux habitants et élus sont critiques envers le comportement de commerçants ou simplement

¹⁰⁸ Rapport AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, 35p.

d'agents de services ouverts aux publics. Certains se plaignent des relations avec les clients ou avec les élus, de « *leur mauvais accueil* » à Coutances. Des phrases ont été entendues comme « *Ils ne sont pas faits pour être commerçants* ». À Pont-Audemer, une étude sur la satisfaction de la clientèle des commerces du centre-ville montre d'autres éléments d'insatisfaction comme les horaires d'ouverture des magasins : trop tardives le matin, fermeture entre 12h et 14h ou le dimanche. En fait, c'est une volonté de gérer le comportement des commerçants¹⁰⁹.

En Galice, si la perte de population dans les espaces ruraux est le principal facteur explicatif

Figure 96 Carte du nombre de commerces par municipios et de son évolution entre 2008 et 2018 en Galice



Sources : INE, 2008-2018 ; IGN
Auteur : Brouard-Sala Q., 2020

de la fermeture de commerces car les chaland sont moins nombreux, des situations diversifiées sont perceptibles (fig. n°96). D'abord, des espaces où le commerce stagne ou augmente : axe métropolitain A Coruña – Vigo, Est de la province, de Lugo à l'ouest à Santiago de Compostela, et de la côte Nord jusqu'à Ourense. Ces secteurs correspondent à quatre tracés du chemin de Compostelle et sont respectivement : *el camino primitivo* (le chemin primitif), *el camino del norte* (le chemin du nord), *el camino francés* (le chemin français), et le *caminho sanabrés* (chemin des sanabrés) (Moscarelli, et al, 2020). Puis des espaces de déclin du commerce se concentrent dans la province d'Ourense. Ainsi, cette

¹⁰⁹ Nous reviendrons et détaillerons cet aspect de volonté de régulation du comportement des commerçants dans le chapitre IX.

zone cumule des pertes de populations, de forts taux de logements vacants et un déclin commercial.

Nos terrains d'études ne sont pas dénués de locaux commerciaux vacants. Ces locaux vides sont à la fois présents dans les cœurs des *villas*, ainsi que dans leurs marges. Cependant, au contraire de la Normandie, ils sont plus disséminés. Deux types de commerces sont essentiellement vacants : des *tiendas* (magasins) anciennes qui ont été abandonnées comme le logement attenant, ou des commerces dans des immeubles construits plus récemment.

Les commerces intégrés aux maisons traditionnelles présentent différentes configurations, selon leur caractère de commerce principal, ou secondaire, pour les marchands des *ferias*,

Figure 97 Maisons traditionnelles vacantes avec différentes portes d'entrées et une porte de commerce vacante, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)



tout au long du 20^{ème} siècle (Gomez-Alvite, 2016). Sur la figure n°97 par exemple, le bâtiment de droite dispose d'une porte principale et d'une ouverture type « vitrine » pour son commerce. Celui de gauche contient deux portes d'entrée, l'une à côté de l'autre. Cela correspond à une entrée indépendante

pour une chambre, afin de recevoir les commerçants venant pour les foires du siècle dernier, selon Maria Gomez-Alvite (entretien, 2016). Elle nous présente les deux types de maisons traditionnelles galiciennes que nous venons d'évoquer. Pour la maison traditionnelle, « *les gens de Monterroso construisaient/édifiaient leurs maisons avec plusieurs portes au rez-de-chaussée/sur le terrain pour pouvoir louer une chambre à chaque éleveur* » (*ibid.*, traduction personnelle). Pour le second type, l'historienne indique que les « *Autres ont été conservées comme maisons familiales, mais ont perdu leur usage commercial* » (*ibid.*). Dans notre cas, elles ont été tout simplement abandonnées.

Le second type de commerces vacants se situe dans des bâtiments construits plus récemment. Entre notre première journée de reportage photographique en mai 2015 et notre seconde en février 2017, certains locaux commerciaux ont été construits dans des immeubles et sont devenus vacants par la suite. De même, certains avec des cellules commerciales vides, datent

Figure 98 Immeuble avec des locaux commerciaux toujours inoccupés, février 2017, Santa Comba (Photographie : Brouard-Sala Q.)



de plus de dix ans avant notre visite. Par exemple, le bâtiment sur la photographie ci-contre (fig. n°98), construit avant 2009¹¹⁰, dispose de commerces encore inoccupés. Un maire adjoint de la municipalité évoque l'essor des constructions bien supérieures à la demande pour les logements, et le constat est identique pour les locaux commerciaux : beaucoup trop de cellules commerciales ont été construites par rapport aux besoins réels des populations.

Des locaux commerciaux sont donc vacants dans du bâti ancien et récent. Pour les commerces anciens, il s'agit également d'une conséquence de l'abandon du bâti traditionnel, laissant à la fois les logements et les commerces vacants. De même, la frénésie immobilière de la ville, pendant les années 1980 et 2000, a provoqué une trop forte offre de logements et de locaux commerciaux pour les besoins réels de la population venant résider et usagère des commerces du cœur de la *villa*. Cette vacance commerciale renforce le *feismo* décrit précédemment. Ajoutée à la vacance des commerces déjà effective, il y a la projection d'ouverture de plus de 400 000m² de zones de centres commerciaux entre 2018 et 2020, soit 40 % de surface en plus par rapport à la date initiale¹¹¹. Les projets se situent essentiellement en périphérie des

¹¹⁰ Nous avons pu obtenir cette information en retrouvant l'endroit où la photographie a été prise sur Google Maps. Grâce à la fonctionnalité « Remonter dans le temps », nous avons pu voir que le bâtiment était déjà construit en 2009.

¹¹¹ Sío Dopeso, « Galicia proyecta 400.000 metros de nuevas áreas comerciales en tres años », in *La Voz de Galicia*, 22/02/2018.

grandes villes. Cela risque de fragiliser le petit commerce rural dans les futures années, notamment le commerce du quotidien.

Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, la vacance commerciale a peu affecté Totnes, mais concerne tout de même beaucoup d'autres petites villes. En effet, nombreux sont les articles de presse qui relatent la fermeture de chaînes de magasins dans les *market towns* dans tout le pays. Dans la liste des chaînes qui ferment, figurent : *House of Fraser*¹¹², *Poundworld*¹¹³, *Prezzo restaurant group*¹¹⁴, etc. soit une quarantaine de magasins pour le Sud-Ouest de l'Angleterre. À ces grandes chaînes, s'ajoutent les difficultés des pubs : neuf en vente au même moment dans le Devon, dont certains étaient emblématiques de leur ville¹¹⁵. Ces fermetures représentent 10 000 commerces entre 2016 et 2019 selon un décompte de la Local Data Company¹¹⁶, avec des ouvertures qui ne les compensent pas. Cette dynamique est la conséquence de quatre facteurs¹¹⁷ :

- la montée du commerce électronique, qui représente 15 % des parts de marchés ;
- la crise financière de 2008, les Anglais retrouvent tout juste un pouvoir d'achat équivalent d'avant la crise ;
- la crise financière de 2008 qui a obligé les mairies à augmenter les impôts locaux ;
- la mondialisation qui provoque des décisions des conseils d'administration de fermetures de magasins d'enseignes nationales à très longue distance du local.

Ces difficultés concernent l'ensemble des villes petites et moyennes du pays (Nail, 2008), et cela d'autant plus quand elles se situent dans l'espace rural (Paddison et Calderwood, 2007). La petite ville de Totnes est un cas particulier grâce à la forte présence de commerces indépendants, que les habitants défendent (cf. supra). Au contraire, Barnstaple (à côté d'Illfracombe), par exemple, de même que Blandford dans le Dorset, ont vu disparaître les pizzerias de la chaîne Prezzo. Les chaînes nationales de magasins de vêtements, de restaurants, ou de commerces en tout genre, sont des moteurs attractifs pour l'ensemble des

¹¹² *BBC News*, « House of Fraser to close 31 stores », 7 juin 2018

¹¹³ *BBC News*, « Poundworld to close 40 more stores », 17 juillet 2018

¹¹⁴ *BBC News*, « Prezzo restaurant group to close 94 outlets », 23 mars 2018

¹¹⁵ *BBS News*, « Nine Devon pubs go up for sale – including an iconic cider bar and a succesfull Exeter pub », 20 avril 2020

¹¹⁶ *Local Data Company*, « Store closures hit record levels as restructurings drive largest net decline in testing retail climate », 11 septembre 2019 (URL : <https://www.localdatacompany.com/blog/store-closures-hit-record-levels-pwc-local-data-company>)

¹¹⁷ *Le Monde*, « Au Royaume-Uni (aussi), les centres-villes se meurent », 15 décembre 2018.

établissements d'une rue ou d'un centre-ville, La fermeture d'une chaîne peut entraîner la fermeture d'autres magasins. L'effet d'entraînement de la vacance résidentielle, est également valable pour les commerces.

La vacance commerciale touche aussi le secteur touristique, affecté par l'essoufflement du modèle du tourisme littoral de masse (Suchet, 2015), dont se fait l'écho le diagnostic du « *Dawlish town center masterplan* » :

« *In Dawlish, like other coastal towns, the effects of these changes have been exacerbated by the decline of traditional tourism; many businesses in the town still depend on visitors, but the town's "cheap and cheerful" offer is increasingly anachronistic. [...] The number of vacant units has been relatively low, at least in the prime locations, but several businesses have failed in the past year and other units are occupied by charity shops and businesses selling low quality bargain goods. In the past few years, a number of shops in Park Road and Old Town Street have been converted to residential use.* » (*Dawlish town center Masterplan, 2008, p.21*)

Ici, malgré le déclin du tourisme traditionnel, les prix sont restés élevés dans les commerces du centre-ville. Le plan pour la régénération du cœur historique de Dawlish mentionne une stabilité du nombre de commerces qui résulte de fermetures de commerces traditionnels, remplacés par du commerce de « *low quality bargain goods* » (« marchandises de mauvaises qualités », traduction personnelle), des boutiques de charité, et la transformation de locaux commerciaux en logements.

Enfin comme en Normandie, les supermarchés gagnent sur les commerces de centre-ville (Nail, 2008) : ils se sont fortement implantés dans les *market towns*. Totnes, fait ici figure d'exception. Bien qu'ayant un supermarché aux marges de sa rue principale, celui-ci ne capte que 70 % de la consommation alimentaire de la ville, le reste se dirigeant dans les petits commerces indépendants locaux du centre-ville. Un agent de la *Transition Town Totnes* (*Transition Walk, 2016*) indique que c'est l'un des plus faibles taux du pays. Il prend l'exemple de Londres, où 99 % des achats alimentaires s'effectuent dans les supermarchés, et plus de 90 % dans la majorité des villes du pays.

En résumé, bien que non présente sur notre terrain d'étude de Totnes, la vacance commerciale prend place depuis plus d'une décennie dans les *market towns* du Sud-Ouest de l'Angleterre. Des difficultés financières pour de nombreuses chaînes commerciales nationales

et des indépendants, résultent de la crise financière de 2008, qui a impacté à la fois le pouvoir d'achat des Anglais, et une augmentation des impôts locaux sur les bâtiments commerciaux. La montée du commerce électronique dans les parts de marchés renchérit les difficultés pour les commerces de centre-ville. Enfin, pour les *seasides and coastal towns* (villes de bord de mer et côtières), l'essoufflement du modèle touristique de masse en bord de mer, provoque un déclin des commerces liés à cette économie, dont certains sont remplacés par des boutiques de charité ou par de l'habitation.

En définitive, les bourgs et les petites villes des trois régions d'études connaissent des espaces en déclin commercial, liés à la concurrence avec les supermarchés (Pouzenc, 2012) et le e-commerce (Rallet, 2001), avec des prix moins élevés (*ibid.*). Le déclin commercial touche particulièrement les espaces ruraux (Graby, 2018 ; Paddison et Calderwood, 2007), et les petites villes dont ils sont constitués (Madry, 2018). La vacance des locaux commerciaux est associée à celle des logements, par la concentration des commerces fermés et de logements vacants, dans une même artère, elles constituent des marqueurs de la dévitalisation.

1.2 La fermeture ou l'absence de services et d'équipements : le dernier stigmate de la dévitalisation

Selon les analyses statistiques réalisées dans le chapitre précédent, la dévitalisation des bourgs et des petites villes associe la vacance résidentielle et commerciale à la présence d'équipements et de services. Le déclin des services publics dans les campagnes a été documenté dans divers travaux en France (Chouraqui, 2020 ; Bontron, 2011), au Royaume-Uni (Woodward, 1996) ou encore en Espagne (Reques-Velasco, 2003). Ces fermetures d'équipements, notamment publics, rejoignent donc les stigmates de la vacance résidentielle et commerciale, par la mise en visibilité de l'abandon de l'Etat et des collectivités locales d'un espace. Le retrait de l'Etat dans les services publics est un fait international lié à la mondialisation d'un mode de pensée (Chouraqui, 2020). Le retrait des services n'atteint pas seulement ceux qui sont publics, mais également privés, dans la seconde phase de la néolibéralisation (Brenner et Theodor, 2002). En Normandie ce déclin des équipements publics localisé dans les bourgs et les petites villes touche plusieurs secteurs : les collèges, les perceptions ou encore les gares ferroviaires. Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, le retrait des

services affecte particulièrement les casernes militaires ou les services de transports (ferroviaires ou routiers)¹¹⁸.

Les¹¹⁹ représentations négatives d'un bourg affectent l'image de ces infrastructures et peuvent se projeter dans son collège. C'est le cas à Isigny-sur-Mer, bourg souffrant de représentations négatives, liées à l'importance des ménages dits sociaux (cf. supra). En reflet, le collège souffre d'une image négative tant par les habitants que par les enseignants. La plupart des élèves vus comme « bons » des écoles primaires ne vont pas au collège d'Isigny mais dans un autre privé de la ville voisine, Carentan, à moins de 10km, car il offre une formation particulière : le Brevet d'Initiation Aéronautique. Les élèves vont également dans le collège public de Grandcamp-Maisy de la même communauté de communes Isigny-Omaha Intercom. Cette pratique de fuite des élèves entre le CM2 et le collège correspond à une stratégie de distinction pratiquée par certains parents. Ainsi ce sont 50 % des élèves de l'école primaire qui ne vont pas au collège de proximité. La distance sociale avec une proximité spatiale (Chamboredon et Lemaire, 1970) est donc acceptée et non dévalorisante à l'école primaire mais la distance sociale n'est pas acceptée au collège. Les stratégies de qualification et de diplômes commencent donc au collège. Pourtant ce collège paraît comme un bon collège aux yeux de l'académie, pour le nombre de projets innovants réalisés. Projets qui font oublier l'essentiel selon quelques enseignants : la pédagogie. Les enseignants sont en effet en « *mode projets* » surtout autour du numérique, c'est-à-dire des projets novateurs pour les institutions départementales (comme le rectorat). La fuite des élèves est également la conséquence de stratégies résidentielles de la part de parents.

La mauvaise image d'un collège peut entraîner sa fermeture et participer à la dévitalisation d'un bourg. C'est le cas du collège du Teilleul, où des parents ont commencé à se plaindre des enseignants. Rapidement, le nombre d'élèves inscrits a chuté, au profit d'un autre collège situé à proximité. La fermeture du collège, à la rentrée scolaire de 2010, est aussi un « *cas d'école* » de la néolibéralisation de l'action publique scolaire (Solstad et Andrews, 2019). Au regard d'une autre fermeture de collège public qui a profité à un collège privé situé à Mortain,

¹¹⁸ A travers les recherches bibliographiques, dans la presse ou sur le terrain, nous n'avons pas relevé d'éléments montrant un déclin des services et des équipements en Galice.

¹¹⁹ Les cinq paragraphes suivants sont issus de la communication « Dépassement des fonctions sectorielles des politiques à destination des jeunes : tensions et complémentarités avec l'aménagement des bourgs de Normandie », in colloque « *La juvénalisation des politiques publiques : Engagements, gouvernances et territoires* » organisé à Lille les 17-19 mars 2021.

la décision du rectorat et du département s'appuie sur la réduction des dépenses publiques au profit du renforcement voire l'arrivée de services privés marchands. En effet, dans les anciens bâtiments du collège du Teilleul, le sénateur-maire de la commune s'est félicité de réussir à installer en 2014-2015 un centre Alzheimer d'un grand groupe européen privé spécialisé dans la gestion de la dépendance ainsi qu'un centre de formation d'Aide médico-psychologique avec 15 élèves par an. Il y a donc des rapports de domination économique pour le privé, qui sont facilités par les institutions publiques. De plus, il y a un passage du paradigme de la jeunesse rentable pour la vie – dans le sens où les jeunes consommaient dans les commerces du centre-bourg – au paradigme de la vieillesse rentable pour le privé à l'échelle globale, c'est-à-dire avec très peu de retombées économiques pour le local.

Il ne reste aujourd'hui que des écoles primaires en tant qu'établissements scolaires. La fermeture du collège entraîne une diminution du nombre d'usagers dans le centre-bourg qui font vivre les commerces. Selon les agences immobilières de la commune, citées par un bureau d'étude, la fermeture du collège est la conséquence d'un manque d'attractivité de la commune en général et renforce ce manque d'attractivité. En effet, Le Teilleul a perdu presque 100 habitants entre 2011 et 2016 depuis la fermeture du collège, dont 30 enfants de moins de 14 ans et 30 jeunes de 15 à 29 ans.

Globalement, la « *mauvaise réputation* » (Desponds et Bergel, 2014) d'un collège renvoie à une stigmatisation des habitants du bourg mais aussi des élèves du collège. Cela entraîne une baisse de l'ambition scolaire de ceux-ci qui ont plutôt tendance à s'orienter vers un BEP, un CAP, ou un baccalauréat professionnel (Grelet et Vivent, 2011). Les collèges, avec une image dévalorisée, ne semblent pas entrer dans les stratégies de distinction des parents de collégiens. Des rapports hiérarchiques existent alors entre les collèges ayant une bonne réputation et ceux en possédant une mauvaise. Comme le collège est un facteur d'attractivité pour une commune, c'est un vecteur d'image du bourg voire un support des représentations négatives. Des stratégies en termes de localisation résidentielle sont-elles alors opérées par les parents ?

À ces premiers éléments de lien entre la fermeture d'équipements publics, ou tout du moins leur dévalorisation, et la dévitalisation d'un bourg ou d'une petite ville, s'en ajoutent d'autres. La fermeture de services publics connaît son point d'orgue dans les bourgs et les petites villes, suite à une recentralisation (Chouraqui, 2020). C'est l'effet d'une volonté de réduction

budgétaire de la part de l'Etat français ainsi que des collectivités locales, dans un contexte de *New Public Management* (*ibid.*).

Figure 99 Photographie montrant le déclin des services publics, Gisors, février 2020 (Photographie : Brouard-Sala Q. ; Source : Brouard-Sala Q., URL : <https://www.unicaen.fr/recherche/mrsh/forqe/6890>)



En Normandie, nous avons relevé des traces de cette fermeture d'équipements à Gisors¹²⁰, où cette photographie¹²¹ (fig. n°99) a été prise en février 2020. Elle représente quatre panneaux de signalisation blancs. Sur deux d'entre eux est inscrit « Gendarmerie » et « Pompiers », les deux autres blancs permettent de distinguer des anciennes écritures. Sur le panneau du haut était inscrit « France Télécom » et sur le deuxième « Perception »¹²².

Nous avons ici l'illustration du déclin des services publics dans les villes petites et moyennes (Chouraqui, 2020), de Normandie. Les services publics, après avoir

été largement déconcentrés pour mailler de manière fine l'espace français, se reconcentrent depuis plus de 20 ans dans les grandes villes : préfectures et sous-préfectures. Ce déclin des services publics est une conséquence de la volonté de l'Etat de réaliser des économies budgétaires en termes de masses salariales (*ibid.*).

Ce déclin des services publics, et les marques et traces qu'il laisse, est révélateur d'un éloignement des pouvoirs publics, qui provoque un sentiment d'abandon de la ville. Il est,

¹²⁰ Cette petite ville ne fait pas partie de nos terrains d'études, cependant la photographie que nous allons vous présenter, nous semble illustrer parfaitement notre propos.

¹²¹ Les paragraphes suivants sont issus de : Brouard-Sala Q., 2021, « Le déclin des services publiques : traces et marquages ».

¹²² Ces marques sont visibles en zoomant sur la photographie.

concomitant à d'autres dynamiques de résorption des services publics. Par exemple, la SNCF ferme ou réduit de nombreuses petites lignes. Les conséquences de ces réductions sont directes sur les déplacements domicile-travail et l'attractivité des petites villes. Le cas de « *France télécom* » devenu une entreprise privée « *Orange* » interroge aussi sur le déclin des services publics dans les bourgs et les petites villes, notamment la réduction salariale.

Cette analyse pour la ville de Gisors, l'est aussi, de manière moins marquée dans l'espace mais présente, dans les bourgs et petites villes laboratoires : fermeture de la perception de Trévières. À Vire-Normandie, la SNCF n'a pas abandonné la ligne Paris-Granville mais a cédé la gare à la municipalité.

Dans le bourg de Périers, c'est un équipement culturel, le cinéma, qui a fermé à la fin des années 1980, et qui retire un lieu culturel et participe à sa baisse d'attractivité. La fermeture de services publics ou leur absence provoque donc une baisse de fréquentation du bourg et participe à sa dévitalisation.

À cette fermeture ou absence d'équipements publics, s'ajoute la désertification médicale dont l'importance dans l'attractivité d'un bourg ou d'une petite ville est manifeste (Chevallard, *et al*, 2015). Nombre de médecins partent à la retraite, et ne sont pas remplacés. L'espace rural, et particulièrement les bourgs et les petites villes, n'est pas attractif pour de jeunes médecins, qui préfèrent exercer dans les métropoles (*ibid.*). Au Teilleul, les deux médecins sont partis à la retraite début 2019, et la commune a réussi à recruter deux médecins étrangers. Cependant, ce recrutement ne se passe pas toujours bien. En effet, dans la communauté de communes d'Isigny-Omaha-Intercom, au Molay-Littry, un médecin roumain est venu s'installer dans le bourg et est reparti cinq mois après dans son pays, abandonnant son poste¹²³. Cette présence de médecins dans les bourgs et les petites villes est pourtant essentielle au maintien de la population, bien souvent vieillissante. La population de seniors tend à consulter plus de médecins généralistes que le reste de la population et à résider à proximité d'un médecin (Dellier, *et al*, 2013). Les maires ont d'ailleurs conscience de l'importance de maintenir la présence de médecins généralistes dans leur commune (*ibid.*) et de l'inquiétude des habitants et usagers quant à leur disparition :

¹²³ *Ouest France*, « Près de Bayeux. Le médecin du Molay-Littry est rentré en Roumanie », 04/02/2018.

« Le pôle santé est très important pour la commune : concernant le départ à la retraite des deux médecins généralistes du Teilleul, les élus précisent qu'un recrutement de deux médecins espagnols/portugais est prévu pour Janvier 2019, ce qui permet de répondre aux inquiétudes des habitants. La communauté d'agglomération fait également des démarches dans ce sens (dans un rayon de 10km 3 autres médecins sont partis à la retraite). » (Compte-rendu réalisé par un bureau d'études du Teilleul, sur le diagnostic de la commune, 2018).

La désertification médicale touche donc également les bourgs et les petites villes. La diminution du nombre de médecins constitue une perte d'attractivité. Ce raisonnement est d'ailleurs applicable pour l'ensemble des équipements et des services d'une commune car le nombre d'habitants est corrélé avec leur présence (Talandier et Jousseume, 2013).

À ces premiers éléments de fermeture ou d'absence de services et d'équipements, une seconde analyse révèle le déplacement des équipements de centralité (*ibid.*) du centre des bourgs et des petites villes vers leur périphérie. En effet, le processus de périphérisation de la vie pour les logements (avec la figure des pavillons) et pour les ensembles commerciaux (avec la figure du supermarché) concerne également les services et les équipements. Ce déplacement des équipements de centralité est perceptible à Saint-Sauveur-le-Vicomte (fig. n°100) où un « Super U » (supermarché en gris) est implanté dans une zone pavillonnaire. Un pôle médical (rond violet) a été installé depuis récemment, au moment de l'enquête, dans un pavillon du lotissement.

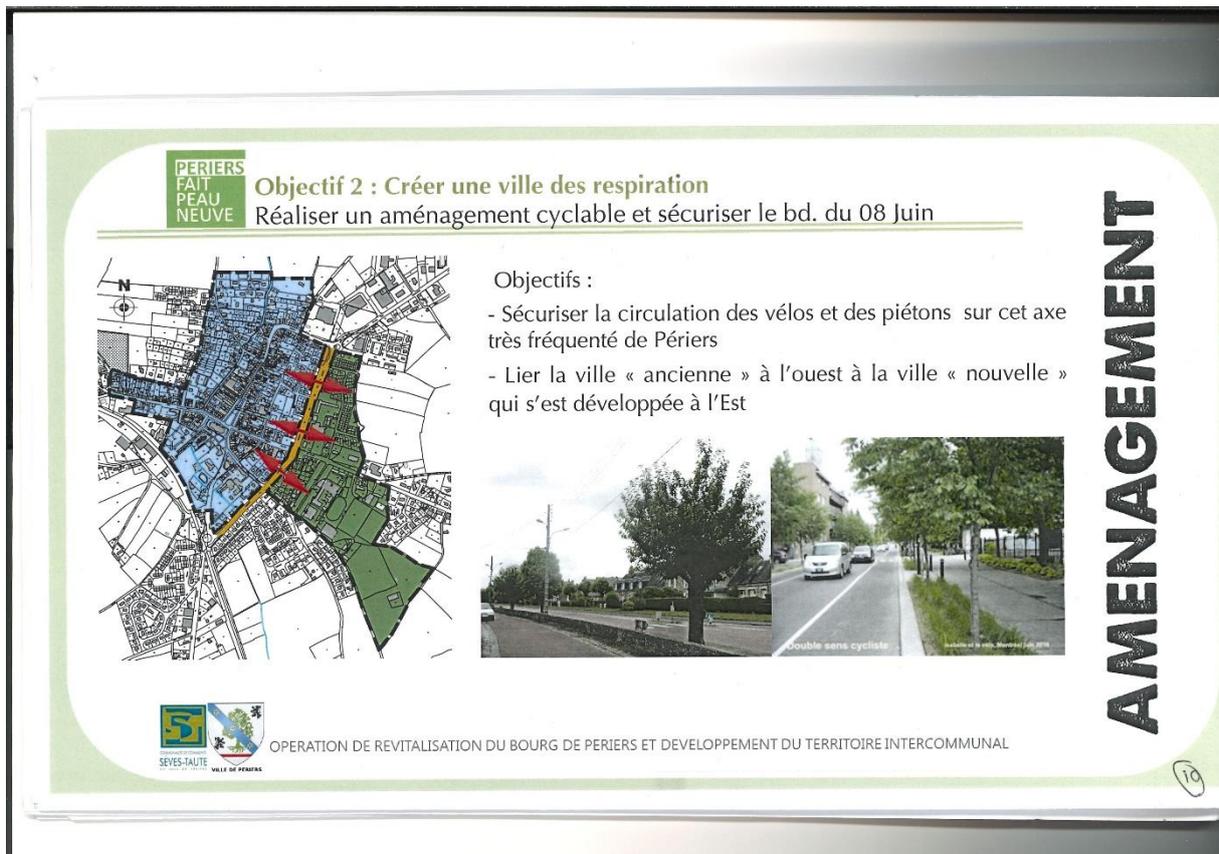
Figure 100 Schéma de localisation des logements vacants, des zones pavillonnaires et de certains équipements (Source : Brouard-Sala Q., et al, 2015 ; modifications : Brouard-Sala Q., 2020)



Cet exemple de la périphérisation des activités résidentielles, commerciales et de services, aux marges des centres-bourgs, résulte du déplacement de la centralité principale du bourg de son centre vers la périphérie. En effet, l'ensemble des commerces du cœur historique du bourg tendent, avec le temps, à se déplacer pour rejoindre cet ensemble d'activités.

Les collèges s'inscrivent dans ce schéma. C'est le cas à Périers, où le collège se situe en dehors du centre-bourg, à quelques centaines de mètres. Il crée une nouvelle centralité, et constitue autour de lui, ce qu'un bureau d'études appelle la « ville « nouvelle » ». Une opposition est ainsi relevée entre le cœur du bourg, situé à l'ouest, et la nouvelle centralité autour du collège, située à l'est (fig. n°101). Sur la place du Fairage, où se situe le collège, se localise également un pôle de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, avec le pôle jeunesse.

Figure 101 Schéma qui montre l'opposition entre le cœur de bourg et la ville nouvelle où se situe le collège (Source : Comptendu du COPIL n°4 de la revitalisation du centre-bourg de Périers, 2016) à vérifier



Le collège, en dehors du cœur de bourg, est ainsi regroupé avec d'autres services publics, tels les locaux de la communauté de communes. Ils créent donc tous ensemble une nouvelle centralité, qui de ce fait affaiblit la première. Les voies de communication ne sont, en effet, pas aisément praticables, pour permettre des cheminements doux entre les deux centralités. Cela nécessite donc un trajet en voiture, qui selon un bureau d'études, ne facilite pas l'arrêt dans le centre-bourg.

La localisation périphérique des équipements et services est aussi constatée pour des pôles de plus grande importance, telles les petites villes voire les villes moyennes. En effet, à Vire ou à Saint-Lô, de nombreux équipements publics ou privés se situent en périphérie, avec les centres commerciaux et les zones pavillonnaires. C'est lié à la disponibilité foncière, et à son prix moins élevé que dans les cœurs de ville. À Vire par exemple, le développement des centres commerciaux et industriels, s'est accompagné d'une construction d'équipements publics dans la même zone. Ainsi, autour du centre commercial E.Leclerc, se situent certains équipements publics, tels que l'antenne de l'Institut Universitaire et Technologique (IUT) de l'Université de Caen Normandie, un lycée professionnel, ou encore des centres de formation

pour adultes. Un constat similaire peut être produit pour la ville de Saint-Lô. Divers équipements publics se situent en périphérie de la ville : l'IUT, la gendarmerie nationale, la chambre d'agriculture, les locaux de l'agglomération, le centre aquatique ou encore la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM). Ainsi, bien que certains services publics soient encore présents dans le centre-ville comme la préfecture, la mairie ou le centre des finances publiques, nombreux sont ceux qui se sont installés en périphérie.

En résumé, le déclin des services et équipements, principalement publics, est confirmé par les divers exemples que nous avons évoqués. Ce déclin touche à la fois des établissements scolaires, notamment les collèges, à cause de leur « *mauvaise réputation* », ou d'autres équipements publics. L'ensemble de ces activités, quand elles déclinent, affaiblissent le centre du bourg ou de la petite ville, en raison de la réduction des flux de personnes qui fréquentent ces lieux. Nous l'avons vu, la question de la désertification médicale est importante dans les espaces ruraux français (Chevillard, *et al*, 2015), et touche les bourgs et les petites villes de Normandie. Les élus locaux éprouvent des difficultés à trouver un remplaçant aux médecins qui partent à la retraite. Ils choisissent parfois de recourir à des médecins étrangers.

La migration des équipements du centre du bourg ou de la petite ville vers la périphérie conduit à créer une nouvelle centralité avec laquelle les élus doivent composer. Cela produit une périphérisation de la vie, où un ensemble d'activités résidentielles, commerciales et de services peuvent se localiser dans les marges de la ville.

En Angleterre, un retrait des services publics est entrepris depuis les années 1980, avec l'arrivée de Margaret Thatcher comme première ministre du Royaume-Uni et sa politique néolibérale. La privatisation de l'action publique, en lien avec la néolibéralisation de l'action publique, provoque une recentralisation de nombreux services pour des raisons budgétaires, et donc une fermeture de sites de services publics. Durant nos recherches dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, les fermetures de sites ont particulièrement touché les aérodromes militaires et les transports routiers par bus. Elle ne touche pas notre cas d'étude principal, Totnes, mais d'autres espaces comme Illfracombe.

Parmi les 15 aérodromes militaires qui vont être fermés à l'échelle anglaise¹²⁴, l'un se situe dans la ville d'Illfracombe, qui tend déjà à perdre des emplois liés aux « *routine jobs* »,

¹²⁴ *BBC News*, « Call to save military airfields from closure », 21/04/2018.

agricoles et industriels (Shepperd, 2009). La fermeture d'un aérodrome militaire dévalorise encore fortement la zone déjà fragilisée (cf. supra pour Illfracombe). En effet, l'article de presse de *BBC News* évoque la perte de milliers d'emplois dans le pays¹²⁵. Pour le porte-parole du Ministère de la Défense, la vente de ces aérodromes doit servir essentiellement l'économie locale ainsi que les besoins en logements :

*« The spokesman [of Ministry of Defence] added: "Where airfields are no longer required, we will work closely with potential buyers and the local council to make sure that the sites' future use best meets the needs of the local economy, including providing thousands of much-needed new housing or their potential for use as civilian airfields." »*¹²⁶

Nous pouvons pourtant douter que ces localités puissent remplacer les emplois détruits par la fermeture de l'aérodrome militaire.

Les collectivités locales au Royaume-Uni font, en effet, face à des difficultés économiques importantes. Elles se désengagent au profit de l'action privée. Dans le secteur des transports en commun en bus, 3 000 lignes ont été arrêtées ou fortement ralenties¹²⁷. Ces transports sont devenus privés depuis les années 1980, mais dépendent pour beaucoup de lignes, des subventions des collectivités régionales ou locales :

« Martin Tett, transport spokesman for the Local Government Association, said councils were "desperate" to protect bus services.

*He said: "It's nearly impossible for councils to keep subsidising free travel while having to find billions of pounds worth of savings and protect other vital services like caring for the elderly and disabled, protecting children, filling potholes and collecting bins." »*¹²⁸

La réduction du nombre de lignes touche particulièrement le Sud-Ouest de l'Angleterre, au profit de services vitaux tels ceux concernant les handicapés, la protection de l'enfance, etc.. La région a en effet réduit de plus de moitié ses subventions entre 2010-2011 et 2017-2018, et de presque un tiers entre 2016-2017 et 2017-2018¹²⁹. Ces subventions vont principalement

Parmi ces sites, deux se situent dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Le premier est proche de la capitale régionale, Bristol, ainsi que de Bath. Le second est situé dans le Devon, à côté de Barnstaple et à dix kilomètres d'Illfracombe.

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ *BBC News*, « Buses in « crises » as 3,000 routes reduced or scrapped », 02/07/2018.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ *Ibid.*

aux lignes qui ne sont pas rentables économiquement pour les opérateurs privés. Ce sont pourtant par ces transports en commun que des zones peuvent être désenclavées.

C'est le cas d'Ilfracombe, ville côtière analysée par Kim J. Ward (2015), qui présente une géographie de l'exclusion dans la mesure où les catégories populaires sont exclues du marché de l'emploi à cause d'un déficit de transports en communs (*ibid.*). Ce déficit empêche ces populations de se rendre dans des villes plus pourvoyeuses d'emplois, comme Barnstaple. Les emplois détruits par la fermeture de l'aérodrome militaire de cette zone, renforcent d'autant plus les difficultés pour ces populations. C'est ainsi la double peine pour la population d'Ilfracombe : perte d'emplois et peu de possibilités d'utilisation de transports en commun. Restent les emplois principalement estivaux sur la zone liés au tourisme littoral (*ibid.*) eux aussi en cours d'essoufflement (Condeveaux, *et al*, 2019). Pour ces populations, l'impossibilité de trouver un autre type d'emplois les rend d'autant plus précaires (Ward, 2015). La fragilisation économique du modèle et les pertes d'emplois dévitalisent Ilfracombe en provoquant un départ des habitants. Seuls les plus précaires restent. À la perte d'habitants s'ajoute la perte d'usagers, de touristes, qui renforcent la dévitalisation de la petite ville.

En définitive, l'absence ou la fermeture de services et d'équipements publics est présente dans deux de nos trois régions d'études. Dans le Sud-Ouest de l'Angleterre et en Normandie, elles sont à mettre en lien avec la néolibéralisation de l'action publique (Chouraqi, 2020). Celle-ci vise principalement des économies budgétaires pour l'État et les collectivités locales, au profit du privé. Un retrait des services publics a donc lieu au niveau local, touchant beaucoup de bourgs et de petites villes. En Normandie, la fermeture de services publics touche beaucoup de secteurs. Enfin, la périphérisation de la vie, à travers les secteurs résidentiels et commerciaux, a également lieu pour les services publics. Tout cela tend à affaiblir les centres des bourgs et des petites villes de Normandie, notamment les flux d'usagers, en rajoutant au processus de dévitalisation.

La réduction des services publics est également effective dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, qui connaît des fermetures d'aérodromes militaires ainsi que des fermetures de lignes de bus. Les fermetures d'aérodromes fragilisent les structures locales d'emplois, et par conséquent affaiblissent le nombre d'habitants et de consommateurs pour l'économie présenteielle. La fermeture de lignes de transports en bus est liée au passage d'une offre publique à une offre

privée. Les entreprises ne trouvent pas rentables les petites lignes et les ferment. Le Sud-Ouest de l'Angleterre est ainsi la région qui a le plus réduit ces aides.

2. Qui rejoint un processus structurel de la dévitalisation : fragilisation économique et représentations du bourg ou de la petite ville

À la vacance des logements et des commerces, s'est donc ajoutée la fermeture d'équipements et de services, principalement publics. Yoan Miot (2012) les intègre dans un processus plus large pour expliquer la décroissance urbaine des quartiers industriels anciens. À partir des travaux de A. Collet (2008), il relie la crise industrielle qui provoque une baisse d'emplois, à une crise démographique où les migrations sont sélectives et provoquent une retenue des ménages modestes. Ces deux éléments entraînent une crise urbaine avec une augmentation de la vacance commerciale et du logement et des friches (Miot, 2012, p.50). À l'image des quartiers industriels anciens, la dévitalisation d'un bourg ou d'une petite ville s'intègre donc dans un processus plus large. En effet, et nous l'avons vu dans le précédent chapitre à partir des ACP, la vacance du logement est corrélée à la présence de ménages modestes, de pertes d'habitants, d'une moindre présence d'équipements, etc.

2.1 Fragilisation économique et dynamiques sociodémographiques

Les ACP ont montré l'importance des secteurs économiques d'emplois pour comprendre et analyser les dynamiques sociodémographiques ou encore immobilières. En Galice par exemple, l'ACP a montré l'importance du secteur économique agricole, associé à une présence de logements en mauvais état, une perte de populations, et des proportions élevées de personnes de plus de 65 ans. Inversement, les secteurs des services et de l'industrie y sont moins présents. Cet ensemble de variables caractérisent les *villas* de la partie orientale de la Galice les plus dévitalisées. Pour la Normandie, l'ACP montre que la présence d'ouvriers et de personnes sans diplôme est corrélée avec de plus fortes proportions de logements vacants, une perte d'habitants, et une faible présence de cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces différents éléments nous permettent d'analyser plus finement les liens entre

les structures d'emplois, les dynamiques sociodémographiques et la dévitalisation des bourgs et des petites villes.

La Galice a connu une forte période d'émigration pendant le vingtième siècle à cause du départ de nombreux jeunes pour cause de manque de travail (Bertrand, 1979). Ces deux premiers éléments sont intégrés par les élus et acteurs locaux. Par exemple, *l'alcaldesa* de Santa Comba (entretien, 2017) indique : « *Hay no juvenes por falta de servicios y de trabajo* » (« il n'y a pas de jeunes par manque de services et de travail », traduction personnelle). Ces propos sont confirmés par d'autres acteurs comme un agent immobilier (entretien, 2016) opérant dans le secteur d'Ourense : « *Es difícil que la gente joven se quede en los pueblos pequeños, no hay trabajo para ellos.* » (« C'est difficile pour les gens jeunes de rester dans les petits villages, il n'y a pas de travail pour eux »). En effet, la plupart des entreprises industrielles ont fermé, ou ont vu leur activité réduite à cause de la crise de 2008. Au moment de l'enquête, seules les entreprises de l'agroalimentaire et du bois conservent un niveau d'emplois équivalent, bien que les exploitations agricoles aient connu une réduction du nombre d'emplois (Torres-Luna, *et al*, 1993). Ainsi, que ce soit dans les espaces ruraux de la partie occidentale, et plus encore dans la partie orientale de la Galice, seul le secteur agroalimentaire a résisté à la crise. Comme le confirme l'un des agents de la municipalité de Santa Comba lors d'un entretien en 2017 :

«Tras un fuerte proceso de industrialización y especialización, en la actualidad Santa Comba es uno de los principales productores de leche de Galicia, y de número de cabezas de ganado vacuno, con un sector modernizado en su mayor parte, ainda que los costes de producción se habían elevado más que el valor del comprado de la leche.»¹³⁰

Santa Comba profite donc de la modernisation du système agricole galicien qui touche une grande partie de la région (Paul i Carril, *et al*, 2018). L'ensemble de cette revalorisation économique n'est cependant pas suffisant pour retrouver le nombre d'emplois perdus avec la crise.

¹³⁰ « Avec un fort processus d'industrialisation et de spécialisation, Santa Comba actuellement est l'un des principaux producteurs de lait en Galice, et en nombre de têtes de bétail, avec un secteur modernisé en grande partie, encore que les coûts de production sont plus élevés que la valeur d'achat du lait » (traduction personnelle)

Dans ce contexte de crise comprenant une baisse de la population il ressort que « 224 concellos ont à présent moins de population que dans le recensement de 1920 » (fig. n°102 ; traduction personnelle).

Figure 102 Article de presse relatant les pertes de population en Galice à cause du manque de travail (Source : La Voz de Galicia, "224 concellos tienen ahora menos población que en el censo de 1920", 23/04/2018)

GALICIA

224 concellos tienen ahora menos población que en el censo de 1920

A Veiga perdió el 87 % de sus habitantes. Los que más crecieron: Oleiros y Ourense



M.MORALEJO



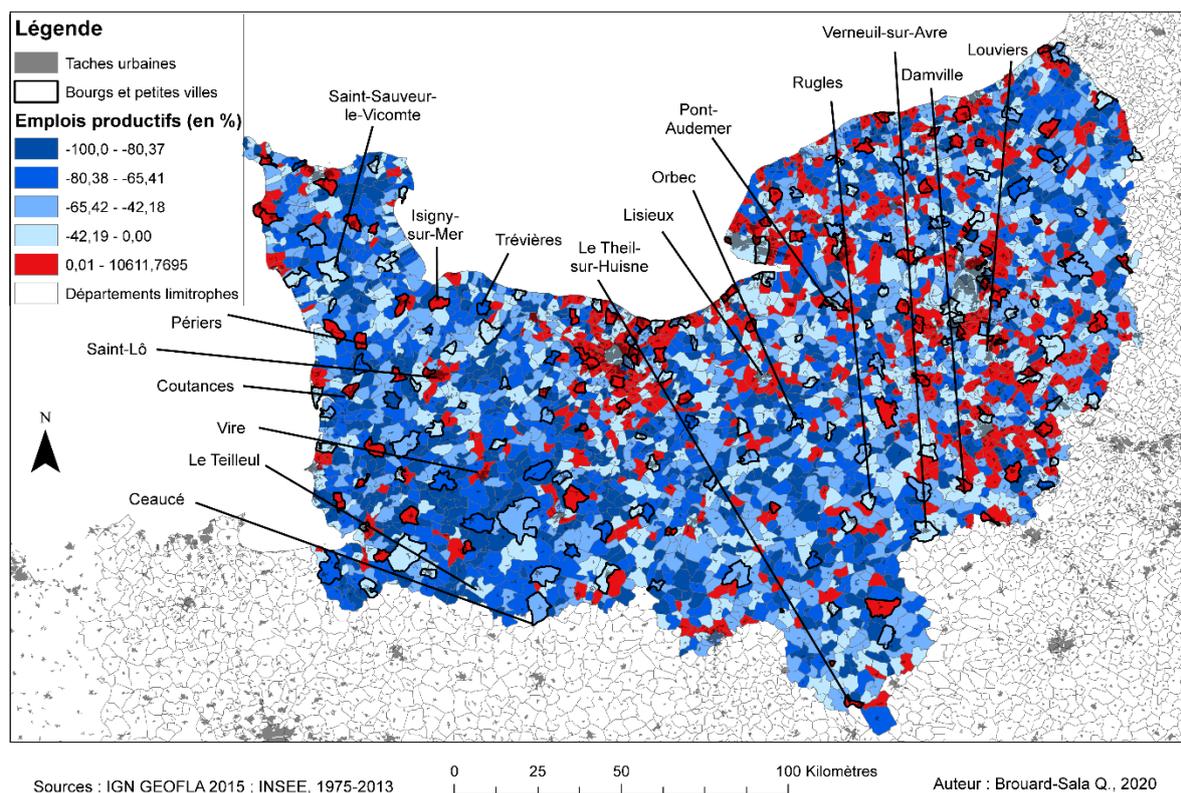
CARLOS PUNZÓN
VIGO / LA VOZ 23/04/2018 17:40 H



Ce constat effectué pour les *villas* situées dans les deux provinces de l'est est le résultat d'un manque de diversification économique à l'échelle locale. Le secteur agricole fragilisé a conduit à une émigration massive des habitants. Ces migrations ont été socialement sélectives : les jeunes sont partis, laissant les séniors captifs de ces bourgs et ces petites villes. Dans le même temps, les catégories supérieures résident toujours plus dans les grandes villes, pour être proches des pouvoirs locaux et supra-locaux, quand les catégories populaires demeurent dans ces espaces en perte de vitalité.

En Normandie, l'emploi au lieu de travail a augmenté dans une majorité des bourgs normands notamment grâce à une forte tertiarisation de celui-ci (50 % d'augmentation en moyenne entre 1975 et 2013). Pour une majorité de bourgs, les emplois productifs sont en baisse (médiane à -14,5 % ; fig. n°103). Cette perte d'emplois productifs est liée à la diminution du nombre d'emplois agricoles (Bermond et Ruas, 2014) mais aussi à la désindustrialisation (Roupenel-Fuentes, 2016). L'économie normande était, et est pourtant encore fortement marquée par l'industrie (*ibid.*), notamment agroalimentaire (Marie, 2009). Ces pertes d'emplois entraînent des dynamiques démographiques socialement sélectives : ceux qui ont les capacités professionnelles et/ou économiques sont candidats à la migration contrairement aux ménages retraités, chômeurs et modestes, captifs des bourgs. La population tend alors au vieillissement et à la paupérisation.

Figure 103 Carte du taux d'évolution de l'emploi productif par commune entre 1975 et 2013 en Normandie



De nombreux bourgs et les petites villes de Normandie endurent une fragilisation économique, liée à la désindustrialisation (Roupenel-Fuentes, 2016), même si des industries agroalimentaires, grosses pourvoyeuses d'emplois subsistent, dans la Manche par exemple (Guillemin et Marie, 2018). La fragilisation de l'emploi productif au profit de l'emploi tertiaire, a entraîné des changements dans les structures de populations locales (Collectif ROCS, 2020).

Les agriculteurs sont d'abord devenus ouvriers dans l'industrie agroalimentaire (*ibid.* ; Hérin, *et al*, 1981), ensuite les femmes sont devenues employées (emploi à temps partiel et faiblement rémunéré) dans le secteur tertiaire (*ibid.*). Ces changements ont fragilisé les habitants des bourgs et petites villes de Normandie et ont provoqué des départs de populations. Ici également, les migrations ont été socialement sélectives. Les catégories supérieures tendent à partir, quand les catégories populaires demeurent, parfois au chômage suite à la fermeture de leur entreprise. Ces migrations entraînent de la vacance du logement et la fermeture d'équipements publics, qui abondent les représentations négatives (Brouard-Sala, 2016).

2.2 Le récit et les représentations de la ville

La fragilisation économique des espaces provoque des migrations socialement sélectives qui ont un effet d'entraînement sur la vacance de logements et de locaux commerciaux, déclenchant les représentations négatives de la part des acteurs et des habitants.

De nombreux bourgs normands souffrent d'un « *déficit d'images* », de représentations négatives tant par les habitants de la commune que ceux de l'extérieur. Ce problème de représentations ou d'images de la ville se construit (en plus de la concentration de la vacance de logements et de locaux commerciaux) autour de deux thèmes : l'histoire de la ville pendant reconstruction et la part importante de logements sociaux.

La reconstruction renvoie à la Seconde Guerre mondiale et aux destructions liées (Bidaud et Gourbin, 2021 ; Bergel et Brouard-Sala, 2017). À Périers, c'est dans ce type de récit que s'inscrit la ville à travers le nom de ses places, le nombre de monuments aux morts, etc. La présence importante de séniors ayant vécu cette période explique en partie ce récit autour du passé, jusqu'à une nostalgie du bourg d'antan de personnes constatant les changements des modes de vie et des pratiques. Ces éléments du passé sont encore très présents dans la mémoire d'une partie de la population de séniors. Ces séniors se retrouvent autour de valeurs communes :

« Deux formes identitaires majeures peuvent être dégagées de la complexité des processus d'identification à la ville. Celles-ci concernent un nombre illimité d'individus et de groupes. D'une part, des formes d'identités définies par des groupes constitués à partir d'une

appartenance de fait à la ville ou à une portion de la ville : associations de riverains, de voisins, associations de défense de patrimoine. D'autre part, des identités constituées par l'existence de collectifs regroupés autour d'autres éléments (communauté de valeur, de pratique, de provenance) qui s'inscrivent dans la ville et sont susceptibles de s'appropriier des éléments urbains dans lesquels ils se reconnaissent. » (Bautes et Guiu, 2010, p.123)

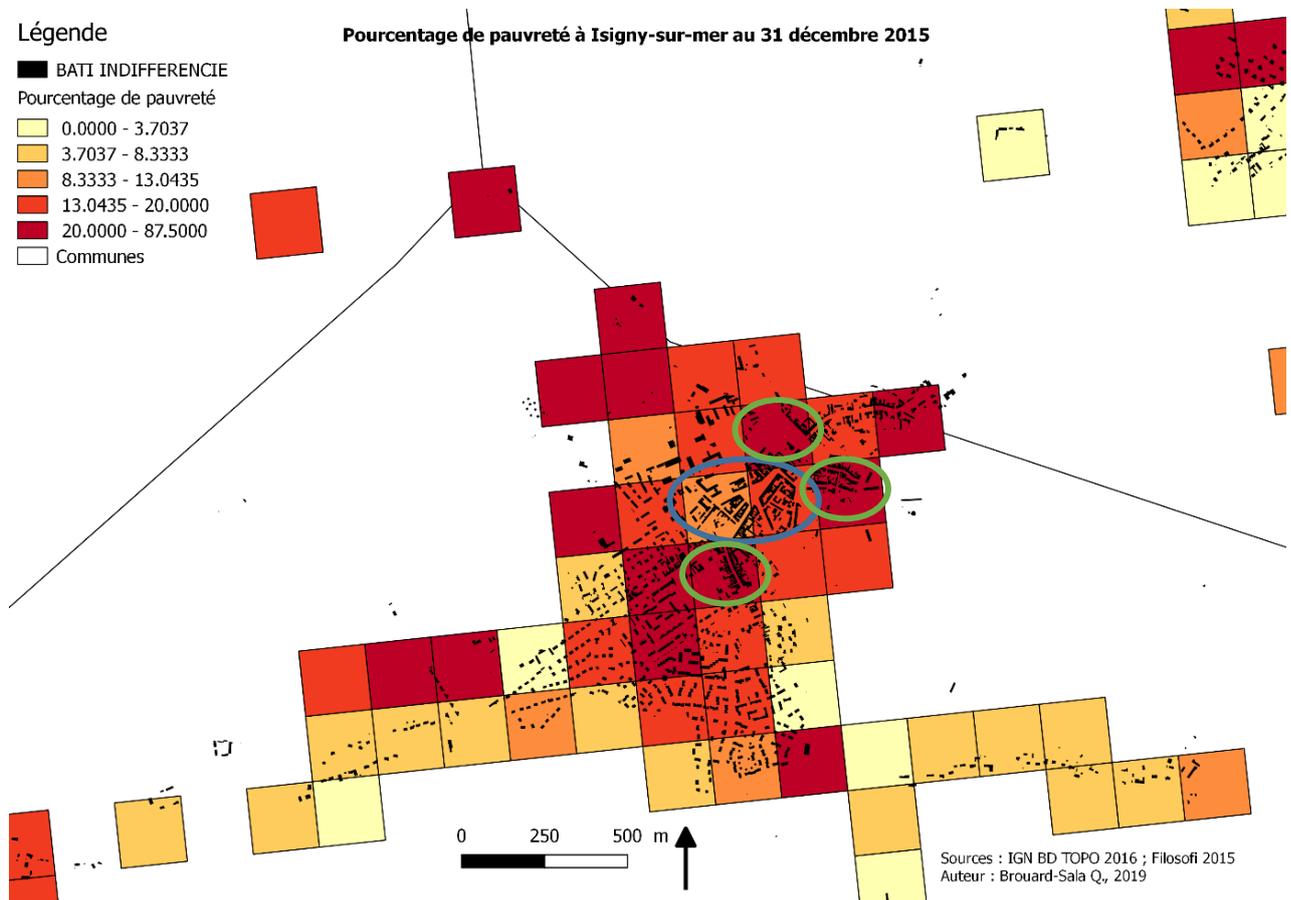
Autour de la reconstruction et de la mémoire de la guerre, c'est donc la population sénior qui structure la ville en étant à la fois une population « *appartenant de fait à la ville* », en tant que groupe structuré autour d'une association de défense du patrimoine de la reconstruction, et en tant que collectifs regroupés autour de communauté de valeurs qui s'inscrivent dans la ville. L'appropriation du centre-bourg de Périers est donc ici facilitée pour les séniors, qui peuvent facilement se projeter dans une « *identité urbaine* » qui leur est proche. Ces séniors, qui sont nostalgiques du bourg d'antan, sont d'ailleurs assez critiques sur la vie dans le bourg : « *En 30-40 ans, Périers a périclité* » (responsable de l'association de défense du patrimoine, 2016)¹³¹. Pour ceux qui ne s'y reconnaissent pas, l'appropriation est plus difficile. C'est le cas des jeunes par exemple, qui s'approprient plutôt des espaces aux marges du centre-bourg, où ils peuvent se reconnaître dans des valeurs communes. C'est le cas du skate-park, présent dans le parc Tollemere, ou encore de l'ancienne gare qui abrite un mur de graffitis.

Les logements sociaux sont le deuxième problème lié au récit ou aux représentations négatives de la ville. Leur place prépondérante parmi le parc de logements et donc la place prépondérante de la population résidant en HLM pose problème. La ville d'Isigny-sur-Mer est souvent évoquée comme « *une ville de casos'* » (cf. chapitre IV). La « *mauvaise réputation* » d'un espace (Desponds et Bergel, 2014) provient donc en partie de la population présente et des représentations qui lui sont liées : ici l'importance des logements sociaux dans la commune, donc des ménages pauvres donnent une image dévalorisée de la ville. Les pratiques de ces populations sont vues comme déviantes par rapport aux normes sociales (Roche, 2016) ce qui va alors jouer sur la manière dont les autres usagers et résidents perçoivent l'appropriation de l'espace. Pour le cas d'Isigny-sur-Mer c'est surtout la visibilisation des pauvres en centre-ville qui donne une image dévalorisante de la ville. En effet, leurs logements se situent sur le port notamment, juste à proximité du centre-ville commerçant voire même en centre-ville. La carte ci-après (fig. n°104), montre un centre-ville (rond bleu) qui est entouré

¹³¹ Propos recueilli lors d'un atelier habitants proposé par un bureau d'études à la « Laverie à idées » à Périers en mai 2016

de pauvreté avec des taux dépassant les 20 % (ronds vert). Les espaces ayant le moins de pauvreté se situent à plus de 500 mètres du centre-ville.

Figure 104 Pourcentage de pauvreté à Isigny-sur-Mer au 31 décembre 2015 (Source : Brouard-Sala, 2021, « Dépassement des fonctions sectorielles des politiques à destination des jeunes : tensions et complémentarités avec l'aménagement des bourgs de Normandie », in colloque « La juvénalisation des politiques publiques : Engagements, gouvernances et territoires » organisé à Lille les 17-19 mars 2021)



Finalement, le bourg d'Isigny-sur-Mer cumule les représentations négatives : architecture de la reconstruction, forte présence de séniors valorisant l'identité de la Seconde Guerre mondiale, forte présence de logements sociaux, concentration de la vacance du logement et commerciale, établissements scolaires dévalorisés, etc.

Cette accumulation d'images négatives est présente dans les représentations d'élus de nombreux bourgs ou petites villes de Normandie. Nous faisons donc face à un ensemble de signes de la ville qui renvoient à une image d'antan, qui n'est plus à l'heure de « l'horloge mondiale » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.10). Les valeurs qui s'en dégagent, sont dépassées par rapport à celles du « système-monde » (*ibid.*). Ces nouvelles valeurs remettent

en question la présence de catégories populaires, de leurs pratiques sociales, et leurs inscriptions dans l'espace. Certaines valeurs, qui pouvaient être en vogue auparavant, sont ainsi maintenant désuètes. Les élus des bourgs et des petites villes font ainsi « *des sélections et des tris en fonction du référentiel esquissé* » (*ibid.*), dans les identités urbaines de la ville. Ensuite, les « éléments bâtis ou les espaces qui ne peuvent pas servir de référentiel, ni ces publics cibles, sont ainsi sacrifiés » (*ibid.*). Ainsi, au sein de l'architecture de la reconstruction, certains éléments bâtis seront choisis pour être démolis. Il s'agit ici d'un contrôle de la mémoire urbaine, à des fins de changements de « *culture urbaine* » (Bautès et Guiu, 2010). De plus, par rapport à la présence de ménages modestes dans des logements sociaux, la volonté de démolir leurs logements, ou de minimiser leur visibilité dans l'espace procède d'une volonté d'effacement de leur marquage dans l'espace :

« *Plus largement, la démolition, la table rase, exprime bien souvent la tentation de tirer un trait sur ce qui renvoie à des populations jugées indésirables ou à des souvenirs douloureux ou dévalorisants.* » (Veschambre, 2005, p.81)

C'est l'expression d'une violence symbolique des élites locales, notamment des élus, envers des catégories populaires qui sont présentes (*ibid.*). En conséquence, la volonté de leur invisibilité dans l'espace procède également d'une certaine volonté d'effacement de la « *culture populaire* » (*ibid.*), et des pratiques stigmatisées qui leur sont associées. Certains éléments peuvent cependant être gardés, quand leur raréfaction est telle (Ripoll, 2018), qu'ils peuvent être des éléments de valorisation d'un capital symbolique (*ibid.*, Bourdieu, 1979).

En Galice, les représentations négatives des *villas* sont liées à plusieurs éléments : le passé qui est à la fois nostalgique et rejeté ; le *feísmo* qui engendre un déficit d'attractivité visuelle.

En ce qui concerne le passé, et plus largement la mémoire des espaces ruraux galiciens, il est vu de manière nostalgique pour les débuts du 20^{ème} siècle. C'est en effet une époque qui est magnifiée, car elle correspond à une certaine apogée des *ferias* en Galice, moteur de la croissance au début du siècle dernier (Gomez-Alvite, 2016). Cela correspond également pour de nombreux Galiciens, toujours habitants, expatriés, ou expatriés de retour, à un moment d'idéalisation des espaces ruraux et de la vie galicienne (Barreiro, 2018, cf. supra). Dans le même temps, le retour des émigrés d'Amérique du Sud, les *indianos*, élevés socialement par leur réussite outre-Atlantique, cherchent à se distinguer :

« Cuando regresaron a la comarca, construyeron un tipo de casas muy diferentes a las tradicionales de Monterroso. Se trataba de que se percibieron como diferentes y símbolo de su estatus social. [...] Eran una manifestación de prestigio. El modo constructivo imitaba a las casas de los lugares americanos a los habían emigrado: escaleras externas, terrazas, techos que no se ven desde el exterior por la presencia de balastradas...»¹³² (entretien avec Maria Gomez-Alvite, 2016)

Ainsi, la visibilité de ce type de bâti rappelle le passé pour les acteurs et habitants, alors qu'il est largement dépassé depuis de nombreuses années dans les représentations. Par rapport aux identités urbaines, il y a donc un rejet du passé, qui reste marqué dans l'espace.

De plus, le *feísmo*, qui est un « mélange douteux architecturalement » (traduction personnelle, entretien maire adjoint de Santa Comba, 2017), complexifie la lecture d'une identité urbaine claire. Il marque la « rupture entre le passé et le présent » (Alves-Costa, 2006, p.99, traduction personnelle) : le passé représenté par la maison traditionnelle galicienne, les temps de la « terre improductive » (*ibid.*), et de la misère, et le logement neuf qui symbolise le présent, la fin de la misère, et l'entrée dans le capitalisme. Le logement neuf peut être dans un immeuble ou une maison individuelle, ou dans une maison traditionnelle rénovée (cf. supra). Les goûts architecturaux sont souvent vus comme douteux par ceux qui possèdent des capitaux culturels et symboliques importants. En fait, il constitue un jugement de classe de la part des catégories supérieures envers les ménages populaires. Depuis la fin des années 2010, la *Xunta de Galicia* mène une réflexion, à travers la *Ley 1/2019*¹³³, du 22 avril, pour obliger à une rénovation des bâtiments abandonnés, en ruine, ou à achever, sans quoi ils seront détruits. Comme en Normandie, il s'agit de faire table rase du passé à travers la rénovation urbaine (Veschambre, 2005). Cette démolition vise essentiellement les constructions des catégories populaires¹³⁴, partie intégrante de l'identité urbaine galicienne. Cette identité urbaine est ainsi constituée de désordre urbain, caractéristique des ménages modestes (Bergel, 2005). Plus que du désordre, avec les maisons en ruine et des murs ou plafonds

¹³² « Quand ils sont rentrés à la *comarca*, ils ont construit un type de maisons très différents de celles traditionnelles de Monterroso. Il s'agissait qu'ils soient perçus comme différents et symbolisés leur statut social. [...] C'était une manifestation de prestige. Le mode de construction imitait les maisons des lieux américains où ils avaient émigré : escaliers externes, terrasses, toits qui ne se voyaient pas de l'extérieur par la présence de balustrades » (traduction personnelle)

¹³³ LEY 1/2019, de 22 abril, *de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia*

¹³⁴ Celles des catégories supérieures, qui peuvent valoriser un capital symbolique, sont d'ores-et-déjà protégées dans un document d'urbanisme ou peuvent plus facilement être rachetées, valorisées ou protégées par la région. C'est le cas à travers de la reconnaissance d'un bâtiment comme « *Bien de Interés Cultural* » (BIC, « Bien d'Intérêt Culturel »).

détruits, nous pourrions évoquer de « *l'anarchitecture* »¹³⁵ (Brouard-Sala, 2019). Celle-ci est une manière de montrer les structures des bâtiments dans les paysages du Bronx de New-York, espace en déclin économique et fortement populaire.

En Galice, cette architecture populaire est présente et marque l'espace par l'abandon de bâtiments à cause du déclin économique et des pertes d'habitants. On y retrouve également

Figure 106 Maison traditionnelle galicienne en ruine dont les structures internes du bâtiment sont visibles, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)



Figure 105 Immeubles dont la construction est inachevée et dont les structures internes sont visibles, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)



les structures des bâtiments dont la construction n'a pas été achevée. Ces deux photographies (fig. n°105 et n°106) illustrent les éléments de cette « *anarchitecture* ». Dans la première, une maison traditionnelle galicienne n'a ni toit ni fenêtres. La structure du bâtiment est donc visible et incarne le déclin démographique et économique de la ville. La seconde montre un immeuble inachevé dont on distingue les structures internes. La coexistence de ces deux types d'édifices dans le centre de Monterroso montre bien la coprésence de deux types d'architecture populaire. Celle-ci est décriée par les catégories supérieures comme architecture urbaine de « *mauvais goûts* ».

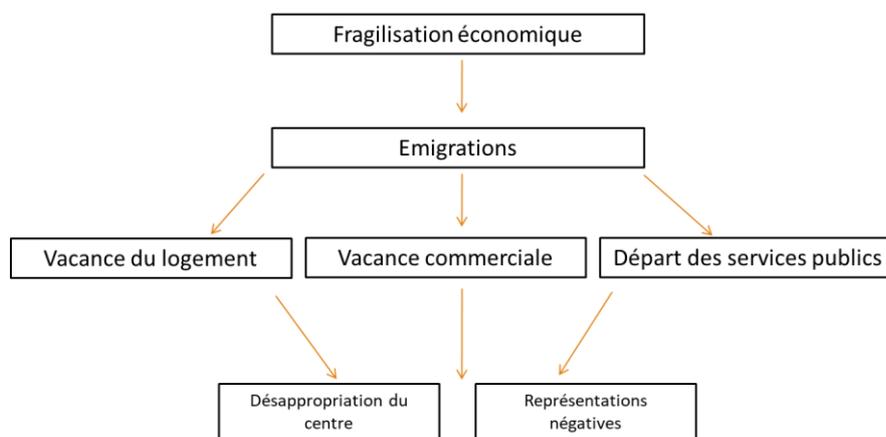
À partir des exemples normands et galiciens, nous pouvons en conclure que les représentations négatives qui ont trait aux bourgs et aux petites villes,

¹³⁵ L' « *anarchitecture* » renvoie à une exposition organisée par le collectif Anarchitecture dont le chef était Gordon Matta-Clark, architecte. Une exposition sur l' « *anarchitecture* » a eu lieu au Musée du Jeu de Paume à Paris, de juin à septembre 2018. URL de présentation : <http://www.jeudepaume.org/?page=article&idArt=3000>

sont le résultat d'une appropriation des cœurs de ville par les catégories populaires. Celles-ci, qu'elles soient présentes dans les logements de la reconstruction ou dans les logements sociaux en Normandie, ainsi que dans les maisons traditionnelles, rénovées ou non, ou dans les immeubles construits depuis les années 1980, sont décriées par les catégories supérieures pour le désordre urbain qu'elles provoquent. Ce désordre urbain se retrouve dans leurs pratiques d'appropriation de l'espace (Bergel, 2005). L'ordre ou le désordre urbain est en effet commandé par les tensions entre propriété privée, règles d'urbanisme et catégorie sociale d'appartenance des occupants des bâtiments (*ibid.*). Dans le cas normand, la propriété privée est moins importante, et laisse la place à la location, plus populaire, ainsi que des règles d'urbanisme moins importantes. Cela entraîne une forte appropriation de l'espace par les catégories populaires, tant par les structures de l'habitat que dans les pratiques quotidiennes. L'espace va tendre à un désordre urbain décrié par les catégories supérieures (*ibid.*). En Galice, la propriété privée y est importante. Les centres des villas sont surtout occupés par des ménages modestes, avec peu de règles d'urbanisme.

Pour résumer, le processus de dévitalisation d'un bourg ou d'une petite ville, et plus largement d'un espace, suit le schéma suivant (fig. n°107). D'abord, une fragilisation économique touche

Figure 107 Schéma du processus de dévitalisation (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



un ou plusieurs secteurs de l'économie (l'agriculture en Galice, ou l'industrie en Normandie). Elle provoque une perte d'emploi importante, voire majeure pour le bourg ou la petite ville. La perte

d'emploi entraîne un départ massif des populations. Cette émigration socialement sélective concerne ceux qui ont suffisamment de capitaux économiques et sociaux pour déménager. Les captifs sont issus des catégories populaires. L'émigration provoque une libération des logements qui deviennent vacants. La perte d'habitants réduit le nombre de chalands et donc de clients pour les commerces, qui connaissent des difficultés et ferment. À cela s'ajoute, le départ ou l'absence de services publics. L'ensemble de ces éléments entraîne une diminution

des flux dans le centre du bourg et de la petite ville. En plus de ce premier modèle qui intègre une fragilisation économique de l'ensemble de l'espace, s'ajoute un deuxième qui n'a lieu que dans les centres. En effet, avec la « *périphérisation de la vie* », c'est l'ensemble des activités qui se déplacent du centre vers la périphérie, qui provoque une fragilisation économique, une vacance des logements et des commerces, et un départ des services publics. Dans les deux cas, petit à petit, une désappropriation de l'espace a donc lieu. Elle entraîne un laisser-faire dans l'appropriation et les pratiques de l'espace pour les catégories populaires. En réaction, les catégories supérieures y voient un désordre urbain, dénoncé à travers des représentations négatives.

3. Le discours des habitants et des usagers : la vie « tranquille » entre vision positive et négative

Le ressenti des habitants par rapport à leur lieu de vie dépend du rapport entre leurs préférences quant au « *mode de vie* » souhaité et celui dans lequel ils sont ancrés par leur espace vécu (Thomas et Pattaroni, 2012). Pour étudier les modes de vie, deux contributions et approches fondamentales existent en regard de l'analyse des inégalités sociales (Munafo, 2016 ; Thomas et Pattaroni, 2012). Une première reprend les approches de Pierre Bourdieu (1979) en termes de classes sociales ainsi qu'une vision verticale de la société (cf. supra). L'autre par Ulrich Beck (1986, in Munafo, 2016 ; in Thomas et Pattaroni, 2012) voit la société comme un ensemble d'individus disposant de leurs propres choix, donc une vision horizontale des inégalités sociales. Marie-Paule Thomas et Luca Pattaroni (*ibid.*) font une synthèse de ces deux approches dans leurs recherches. En effet, ils tentent d'appréhender les modes de vie de manière « *fonctionnelle, sociale et sensible* » (*ibid.*, p.114) :

« À un même niveau de statut peuvent alors correspondre des variations importantes en termes d'attitudes, d'opinions, de valeurs ou encore de pratiques. (Ohnmacht et al., op. cit.). Dans un même ordre d'idée, nous proposons une conceptualisation qui combinent les formes classiques (verticales : stratification) et nouvelles (horizontales : vie quotidienne) d'inégalités sociales. » (*ibid.*)

À partir d'une étude menée en Suisse, ils appréhendent six types de modes résidentiels (*ibid.*)¹³⁶ : les communautaristes, les bourgeois, les champêtres ancrés, les citoyens engagés, les citoyens individualistes et les paisibles.

L'objectif ici est de mettre en regard la dévitalisation et le ressenti des habitants. Pour cela, nous mettons en rapport les ressentis des habitants sur leur bourg ou leur petite ville, et les modes résidentiels appréhendés par Marie-Paule Thomas et Luca Pattaroni (*ibid.*).

3.1 En Normandie et en Galice : une vision dualiste de la vie tranquille dans les bourgs et les petites villes dévitalisés

Le questionnaire a été réalisé dans des bourgs et petites villes entrés dans un processus de dévitalisation. Si la majeure partie du questionnaire se focalise sur le logement, la dernière partie repose sur les discours liés à la vie dans la commune pour les usagers ou les résidents.

Les *villas* étudiées en Galice sont à 85 % évoquées dans des termes positifs quels que soient la classe d'âge, la profession et le type de logement. Par exemple, les personnes qualifient la vie dans le bourg avec des termes tels que : « *excelente* » (« excellente »), « *perfecta* » (« parfaite »), « *tranquila* » (« tranquille ») ou encore « *bien* ». Les termes négatifs semblent plus forts : « *desierta* » (« déserte »), « *muy pobre* » (« très pauvre ») ou encore « *aburida* » (« ennuyeuse »). Les termes « *desierta* » et « *aburida* » renvoient à la vie tranquille des bourgs galiciens. La vie tranquille est appréciée par certains, donc une évocation du bourg dans des termes mélioratifs, mais qui ne l'est pas par d'autres, et qui provoque des termes péjoratifs.

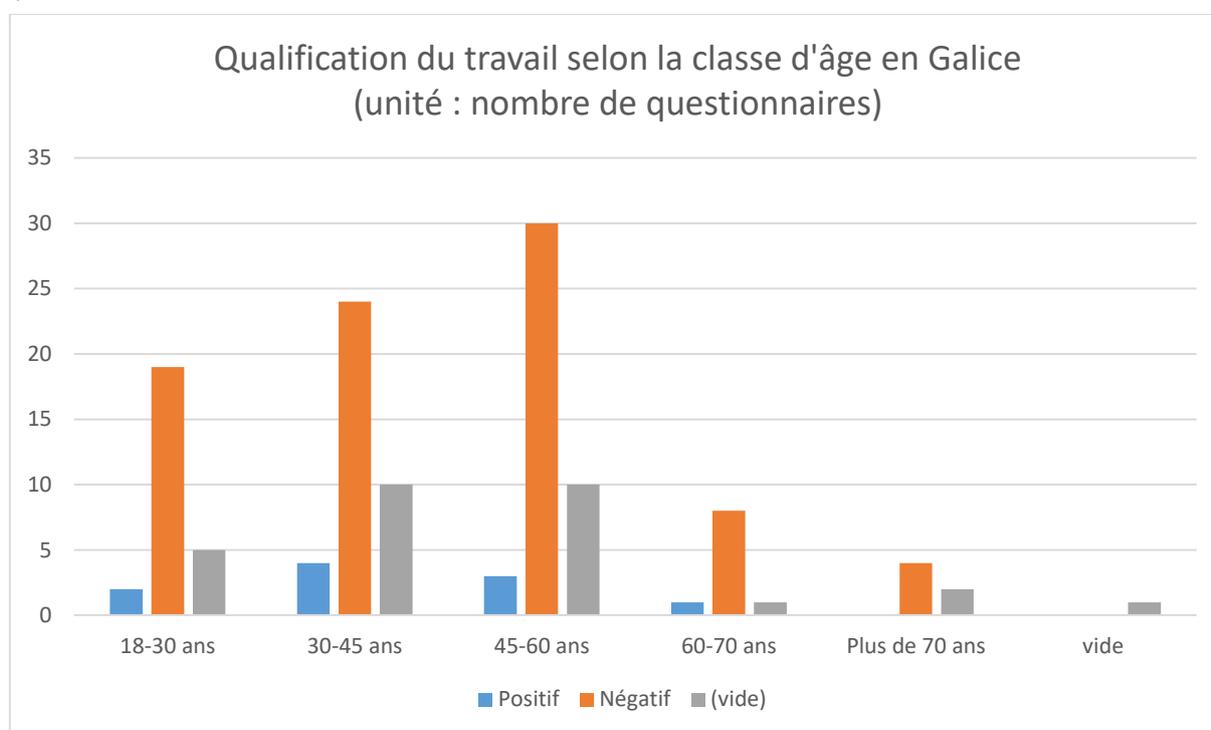
Les commerces sont évoqués avec plus de termes négatifs, mais les termes positifs restent cependant majoritaires (beaucoup de « *bien* »). La classe d'âge des 60-70 ans se distingue en évoquant les commerces majoritairement en des termes péjoratifs. Le commerce dans les bourgs est selon eux « *complicado* » (« compliqué »). L'explication est un ressenti de manque de commerces partagé aussi par les autres classes d'âge : « *falta muchos comercios* » (« il manque beaucoup de commerces »), « *falta muchas actividades* » (« il manque beaucoup d'activités »), « *falta tiendas especializadas* » (« il manque des boutiques spécialisées »),

¹³⁶ Voir aussi Thomas, Adly, Pattaroni, Kaufmann, Galloux, 2011, *Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise*. Rapport LaSUR. Lausanne : EPFL. In Munafo, 2016, *op. cit.*

« *falta super* » (« il manque un supermarché »). Ce ressenti semble être en lien avec la fermeture de commerces évoquée précédemment. On peut noter une exception dans les réponses : « *hay demasiado comercios* » (« il y a trop de commerces »), par cet enquêté conscientisant qu'il y a trop de commerces pour un bourg.

Enfin, la thématique du travail cristallise les tensions autour de la dévitalisation du bourg (fig. n°108). Le manque de travail est la cause de l'émigration de la population vers les grandes villes et leur périphérie, entraînant notamment de la vacance du logement (Brouard-Sala, *et al*, 2018). 70 % des réponses au questionnaire évoquent un manque de travail ou du travail précaire.

Figure 108 Graphique de la qualification du travail selon la classe d'âge en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 : source : questionnaire)



Ceux qui voient le bourg comme permettant une « *vie tranquille* », au sein d'un discours mélioratif, sont de tous les âges, de tous les types de professions et occupent tous types de logements. Ils peuvent résider depuis longtemps comme récemment dans leur logement. Ainsi, pour reprendre les analyses de Thomas et Pattaroni (2012), ils peuvent correspondre à des « *champêtres ancrés* » :

« *De fait, ils ne sont pas proprement le produit de la modernité sociale et territoriale mais seraient plutôt les héritiers des modes de vie ruraux traditionnellement opposés aux modes de vie urbains, tout en s'inscrivant désormais dans le territoire d'une agglomération fortement*

urbanisée. Dans ce groupe, les ménages sont affectivement attachés à un terroir « campagnard » auquel ils se sentent appartenir. Leurs réseaux sociaux (amis et famille) sont essentiellement centrés sur le village et la commune où ils habitent. Ce type valorise avant tout un environnement calme et vert socialement ancré. » (Thomas et Pattaroni, 2012, p.121)

Dans notre cas, il s'agit donc de ceux qui se sentent bien dans les *villas*. Les termes associés à cette tranquillité soulignent « *la calidad de vida* » (« qualité de vie »), la « *vida sana* » (« vie saine »), pour la « *socialización* » (« socialisation ») ou encore « *por vivir* » (« pour vivre »). Également, ils sont ancrés dans leur espace local car plus de 70 % d'entre eux résident dans leur logement antérieurement à 2010.

Sur l'ensemble des personnes qualifiant la vie comme « bonne » dans les bourgs étudiés, seulement 10 % estiment qu'il n'y a pas de problème d'emplois. Ce problème d'emplois se retrouve également dans les réponses sur l'arrivée d'un ami. Plus d'une vingtaine de personnes répondent que si un ami doit venir, il faut qu'il vienne « *con trabajo* » (« avec du travail ») ou encore « *con dinero* » (« avec de l'argent »). Quelques-uns mettent ainsi en rapport le manque de travail et ses conséquences en termes de « *despoblación* » (« dépopulation »). Ces propos sont notamment tenus par des personnes résidant depuis longtemps dans leur habitation, c'est-à-dire des « *champêtres ancrés* » qui ont assisté au déclin du bourg ou de la petite ville.

Enfin, nous pouvons identifier les « *citadins engagés* » et les « *citadins individualistes* » de Thomas et Pattaroni (*ibid.*) parmi nos répondants. En effet, ce sont ceux qui qualifient le bourg ou la petite ville avec des termes en rapport avec l'ennui. Ces deux profils valorisent les mobilités (transports en commun) et un accès à des services culturels, car ils aiment sortir le soir. Les « *citadins engagés* » sont ainsi définis par Thomas et Pattaroni :

« Ces familles valorisent un contexte urbain communautaire à ambiance « villageoise » tout en recherchant un environnement sécurisé pour leurs enfants. La valorisation des formes de mobilité douce et l'ancrage de proximité de leurs activités, leur goût pour la diversité sociale et la vie associative ou encore leur aspiration à vivre au centre-ville dans des immeubles anciens, dessinent très nettement un environnement construit dense, bien desservi, aux aménités diversifiées et à la population mixte. » (Thomas et Pattaroni, 2012, p.122)

La description de leurs pratiques pourrait correspondre à la vie dans les *villas* de Galice : les mobilités douces et l'ancrage de proximité ou encore dans les centres-villes anciens. Cependant, les bourgs et les petites villes de Galice sont souvent construits avec des

immeubles récents, mal desservis, ou encore dont l'ambiance villageoise est absente. C'est ce que l'on retrouve en partie dans les réponses au questionnaire à Santa Comba. Parmi ceux qui qualifient leur commune avec des termes négatifs (trois personnes), elles ont peu ou pas de relations avec leurs voisins. Cela n'assouvit pas leur envie d'une « *ambiance « villageoise »* » (*ibid.*). De même, ils souhaitent être bien desservis (nous supposons en transports en commun et individuels par les voies routières) alors qu'un répondant identifie la ville comme « *muy lejo de todo (45km)* » (« loin de tout (45km) »). Il est intéressant de noter que cet éloignement de 45km n'est pas identifié comme un problème par la municipalité. Justement, elle évoque (entretien maire adjoint de la municipalité, 2016) sa proximité avec la mer (30km), Santiago de Compostela (30km) ou encore A Coruña (50km). Ainsi, ce qui peut être vu comme un atout par la municipalité, ne l'est pas par un habitant de la ville.

Enfin, s'ils aiment « *les populations mixtes* », certains redoutent ou regrettent la surreprésentation des catégories populaires dans les centres. En effet, une personne employée de commerce qualifie le bourg comme « *muy pobre* » (« très pauvre »). Cela signifie qu'elle se représente la population comme encore plus pauvre qu'elle. Dans cette représentation de la pauvreté, un indice est d'ailleurs donné dans une autre réponse pour la venue d'un ami : « *Si te le gusta la ganaderia* » (« si tu aimes l'élevage »). Cela rejoint les analyses précédemment faites, qui relèvent une économie encore peu diversifiée dans certains lieux de Galice, et qui se concentre toujours sur l'agriculture. Dans les représentations, celle-ci est ainsi toujours dévalorisée.

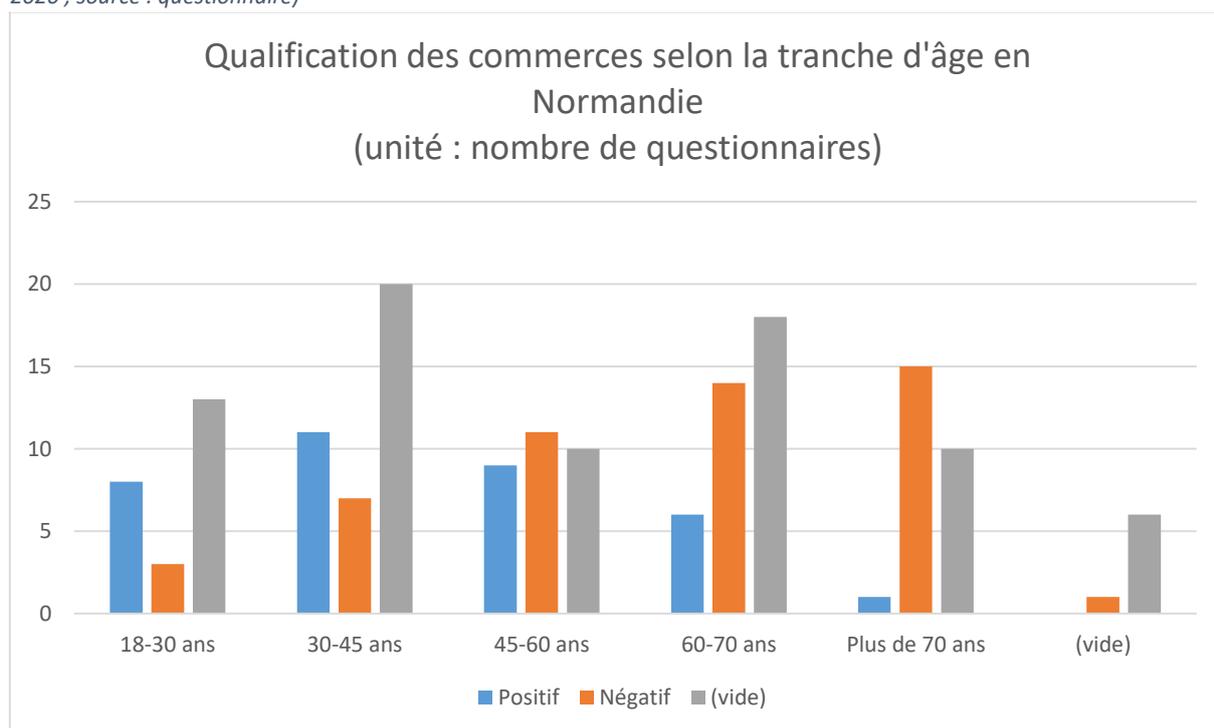
En résumé, la perception des bourgs et des petites villes est dualiste. Une majorité des habitants apprécie le cadre des *villas* galiciennes pour leur tranquillité. Ce sont des « *champêtres ancrés* » (Thomas et Pattaroni, 2012) qui affectionnent la campagne, tout en se trouvant à proximité des commerces et des services. En revanche, beaucoup d'entre eux déplorent le manque de travail qui règne, principale cause de désapprobation de la vie locale, expliquant la perte d'habitants. Les résidents des *villas* ont d'ailleurs particulièrement vécu le déclin. Pour les « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » (*ibid.*), les représentations négatives sont plus fortes. Ils souhaitent une vie urbaine corrélée à une forte présence d'activités culturelles, sportives, alors qu'ils résident dans un contexte de petite ville ou de bourg dévitalisé avec une vie ennuyeuse dans un cadre local tranquille. De plus, la distance aux autres pôles principaux, ainsi que le manque de diversification économique en rajoutent sur

les représentations négatives. C'est une critique du « *vieux complexe agraire* » (Bouhier, 1979), liée à une économie encore largement tournée vers l'agriculture, alors que la société s'est urbanisée.

Comme en Galice, les bourgs et les petites villes étudiés en Normandie sont décrits avec des termes positifs par 67 % des enquêtés et par 15 % avec des termes négatifs¹³⁷. Les professions intermédiaires sont celles qui utilisent le plus de termes négatifs. Parmi les mots associés à la vie de la commune, celui de la tranquillité se dégage avec le calme et la vie paisible. Parmi les termes négatifs, le déclin constitue l'essentiel des réponses. Le bourg est qualifié de : « *ville morte* », qui « *se meurt* », « *c'est mort* », ou « *de moins en moins bien* ». Ils relèvent du même registre que ceux qui ont été relevés en Galice.

Le commerce cristallise le déclin. Il est évoqué par un tiers des personnes en des termes négatifs (fig. n°109).

Figure 109 Graphique de la qualification des commerces selon la tranche d'âge en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)



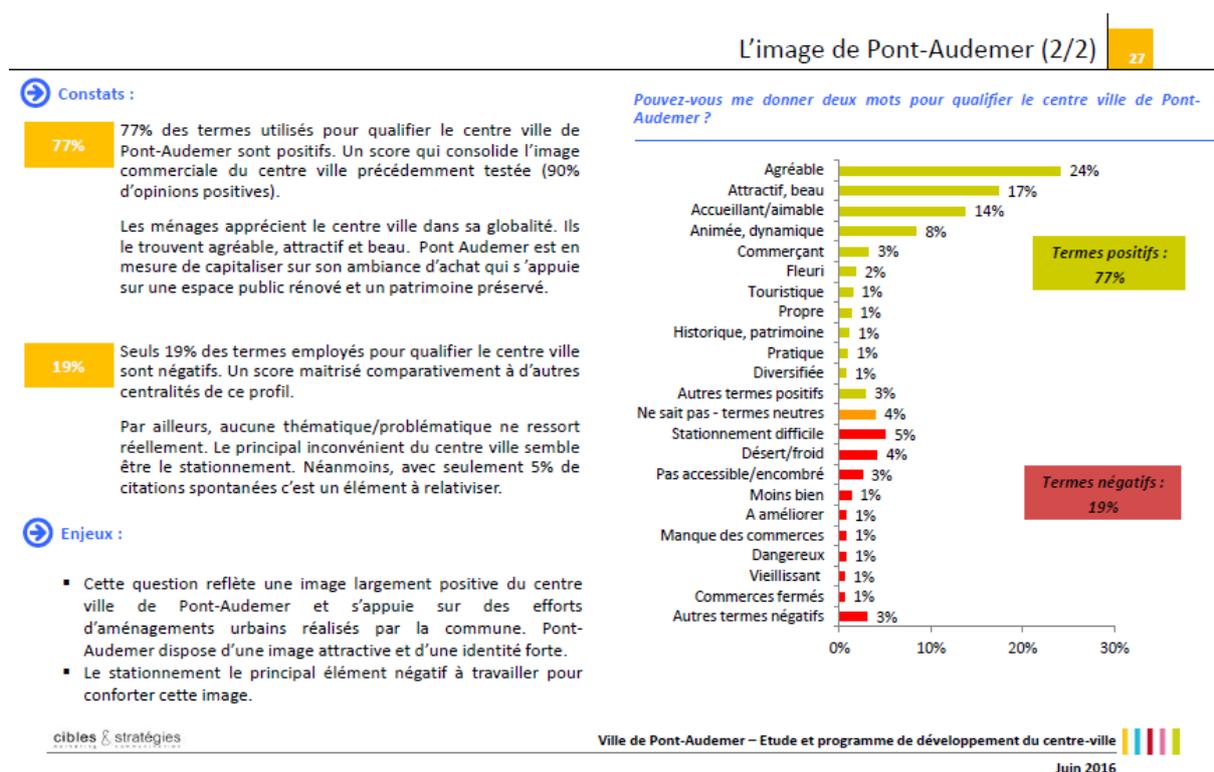
La fermeture de commerces ou le manque de commerces est prégnant dans les réponses. Ce sont les habitants des maisons de bourg qui sont les plus mécontents de la situation du commerce dans les pôles étudiés. Les artisans et commerçants et les plus de 60 ans sont les populations qui vivent dans ces maisons de bourg et sont donc ceux qui évoquent le plus le

¹³⁷ Les 18 % restants correspondent à une absence de réponse.

commerce dans des termes négatifs. Les plus de 60 ans évoquent une nostalgie de l'âge d'or des commerces dans les années 1980. Ils regrettent l'époque où les bourgs étaient des pôles commerciaux. En effet, l'implantation des supermarchés a favorisé un déclin commercial dans les centres des bourgs et des petites villes, notamment des boucheries et des boulangeries (Pouzenc, 2012, cf. supra). Enfin, contrairement à la Galice, l'enquête ne fait ressortir que très peu la thématique du travail comme un problème pour les bourgs.

Les résultats du questionnaire sont corroborés par l'enquête menée par un bureau d'études à Pont-Audemer : « 77 % des termes pour qualifier le centre-ville [...] sont positifs » (fig. n°110), contre 19 % dans des termes négatifs. Les termes positifs divergent de ceux utilisés dans les réponses des questionnaires, réalisés dans des pôles de plus petites tailles, offrant un plus faible dynamisme. En revanche, certains termes négatifs utilisés sont semblables à ceux énoncés pour la Galice. Ainsi, les termes de « désert », « moins bien », ou encore la fermeture de commerces reviennent sur des thématiques identiques. En plus de ces éléments, les réponses font également ressortir le problème du stationnement, qui serait difficile. Le stationnement est, en outre, mis en lien par les habitants et usagers avec les représentations négatives liées au commerce. Les difficultés de stationnement entraînent des difficultés d'accès aux commerces du centre-ville. En lien également, la circulation dans le centre-ville leur semble difficile, et accentue les écueils liés au stationnement. Continuons sur le commerce, 10 % des ménages en ont une image négative. Les réponses mettent aussi l'accent sur le manque de commerces, leur fermeture, ou encore leur manque « d'attractivité ». Enfin, des réponses mettent en exergue « des commerçants pas aimables ». Cela rejoint les analyses, faites précédemment, du problème « d'ethos du bon commerçant » (Morange et Quentin, 2017) à Pont-Audemer. Il ressort ainsi un problème comportemental de la part des commerçants, qui n'ouvrent pas aux bonnes heures ou encore qui ne sont pas aimables.

Figure 110 Etude de "L'image de Pont-Audemer" par le bureau d'études "cibles & stratégies"



Ainsi, une vision dualiste est également à l'œuvre en Normandie, comme en Galice. La tranquillité est affirmée comme gage de positivité dans le cadre de vie. La vision négative repose, de même, sur un discours qui reprend un ensemble lexical sur la mort du lieu. Cependant, alors qu'en Galice les discours se cristallisent autour du problème du manque d'emplois, en Normandie, les discours se fixent sur la problématique commerciale. Pour expliquer ces différences de perceptions les distinctions opérées par Thomas et Pattaroni (2012) sur les profils des habitants et usagers sont convoquées. Comme nous l'avons fait pour la Galice, nous pouvons opposer en Normandie les « *champêtres ancrés* » aux « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » pour expliquer les différentes images du lieu.

Les « *champêtres ancrés* » (*ibid.*) sont également un profil identifié dans les bourgs et petites villes normands. En effet, 66 d'entre eux (soit un tiers des questionnaires) résident dans leur habitation depuis longtemps (plus de cinq ans au moment de l'enquête) et apprécient la vie locale. Les termes mélioratifs autour du calme et de la tranquillité ressortent amplement. Plus largement, c'est la vie « *à la campagne* » qui est appréciée. Comme dans le profil général de Thomas et Pattaroni (*ibid.*), la verdure, les relations sociales, qu'elles soient familiales ou amicales ou encore la proximité de villes plus importantes sont plébiscitées. Le « *vert* » est lié

au calme et à l'éloignement : « *C'est perdu, loin de tout* », présenté dans une connotation positive. À Ceaucé, la voie verte à proximité est reliée à cette proximité de la nature par un habitant. Quant aux relations sociales, elles sont évoquées sous la forme de liens familiaux : rapprochement familial ou héritages. Par exemple, une habitante d'une commune limitrophe de Verneuil-sur-Avre justifie son déménagement pour se rapprocher de sa mère, venue habiter dans l'Orne, à l'Aigle, à moins de 20 km. C'est aussi un retour dans le « *pays natal* » pour certains. Ainsi, ce sont des « *champêtres ancrés* » qui évoquent leur espace local positivement en évoquant des relations familiales. Dans ce cas, comme l'affirme Josette Debroux, cet espace est « *porteur d'un passé* » (Debroux, 2006, p.82) valorisé positivement au moment et après l'installation. Ce passé permet de nuancer ou diminuer les représentations négatives associées au bourg dévitalisé. Enfin, la proximité avec d'autres villes, de taille identique ou plus importantes, est également appréciée pour diversifier les services et les commerces, quand ceux du bourg ou de la petite ville ne suffisent pas.

La proximité avec d'autres villes permet d'aborder les commerces et les services qui cristallisent les mécontentements des habitants et usagers des bourgs et des petites villes en Normandie. Ainsi, parmi les « *champêtres ancrés* », une vingtaine évoque directement le bourg en des termes négatifs, liés à son déclin. Au sein des expressions énoncées, nous pouvons retrouver : « *un petit bourg qui se meurt* », « *y'a plus grand-chose sur la place* » ou encore « *de moins en moins bien* ». La dégradation du bourg ou de la petite ville à travers les années conduit à des réactions nostalgiques. L'atrophie de la vie constatée dans le centre est une conséquence de l'érosion commerciale avec la fermeture ou l'absence de certains types de commerces. L'absence d'un supermarché ou d'une grande surface revient également.

Les supermarchés sont souvent accompagnés d'une station essence. Son absence est décriée, et nécessite un déplacement dans une autre petite ville, et les usagers en profitent pour faire leurs achats alimentaires. C'est le cas au Theil-sur-Huisne, où l'absence de supermarché et de sa station essence concourt au départ des habitants et à la fermeture des commerces du centre-bourg. Certains habitants vont faire leurs courses à Nogent-le-Rotrou (28) ou à La Ferté-Bernard (72), situées toutes deux à 10km du Theil-sur-Huisne. Un habitant de La Ferté Bernard, est venu habiter au Theil-sur-Huisne en 2014, pour se rapprocher de son travail, suite à la perte de son permis. Il fait ses courses à la petite supérette de centre-bourg (qu'il trouve chère) ou demande à des amis de l'emmener au supermarché de La Ferté-Bernard. Cette

personne évoque ainsi Le Theil-sur-Huisne comme « *un bled sympa* » mais l'absence de grande surface est un handicap. En second exemple, un couple, venu habiter au Theil-sur-Huisne en 2013 (retour au pays natal du mari), apprécie le Theil pour le niveau de services proposés (écoles) et la proximité des lieux de travail. Cependant, ils constatent l'absence d'une pompe à essence qui les force à aller à Nogent. Ainsi, la perte d'une station essence a « *désorganisé* » la vie du bourg, et perturbe les pratiques de consommation des habitants et usagers. Les « *champêtres ancrés* » font le constat de la dévitalisation du bourg en partie à cause de la perte de la station essence.

Enfin, il y a ceux qui qualifient le bourg ou la petite ville qui constitue leur espace local en des termes négatifs. L'ensemble lexical se situe autour de la mort du lieu qu'ils habitent. Comme en Galice, il s'agit de « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » (Thomas et Pattaroni, 2012), des personnes qui souhaitent vivre dans de l'urbain dense, avec des niveaux de services et de commerces équivalents à ceux des grandes villes. Ainsi, ils qualifient le bourg dans lequel ils résident comme « *une ville dortoir* », d'un lieu « *un peu triste* », ou encore où il n'y a « *pas grande chose à faire* ». Ces termes renvoient à la faible présence d'usagers dans le centre-bourg. La qualification de « *ville dortoir* » renvoie au fait que les gens n'y habitent que pour dormir. L'exemple du Theil-sur-Huisne en atteste, les populations consomment peu ou pas dans le centre-bourg. La perte de vie du centre-bourg est ressentie : diminution du nombre d'habitants et d'usagers. Le marché apporte des instants où il y a du monde, qu'un habitant du Theil-sur-Huisne résume ainsi : « *C'est comme un cimetière : par moments il y a du monde, par moments personne* ». Les temps de vie dans le bourg se résument donc aux entrées et sorties au travail ou à l'école, dont le midi. C'est ce que résume un habitant de Périers : « *Il n'y a du monde que le samedi pour le marché* ». En fin de compte, les « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » sont à la recherche d'une certaine urbanité (Lévy et Lussault, 2003) qu'ils ne retrouvent pas dans les bourgs et les petites villes dévitalisés.

Plus que les moments de vie ou d'absence de vie du centre du bourg ou de la petite ville, il y a également des représentations négatives par rapport aux populations qui sont présentes. Ces perceptions relèvent surtout de critiques envers une classe d'âge, mais certaines ont aussi lieu envers des catégories sociales. Les critiques se concentrent sur les seniors, trop présents pour quelques-uns. Effectivement, le vieillissement de la population du bourg est dénoncé tant par des seniors que par des jeunes. D'ailleurs, la surreprésentation de population âgée

de plus de 65 ans est largement corrélée, pour les habitants et les usagers, à l'insuffisance de jeunes dans les bourgs et les petites villes. Ces jeunes âgés de moins de 30 ans partagent un diagnostic qui rejoint celui des « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » (Thomas et Pattaroni, 2012) sur l'absence de vie dans le bourg. Ils évoquent ainsi qu'il n'y a « *pas grand-chose à faire* », ou même « *rien à faire* », ou encore à « *20h plus rien du tout* ». Finalement, pour cette classe d'âge « *il vaut mieux aller en ville* ». Mais les difficultés pour se déplacer sont d'autant plus grandes quand ils ne disposent pas du permis de conduire, ce qui conduit au constat du manque de bus pour se déplacer en dehors du bourg.

La surreprésentation d'une catégorie sociale par rapport à une autre qualifie négativement une commune. Le questionnaire le signale à deux reprises à Verneuil-sur-Avre et au Theil-sur-Huisne. Pour Verneuil-sur-Avre, on évoque une petite ville avec « *trop [de] bourgeois* ». Le ménage, qui exprime cette perception, est composé d'une femme appartenant aux professions intermédiaires et de son mari, travaillant comme ouvrier, tous deux ayant entre 45 et 60 ans. Propriétaires d'une maison traditionnelle dans une commune limitrophe, ils associent la surreprésentation de catégories supérieures à Verneuil-sur-Avre à un manque de travail, notamment pour les jeunes. Finalement, « *le mari ne s'y plaît pas* », car les commerces tendent à fermer. Au Theil-sur-Huisne, un ouvrier qualifie sa commune « *d'ouvrière* ». Il associe la surreprésentation de catégories populaires à des « *gens qui vont faire leurs courses à l'extérieur* ». Il déconseille de vivre dans le centre du bourg mais plutôt dans un lotissement. Ainsi, les perceptions sur les catégories sociales qui sont présentes engendrent soit un mal-être et une volonté de départ, soit des représentations sur des pratiques qui entraînent une dévitalisation du bourg.

En substance, une dualité existe entre vision positive et vision négative du bourg ou de la petite ville. À l'image des *villas* de Galice, une tension est palpable entre les volontés des ménages et la réalité dans laquelle ils s'inscrivent. Ainsi, les « *champêtres ancrés* » de Thomas et Pattaroni (2012) semblent être ceux qui se plaisent le mieux dans les bourgs et les petites villes de Normandie. En effet, le calme et la tranquillité qu'offre le cadre de vie d'un bourg ou d'une petite ville leur conviennent. Malgré cela, nombreux sont ceux qui constatent le déclin de l'offre commerciale de centre-bourg, qui cristallisent d'ailleurs les critiques négatives. À l'intérieur de ce profil, certains, résidant depuis longtemps dans le bourg, notent une dégradation : c'est « *de moins en moins bien* ».

Les profils de « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » de Thomas et Pattaroni (*ibid.*), qui souhaitent résider dans des espaces urbains denses, avec une quantité et une diversité d'offres de services et de commerces semblables à celles des grandes villes (*ibid.*), sont plus virulents. Le déclin commercial et celui des services ne leur permettent pas d'assouvir leurs désirs et besoins. Et si la diversité commerciale des bourgs et des petites villes peut être égale à celle des grandes villes (Talandier et Jousseaume, 2013) elle ne leur paraît pas suffisante. Ici, la recherche d'un certain gradient d'urbanité (Levy et Lussault, 2003) n'est pas assouvie. À cet égard, les perceptions négatives de certains jeunes de moins de 30 ans rejoignent celles des profils citadins. Ils ont des représentations d'un manque de vie dans un bourg où il n'y a « *rien à faire* ».

En définitive, les différents discours des habitants et usagers des bourgs et des petites villes de Galice et de Normandie font émerger deux types de profils : « *les champêtres ancrés* » et les « *citadins engagés* » ou « *individualistes* ». Les premiers semblent plus adaptés au cadre de vie qu'offrent les petites centralités. En effet, le calme et la tranquillité qui leur sont associés leur conviennent. Ils composent d'ailleurs la majorité des enquêtés rencontrés. Cependant, certains qui résident dans le petit pôle depuis longtemps perçoivent le déclin du bourg ou de la petite ville. Les habitants et usagers aux profils de citadins sont plus négatifs quand ils qualifient le bourg ou la petite ville dans lequel ils inscrivent leurs pratiques quotidiennes : ils souhaitent de hauts niveaux de services et de commerces, qui ne sont pas assouvis. Les bourgs et les petites villes dévitalisés sont vus en opposition aux grandes villes, qui pourraient être le sommet de l'urbanité (Levy et Lussault, 2003). C'est une forme de condescendance de la part de ceux qui appartiendraient à la modernité envers le monde rural (Jousseaume, 2020). Les ensembles lexicaux qu'invoque ce profil d'habitants et d'usagers se partagent ainsi entre la mort et la désertion.

Par ces différents discours, les habitants et usagers des bourgs et des petites villes de Galice et de Normandie montrent leur attachement à leur lieu de vie, alors que beaucoup d'entre eux identifient les dynamiques de déclin. Ils rejoignent aussi le processus systémique de dévitalisation analysé précédemment. En effet, en Galice, la première pierre de la dévitalisation est bien la fragilisation économique, identifiée par les habitants. En Normandie, les habitants et usagers se sont concentrés sur ce qui marque l'espace de la dévitalisation : les

locaux commerciaux vides. Ce qui conduit aux paroles fortes d'un habitant de Ceaucé : « *Il faudrait raser Ceaucé* » (*habitant de Ceaucé, 2015*).

3.2 Totnes : une market town gentrifiée qui concentre les mécontentements des catégories populaires

Comme dans les autres régions, à Totnes en cours de revitalisation depuis plus de 10 ans, les habitants et usagers utilisent des termes positifs pour qualifier la ville. Seule la réponse d'un travailleur saisonnier précaire vivant en appartement est négative. Ici, pas de vision duale, tout du moins, on ne perçoit pas une opposition entre les profils de « *champêtres ancrés* » et ceux des « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » (Thomas et Pattaroni, 2012). En effet, à Totnes, toutes les personnes enquêtées semblent avoir un profil de citadins. La différenciation entre vision positive, et négative, se fixe autour d'un rapport entre catégories sociales. Les catégories supérieures et les franges hautes des catégories populaires se situent autour de la vision essentiellement positive, quand les ménages modestes perçoivent de manière plus négative la ville de Totnes.

Tout d'abord, parmi les 39 réponses, les termes mélioratifs utilisés pour qualifier la ville se concentrent autour de « *good* », ce qui signifie une bonne qualité de vie. Quatre autres réponses insistent encore davantage sur la qualité de vie : « *very good* » soit une très bonne qualité de vie. Ce cadre de vie agréable est accompagné d'un ensemble de qualificatifs qui le renforcent. Par exemple, la ville est ressentie comme une « *friendly good place* » (« endroit amicalement sympa »). Totnes est ainsi perçue comme un endroit « *sympa* », dans lequel il est possible de faire des rencontres, d'avoir du lien social. Ce dernier est renforcé par le contexte d'une « *multicultural town* » (« ville multiculturelle ») avec une « *alternative culture* » (« culture alternative »), dans lequel s'inscrivent les profils des « *citadins engagés* » de Thomas et Pattaroni (*ibid.*). En effet, nous retrouvons le contexte villageois à travers la « *friendly good place* », la diversité sociale à travers la « *multicultural town* ». L'identification de ce profil est renforcée par la présence de « *good schools* » (« bonnes écoles »). Elle est, en effet, le gage d'un « *environnement sécurisé pour les enfants* » (*ibid.*, p.122), auquel s'ajoutent les effets positifs de changements (lié au mouvement *TTT*) et une bonne valorisation de la campagne environnante. Pour résumer, la ville de Totnes offre un cadre urbain pour les

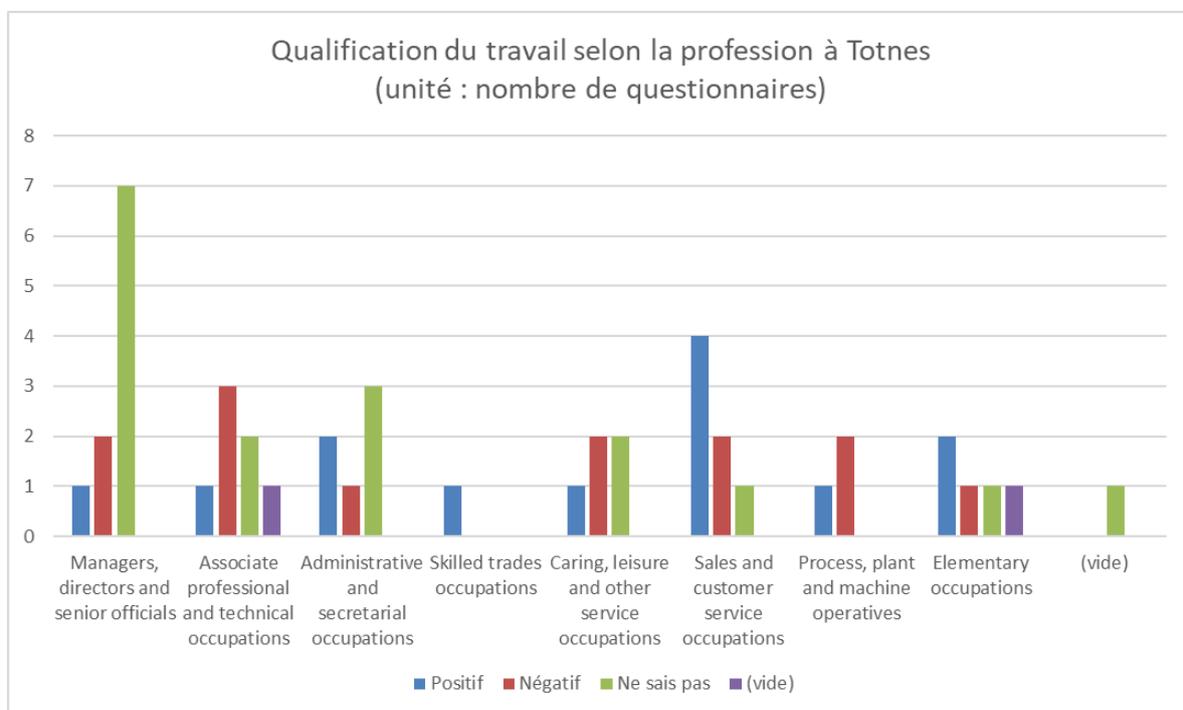
citadins tout en s'intégrant dans un espace où la « nature » est valorisée et plus largement la campagne. Ce bilan positif est renforcé par la bonne desserte routière et ferroviaire.

Le commerce est qualifié positivement par 60 % des personnes enquêtées, quelle que soit la catégorie sociale, avec l'expression « *good shops* » (« bons commerces »). Mais parmi les 35 % de réponse négatives, beaucoup insistent sur le manque de commerces (« *no all* »). C'est surtout la diversité des commerces qui est mise en cause, ressentie différemment selon la profession d'appartenance. Ainsi des réponses évoquent « *miss alternative* » (« manque d'alternative ») et l'omniprésence des « *coffee shops* » (« cafés indépendants »). Le manque d'alternative est confirmé par d'autres enquêtés : « *so many shops for tourists* » (« trop de commerces pour les touristes ») et « *shops too expansive* » (« commerces trop chers »), réponses des personnes appartenant aux catégories populaires, des employés dans les « *Process, plant and machine operatives* » et dans les « *Caring, leisure and other service occupations* ». Leurs réponses critiquent le prix élevé des produits, inscrit dans un contexte d'une petite ville touristique, et traduisent leurs difficultés à consommer localement. Les réponses qui évoquent un manque de magasins, le font par comparaison à Bristol, ou en considérant les insuffisances d'une petite ville : « *miss many shops because it's a small town* » (« il manque beaucoup de commerces parce que c'est une petite ville »), l'absence de « *clothes shops* » (« magasins de vêtements ») pour les hommes, et de banques. Ces réponses émanent des professions élevées socialement (« *Managers, directors and senior officials* » ou « *Associate professional and technical occupations* »). Les catégories supérieures observent donc un manque de diversité de locaux commerciaux à plus haute valeur ajoutée comme les banques ou les magasins pour hommes. *A contrario*, les catégories populaires relèvent un manque de magasins correspondant à leurs moyens économiques.

Enfin, un autre élément cristallise le mécontentement à Totnes : le travail. Si les avis sont partagés, beaucoup constatent l'importance des « *precar jobs* » (« emploi précaire ») liés aux activités du tourisme. En effet, celui-ci entraîne une saisonnalité des emplois, comme l'indique cette habitante : « *seasonnal jobs mostly* ». De plus, la *market town* se caractérise par une forte présence de personnes âgées (Shepperd, 2009), qui génère des emplois de services à la personne (« *Caring, leisure and other service occupations* »). Ainsi, la ville se caractérise par une forte présence de ménages aisés, retraités ou non, résidents à l'année, ou occasionnellement comme touristes. Les ménages modestes se mettent à leur service comme

employés. Pour obtenir un emploi, une personne des catégories supérieures résume ainsi ce que doivent faire les catégories populaires : « *For a job, you have to have your business* » (« Pour un emploi, il faut que vous ayez votre entreprise »), quand les ménages populaires réclament d'autres types d'emplois et notamment la présence industrielle : « *no many factory* ». D'ailleurs, cette mise au service des catégories populaires pour les catégories supérieures relève pour certains d'une orientation des activités au profit des retraités au détriment des jeunes : « *miss things for younger* » ; « *good for olders* ». Finalement, l'ensemble des professions (et leur catégorie sociale d'appartenance) dénonce un manque d'emplois (fig. n°111).

Figure 111 Graphique de la qualification du travail selon la profession dans le Sud-Ouest de l'Angleterre (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)



Pour terminer, la ville de Totnes est largement appréciée au premier abord par ses habitants et ses usagers. Ceux-ci se caractérisent comme des « *citadins engagés* » (Thomas et Pattaroni, 2012) qui apprécient la ville par son esprit « *villageois* » et son multiculturalisme. Il offre un cadre de vie pour les citadins, en s'incorporant dans un espace rural. Il s'agit ici d'un glissement des catégories supérieures des grandes villes vers des plus petites (Whewey, 2011) en raison de prix trop élevés pratiqués dans les grandes agglomérations (*ibid.*). Ce glissement des catégories supérieures provoque un processus de gentrification à l'œuvre dans la petite ville. Cette dynamique entraîne des changements structuraux dans les pratiques de consommation,

notamment dans les commerces et les prix qu'ils exercent. L'ensemble de cette dynamique déstabilise les catégories populaires locales, qui se retrouvent avec des commerces qui pratiquent des prix trop élevés pour elles. Elles dépendent également des catégories supérieures pour les emplois, qu'ils soient saisonniers pour le tourisme ou à l'année dans le secteur des services.

En définitive, les bourgs dévitalisés de Normandie et de Galice se situent dans une opposition de discours entre la satisfaction des « *champêtres ancrés* » et le mécontentement des « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » (Thomas et Pattaroni, 2012). Les premiers apprécient le calme et la tranquillité que leur offre le cadre de vie des bourgs et les petites villes, en profitant du *minimum* de commerces et de services mis à leur disposition. Pour les seconds, l'offre est insuffisante dans tous les domaines : l'urbain n'est pas assez dense, l'esprit villageois pas assez présent, les services et commerces ne sont pas assez diversifiés et présents en grande quantité comme dans les grandes villes, etc. Finalement, les citadins renvoient leurs réponses à un ensemble lexical autour de l'ennui ou de la mort de ces lieux. Cependant, ces deux profils ont, pour une partie, conscience des problématiques spécifiques des bourgs et des petites villes dans chacune de nos régions. Pour les *villas* galiciennes, leurs habitants et usagers énoncent les problématiques liées au manque d'emplois. Ils le relient à ses conséquences en termes de pertes de populations. Pour la Normandie, les habitants et usagers relèvent surtout ce qui laisse des marques de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. Ainsi, le déclin commercial est largement repéré et identifié comme participant au déclin des bourgs et des petites villes.

Quand cette confrontation entre « *champêtres ancrés* » et « *citadins engagés* » ou « *individualistes* » n'existe plus et que seul le profil des citadins reste, les conflits se concentrent alors autour de l'appropriation de l'espace et des pratiques quotidiennes. Ainsi, à Totnes, la confrontation se fixe autour de rapports entre catégories sociales. Les ménages aisés s'approprient l'espace, les pratiques de consommation et donc les prix tendent à augmenter. En conséquence de ces rapports de domination, les ménages populaires se retrouvent perdants et n'ont pas les capacités économiques pour acheter dans les magasins locaux. De même, les catégories supérieures, par leur surreprésentation, structurent l'emploi autour des secteurs touristiques et des services, ne proposant que des « *precair jobs* » au lieu des emplois industriels que réclament certains ménages modestes.

Conclusion du chapitre

Dans ce chapitre, nous nous attardons sur la dévitalisation des bourgs et des petites villes en regardant d'autres indicateurs que ceux du logement (tableau n°9). Premièrement, la vacance commerciale semble jouer un rôle important, en conséquence d'une concurrence perdue contre les supermarchés et le e-commerce. En Normandie, elle tend à se concentrer dans les centres des bourgs et des petites villes, avec environ 15 % des locaux commerciaux vacants. En plus des éléments que nous venons de citer, la périphérisation des activités tend également à entraîner la fermeture de locaux dans les centres au profit de la périphérie. Enfin pour cette région, un problème d' « ethos du bon commerçant » (Morange et Quentin, 2017) est soulevé par de nombreux acteurs, où le gérant du commerce ne serait pas apte à être un bon vendeur. En Galice, le déclin commercial a surtout lieu dans les zones de pertes de populations. Cependant, dans les *villas* laboratoires, nous avons identifié que la vacance commerciale rejoint celle des logements. Elle est surtout présente dans les maisons traditionnelles galiciennes ainsi que dans les immeubles construits récemment. Pour terminer dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, sa spécificité est la fermeture de locaux d'enseignes nationales à cause de la mondialisation. De plus, un essoufflement du modèle du tourisme littoral de masse a lieu, provoquant la fermeture de nombreux commerces touristiques.

Par ailleurs, la vacance a lieu aussi pour les services publics. C'est la conséquence de la néolibéralisation de l'action publique qui tend à fermer ses services dans les bourgs et les petites villes à des fins d'économies budgétaires. Cette fermeture de services publics se fait principalement au profit du secteur privé. De plus, en Normandie spécifiquement, des représentations négatives affectent certains collègues, pouvant causer jusqu'à leur fermeture. De même, la périphérisation qui touche les commerces et les habitations, est rejointe par les équipements publics qui tendent de plus en plus à se situer en périphérie pour des coûts du foncier moins importants. Pour le Sud-Ouest de l'Angleterre, les fermetures de services et d'équipements affectent les aérodromes militaires et les lignes de bus. Enfin, la dévitalisation d'un bourg ou d'une petite ville est à situer dans un processus plus large de fragilisation. Il commence par une fragilisation économique qui entraîne un départ d'habitants. La migration qui se réalise est socialement sélective, et provoque l'émigration des mieux dotés en capitaux quand les classes dominées restent captives du lieu. Cette émigration entraîne une vacance

commerciale, résidentielle et des services publics. Il en découle des représentations négatives et une désappropriation du centre provoquant un désordre urbain.

Pourtant, le ciel n'est pas totalement sombre au sein de cette représentation du réel. En effet, les « *champêtres ancrés* » se plaisent au sein des bourgs et des petites villes. Ils y apprécient le calme et la tranquillité tout en pouvant profiter d'un minimum de services et de commerces. Pourtant, ils sont conscients des problèmes qui ont cours dans leur espace local. Les habitants évoquent les problèmes de manque d'emplois en Galice ou encore de déclin commercial en Normandie. Parmi les usagers de ces lieux, les citadins sont les plus virulents dans leurs discours. Ils se représentent les bourgs et les petites villes comme des espaces ennuyeux voire morts. Enfin, nous avons terminé sur la petite ville de Totnes, où le type de discours est représentatif des citadins. Seulement, il apparaît que les catégories populaires pâtissent des pratiques des citadins des catégories supérieures par des prix trop élevés exercés dans les commerces locaux.

Tableau 9 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)

Thématiques	Galice	Normandie	Sud-Ouest de l'Angleterre
Vacance commerciale	Pertes de populations + Vacance commerce dans maisons traditionnelles et immeubles récents + concurrence supermarché	Concurrence supermarché, e-commerce, périphérie + Concentration dans les centres + Ethos du bon commerçant	Fermetures enseignes nationales + e-commerce, crise financière de 2008 et mondialisation + essoufflement tourisme littoral de masse
Vacance équipements et services publics	/	Néolibéralisation action publique + représentations négatives des collèges + périphérisation de la vie	Néolibéralisation action publique + Aéroports + Lignes de bus
Processus de dévitalisation	Fragilisation économique secteur agricole + émigration + vacance des logements et commerciales + <i>feismo</i>	Fragilisation industries + émigration + vacance des logements, services et commerces + représentations et images négatives	Fragilisation économique + vacance commerciale et de services publics
Discours des habitants	« Champêtres ancrés » sont satisfaits de leur cadre de vie mais ressentent les problématiques d'émigration à cause du manque d'emplois + Citadins qui sont mécontents de la vie ennuyeuse et morte dans les <i>villas</i>	« Champêtres ancrés » sont satisfaits de leur cadre de vie mais ressentent la problématique de déclin commercial + Citadins qui sont mécontents de la vie ennuyeuse et morte	Citadins satisfaits du cadre de vie à Totnes + Classes dominées se sentent reléguées dans les pratiques de consommation trop onéreuses

Conclusion de la partie (synthèse partielle)

En définitive, dans le cinquième chapitre, nous avons décrit les orientations générales sur les aspirations et arbitrages résidentiels des ménages dans les trois régions étudiées. Trois points saillants ont été dégagés : la dépréciation du locatif en appartement, notamment dans le logement social ; la préférence pour la maison individuelle avec jardin située en périphérie ; des séniors qui se localisent dans les bourgs et les petites villes, pour se rapprocher des services et commerces en Normandie et en Galice, et pour le cadre de vie littoral dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Inversement, des jeunes veulent se rapprocher des emplois proposés dans les grandes villes. À partir de ces éléments, nous avons montré qu'une grande partie des bourgs et des petites villes des trois régions sont dans un processus de vieillissement de la population. Le Sud-Ouest de l'Angleterre se singularise par un processus de gentrification à l'œuvre à Totnes, par l'arrivée d'une frange supérieure des catégories populaires, plus jeune, notamment issue de la « *service class* » (Hoggart, 1997).

Le sixième chapitre étudie les conséquences de ces aspirations et arbitrages résidentiels. Elle provoque de la vacance du logement dans les centres des bourgs et petites villes : en Galice, des maisons traditionnelles et des appartements récents ; en Normandie, des appartements reconstruits et de certaines maisons anciennes. L'importance de ces logements vacants est perçue par les acteurs comme un des piliers de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. La vacance est d'ailleurs corrélée avec d'autres indicateurs : perte de population, logements anciens (Normandie) ou récents (Galice), d'ouvriers (Normandie) ou de moins de collègues (Galice). Ces éléments nous ont permis de constituer des ensembles de bourgs et de petites villes. En Galice, les *villas* dévitalisées se situent dans la partie est, avec de fortes proportions de séniors, de logements en mauvais état, et d'emplois dans le secteur agricole. En Normandie, les bourgs dévitalisés sont constitués de plus de vacance du logement, d'ouvriers, de non diplômés et de logements datant d'avant 1945. La fragilisation économique, et la vacance commerciale et d'équipements publics, sont les trois éléments ajoutés dans le sixième chapitre pour expliquer le processus de dévitalisation, qui provoque un désordre urbain et des représentations négatives, associées au *feísmo* spécifiquement en Galice.

Au sein de ces bourgs et petites villes en proie à la dévitalisation (Galice, Normandie), les « *champêtres ancrés* » (Thomas et Pattaroni, 2012) sont un profil identifié parmi les habitants, qui apprécient la tranquillité et le cadre de vie « *naturel* » qu'offrent ces petites centralités.

Mais ils ressentent les mouvements structurants de perte de vie qui affectent leur lieu de vie. Les « citadins » (*ibid.*) sont plus virulents dans leurs opinions de la vie locale car ils ne retrouvent pas une offre suffisante de commerces et services divers. Ce profil d'habitant est le seul présent à Totnes, et les discours s'opposent plutôt entre les classes sociales. Les pratiques quotidiennes se construisent par et pour les catégories supérieures, que les ménages modestes dénoncent dans leurs difficultés à consommer localement à cause de prix trop élevés.

Finalement, les bourgs et les petites villes dévitalisés se situent dans une trajectoire de standardisation de leurs espaces, entraînant une vision de dévalorisation pour les élus. Cette situation est renforcée par une forte appropriation de l'espace par les catégories populaires, qui provoque un désordre urbain mal vu par les élus. Les valeurs d'usage et d'échange y sont faibles. Ce sont ces espaces géographiques qui sont dépréciés par à la fois les « *champêtres* » et les « *citadins* » (Thomas et Pattaroni, 2012) et répondent donc à l'hypothèse d'une dévalorisation des bourgs et des petites villes au sein de l'espace rural. Pourtant, la ville de Totnes se situe dans une trajectoire inverse, de valorisation avec une mise en avant forte de l'alternatif consommé par les catégories supérieures. Cette valorisation invoque la valeur d'usage de l'espace et les capitaux culturel et économique, et provoque en même temps une élévation de la valeur d'échange.

Partie III. La revitalisation des bourgs et des petites villes : petits et grands projets aux conséquences (in)certaines

Le processus de dévitalisation des bourgs et des petites villes est donc connu. Il s'appuie notamment sur un marché immobilier défaillant, produisant de la vacance résidentielle. Celle-ci s'intègre dans un ensemble systémique, où chaque indicateur (économique, démographique, commercial, présence ou absence d'équipements et de services) pèse inégalement. Les bourgs et petites villes galiciens et normands semblent davantage en difficulté, plus enclin au processus de dévitalisation, quand la ville de Totnes présente des indicateurs quantitatifs et qualitatifs qui la font ressortir comme « gagnante » grâce à son processus de revitalisation engagé depuis une dizaine d'années. Elle peut ainsi représenter pour certains acteurs l'idéal à atteindre avec peu de vacance résidentielle et commerciale, et des pratiques appartenant aux catégories supérieures. De même, une certaine distance sociale et proximité spatiale (Chamboredon et Lemaire, 1970) symbolisent la mixité sociale de la *market town*, tout en provoquant des conflits dans les pratiques quotidiennes du centre-ville.

Dans tous les cas, pour qu'un processus de revitalisation s'enclenche, il faut que les acteurs et/ou habitants aient pris conscience des problématiques de leur espace local, pour entreprendre des actions :

« La dévalorisation préalable des espaces (qu'elle soit objectivée, orchestrée, instrumentalisée ou fantasmée) permet, et légitime, l'entrée en scène de divers acteurs qui promeuvent leur (re)valorisation » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.9)

Ainsi, certains bourgs et petites villes sont plus ou moins dévalorisés au moment du diagnostic. Diagnostic qui détermine des types d'actions à mettre en place :

« les actions et les discours qui la justifient se nourrissent de, s'appuient sur, se mesurent et s'évaluent par rapport à ce constat d'une dévalorisation déplorable. Les « entrepreneurs » de (re)valorisation adoptent, s'approprient ou produisent ainsi des argumentaires visant à rendre évidente la nécessité d'actions (ré)génératrices, produisant de nouvelles valeurs dont l'apport est d'autant plus important que l'état antérieur est dévalué. » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.9)

Cette partie se compose de trois chapitres. Le premier décortique et analyse la standardisation et la circulation (Bonnal, *et al*, 2016) des pratiques de revitalisation. Le deuxième aborde les

projets en lien avec l'habitat, notamment l'endiguement de la vacance en Normandie et en Galice, pour revitaliser un espace. Le commerce y tient une place importante (Madry, 2016). Enfin, les projets doivent être globaux (Delpirou, 2019) pour répondre à l'ensemble des problématiques qui les touchent. Ils intègrent donc de nombreux autres éléments comme l'amélioration des services et des équipements, la valorisation des aménités locales, des mobilités durables et du tourisme.

Chapitre VIII. La construction des projets de revitalisation : standardisation et circulation des pratiques

Une fois le diagnostic posé de la dévitalisation du bourg ou de la petite ville, se pose la question du projet de revitalisation. Ainsi, à travers ce chapitre, nous montrons que sa mise en œuvre repose sur la motivation des élus à engager une gestion concertée du projet de revitalisation. Elle repose grandement sur la participation de l'État et de ses agences, comme conseiller, expert et financeur. L'ensemble de cette gouvernance doit ainsi permettre l'établissement d'une ingénierie de projet. Elle inclut la participation citoyenne. La deuxième partie du chapitre s'intéresse à la course à la labellisation et aux financements. Enfin, l'ensemble des projets de revalorisation des espaces circule et certains sont plus valorisés que d'autres. Cette circulation se fait à travers des partages d'expériences qui constituent les « *bonnes pratiques* » à suivre (Devisme, *et al*, 2007).

1. Fédération et mise en réseau d'acteurs : contrôle par l'Etat et les collectivités locales et participation citoyenne

Un projet de revitalisation s'engage à partir d'une prise de conscience d'acteurs de problématiques inhérentes à un centre de bourg ou de petite ville. Cette prise de conscience est à mettre en rapport avec la motivation des élus pour lancer une nouvelle dynamique. Elle peut se manifester lors du premier mandat d'un maire (élections municipales en 2014 et 2015 pour la Normandie et la Galice). Un projet de revitalisation peut également être mis à l'agenda car des financements existent et la thématique est à la mode. Dans tous les cas, une gestion concertée du projet doit être installée : en incluant des partenaires publics, comme l'État et ses agences, des collectivités supra-locales, mais aussi des partenaires privés et des membres de la « *société civile* » (Torre, 2015). La participation de l'Etat est essentielle, puisque c'est bien souvent le plus important financeur du projet. Il détient également le rôle de conseiller et d'expert, c'est donc un évaluateur. L'ensemble de ces partenaires doit ainsi former une ingénierie de projet, permettant sa bonne gouvernance.

La deuxième sous-partie est consacrée à la participation citoyenne. Elle recouvre diverses acceptions selon les élus des bourgs et des petites villes. Ces différences sont décrites selon

une échelle des pouvoirs des citoyens décrite par Sherry Arnstein (1969) qui montre que les bourgs et petites villes étudiés se placent différemment.

1.1 La mise en place d'une gestion concertée : de la motivation des élus à la participation citoyenne

La volonté et la motivation des élus locaux sont une clé de la réussite du projet de revitalisation. Cette motivation repose d'abord sur une prise de conscience de la problématique de dévitalisation. Les élus locaux sont les organisateurs de la revitalisation. C'est le cas pour Dawlish, dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, où l'organisation de la concertation avec les partenaires et les citoyens repose sur le *Dawlish Town Council*. C'est un groupe monté pour la rédaction et la mise en place du *Dawlish town center masterplan*. Ce groupe, préalablement dénommé *Dawlish a Regeneration Group* puis *Dawlish Community Trust*, énonce l'importance des liens avec le *Dawlish Town Council* :

« We believe that, on acceptance of this report, the immediate priority for Dawlish Community Trust must be to secure the support of Dawlish Town Council for the vision and master plan. One of the encouraging features of the study has been the way in which the Trust and the Town Council have come together. » (Dawlish Town Center MasterPlan, 2008, p.79)

L'implication des élus et agents de la ville est primordiale dans la mise en œuvre du projet. La motivation d'un maire est surtout très présente en début de mandat, et redonne de l'espoir aux habitants. Par exemple en Normandie, à Caumont-sur-Aure¹³⁸ (Calvados), l'arrivée d'un nouveau maire en 2014 suscite l'enthousiasme d'une partie de la population. Cet enthousiasme est porté par les projets que le maire mène à bien, et par la création d'une commune nouvelle. Cette possibilité de regroupements de communes a presque été imposée aux communes en 2015 par la loi NOTRe. En Normandie, de nombreux bourgs ont fusionné avec des communes limitrophes. Ces fusions se sont réalisées autour d'un projet de territoire ou uniquement pour une bonne entente financière. C'est le cas par exemple à Damville, qui a fusionné avec cinq communes pour devenir Mesnil-sur-Iton. Le bourg n'a pas réalisé de

¹³⁸ Projet tuteuré des Master 2 de Géographie : Brient, *et al*, 2018, *Représentations et pratiques des centres-bourgs : l'angle des services et commerces de proximité. Exemple de trois communes du Calvados : Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay), Caumont-l'Eventé (Caumont-sur-Aure) et Thury-Harcourt (Le Hom)*, Université de Caen Normandie, 63p.

« *projet de territoire* » *a priori*, mais *a posteriori*. Il a été monté au fur-et-à-mesure pour un développement du centre-bourg en équilibre avec celui des autres communes. Un responsable de la politique habitat de l'Association des Communes de France constate que la fusion de communes entre un bourg et des villages alentour, portée par un projet de territoire, permet de « *régénérer l'espace* »¹³⁹.

Plus que la fusion de communes, la fusion intercommunale peut aussi être un levier pour motiver les élus, en portant une politique de financements de la revitalisation de centres-bourgs comme c'est le cas à Isigny-Omaha Intercom. Elle cible ainsi trois bourgs : Trévières, Le Molay-Littry et Isigny-sur-Mer. Elle appuie et sert de levier aux maires de ces communes pour financer des travaux, notamment d'espaces publics dans les centres. Elle sert également à monter des projets de plus grande envergure avec l'État, ou d'autres collectivités, comme la région ou l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Cela met ainsi en exergue l'importance des partenariats entre collectivités locales de différentes échelles pour mettre en place un projet de revitalisation. Les projets se doivent de faciliter la gestion concertée en proposant une gouvernance. En Normandie, elle repose sur un effet de réseau où l'ensemble des partenaires est invité à participer à des comités de pilotage ou des comités techniques. Les financeurs sont présents, souvent des services de l'État tel que l'ANAH ou la Caisse des Dépôts et Consignations. Ensuite, d'autres services de l'État ou de collectivités territoriales sont présents en tant qu'experts : DDT(M), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), les ABF pour la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), les chargés de mission du département et de la région, etc. (fig. n°112). Des chercheurs peuvent aussi être présents en tant qu'experts. Les acteurs locaux sont aussi invités : représentants du tourisme, associatifs, entreprises, etc. Des personnalités locales, étrangères notamment, sont également invitées pour apporter leur vision en tant que membres de la société civile. Par exemple, au Teilleul c'est un entrepreneur Suisse voulant se développer au niveau local notamment dans la gastronomie, à Périers un responsable d'une association de sauvegarde de bâtiments de l'architecture de la Reconstruction souhaitant valoriser cette architecture comme patrimoine. Au total, une quarantaine de personnes se regroupe dans ces comités (cf. fig. n°113). Elles représentent

¹³⁹ Propos lors du séminaire de lancement du programme national « *Revitalisations des centres-bourgs* », 2015

l'ingénierie de projet mise en place pour la revitalisation, où chacun a son rôle de décideur, de conseil, d'expert, d'exécutant, etc.

Figure 112 Partenaires et invités du Comité de Pilotage de la revitalisation de Périers



Figure 113 Comité technique de revitalisation du bourg, Le Teilleul, septembre 2018 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



À Totnes dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, la gestion concertée est aussi mise en place pour tous les projets, avec l'idée d'impliquer la communauté locale. Le lien avec tous les secteurs et les acteurs est réalisé. C'est la mise en place d'un système démocratique qui est souhaité. Il doit être ainsi, plus horizontal et moins « *top-down* », du haut de la hiérarchie institutionnelle vers le bas, et plus « *bottom-up* », du bas vers le haut (Torre, 2015).

Dans cet « *écosystème* » de partenaires, l'État est un incitateur de projets par ses offres de financements de politiques localisées dans un but « *d'équilibre des territoires* ». Il lance des appels à projets nationaux pour la revitalisation de ces pôles de proximité, accompagne les lauréats et fournit son expertise pour chaque projet qu'il finance. Les différents services étatiques, nationaux ou locaux, tels que l'ANAH ou les DDT(M), suivent ces deux axes par leur appui méthodologique, et l'expertise du projet sur le temps long pour accorder le financement (mise en place de convention cadre). L'accompagnement par la DDT(M) est assez nouveau et se fait notamment dans le cadre du Nouveau Conseil au Territoire (NCT), qui est un appui méthodologique aux collectivités territoriales confrontées à des difficultés particulières. Cette mise en œuvre crée des tensions entre les services de l'État et les élus locaux, et plus globalement entre l'ensemble des partenaires :

« [...] rivalités de pouvoirs sur du territoire [qui] se font entre des acteurs qui animent et dirigent des forces politiques qui chacune revendique tel territoire, en fonction des droits historiques qu'elles prétendent avoir sur telle portion de territoire » (Lacoste, 2012, p.33)

Cela renvoie à des rapports de domination entre État et collectivités locales (Brouard-Sala, 2016). Par exemple, à Périers, à chaque début de comité de pilotage, le maire commence par remercier les agences étatiques. Il salue d'abord la personne représentant l'ANAH, car c'est le plus gros financeur. Il poursuit par la région, deuxième plus gros financeur, etc. Il s'agit de l'expression des rapports de domination intégrés dans les discours des acteurs (Bourdieu, 1982). Cela montre bien les rapports de force qui s'effectuent selon une géopolitique locale, où chacun tente de tirer son épingle du jeu en montrant « *patte blanche* » auprès de telle ou telle institution (Subra, 2016). Ainsi, l'horizontalité et l'approche *bottom-up* qui est revendiquée n'existe qu'en partie. Celle-ci peut exister, si elle entre dans les cases des institutions qui sont hiérarchiquement les plus élevées.

Dans le sud-ouest de l'Angleterre, c'est dans le cadre du *New labour government* que la politique de revitalisation des villes marchées et littorales est annoncée en 2000 et est menée

par la *Countryside Agency* avec des relais par les collectivités locales. Ici également, c'est le gouvernement, *via* une de ses agences, qui dirige et oriente les programmes de revitalisation. Finalement, l'État donne la direction générale des projets, en tant qu'expert, et ses conseils qui lui sont liés en tant que financeur et évaluateur. L'approche *bottum-up* est une marge de manœuvre laissée à la collectivité locale, tant que cela reste dans la direction souhaitée par l'État. Ainsi, l'État en pilotant les financements, et en tant que conseiller et expert, oriente une partie de ces financements à la destination de la revitalisation des bourgs et des petites villes. Ces financements sont dédiés à certaines actions qui montrent donc les méthodes de revitalisation.

En France, le Conseil Général à l'Égalité des Territoires (CGET) indique lors du séminaire de lancement de la revitalisation des centres-bourgs que l'État (2015), en plus d'être un accompagnateur et un expert sur ce sujet, paye et aide pour que soit mise en place une ingénierie de projet. Elle repose sur une gouvernance avec de multiples partenaires et surtout une équipe spécifiquement dédiée, avec un chef de projet. C'est la personne qui dirige l'équipe et doit appliquer toutes les décisions prises par les élus locaux et l'ensemble des partenaires et financeurs.

Les PNR jouent un rôle important dans les équipes de projet en mobilisant une « *ingénierie locale pluridisciplinaire* » avec des « *chargés de mission centre-bourg* » spécialisés, notamment pour le montage et le financement d'opérations¹⁴⁰. Ainsi, ils « *se positionnent comme expérimentateurs, facilitateurs et animateurs des démarches, auprès de collectivités qui ne disposent pas forcément d'ingénierie dédiée en interne.* »¹⁴¹. Cependant, les PNR sont de plus en plus mobilisés au sein de leurs espaces, et rencontrent donc des difficultés à subvenir en ingénierie pour toutes les demandes émanant des petites communes. C'est ce que relève la direction nationale des PNR :

« Si les territoires ruraux manquent d'ingénierie, les chargés de mission des Parcs en charge de la question de la revitalisation de centres-bourgs sont généralement en charge d'autres thématiques liées à l'urbanisme. Ainsi il leur manque de temps à dédier à l'animation et à la mise en place d'expérimentations. De plus leur intervention est sur des territoires vastes, souvent à cheval sur plusieurs départements et/ou régions. Ce sont des projets qui demandent

¹⁴⁰ Parcs Naturels Régionaux de France, 2015, *Renouvellement urbain des centres-bourgs. Vers une innovation sociale et économique. Les approches des Parcs Naturels Régionaux.*, PNR de France, 42p.

¹⁴¹ PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017, p.3

beaucoup de temps en fonction de la complexité des sujets, du nombre d'intervenants et des ambitions de concertation qui y sont souvent liées. Certains Parcs recrutent des chargés de mission spécifiques sur les centres bourgs, comme en Normandie-Maine ou en Livradois-Forez, mais la consolidation et la pérennisation de ces postes reste aléatoire. »¹⁴²

Ainsi, chaque PNR mobilise une ingénierie à destination de la revitalisation des centres-bourgs. Par exemple, à ses débuts en 2015, la chargée de mission « *centres-bourgs* » du PNR Normandie-Maine, a en charge quelques projets de revitalisation. Puis avec les années, les projets se sont démultipliés, l'obligeant à offrir une ingénierie plus ponctuelle. En plus des PNR, les régions, les EPF et d'autres participent souvent à l'équipe projet pour apporter de l'ingénierie pour des études en amont, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

L'EPFN est la cible d'une convention spécifique avec la région Normandie entre 2017 et 2021 pour la « *Mise en œuvre des dispositifs partenariaux d'interventions en faveur de la requalification foncière et de la revitalisation urbaine* ». Cette convention s'intègre dans un plan plus large pour la revitalisation des villes-centres et cœurs de bourgs. Dans cette convention, il s'agit, pour l'EPFN, d'accompagner les bourgs-centres dans la partie opérationnelle. A ce titre, l'établissement peut prendre la fonction d'une assistance à maître d'ouvrage. Sa mission est ainsi de mobiliser :

« des ressources à identifier selon les projets (CAUE, agences d'urbanisme, Agence technique départementale, structure privée spécialisée en AMO...) avec une mise en relation avec les intervenants identifiés (y compris aide à la mise au point de la commande) »¹⁴³.

L'EPFN peut également devenir maître d'œuvre « *pour la réalisation des travaux d'adaptation des biens portés par l'EPF Normandie par la mise en œuvre des dispositifs existants, avant leur mise à disposition auprès de l'occupant final.* »¹⁴⁴. Cette maîtrise d'ouvrage vise surtout l'habitat. Pour ce faire, l'EPF Normandie peut acquérir un bien, afin d'y faire réaliser des travaux de démolition ou de rénovation des bâtiments. Ce portage a été mobilisé pour des friches industrielles (à Vire ou à Pont-Audemer par exemple), des locaux commerciaux (au Teilleul) ou des équipements communaux (Ancien Palais de justice de Domfront).

¹⁴² Parcs Naturels Régionaux de France, 2015, *op. cit.*, p.13

¹⁴³ Rapport AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, p.16-17

¹⁴⁴ *Ibid.*

Finalement, c'est toute une ingénierie de projet qui se met en place, entre les services déconcentrés de l'État, les collectivités locales ou supra-locales, des établissements publics supra-locaux, des bureaux d'études et des chefs de projets. Mais, comme nous l'avons mentionné, il arrive que des conflits éclatent entre ces différentes fractions d'ingénierie, selon les hiérarchies institutionnelles (Subra, 2016 ; Lacoste, 2012).

Par ailleurs, l'ingénierie de projet se décompose en plusieurs groupes de travail. Chaque groupe est spécialisé autour d'un sujet : le groupe « *Commerce 2.0* » à Pont-Audemer par exemple. Pluridisciplinaire, il est composé de chercheurs, de techniciens de la commune, de la CCI, de représentants d'associations, d'habitants, de collectivités territoriales, etc. Il permet d'homogénéiser des réflexions qui sont proposées au comité technique ou de pilotage. Il doit en effet permettre d'adapter ou d'élaborer des outils opérationnels pour revitaliser le bourg. Lors de la première réunion du groupe, les objectifs qui lui ont été assignés sont de « *modéliser les flux du centre-ville* » et de « *de proposer une méthodologie innovante* ». Les attentes de la part de la mairie et de la CCI pour ce groupe de travail sont de « *prospector les données exerçant une influence sur l'activité commerciale* » et « *d'identifier les critères, les variables, les outils avec l'aide des Big Data* » afin de modéliser les flux de centre-ville. Avec la collaboration de chercheurs, associés à d'autres acteurs privés et publics, il s'agit pour les coordinateurs de monter une « *start-up de recherche* » à l'échelle locale, dont l'expérimentation puisse servir d'exemple à l'échelle nationale.

Cette spécialisation d'une partie des équipes sur certaines thématiques, se retrouve également à Totnes. Plusieurs équipes décomposent en effet le projet général de la ville en transition. Une première s'attache à tout ce qui relève de la résilience alimentaire, avec des projets connus et reconnus mondialement comme les « *Incredible edible* » (« Incroyable comestible »). Un groupe s'attache à la transition écologique des logements et des bâtiments, un dernier groupe travaille la relocalisation de l'économie. Pour chacun de ces groupes, un référent est attribué. Y participent des chercheurs, des habitants ou encore des professionnels dont le métier s'insère dans la thématique.

Ainsi, la gestion concertée se doit d'intégrer le plus de partenaires possibles. Ceux-ci font partie de différentes institutions publiques, à différentes échelles. L'intégration de chercheurs dans les groupes de travail se réalise de plus en plus. Nous en avons fait partie en Normandie (cf. chapitre deux). En Galice, un groupe de chercheurs a également aidé à définir le diagnostic

pour la mise en place du projet de la *Xunta de Galicia*. Ainsi, les chercheurs participent largement à la programmation de politiques publiques. En effet, par la définition « *d'observatoires territoriaux* » (De Sède-Marceau et Moine, 2012), les analyses sont transmissibles aux politiques. C'est ce qui s'est réalisé pour la définition de la *Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación de Galicia*, où le collectif de chercheurs a modélisé un diagnostic des villes dénommé : « *Modelo de Plan de Dinamización das Areas Rexurbe* » (« *Modèle de Plan de Dynamisation des Aires Rexurbe* »). Les chercheurs, par l'expertise qu'ils peuvent réaliser, sont ainsi de plus en plus demandés afin d'aider les collectivités. Toujours en Galice, l'*Instituto de Estudios Ulloáns* regroupe des chercheurs et d'autres professionnels afin de participer au développement de la zone¹⁴⁵.

En définitive, la gestion concertée des projets de revitalisation tend à intégrer des pans de plus en plus larges de la société, avec la présence d'institutions locales et supra-locales, et surtout nationales par la voie de l'Etat, d'experts, de professionnels, etc. Elle ne doit cependant pas faire oublier que cette intégration de plus en plus élargie se rapproche de plus en plus du « *terrain* », de l'espace, pour insérer aujourd'hui la « *société civile* » dans une « *démarche participative* » (Torre, 2015). Ce langage signifie simplement l'intégration d'habitants dans la démarche de revitalisation des centres des petites villes et des bourgs.

1.2 La participation citoyenne : une illusion de participations ?

La présence d'habitants dans les réunions consacrées aux projets n'est pas nouvelle. Elle est cependant de plus en plus souhaitée voire imposée, à la fois par une demande d'habitants (les plus aisés en termes de capitaux, Carrel, 2013), et par une imposition *top-down* comme norme pour favoriser l'acceptabilité du projet (Thomassian, 2009 ; Devisme, *et al*, 2007). C'est la démarche participative. Elle repose sur une implication des citoyens selon des modalités différentes à chaque projet : de la simple information à la co-construction complète du projet avec eux (Arnstein, 1969). Il peut s'enrichir grâce aux idées de chacun et permettre une « *créativité* » locale (Horvath et Dechamp, 2016). Une chargée de mission au PNR Normandie-Maine explique que l'habitant est un expert de son lieu de vie quotidien. Il en a la maîtrise d'usage. Selon elle, les habitants permettent de comprendre les usages actuels mais aussi les

¹⁴⁵ *El progreso de Lugo*, « El Instituto de Estudios Ulloáns se presenta formalmente », 24/02/2016

besoins et les envies de la population. En fait, il s'agit de l'expression de la prise en compte de l'espace vécu quotidien des habitants (Frémont, 1976). L'implication des habitants leur permet de s'approprier le projet et de faire de même avec les changements effectués dans le bourg. Selon la présidente de l'ancienne intercommunalité Sèves-Tautès, la démarche participative permet de faciliter l'acceptation d'une « *idée farfelue* ». C'est ce qu'identifie Marlène Thomassian (2009) pour les grands projets urbains où ce procédé permet de réduire le risque d'inacceptabilité sociale de la part des habitants.

L'intégration des habitants est ainsi louée par la plupart des institutions supra-locales. Dans le programme national « *Revitalisation des centres-bourgs* », « *l'implication des habitants dans la démarche* » est un objectif de l'enjeu de « *Créer une dynamique collective pérenne* »¹⁴⁶. Cette implication est sollicitée par les services de l'Etat. Que ce soient l'ANAH, les CAUE, les DDT, elles insistent toutes sur la nécessité de « *Sensibiliser les habitants et les élus pour mieux comprendre les enjeux et les actions qui peuvent être mises en œuvre* »¹⁴⁷. Cependant, c'est aux élus et agents locaux de s'emparer de cette thématique et de son application. En effet, lors du séminaire de lancement du programme « *Revitalisation des centres-bourgs* », un participant a demandé « *Comment intégrer les populations dans la démarche ?* ». La réponse du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages dans deux ministères est que « *L'État ne s'en occupe pas. C'est à la collectivité de s'en occuper en construisant le projet dès le début avec elle* ». Ici, l'État impose comme norme l'utilisation de la démarche participative, sans la réaliser lui-même. Cependant, les agents des institutions étatiques, déconcentrées ou décentralisées, donnent des indications sur les grands principes à suivre et des exemples d'outils à utiliser. Par exemple dans le cadre du programme étatique susnommé, le Centre d'Etudes et d'expertises sur les Risques l'Environnement, les Mobilités et l'Aménagement (CEREMA), en lien avec le CGET, a publié une fiche thématique sur la participation, où elle donne des « *bonnes pratiques* » (Devisme, *et al*, 2007) en prenant exemple sur des lauréats et des publications internationales¹⁴⁸. Ils font appel à l'Association internationale pour la participation publique ou encore au Mouvement des villes en Transition de Rob Hopkins. Dans cette publication, la démarche participative repose sur différents enjeux : « *Informer pour construire une démarche participative dans le centre-bourg* » ; « *Consulter pour enrichir son*

¹⁴⁶ <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/impliquer-la-population-dans-la-demarche-r135.html>

¹⁴⁷ Colloque « *Revitalisation nos centres-bourgs !* », PNR Normandie-Maine, 09/03/2017

¹⁴⁸ http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_thematique_participation_v4_25-05-18.pdf

projet » ; « *Concerter pour faciliter la mise en œuvre du projet* » ; « *Co-construire un projet de revitalisation de centre-bourg durable* ». Lors du colloque du PNR Normandie-Maine sur la revitalisation des centres-bourgs, les PNR, CAUE, DDT et départements font des propositions similaires.

Ces grandes lignes directrices émises par les plus hautes instances institutionnelles sont reprises localement de différentes manières. Pour mettre en place une démarche participative, il existe une multitude de méthodes qui évoluent selon le degré d'avancement du projet et de la concertation (Thomassian, 2009 ; Arnstein, 1969). La participation peut partir d'une simple communication. À Périers, des lettres d'information et des articles de presse sont adressés aux habitants pour les informer de l'évolution du projet. Des réunions publiques peuvent être organisées pour informer les habitants et obtenir leur avis. Des enquêtes par questionnaires ou entretiens (en face à face ou téléphoniques) auprès d'habitants, commerçants, associations sont souvent réalisées pour poser le diagnostic et obtenir des idées de revitalisation. À Pont-Audemer, 150 commerçants ont été enquêtés pour faire le diagnostic de l'état du commerce dans la ville et en vue de son amélioration. À Périers, les entretiens, effectués par les bureaux d'études, ont permis d'obtenir un échantillon représentatif de la population dans sa diversité. Enfin, pour les démarches de co-construction du projet, différentes méthodes existent : ateliers participatifs, diagnostic en marchant, carte participative, lieu ouvert, forum, etc. Certaines communes vont plus loin dans la démarche participative en proposant des résidences d'artistes-urbanistes sur le long terme, afin de constituer un groupe local de participants.

Des démarches similaires ont également été utilisées dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Le CEREMA mentionne dans sa fiche thématique sur la participation, que la participation citoyenne est ancrée dans les actions du Mouvement des Villes en Transition, mouvement qui prend sa source à Totnes. L'un des principes fondateurs est de former « *une communauté* » qui mène une transition « *post-pétrole* » à travers une résilience locale (Hopkins, 2008). L'association *Transition Network*¹⁴⁹ édite un guide pour démarrer une transition¹⁵⁰. L'un des

¹⁴⁹ <https://transitionnetwork.org/>

¹⁵⁰ Guide original : <https://transitionnetwork.org/wp-content/uploads/2018/08/The-Essential-Guide-to-Doing-Transition-English-V1.2.pdf?pdf=essential-guide-to-transition-v-1>
Et sa traduction en français : <https://transitionnetwork.org/wp-content/uploads/2018/09/Le-Guide-Essentiel-de-la-Transition-v1.2.pdf?pdf=le-guide-essentiel-de-la-transition>

points essentiels pour créer de la participation est de contacter ses amis proches et d'élargir au fur-et-à-mesure le cercle des participants. Outre Totnes, nous pouvons prendre l'exemple de Dawlish. Les groupes associés à la revitalisation du centre ont organisé un événement pour connaître l'avis des habitants sur leur ville. En définitive, les groupes associés à la revalorisation de l'espace se félicitent de la large participation qui a eu lieu :

« *The Dawlish Regeneration Group conducted wideranging **consultations** before the publication of the Strategic Action Plan. During the course of this study, the consultant team, Dawlish Community Trust and Dawlish Town Council organised the hugely successful **Dawlish Tomorrow** event which attracted more than 500 people.* »¹⁵¹ (*Dawlish Town Center Masterplan, 2008, p.31*).

L'événement a réuni plus de 500 personnes pour évoquer la thématique du futur de Dawlish. Il a permis de réunir un ensemble d'avis sur la *market town*, et a confirmé les « *residents' disappointment and frustration with aspects of the town centre* » (*ibid.*). Ici, la démarche participative repose essentiellement sur le diagnostic de la dévitalisation. Pour la partie revitalisation, l'opinion des habitants a été sollicitée au sujet de la présence future d'un supermarché.

L'organisation d'événements dédiés à la problématique de la revitalisation pour obtenir une large participation des habitants et usagers est utilisée sur les terrains normands et galiciens. À Rianxo, un forum de la réhabilitation a été organisé pendant trois jours en 2014. L'objectif de la *Oficina de rehabilitación* et de la mairie était de faire connaître ce programme. Selon le responsable de l'office, le programme est plus connu en dehors de Rianxo qu'à Rianxo (entretien, 2016). Selon ce responsable, le programme est plus connu et cité en exemple par les institutions supra-locales et par des personnes en dehors de Rianxo, que par les habitants eux-mêmes.

Nous venons de relater différents exemples de participation. Mais il convient de s'interroger sur les habitants qui participent à la démarche du projet de revitalisation. La réponse dépend de la méthode utilisée. Les enquêtes concernent de 10 à plus de 100 personnes. Les réunions publiques comptent entre 10 et 50 personnes. Enfin, les ateliers participatifs mobilisent une dizaine ou une vingtaine de personnes. En combinant ces méthodes, les bureaux d'études ou les organisations locales cherchent à recueillir l'avis des populations locales et obtiennent

¹⁵¹ Les mots ont été mis en gras par les rédacteurs du document.

celui d'une dizaine à une centaine de personnes. La représentativité de la population est souvent faible donc, par rapport aux milliers de personnes qui résident dans le bourg ou la petite ville, et encore plus si nous le rapportons aux aires potentielles d'usagers, souvent une dizaine de milliers de personnes. La représentativité n'est pas seulement faible en terme quantitatif, mais également dans la diversité des personnes interrogées. En effet les retraités sont surreprésentés par rapport aux jeunes. Cela entraîne bien sûr des différences de conception de la vie dans le bourg ou la petite ville, et notamment des activités qui sont liées. Effectivement, les jeunes tendent plus à avoir un profil de citoyens dans les réponses aux questionnaires, et souhaitent des équipements qui y correspondent (cf. supra.). Une autre représentativité biaisée est liée à la faible présence des catégories populaires notamment celles des habitants des HLM ou des communes périphériques (Carrel, 2013 ; Blondiaux, 2001). Ainsi, à Périers, seules deux personnes qui participent aux ateliers participatifs ne vivent pas dans le centre-bourg. Par rapport aux catégories sociales des personnes présentes, nous n'avons pas effectué d'enquête précise. En revanche, il est apparu que les bureaux d'études sont allés chercher des personnes précaires, par téléphone pour obtenir une diversité des profils des répondants.

Par ailleurs, il convient de signaler que dans les enquêtes, il apparaît que les volontés, besoins et envies des élus et des habitants sont parfois convergents et parfois divergents. Les bureaux d'études et techniciens qui travaillent sur le projet font des compromis entre ces avis. Les habitants demandent du vivre-ensemble et les élus, bien souvent, « *du grandiose* ». Certains bureaux d'études pointent « *la récupération politique du participatif. Faut que ça aille dans le sens du maire mais nous on s'en fou* »¹⁵². Selon le CAUE de la Sarthe, « *la concertation [est] une machine à déception et à désespoir* »¹⁵³ pour les habitants. Les élus et techniciens sont, en effet, conscients des difficultés de mise en place d'une démarche participative, notamment par rapport à la prise en compte de l'avis des habitants. Les élus et techniciens mettent également en valeur leurs compétences par rapport à celles des populations locales. En effet, certains s'offusquent du « *trop de liberté* » qui peut leur être laissée :

« *Il faut néanmoins être vigilant, car c'est bien le rôle des techniciens et des spécialistes de trouver des solutions innovantes et adaptées. Par exemple, pour un problème de sécurité routière, la plupart des personnes sollicitées proposeraient de mettre un dos d'âne : c'est un*

¹⁵² Ateliers Habitants, Périers, 2016

¹⁵³ Colloque « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », PNR Normandie-Maine, 09/03/2017

biais culturel que les experts sont à même de dépasser. » (Actes du colloque du PNR Normandie-Maine, 2017, p.13).

Ainsi, la participation des populations locales est importante pour les collectivités locales et les institutions. Mais, il ne faut pas que cette participation ne déborde trop sur les champs de compétences des techniciens et experts. Ils peuvent en effet voir leurs rôles déqualifiés.

À partir de ces différents types de participations habitantes et des personnes cibles, il est ainsi possible d'évaluer les démarches participatives de différents bourgs et petites villes étudiés. Prenons tout d'abord l'exemple des trois bourgs normands. La participation¹⁵⁴ des habitants dans la construction des projets de revitalisation a permis de faire ressortir deux grands types de modèles opposés, du pouvoir effectif des citoyens à une manipulation de ceux-ci, avec une multitude de niveaux sous-jacents (fig. n°114 et n°115 ; Arnstein, 1969). Le niveau d'engagement des habitants peut aussi s'évaluer suivant le niveau de concertation du projet : du modèle hiérarchique au modèle concerté (Thomassian, 2009).

Figure 114 « Eight rungs on the ladder of citizen participation » Arnstein, 1969, p.217

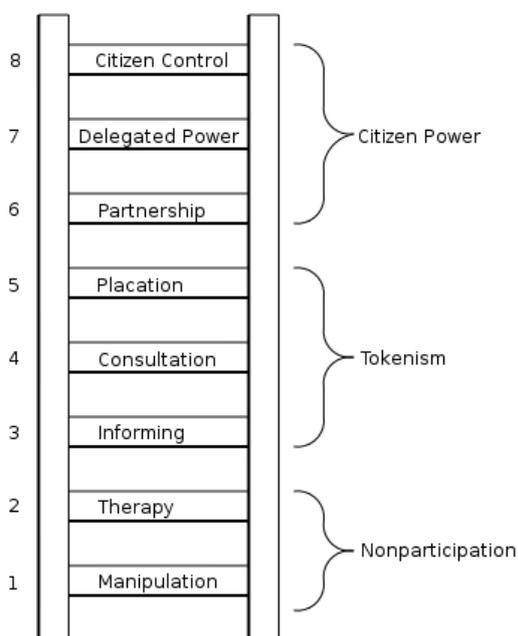
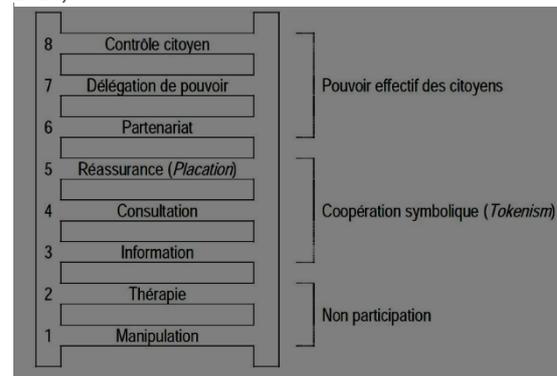


Figure 115 Traduction de la figure ci-contre par Donzelot, Epstein, 2006, p.8 (repris dans : Brouard-Sala, 2016)



Pour nos trois lauréats normands, la participation des habitants au projet de revitalisation est souhaitée plus ou moins fortement.

¹⁵⁴ Les paragraphes suivants sur la participation dans les bourgs normands reprennent en grande partie : Brouard-Sala Q., 2016, *op. cit.*, p.523-536

La construction du projet de revitalisation de Pont-Audemer apparaît comme très hiérarchique, et donc la contribution des habitants est faible. Dans le projet prévu, les habitants ont un statut d'enquêtés et quelques-uns sont choisis comme « *consommateurs types* » pour participer à des tables rondes. Pour reprendre l'échelle de participation de Sherry Arnstein (1969), la coopération des participants apparaît ici comme symbolique. Ceux-ci sont seulement informés et consultés dans le projet. De plus, la concertation avec les habitants apparaît également ici comme « *monologique* », c'est-à-dire :

« La concertation monologique s'inscrit dans une logique représentative. Elle repose sur une rationalité centrale (logos) et unique (mono) incarnant la volonté de l'élu et/ou la rationalité technique des fonctionnaires. La concertation monologique prend la forme d'une communication unilatérale et descendante, de l'élu et/ou du fonctionnaire vers le citoyen » (Thomassian, 2009, p.189-190).

Cette affirmation est en partie à nuancer, puisque l'avis des habitants est pris en compte à travers certaines responsabilités. La présidente de l'association des commerçants participe aux réunions du groupe de travail « *Commerce 2.0* ». Elle peut donner son avis, en tant qu'habitante et usagère du centre-ville de Pont-Audemer. Elle le donne en tant que représentante, figure illusoire de la participation citoyenne (Blondiaux, 2001).

Au début du projet de revitalisation d'Orbec, dans la partie habitat, une volonté est affichée de construire le projet avec les habitants et les bailleurs sociaux, avec la volonté d'instaurer une concertation dialogique permettant « *l'émergence d'un « espace public » au sens habermassien, c'est-à-dire un lieu où les choix publics locaux peuvent être discutés, débattus entre les élus, les fonctionnaires et les citoyens.* » (Thomassian, 2009, p.190). Seulement, la faible participation des habitants et des bailleurs sociaux, a rendu caduque la concertation entre les élus, les professionnels de l'aménagement et les habitants. Le projet est donc aujourd'hui passé du modèle concerté à un modèle hiérarchique (*ibid.*) pour la partie habitat. En effet, des mesures coercitives sont à présent évoquées pour résorber l'habitat indigne du centre du bourg.

Enfin le projet de revitalisation de Périers a recueilli la plus forte participation des habitants. Son élaboration se fait en concertation avec les habitants : c'est un partenariat avec les élus et les professionnels de l'aménagement. C'est possible grâce à la mise en place d'outils spécifiques. Les quatre études se font de façon synergique et reposent les unes sur les autres.

La place donnée aux habitants est importante pour ces trois bureaux. Une immersion en résidence dans le bourg est réalisée pour deux des bureaux d'études. L'étude sur le projet d'aménagement, se fait en co-participation avec les habitants avec des cartes sur table et accrochées au mur (cf. fig. n°116).

Figure 116 Atelier cartographique pour les habitants afin qu'ils placent leurs idées à partir des photographies qu'ils ont prises (Source : <http://revitalisationperiers.blogspot.com>)



Ainsi, pour assurer une meilleure visibilité du projet de revitalisation aux habitants et donc favoriser leur participation, il a été mis en place un « *living lab* », une sorte de « *showroom* » du projet, dans un local commercial vacant. Ce « *showroom* » a été nommé « *La laverie à idées* ». L'étude sur l'attractivité et celle sur le projet d'aménagement sont centrées sur les pratiques urbaines des habitants. L'idée d'un parcours commenté dans Périers a été construite. Deux « *rallyes photos* » ont ainsi été mis en place pour diagnostiquer les éléments positifs et négatifs de la ville (cf. fig. n°117).

A Périers, chacun imagine la ville

Comment réveiller un bourg assoupi ? A Périers, une solution originale a été trouvée.

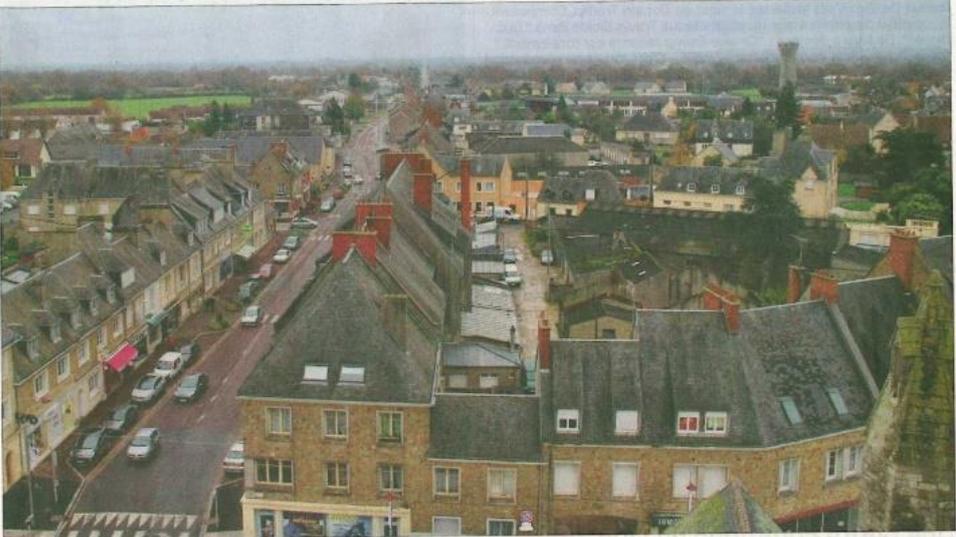
Au cœur de Périers, en face de la mairie, aux côtés des commerces traditionnels une vitrine attire l'attention des passants. Rien d'étonnant à cela : cet ancien pressing a été transformé par la Ville et la Communauté de communes Sèves-Taute en... "laverie à idées" comme l'indique l'inscription sur sa façade. Derrière cette appellation apparemment curieuse vue de l'extérieur se cache une invitation adressée aux habitants des deux collectivités à pousser la porte de ce local, ouvert début mars.

Le but de l'opération ? Recueillir leurs idées et suggestions pour donner une nouvelle vie au bourg, en le rendant attrayant, à tout point de vue : habitat, commerce, artisanat, services, qualité de vie. Une nécessité au vu des nombreux logements vacants du centre-ville, héritage de l'époque de la reconstruction et maintenant quittés par la population au profit de pavillons en périphérie de la commune. C'est d'ailleurs dans cet axe que travaille le maire Gabriel Daube. La réfection complète de la place centrale du bourg avec une audacieuse fontaine semblant jaillir des pavés en est un exemple.

Un rallye-photo proposé aux habitants

"L'idée de ce projet ambitieux", précise Anne Hébert, présidente de la Communauté de communes, "est de savoir comment conserver et conforter tous les services présents dans le bourg, dont les commerces et les entreprises artisanales, au bénéfice de ceux qui y vivent ou qui y travaillent."

Au passage, ce procédé n'est pas nouveau pour Périers qui en 2008 déjà faisait participer les habitants



Périers et sa Communauté de communes associent étroitement les habitants au projet de rénovation du centre-bourg

aux projets d'aménagement du centre bourg. La vaste opération actuelle est conçue et pilotée par une équipe d'architectes paysagistes designers - Thierry Leverrier, Elise Lambert et Nadine Portier - qui rencontre les habitants tous les jeudis matin dans la laverie. Son intérêt ? "La population est mieux écoutée et ses bonnes idées, toujours à prendre en compte, parviennent aux élus. Mais dans cette affaire, la façon dont on interroge les habitants compte beaucoup", observe Anne Hébert. D'où l'importance de la laverie à idées grâce à laquelle les habitants ont été nombreux à donner leur avis sur le visage qu'ils souhaitent pour leur commune. Originalité de cette opération : un rallye-photo a été proposé aux habitants pour qu'ils photographient les endroits de la commune qui à leurs yeux ont le plus besoin d'un coup de jeune. Mais la photo est aussi une façon de faciliter l'expression de tous, alors que l'écriture peut constituer pour certains un réel obstacle. Signe encourageant pour l'élue, la population a joué le jeu d'autant mieux que la laverie est bien visible dans la ville et que la collecte des avis s'étale sur plusieurs mois. Résultat : "chacun vient à la laverie quand il le veut, aussi souvent qu'il le veut et donne son idée quelle qu'elle soit. Du coup, tous les publics peuvent s'exprimer". Les premières leçons de cette expérience ? "Les habitants apprécient de pouvoir réfléchir ensemble à l'amélioration de leur cadre de vie". Les principales pistes évoquées à l'issue de cette opération : l'accessibilité des commerces pour les handicapés, la rénovation d'un habitat souvent dégradé, le fleurissement de la ville, ou encore la mise en valeur des espaces verts, le jardinage et les jardins potagers et d'agrément.

Faire entrer la nature dans la ville

"Tout le monde est tombé d'accord pour faire rentrer la nature dans la ville", résume Anne Hébert. Autant de projets que Périers espère réaliser dans les cinq à six ans à venir depuis qu'elle a été lauréate d'un appel à projets national lancé en 2014 sur le thème de la revitalisation des bourgs ruraux. "Cette reconnaissance nous a donné droit à une aide sous forme de personnels qualifiés pour mettre en musique notre projet, que nous allons bâtir sur le long terme". Avec l'espoir que d'autres collectivités suivent cet exemple.

REPÈRES

- **Projets**
L'appel à projets concernant les bourgs ruraux auquel Périers a répondu a suscité l'envoi de 300 dossiers au niveau national. Sur ce nombre, seuls cinquante dossiers ont été retenus.
- **Architectes**
Deux architectes ont été chargés de concevoir un plan d'aménagement pour Périers à partir des idées recueillies auprès des habitants : les Normands Thierry Leverrier et Elise Lambert.
- **Photos**
Les participants au rallye photos proposé par la ville de Périers et la communauté de communes devaient suivre un itinéraire établi par les architectes qui animait la laverie à idées.

À l'instar de nombreuses études, cette méthode « permet d'écartier partiellement la subjectivité [...] en mettant l'accent sur la participation et l'autonomie des individus » (Marie, 2009, p.368). Ici, cela permet au bureau d'études d'obtenir une méthode « croisée entre parcours commentés et prise de photographies qui nous permet d'atteindre un ressenti sur la ville par les individus grâce à la prise de photographie, qui devient dès lors est un médium provocant ou actionnant un discours » (Bisson, 2019, p.197). Pour le dernier bureau d'études, l'approche des habitants se fait au moyen de tables rondes.

Cependant, cette démarche participative fait émerger plusieurs conflits, qui surviennent entre les envies des habitants et celles des élus. Les habitants demandent la protection du bâti et du patrimoine, expriment le désir « d'espaces naturels » et surtout veulent réinterroger la

place de l'humain. Les habitants et usagers émettent une forte demande de « *vivre-ensemble* » et de « *faire-ensemble* »¹⁵⁵ à travers des lieux de rencontre autour d'un kiosque, ou de répéter la fête des voisins plusieurs fois par an. Les élus s'intéressent également au vivre-ensemble, afin que les habitants reviennent dans le centre-bourg. Cependant, deux visions semblent s'opposer pour les élus. La première pourrait être vue comme une vision techniciste du vivre-ensemble, qui repose sur les équipements. Par exemple, elle s'appuie sur la construction d'un « *kiosque moderne* » qui puisse devenir « *un espace de partage* »¹⁵⁶. L'autre propose une vision de fond du vivre-ensemble. Ainsi, il ressort une volonté d'un changement, qui se traduit par un « *projet culturel et éducatif en même temps* » qui s'adresse à la fois aux « *pauvres et riches en même temps et donc provoque de la mixité* »¹⁵⁷. Le deuxième type de conflits repose sur des antagonismes politiques. En effet, des rivalités locales se font au sein des démarches participatives. Elles montrent un « *renouveau des formes de mobilisation et d'encadrement des populations rurales* » (Mischi et Renahy, 2008, p.18¹⁵⁸). Ainsi, un des membres très actifs des ateliers habitants de la revitalisation de Périers est un ancien élu municipal, qui profite de cette tribune pour mettre en valeur les actions effectuées par l'ancien conseil municipal. Une « *fête sur le passé de Périers* » repose sur le « *folklore normand* », qu'il qualifie d'« *identitaire* ». De même, toujours sur l'identité de Périers, il évoque la création d'« *un sigle pour Périers* » mais « *jeté à la poubelle* »¹⁵⁹ par le nouveau conseil municipal.

Finalement, cette approche de co-construction, adoptée et approfondie par un bureau d'études à travers des ateliers et parcours d'habitants, n'est qu'une étape. En effet, et pour terminer sur la participation des habitants, il convient tout de même de noter que ce sont les agents économiques (État, élus, investisseurs privés, etc.) qui décident, au final, si le projet est valable, en choisissant ou non de le financer. Ainsi le modèle hiérarchique reste prédominant, à cause des relations de pouvoir, ce qui suppose plutôt que le modèle de concertation correspond à « *des accords mutuels acceptables* » (Mermet, 2005, p.11).

¹⁵⁵ Atelier Habitants, Périers, 2016

¹⁵⁶ Atelier élus, Périers, 2016

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ « *L'observation de la scène municipale en particulier offre l'opportunité de mettre au jour les relations plus ou moins conflictuelles entre différents groupes sociaux dans les espaces ruraux, et certains phénomènes de représentations qui leurs sont propres en tant qu'ils concernent leurs principaux usagers (éleveurs, chasseurs, pêcheurs, touristes).* » (Mischi, Renahy, 2008, p.21)

¹⁵⁹ Atelier élus, Périers, 2016

Ces premières analyses pour les bourgs normands lauréats de l'AMI « *Revitalisation des centres-bourgs* », reposent essentiellement sur l'étude de l'exemple de Périers, et peuvent être complétées par celles d'autres villes¹⁶⁰. À Totnes, dans le projet de *Transition Town*, la démarche participative est largement évoquée, et fait partie des « *ingrédients essentiels* » à la fondation d'un mouvement au niveau local. Cependant, et nous l'avons déjà mentionné, le mouvement de Ville en Transition à l'échelle locale pour Totnes, fait apparaître des conflits entre des ménages aisés et plus modestes dans les pratiques quotidiennes de consommation. Ce qui fait dire à certains que le mouvement « *Transition Town is only for rich* » (questionnaire personnel). Nous pouvons analyser que la participation à cette démarche repose essentiellement sur la participation de catégories supérieures, bien que des catégories populaires soient présentes et représentent les cibles de certaines politiques. Les pratiques quotidiennes et l'orientation des politiques de transition, sont largement destinées et orientées par un capital culturel important. En effet, les inquiétudes environnementales sont reprises par une large part des catégories supérieures (Richard, *et al*, 2017). Elles sont d'ailleurs constitutives de la gentrification rurale (*ibid.*), où le champ environnemental et de la transition est largement mis en avant en Angleterre (*ibid.*). Ici, la démarche participative est à mi-chemin entre la coopération symbolique et le pouvoir effectif des citoyens (Arnstein, 1969) qui ne repose que sur une partie de la population, en délaissant des catégories populaires.

Au Teilleul, la démarche participative est similaire en de nombreux points aux démarches des bourgs normands lauréats de l'AMI « *Revitalisation des centres-bourgs* ». La participation des habitants consiste essentiellement dans une consultation de leurs diagnostics et de leurs envies. Cependant, la quantité et la diversité des profils qui ont été la cible de l'enquête par le bureau d'études se différencient dans la manière et le moment de conduire la consultation. Elle a été réalisée lors de la « *Foire Saint-Georges* », une fête populaire locale, accueillant une diversité de catégories sociales et d'âge. La consultation des habitants se réalise sous un chapiteau. Cette première consultation a permis de recueillir l'avis d'une quarantaine de personnes. Un deuxième événement, plus spécifique, a pris la forme d'un forum de la revitalisation. Il a réuni une centaine de personnes, réparties dans cinq ateliers : « *Le Teilleul*

¹⁶⁰ Ces analyses sont moins complètes car nous n'avons pas recueillis autant de relevés de terrain que pour Périers.

du futur », « *Projets et grands paysages* », « *Espaces publics et végétation* », « *Ecoquartier* » et « *Ressources locales* ». Finalement, les moments de recueil des opinions des populations locales sont divers et permettent de faire ressortir un élément que le bureau d'études n'avait pas diagnostiqué : la « *difficile intégration de certaines personnes* » dans la vie locale¹⁶¹. Pourtant, malgré la diversité sociale des personnes enquêtées, permise par une multiformité des espaces de paroles (Carrel, 2013), ce sont ici également les agents économiques qui décident, au final, des actions en fonction de celles proposées.

En définitive, les projets de revitalisation reposent sur une mise en œuvre de la gestion concertée des projets. Cette gestion se doit d'intégrer un large panel de partenaires, parmi lesquels, l'État et les collectivités régionales semblent indispensables. En effet, ce sont les principaux financeurs, concernant la diversité des actions financées, et décident des montants des financements. Ils exercent ainsi leur rôle de conseillers, d'experts et d'évaluateurs des financements.

2. Course aux financements et à la labellisation des projets : du secteur public vers le secteur privé

Les communes peuvent rarement financer seules leurs projets de revitalisation. Elles doivent trouver des partenaires financiers, publics ou privés, et/ou répondre à des appels à projets, qui souvent lancent même la réflexion sur la nécessité d'une revitalisation.

Dans cette sous-partie, nous nous intéressons aux modes de financements possibles pour les bourgs et les petites villes des trois régions d'études. Nous décrivons et analysons dans un premier temps les différents types de financements existants, auxquels les communes doivent répondre. Dans un deuxième temps, sont décrits et analysés les différents grands programmes de revitalisation menés. Enfin, nous évoquons d'autres canaux de financement à travers le programme de *Transition Town Totnes*, ses principes, fondements, ses liens avec la revitalisation du centre-ville (non évidents de prime abord). Ce mouvement, qui part du niveau local, nous permet d'évoquer d'autres manières de faire pour des bourgs et des petites villes

¹⁶¹ Comité technique de revitalisation du Teilleul, 2018.

non-inscrits dans des grands programmes de financements d'envergure nationale et/ou régionale.

2.1 Multiplier les financements et les labels dans un contexte de concurrence territoriale

Les bourgs et les petites villes disposent de peu de moyens pour revitaliser leur centre, surtout dans un contexte de néolibéralisation de l'action publique (Chouraqui, 2020) qui entraîne une baisse directe des dotations de l'État au profit des appels à projets (Epstein, 2015). Ceux-ci sont ainsi définis à l'échelle supra-locale, dans laquelle les bourgs et les petites villes doivent s'insérer. Chacun de ces projets se définit donc pour un type d'action, de manière sectorielle, ce qui conduit à un « *enchevêtrement des politiques* » publiques à l'échelle locale (Melot, 2009, p.182). À ce premier point s'ajoute celui de la labellisation. Elle correspond à une promotion, à une certification et à la marque d'un espace (Collectif ROCS, 2020 ; Filloz et Colomb, 2011), dans un objectif de valorisation culturelle et touristique afin de mettre en avant des « *attributs territoriaux* » (Collectif ROCS, 2020, p.100). Un grand nombre de labels se déploient donc au sein de nos bourgs et petites villes, en plus des habituels projets, et entraînent donc un enchevêtrement encore plus important des politiques publiques, et une « *occultation des réalités sociales d'un espace en crise* » (*ibid.*). La multiplication des financements par projets et des labels entraîne donc une « *concurrence territoriale* » (Torre, 2015) pour leur obtention.

Dans le cas français et spécifiquement normand, les communes (nouvelles ou historiques) et les communautés de communes qui souhaitent revitaliser leur(s) centre(s)-bourg(s) répondent à des appels à projets pour financer la revitalisation. Le maire de Rugles évoque un projet global pour trouver des financements pour une ou plusieurs parties du plan de revitalisation¹⁶². Des personnes sont en charge de prétendre à toutes les subventions possibles. Par exemple, dans l'offre de recrutement du chef de projet de revitalisation du centre-bourg de Périers en mars 2018, la personne recrutée doit « *constituer les dossiers de demandes de subventions relatifs au projet de revitalisation (Leader, département, Caisse des Dépôts...)* ». Elle doit connaître la politique du logement et les financements possibles au niveau local et à différents niveaux institutionnels. Pour mener une politique de revitalisation

¹⁶² Présentation « *Habiter le centre de Rugles* » - Rugles – Ecole des Ponts Paris Tech, avril 2017

d'un bourg, la multiplication des financements est donc nécessaire. À Périers, lors d'un comité de pilotage (janvier 2016), différentes solutions de financements étaient énumérées : AMI national revitalisation des centres-bourgs, Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), Agenda 21, Plan Climat du PNR (Des Marais du Cotentin et du Bessin), l'EPFN, le programme européen LEADER, l'intercommunalité, etc. Pour tous ces financements, un cahier des charges s'impose. On assiste à l'« *enchevêtrement des politiques* » locales (Melot, 2009, p.182) que les communes doivent unifier et mettre en cohérence pour leur projet de revitalisation. À travers l'exemple des différentes possibilités de financements énumérées ci-dessus, les financements énoncés s'inscrivent dans une diversité d'actions, plus ou moins en lien direct avec la revitalisation du centre-bourg. Ils permettent d'activer des actions pour la revitalisation du centre-bourg, la transition écologique, le développement local ou intercommunal.

Cet émiettement des financements est un révélateur du manque d'un plan d'envergure pour les bourgs et les petites villes. En effet, le programme national de revitalisation des centres-bourgs permet l'attribution de certains crédits (notamment pour le recrutement d'un chef de projet) mais se doit également d'être à l'échelle locale, une manière de « *mettre en musique* » les différents financements. D'ailleurs, les PNR de France évoquent cette dispersion des financements sans plan général (à l'exception de quelques bourgs lauréats de l'AMI) :

« [...] les enjeux sont reconnus à l'échelle nationale, pourtant ces derniers doivent faire face à des problématiques d'attractivité sans dispositif public réellement déployé. Les Parcs font remonter leur difficulté à coordonner les financements de différents organismes pour la mise en œuvre de diagnostic ou d'études, les calendriers ne coïncidant pas toujours. »¹⁶³

Les élus et agents locaux doivent donner de la cohérence à leur projet en mettant en harmonie leurs différentes actions. Cette mise en cohérence est d'autant plus complexe que les communes adaptent parfois leur projet de revitalisation pour pouvoir obtenir ou garder un financement. Les financeurs ont donc une position dominante par rapport aux élus locaux (cf. supra). Ces derniers, dans les rapports de domination intra-institutionnelle qui part du centre vers la périphérie du système (Hess, 2001), doivent s'adapter aux exigences des premiers. Par exemple, lors du troisième comité de pilotage de la revitalisation du centre-bourg de Périers (juin 2016), après une présentation du projet concernant l'habitat par un bureau d'études,

¹⁶³ Parcs Naturels Régionaux de France, 2015, *op. cit.*, p13

l'ANAH évoque un oubli de leur part : le bureau d'études n'a pas pris en compte la question des îlots dans lesquels s'intègrent les bâtiments de la reconstruction. L'ANAH a donc invité ce bureau d'études à l'intégrer dans ses objectifs pour pouvoir obtenir les financements.

En plus de l'adaptation des projets pour entrer dans les cahiers des charges des financeurs publics, les élus locaux des bourgs et des petites villes doivent s'adapter aux financeurs privés. En effet, des financements de projets peuvent être réalisés par des bailleurs sociaux ou des promoteurs privés, qui viennent compléter l'ensemble des financements proposés par l'action publique, et parfois se substituent même à eux (Brenner et Theodor, 2002). Ils apparaissent dans divers moments du projet, mais ils sont surtout présents en tant que financeurs et porteurs de réalisation de logements. C'est le cas des promoteurs immobiliers et des bailleurs sociaux, qui financent la réalisation de bâtiments à destination de futurs résidents. Cependant, les institutions nationales et collectivités locales connaissent des difficultés pour les mobiliser, et tentent donc de les attirer par des mécanismes de subvention ou de défiscalisation. À l'échelle nationale par exemple, un responsable de la Caisse des Dépôts et Consignations énonce que l'investissement public doit être un moteur pour faire venir des financeurs privés :

« Le but est d'inciter le marché à investir sur des projets au carrefour des attractivités résidentielle et économique. Un investissement intelligent est celui qui parvient à faire venir des investisseurs privés. C'est ce que l'ingénierie de qualité financée par la Caisse des dépôts doit favoriser. »¹⁶⁴

Ainsi, l'État finance des projets afin de permettre une attraction des financeurs privés. Ceux-ci complètent donc les financements publics, et leur attraction est un objectif à atteindre. Plus que des promoteurs et des bailleurs sociaux, la sphère du privé est également vue au sens large dans les institutions nationales. Les entreprises et les habitants sont également perçus comme de possibles financeurs de projets. Les entreprises le sont en investissant dans de l'emploi, et les habitants peuvent rénover des logements.

Cette question de l'attraction d'investisseurs privés, au sens large, c'est-à-dire autant de promoteurs immobiliers et de bailleurs sociaux, que d'entreprises et d'habitants se retrouve également dans les projets locaux. Ceux-ci concernent les bailleurs sociaux et promoteurs privés à Damville ou Périers. Dans les deux cas, il s'agit du rachat et de la destruction d'anciens

¹⁶⁴ Compte-rendu du séminaire de lancement du programme national « *Revitalisations des centres-bourgs* », 2015, p. 9

biens publics au profit de logements sociaux. Les deux communes cherchent à attirer des investisseurs privés comme des entreprises, pour fournir de l'emploi à la population. Des financements publics viennent accompagner les entreprises pour les aider à se développer. À Damville et Verneuil-sur-Avre, où se situe un *Center Parcs*, l'aide public rejoint celle des investissements privés pour continuer son développement. Ces investissements sont destinés à la « *construction de 300 bungalows haut de gamme supplémentaires, puis la réhabilitation des existants* »¹⁶⁵. Cela permet d'attirer davantage de touristes et créer des emplois.

Des pratiques similaires ont été identifiées à Périers. En plus des subventions et financements pour l'installation de bailleurs sociaux ou la construction de bâtiments par des promoteurs privés, une attraction et une consolidation d'entreprises privées est également souhaitée. Selon les élus, les techniciens locaux et les bureaux d'études, et surtout le président de Région, une « *pépite extraordinaire* »¹⁶⁶ est en effet présente dans le périmètre communal. C'est l'entreprise Kéring et son usine de tannerie de peaux et de confection de maroquinerie à destination de grandes marques de luxe. Le prestige qui est associé à cette entreprise a provoqué des investissements de la part des collectivités locales et des institutions nationales (communes, communauté de communes, région, Etat). La revitalisation du centre-bourg de Périers passe par de la communication autour de ce projet. Selon les élus locaux, l'entreprise peut être une « *locomotive* » et un levier économique pour en attirer d'autres, ainsi que des habitants pour pourvoir les emplois créés¹⁶⁷.

Finalement, les élus locaux et techniciens des bourgs et des petites villes de Normandie doivent trouver et multiplier les financements. Ils entrent dans un schéma d'« *enchevêtrement des politiques* » locales (Melot, 2009, p.182) où la multiplication des sources de financements et des actions, rendent obligatoire une mise en cohérence de l'ensemble. Cette cohérence est d'autant plus difficile à réaliser que des investisseurs privés sont de la partie. Le financement de l'action publique doit même s'effectuer afin de les attirer et de les aider à financer leurs projets (Brenner et Theodor, 2002). C'est la « *néolibéralisation de l'action publique* » (Chouraqui, 2020), et les investisseurs ne sont pas seulement des

¹⁶⁵ Propos recueillis par nous-même et des étudiants dans le cadre de la préparation du rapport final DU Conseil – Territoires en Transition et Habitat (C2TH), 2017, *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives*, Université de Caen Normandie, 113p.

¹⁶⁶ *Ouest France*, « Industrie du luxe. Dans la Manche, on tanne la peau de croco et on recrute », 13/12/2017.

¹⁶⁷ Comité de pilotage de la revitalisation de Périers n°3, 2016.

promoteurs et de bailleurs immobiliers, mais également des entreprises, des habitants, etc. (Harvey, 2008).

Dans le sud-ouest de l'Angleterre, la question du financement est aussi importante. Les programmes qui existent dans les *Market Towns* ou les *Seaside Towns* sont plus favorables à l'arrivée de la *middle class* (Wheway, 2011, p.11), symbole de la réussite des projets (*ibid.*). L'Angleterre est pionnière dans les politiques néolibérales notamment à l'échelle locale (Peck et Tickell, 2002), elle connaît donc depuis de nombreuses années les enchevêtrements possibles entre investissements publics et privés, qui favorisent l'assujettissement des premiers aux seconds (Brenner et Theodor, 2002). L'ensemble des projets que nous avons pu consulter, ou des manières d'envisager les projets, sont orientés vers une multiplication des sources de financement, du secteur public en allant vers le secteur privé. À l'instar de l'analyse que nous pouvons faire pour la Normandie, l'objectif des financements publics est de stimuler l'investissement privé.

Ce type de financement du public pour attirer des financements privés est un classique de la « *neoliberalizing space* » (Peck et Tickel, 2002). Nous le retrouvons ainsi par exemple dans le programme *Market Town Initiative* :

« Since the implementation of the MTI in 2001, £100 million was made available to kick start the creation of market town partnerships that would drive regeneration [...] Throughout this initiative, towns established partnership networks comprising of a variety of stakeholders from the public, private and third or voluntary sector. These partnerships form part of a New Labour ideology for active communities, designed to place power in the hands of local people. This kind of political ideology regarding rural development is also evident in the current coalition government (as of writing) who are enacting a similar policy discourse of 'localism' aiming to bring decision making to local people rather than local authorities. » (Whewhay, 2011, p.10.).

Les financements alloués par le *Market Town Initiative* sont destinés à établir des partenariats locaux entre le secteur public et privé. C'est le second qui a la mainmise sur les décisions au détriment des autorités locales. Le développement partenarial se fait au profit des acteurs locaux privés (ou de la société civile) que les financements publics doivent suivre. Nous retrouvons ici l'assujettissement du secteur public au secteur privé.

Ce type d'exemple se décline à l'échelle locale à Dawlish. En effet la « *strategy fund* » du plan de régénération du cœur historique de la ville, repose à la fois sur la captation de fonds de collectivités territoriales : *South West Regional Development Agency (SWRDA)*, le comté du

Devon et le district de Teignbridge. Des budgets de fonds nationaux peuvent être captés selon le plan par des loteries. Enfin, à l'instar de la Normandie et de ce qui est préconisé par le *Market Town Initiative*, l'obtention de ces financements publics doit être destinée à la stimulation des investissements privés : « *The Master Plan is predicated on the need to create a climate of confidence which will stimulate private sector investment in the town centre.* »¹⁶⁸. Les financements publics, obtenus par de diverses sources, sont donc destinés à favoriser les investissements privés dans le centre de la ville de Dawlish.

À Totnes, sur la page du site internet du programme *Transition Town Totnes*, un onglet spécial concerne le financement de la transition. Dans cet onglet, l'origine de l'obtention des investissements est ainsi définie :

« TTT is mostly funded in two ways: through donations from supporters, and by grant funding. Grant funding helps us to deliver projects and makes a contribution to core costs, while donations are vital for our core funding.

TTT accepts funding from a broad range of sources, including local, regional and national government and public sector bodies, charitable trusts and foundations, and academic institutions. »¹⁶⁹

Les financements proviennent du secteur public, comme les gouvernements locaux et supra-locaux, d'institutions académiques ou de fondations. La singularité qu'offre ce type de financements est la possibilité de dons de la part de particuliers :

*« Grants rarely cover core costs, and so we cover these costs both through the funds we raise at our events, but also from the pool of generous TTT supporters who contribute through regular monthly donations towards our work. This scheme has been growing over the last couple of years and now accounts for a good proportion of our core costs. Your donation will support all of TTT's activities by providing central support for all the groups and projects and events. TTT's activities are by nature local and impact on the local community - your donation will help to influence where you live... »*¹⁷⁰

Ce type de dons augmente d'année en année selon le TTT, et s'installe dans le paysage des financements habituels. La régularité est d'ailleurs garantie par la mensualisation de ces dons. Il consolide l'implication monétaire des habitants dans les projets locaux.

¹⁶⁸ Dawlish town center Masterplan, 2008, *op. cit.*, p.84

¹⁶⁹ <https://www.transitiontowntotnes.org/about/funders/>

¹⁷⁰ <https://www.transitiontowntotnes.org/get-involved/support-us/>

De plus, la ville de Totnes et son mouvement de ville en transition sont devenus des marques, dans le sens d'un produit à vendre :

« *Totnes town council were looking to update their tourist focused website and consolidate the councils tourism resources within a town brand.* »¹⁷¹

La volonté du *Council* est donc que la ville de Totnes devienne une marque, comme produit touristique à consommer. De même pour le mouvement *Transition Town Totnes*, qui à force de croître au niveau local devient une marque¹⁷² à travers l'entreprise *Transition Network*, qui promeut d'autres mouvements de transition locale de par le monde.

Ce processus de mise en conformité avec des valeurs communes (Filloz et Colomb, 2011) ou de différenciation afin de produire de la valeur ajoutée à la marque (*ibid.*), constitue un double processus de distinction pour un territoire (*ibid.*) et de normalisation des autres espaces. Celle-ci correspond à une communication commune, sur des valeurs communes, afin de faire apparaître un produit touristique ou culturel :

« *Le label formalise la convergence d'intérêts et médiatise des valeurs mises en avant par ses initiateurs et ses adhérents. Comme signe de reconnaissance, il distingue une offre touristique et culturelle. Il publicise certaines qualités d'un territoire rêvé, projeté, perçu et vécu ; un espace qui se réinvente par le biais de ses acteurs qui interrogent la conformité aux critères établis et mis en évaluation.* » (Filloz et Colomb, 2011, p.1)

La mise en marque des espaces et/ou de certains mouvements (comme le développement durable et *Transition Town Totnes*) rejoint les dynamiques de labellisation qui ont cours dans les métropoles, et qui se développent dans des collectivités de plus petite taille.

Ce processus de labellisation territoriale se retrouve dans les bourgs et les petites villes de Normandie. C'est un atout pour retenir la population, pour trouver des financements, ou pour faire venir des investisseurs publics ou privés. Les labels touristiques sont nombreux : « *100 plus beaux détours de France* » (Verneuil-sur-Avre/Pont-Audemer), « *Petite cité de caractère* » (Domfront-en-Poiraise), « *Architecture patrimoniale remarquable* » (Coutances), ou encore le label régional « *patrimoine de la reconstruction* » (Trévières). Il existe également des labels consacrés au développement durable : « *Pavillon bleu* » (Carentan-les-Marais), « *Station verte* » (Saint-Sauveur-le-Vicomte). Des labels locaux sont promus par le PNR des Marais du

¹⁷¹ <https://www.left-bridge.co.uk/visit-totnes-brand-mark>

¹⁷² *Le Télégramme*, « Totnes, la ville anglaise où il fait si bon vivre ! », 21/03/2016

Cotentin et du Bessin comme le certificat éco-énergie ou encore le label éclairage public modulable.

Le premier type de label concerne donc le tourisme, et la promotion de destination touristique faisant de certaines villes des « *marques territoriales* » touristiques. Par exemple, le premier label « *100 plus beaux détours de France* » regroupe 106 communes françaises. La pertinence de la visite touristique dans ces lieux est définie par :

*« un cahier des charges spécifique et [les communes du label] font l'objet d'un audit périodique d'évaluation. Plus qu'un label, la marque « Plus Beaux Détours » doit donc être considérée comme une appellation contrôlée qui s'efforce de garantir au visiteur que le détour en vaut la peine. »*¹⁷³

Le cahier des charges regroupe ainsi des éléments sur le nombre d'habitants, la qualité patrimoniale, l'identité artisanale et gastronomique ou encore la « *dynamique de développement et d'aménagement, atmosphère générale de la ville et de son centre historique ou commercial* ». Au sein de ce label, selon un agent de l'office de Tourisme de Verneuil-sur-Avre (entretien, 2016), ce classement permet une visibilité grâce à laquelle il représente le sixième office du tourisme le plus fréquenté de l'Eure. C'est le résultat d'une mise en avant de ses 15 monuments historiques et de son patrimoine classé, comme la « *Maison à Tourelle* »

Figure 118 La "Maison à Tourelle", Verneuil-sur-Avre, juin 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



(fig. n°118). Ce type de patrimoine permet d'attirer à la fois un tourisme de proximité, et plus éloigné, de la région parisienne. De plus, grâce au label, la proximité de Verneuil-sur-Avre avec le *Center Parcs* (lieu de séjour touristique) permet la venue de touristes étrangers. Les autres labels reprennent

grandement les mêmes éléments de langage. Ils permettent l'obtention de financements particuliers, notamment pour la rénovation de bâtiments dans le cadre de « *l'architecture*

¹⁷³ <https://www.plusbeauxdetours.com/a-propos/>

patrimoine remarquable » à Coutances. Le label « *Petite cité de Caractère* » a été obtenu également avec un cahier des charges qui ressemble à celui des plus beaux détours de France. Les communes lauréates sont essentiellement des petites villes de l'Orne en Normandie. Enfin, pour le développement durable, il concerne surtout des villes littorales, mais également certaines à l'intérieur des terres. Les cahiers des charges sont internationaux. Tous ces labels permettent une visibilité importante. Ils favorisent les destinations touristiques qui correspondent aux critères recherchés par les touristes. De même, ils participent au « *processus de mise en projet du territoire* » (Filloz et Colomb, 2011, p.9) et à la « *mise en tourisme de lieux ordinaires* » (Condeveaux, et al, 2019).

Il existe une multiplication des sources de financements, par appels à projets, et des labels. Une concurrence pour leur obtention a donc lieu. Dans le contexte de politiques de développement territorial généralisées, visant notamment l'augmentation démographique, la concurrence est exacerbée pour l'obtention de financements. Les bourgs et les petites villes visent souvent les mêmes labels, les mêmes subventions et les mêmes programmes. Répondant aux mêmes cahiers des charges, les communes proposent des projets similaires. Certains sont plus valorisés que d'autres et obtiennent tous les financements, comme Périers par exemple, contrairement à d'autres qui n'en obtiennent aucun.

Plusieurs exemples de ce type existent également en Angleterre. La concurrence pour les financements est soutenue entre Barnstaple et Illfracombe. La première obtient tous les financements (un nouveau programme de revitalisation de centre-bourg depuis 2018) et est dans une dynamique positive pour tous les indicateurs de développement territorial. La seconde, déjà identifiée dans un article de 2015 (Ward, 2015) et dans les analyses de la partie précédente, présente des indicateurs sociaux alarmants, et obtient moins de financements.

Ainsi, la « *concurrence territoriale* », que certains voient comme bénéfique (Torre, 2015), génère, certes, des « *gagnants* » qui obtiennent des financements et développent ainsi leur « *créativité* » à l'échelle locale (Horvath et Dechamp, 2016), mais elle engendre aussi des « *perdants* » qui obtiennent moins de financements. Les premiers peuvent ainsi entrer dans un « *cercle vertueux* » quand les seconds entrent dans un « *cercle vicieux* ».

Une concurrence de fait s'exerce entre les bourgs et les communes limitrophes pour capter de la population et susciter l'ouverture de services et commerces. Elle est multiscalaire, de

l'échelle nationale à l'échelle locale. Pour cette dernière, dans le cadre de projets de revitalisation visant à renforcer un centre-bourg, des arbitrages sont opérés dans les Plan Locaux de l'Habitat et les PLUi, pour identifier les communes qui vont gagner de la population sur 15-20 ans. Le développement de cette population peut s'effectuer à part égale entre le bourg et les villages aux alentours comme à Périers¹⁷⁴. En 2019, l'intercommunalité Isigny-Omaha a fait un autre choix : celui de renforcer les pôles les plus importants, d'autres pôles intermédiaires ainsi que des communes littorales, délaissant quelques communes. Cette concurrence s'effectue aussi entre les petits pôles eux-mêmes. Même si cette idée est réfutée par la présidente de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom (entretien 2018), qui ne voit pas de concurrence entre les bourgs sur son intercommunalité (elle cite l'exemple de Trévières et d'Isigny-sur-Mer). Autre exemple, un commerçant du Teilleul (entretien, 2018) rapporte que sa commune et la commune voisine de Saint-Hilaire-du-Harcouët se font concurrence pour attirer le plus de commerçants lors du marché hebdomadaire.

En définitive, il y a un changement de paradigme pour les financements des actions de revitalisation des bourgs et des petites villes. Dans un contexte de néolibéralisation de l'action publique nationale et locale (Chouraqui, 2020), les financements publics s'orientent vers des appels à projets, au détriment de dotations globales (Epstein, 2015). Cela donne un « *enchevêtrement des politiques* » locales (Melot, 2009, p.182), que les bourgs et les petites villes doivent pouvoir mettre en harmonie. Cette multiplication des appels à projets pour les financements d'actions locales, comme la multiplication des processus de labellisation participent à la « *mise en projet de territoire* » (Filloz et Colomb, 2011, p.9) des bourgs et des petites villes. Finalement, la concurrence territoriale ne s'effectue pas seulement par l'obtention de financements, mais se réalise également autour de l'attractivité classiquement d'entreprise, mais également d'habitants, d'usagers, de touristes, etc. (*ibid.*).

2.2 Grands et petits programmes de financements de revitalisation

Au sein de la concurrence territoriale, certains sont lauréats de programmes de revitalisation et obtiennent des financements pour revaloriser le cœur historique de leur bourg ou petite ville. D'autres n'en obtiennent pas, et doivent rechercher d'autres sources de financements.

¹⁷⁴ Comité de pilotage de la revitalisation de Périers n°3, 2016.

Nous partons ici des programmes nationaux, puis régionaux, pour terminer avec les bourgs et les petites villes se situant hors programmes.

En France, le programme national de revitalisation des centres-bourg a débuté en juin 2014 par la diffusion d'un Appel à Manifestations d'Intérêts¹⁷⁵. 302 communes cibles avaient été sélectionnées par les préfets de régions en concertation avec les communes, les départements et les régions. Ces communes devaient avoir entre 2 000 et 10 000 habitants, être un bassin de vie rurale ou en troisième couronne périurbaine, et avoir initié des actions de revitalisation. Ce dernier point semble avoir pesé de manière forte dans le choix des communes cibles. De nombreux bourgs sélectionnés étaient déjà engagés dans des processus de revitalisation, *via* notamment l'AMI Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte, des OPAH, des aides régionales, etc. L'État tenait ainsi à s'assurer que l'argent engagé ne le soit pas en vain. C'est un choix qui pose question. Cela signifie que les élus des bourgs aient pris conscience du processus de dévitalisation, et que le potentiel de revitalisation en soit accru.

Les bourgs cibles devaient co-construire leur dossier de candidature avec leur communauté de communes et les DDT ou DDTM, avant septembre 2014. Cette première étape du programme révèle une grande disparité parmi les communes cibles, mais aussi les difficultés de construction des projets. Cela en raison des relations plus ou moins difficiles entre les communes, les communautés de communes et les DDT ou DDTM (Subra, 2016). De plus, la période pour élaborer le projet, l'été 2014, période de vacances, n'était pas la plus appropriée pour l'écrire. De nombreux potentiels interlocuteurs des DDT et des DDTM étaient en congé, ne facilitant pas l'élaboration du projet. Le peu de temps pour construire ce projet (trois mois), ainsi que les relations plus ou moins faciles entre les DDT ou DDTM, les communautés de communes et les communes, ont abouti à ce que certaines de ces dernières, pressenties comme favorites, ne soient pas retenues. Elles ont, pour certaines, construit leur dossier de candidature dans la précipitation, et généralement sans vision à long terme.

Au final, 54 communes ont été retenues, la plupart en périphérie lointaine des régions et des grandes villes (fig. n°119). Ces projets ont été retenus, selon un responsable du CGET, car « *ils*

¹⁷⁵ Les paragraphes suivants, sur l'AMI « Revitalisation des centres-bourgs » sont en partie issus de : Brouard--Sala Q., 2016, "Las políticas de revitalización de las villas y pequeñas ciudades de Normandía", in Ruiz Pulpon A., *et al*, 2016, *Treinta años de Política Agraria Común en España. Agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruralidad*, Ciudad Real, ed. Asociación de Geógrafos Españoles (Grupo de Geografía Rural), p.523-536

l'Etat »¹⁷⁷, mais aussi car ils sont « *un enjeu crucial pour l'attractivité des campagnes et la structuration des territoires* »¹⁷⁸. Ainsi, l'échelle du centre-bourg est devenue pour l'État une nouvelle centralité autour de laquelle doit se développer « *un projet urbain* » innovant pour un développement équilibré du bourg et de son territoire, c'est-à-dire aussi du reste de la communauté de communes. Ceux-ci entrent alors eux aussi dans le temps des projets, comme les grandes villes (Boltanski et Chiapello, 1999).

Pour cela, la démarche de revitalisation repose sur cinq grands enjeux : dynamiser l'économie, s'engager dans la transition écologique et énergétique, pérenniser les solidarités à l'échelle du bassin de vie, restaurer l'attractivité du centre-bourg, créer une dynamique collective pérenne.

Ces enjeux se déclinent en 16 objectifs. Deux seulement sont en rapport avec l'habitat : « *Rénover l'habitat pour l'adapter aux attentes et besoins* » (restaurer l'attractivité du centre-bourg) et « *Réhabiliter thermiquement le bâti ancien et construire des bâtiments démonstrateurs passifs* » (s'engager dans la transition écologique et énergétique). Ce faible nombre d'objectifs sur l'habitat occulte son importance pour la revitalisation du centre-bourg, un des facteurs de désertion de ce dernier, et donc un pilier de la revitalisation. Pour preuve, sur les 230 millions d'euros que l'État met en jeu pour ce programme, 200 millions vont à l'ANAH dans le cadre de la rénovation des logements. C'est aussi par cette agence que sont signées les conventions-cadres État/communauté de communes/communes pour valider les plans de financements. L'importance de l'habitat s'est imposée au séminaire de lancement du programme par le nombre de personnes représentant une institution en rapport avec l'habitat et ayant participé aux tables-rondes : ANAH, Ministère du Logement, Établissements Publics Fonciers, Bâtiments de France, etc. Ces institutions sont d'ailleurs présentes au moment le plus important du séminaire de lancement : lors de la présentation générale du programme.

Lors de ce même séminaire de lancement, c'est autour de la question de l'habitat, que se sont cristallisées les tensions, principalement entre les élus locaux et les services déconcentrés de l'État, concernant l'accès aux financements, et leurs objectifs. Avec la multiplicité des financements possibles, les élus et les chefs de projet se sentent un peu perdus. Ils souhaitent

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, vidéo d'ouverture, Séminaire de lancement du programme « *Revitalisation des centres-bourgs* », 03 novembre 2015

que les crédits alloués aux communes lauréates, soient plus clairement indiqués. Cela fait état d'un conflit entre les pouvoirs déconcentrés et les pouvoirs décentralisés de l'État (Lacoste, 2012).

Les DDT et l'ANAH sont des services déconcentrés de l'État et détiennent les financements que les pouvoirs décentralisés, les communautés de communes et les communes, doivent obtenir pour financer leurs projets. Les objectifs des financements qu'octroie l'ANAH, sont principalement à destination sociale, pour lutter contre l'habitat indigne, ou pour la rénovation thermique des bâtiments par exemple. Or, bon nombre d'élus souhaitent plutôt attirer des populations plus aisées, sous prétexte de « *mixité sociale* », pour leur assurer des entrées de taxes et d'impôts plus importants. Des coalitions entre des instances locales ont lieu, notamment entre les communes et leur intercommunalité d'appartenance. De même, des coalitions de fait existent entre les différents niveaux hiérarchiques des institutions.

Finalement, la mise en place du programme national « *Revitalisation des centres-bourgs* », rejoint les analyses faites précédemment : i) l'importance de la problématique du logement dans les solutions pour revitaliser les cœurs de bourgs et de petites villes par les fonds déployés et ii) le poids des conflits et coalitions territoriales entre les institutions concentrées, déconcentrées et décentralisées.

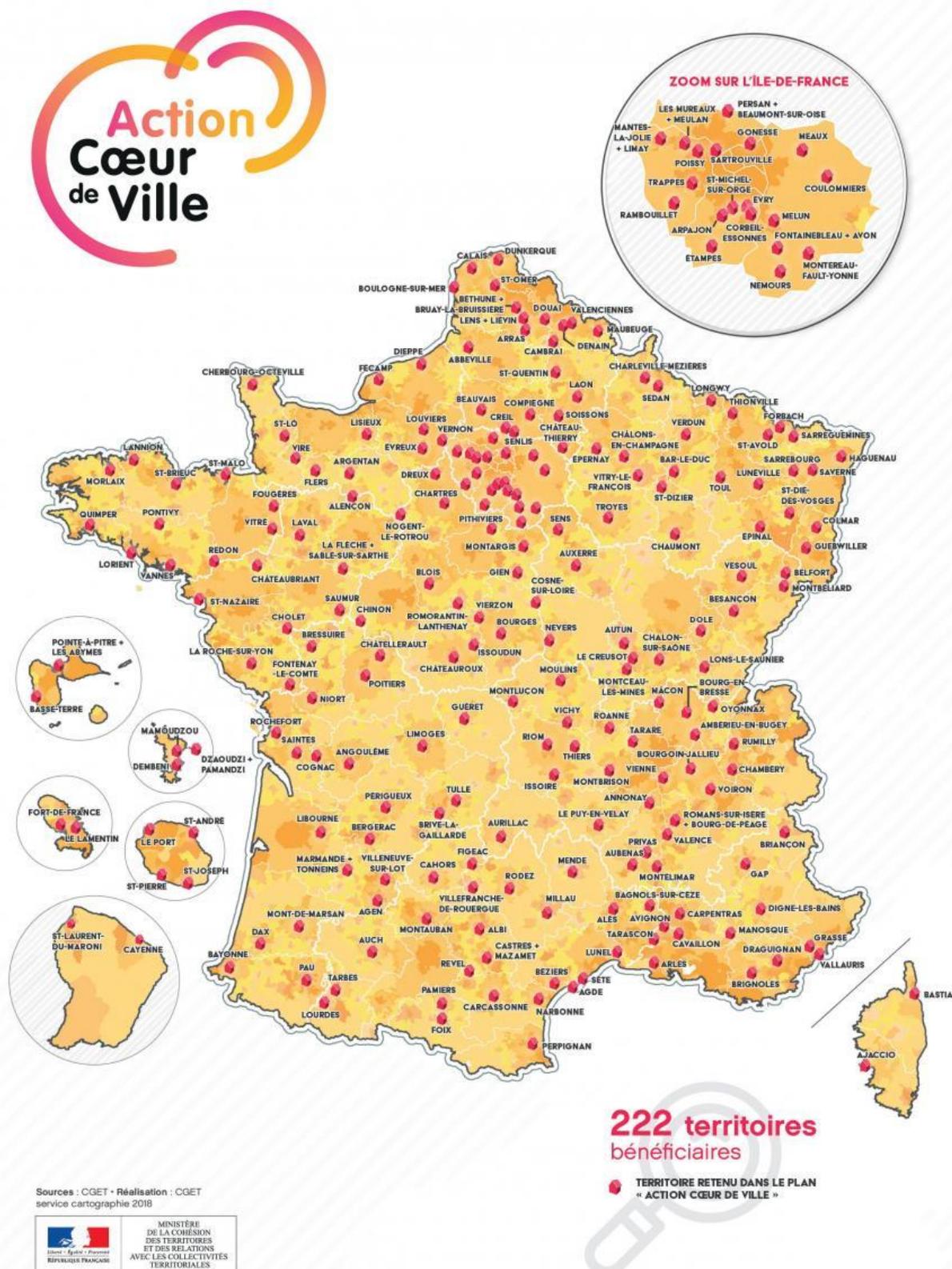
Des analyses similaires peuvent être effectuées pour le second programme national français. Les villes petites et moyennes, dans nos espaces-laboratoires sont d'ailleurs incluses dans ce second programme : « *Action cœur de ville* ». Nous rejoignons ici les analyses effectuées par Aurélien Delpirou (2019) : il y a une diversité de villes moyennes incluses dans le programme, à l'échelle nationale et en Normandie, allant de la petite ville comme Coutances, à peine 8 000 habitants, à Louviers, environ 20 000 habitants (Bidaud et Gourbin, 2021 ; cf. fig. n°120¹⁷⁹). Ces mêmes villes présentent des profils sociodémographiques variés, ce qui peut questionner la réalité de leur crise (Delpirou, 2019). En effet, la vacance commerciale et résidentielle, qui les touche particulièrement, est remise en cause par certaines recherches (Delpirou, 2019, Madry, 2012), indiquant qu'elle affecte l'ensemble de la hiérarchie urbaine française. Delpirou (2019) relève également que, plus encore que le programme « *Revitalisation des centres-bourgs* », « *Action cœur de ville* » s'oriente vers une politique « *effet de levier* » (*ibid.*), où

¹⁷⁹ Pour rappel, les communes lauréates étudiées sont : Lisieux, Louviers, Saint-Lô et Vire.

l'action publique doit donner une « *nouvelle impulsion* » (*ibid.*) afin de stimuler l'attractivité d'habitants, de commerces et plus largement d'entreprises. Les lauréats de ce programme rentrent donc dans le modèle de « *l'entrepreneurialisme-urbain* » (Harvey, 2008), centré sur le modèle de développement métropolitain (Delpirou, 2019). Pour enclencher ces effets de levier, il s'agit d'inscrire la ville dans divers programmes en lien avec la rénovation urbaine, sur l'habitat, les commerces, et globalement le cœur de la ville. Entrent ainsi des acteurs similaires à l'AMI tels l'ANAH, les CCI, intercommunalités ou encore des investisseurs privés.

Finalement, à l'égal du précédent programme national français, des conflits et des coalitions d'acteurs (Subra, 2016) font apparaître les hiérarchies institutionnelles, entre centre et périphérie (Hess, 2001). Les acteurs locaux entrent également dans les modèles de développement par projet (Boltanski et Chiapello, 1999). De même, les fonds d'investissements reçus se dirigent vers des projets identiques, à destination de l'habitat, du commerce ou encore l'attractivité d'entreprises.

Figure 120 Lauréats d'Action cœur de ville (Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>)



Les deux programmes nationaux français ont des finalités quasi identiques et utilisent des méthodes et des outils similaires. Par cette même mise en mode projet (Boltanski et Chiapello, 1999), les bourgs et les petites villes de ces programmes entrent dans une concurrence territoriale pour l'obtention des financements et l'attractivité des habitants, commerçants et entreprises. Delpirou produit une conclusion semblable :

« Finalement, Action cœur de ville permet de s'interroger sur les conditions et les contraintes de l'action publique locale. Malgré un certain nombre d'inflexions, le plan ne parvient pas à s'affranchir de pratiques et de représentations enracinées, qui nuisent à son efficacité. Alors que métropoles, villes moyennes et espace rural sont étroitement imbriqués dans des systèmes d'interdépendances complexes, le dépassement des concurrences entre « petites patries » (Grenouilleau 2019) doit désormais être placé comme une condition préalable des politiques territorialisées. » (Delpirou, 2019, p.6)

Comme dit précédemment, le gouvernement travailliste anglais s'est saisi de la question des bourgs et petites villes, et des problématiques qu'ils connaissent, au début des années 2000. La sortie d'un livre blanc sur le rural¹⁸⁰ (« *Rural White Paper* ») reconnaît l'importance de la problématique des villes marchés et questionne leur futur. Comme réponse politique, le gouvernement de Tony Blair, avec la *Countryside Agency* (l'agence du rural), a lancé un grand programme de revitalisation des *market towns* de 2 000 à 20 000 habitants. Ce programme a financé plus de 100 millions de livres pour la régénération des bourgs entre 2001 et 2006 (Wheway, 2011) dont plus de 200 bourgs jusqu'en 2004.

Ce programme repose sur le développement d'un outil de partage de bilans de santé des villes marchés à l'échelle de l'Angleterre favorisant la connaissance des points forts et des points faibles de la ville (Nail, 2008). Le programme évoque également la nécessité de conclure des partenariats à différentes échelles entre acteurs du public et acteurs du privé en créant des comités de pilotage de la revitalisation. Ces années du *MTI* ont permis à de nombreuses petites villes de lancer leur projet de régénération urbaine, avec ou sans le *MTI* (Nail, 2008). De même que pour les programmes nationaux français, la lancée du programme a provoqué et mis en exergue des « concurrences territoriales » entre les *market towns* ayant obtenu des financements du *MTI* et les autres (Wheway, 2011).

¹⁸⁰ DETR and MAFF, 2000, *Our countryside : the future. A fair deal for rural England*. Norwich: Her Majesty's Stationary Office., 176p.

Des déclinaisons locales du *MTI* existent dans la région du sud-ouest : le programme *Market and Coastal Towns Initiative* a provisionné plus de 30 millions de livres entre 2000 et 2004. Avec des objectifs et principes identiques au *MTI*, il s'agit de faire connaître les points forts et les faiblesses des villes-marchés. Une enquête a été lancée entre 2012 et 2016 par the *Devon County Council*, *English Heritage* et le *Cornwall Council's Historic Environment Project*, pour étudier de façon approfondie 17 bourgs du *Devon* dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Ce programme a permis de produire un premier diagnostic, semblable à ceux des autres programmes anglais et français, et *in fine*, de se donner des objectifs similaires. Il rejoint les autres programmes se référant à un modèle de développement par projet (Boltanski et Chiapello, 1999), reposant sur de l'entrepreneuriatisme-urbain (Harvey, 2008) qui se veut attractif pour des habitants, des commerces et des entreprises, entraînant une concurrence territoriale.

Autre programme régional, la région Normandie, dans le cadre de son programme P132 « *Encourager la revitalisation urbaine* », a lancé en 2017 une opération de redynamisation de ses villes-centres et de ses cœurs de bourgs. Cette opération qui dure de 2017 à 2021 fait suite à une première opération entre 2015 et 2017 pour les villes reconstruites en Basse-Normandie. La nouvelle action prévoit un budget de 100 millions d'euros répartis comme suit (fig. n°121) : 30 millions de la région, 35 millions de l'EPFN, 30 millions des collectivités locales et 5 millions par d'autres financements tels que les fonds européens (FEDER).

Figure 121 Récapitulatif financier pour la rénovation urbaine (Source : AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, p.14

4.5 Récapitulatif financier prévisionnel des dispositifs d'intervention de la convention

	Région Normandie	EPF Normandie	Collectivités	Autres financements (dont FEDER)	TOTAL
Dispositifs opérationnels	30,5 M€	35,2 M€	30,3 M€	2 M€	98 M€ HT
Observation foncière	0,67 M€	0,67 M€	0,66 M€		2 M€ HT
TOTAL	31,17 M€	35,87 M€	30,96 M€	2 M€	100 M€ HT

Par une convention-cadre, la gestion des fonds et des dossiers est coordonnée par l'EPFN. Le projet prévoit différents dispositifs : fonds friches, restructuration de l'habitat, minoration foncière (abaissement du coût de cession du foncier), régénération urbaine et aide au développement d'éco-quartiers, expérimentations de revitalisations des centres, de secteurs de gares ou des villes de la reconstruction, observation et la mise en place de stratégies

foncières, animation régionale autour du foncier. Près de 300 communes identifiées par la région – communes hors métropole de Rouen, Caen ou Le Havre, comptant plus de 1 500 habitants ou moins de 1 500 habitants et un collège - bénéficient de ce programme. Il est destiné en priorité aux « *centres anciens des villes moyennes et des bourgs* », les « *hyper-centres des villes reconstruites* » ainsi que les « *quartiers d’habitat social de la politique de la ville* » (fig. n°122).

Figure 122 Schéma de la politique régionale de revitalisation urbaine (Source : AP 17-ADT-06-02-1, 2017, op. cit., p.5)



En plus de ce programme, la région a lancé un appel à projets pour la redynamisation des centres des villes reconstruites. Sept villes ont été lauréates dont Coutances, un des terrains d'étude de la thèse.

La politique régionale normande, en faveur de la reconquête des centres de bourgs et de villes moyennes, rejoint ainsi celle des programmes nationaux français. Elle met en effet les communes en mode projet (Boltanski et Chiapello, 1999), à travers la définition d'un « *projet de territoire* ».

En contrepoint de ces programmes nationaux et régionaux qui tendent à provoquer un effet de levier par l'action publique, le programme régional galicien diverge, surtout dans la méthode utilisée. En Galice, comme nous l'avons mentionné précédemment, un certain « désordre urbain » nommé *feísmo* résulte de 30 ans de laisser-faire urbanistique. Pour répondre à ce désordre, le gouvernement galicien lance en 2018 une « *Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación de Galicia* » (« Loi de réhabilitation et de régénération de Galice »). Elle prévoit des dispositifs pour « *recupérer les centres urbains et les noyaux ruraux* » (traduction personnelle) en favorisant la réhabilitation de bâtiments plutôt que la construction.

Cette loi diffère des autres par sa portée coercitive. En effet, la *Xunta de Galicia* oblige les propriétaires à mettre en place une rénovation ou réhabilitation de leurs biens considérés comme en ruine par la région. Cette obligation de rénovation se fait avec des subventions, mais elle est obligatoire. Les risques encourus pour la non-application de cette rénovation d'un bien, sont coercitifs : « *a) Ejecución forzosa. b) Expropiación forzosa. c) Venta forzosa. d) Sustitución forzosa* »¹⁸¹ (« exécution forcée » ; « expropriation forcée » ; « vente forcée » ; « substitution forcée »). Ces différents dispositifs sont une « *mise en ordre néolibérale de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017), où une « *discipline spatiale* » (*ibid.*) est appliquée pour l'ensemble de la population et de leurs biens. L'expropriation, la vente et la substitution forcée par exemple, s'effectue dans un cadre légal, qui prévoit que l'expropriation ne peut se faire avec une valeur inférieure à la moitié de la valeur cadastrale du sol. Cette mise en ordre spatiale pour la régénération urbaine se fait donc par une gouvernementalité qui s'appuie sur l'économie de deux ordres : obligation de rénovation avec des subventions ou expropriation à la moitié de la valeur cadastrale du sol. Ce type de gouvernementalité (Foucault, 2004a) s'appuie donc sur un dispositif de gouvernement propre à une informalité plus importante, ici sur le logement, que le législateur veut réguler.

Cette loi galicienne nous permet d'entrevoir des trajectoires différenciées de la néolibéralisation à l'échelle locale (Morange et Quentin, 2017 ; Brenner et Theodor, 2002). Les programmes nationaux et régionaux, français et anglais, sont des dispositifs incitatifs, qui reposent sur une impulsion publique, afin de réguler le marché et l'orienter, par l'économie,

¹⁸¹ Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación de Galicia, p.21201

vers la revitalisation des cœurs de bourgs et de petites villes. L'intervention publique se fait dans un marché du logement formel, auquel elle souhaite redonner de la valeur symbolique. Il s'agit ici d'un entrepreneurialisme-urbain (Harvey, 2008) qui vise l'attractivité des habitants, des commerçants et des entreprises en les incitant, ainsi que les investisseurs privés, à venir s'installer dans les cœurs de bourgs et de petites villes. En Galice, le marché du logement est plus informel, et nécessite, comme dans des pays appartenant aux Suds (Morange et Quentin, 2017), une intervention de la force publique plus coercitive, tout en jouant également sur le cadre économique (Quentin, 2020).

Des projets locaux ne s'intègrent pas dans des programmes institutionnels supra-locaux. Le plus emblématique est celui de *Transition Town Totnes*. Il repose sur une réduction des énergies fossiles suite au pic pétrolier des années 2000, et cela surtout dans le contexte de changement climatique. L'idée est donc de faire reposer au niveau local des accumulations de projets pour une transition énergétique permettant d'atteindre trois objectifs : augmenter la résilience locale, la relocalisation de l'économie et la promotion d'un développement régénératif. Chacun des objectifs est ainsi défini par les concepteurs du projet :

« **Resilience** - *the ability of a system (an individual, an economy, a town or a city) to withstand shock from the outside. In Transition we go beyond this definition, instead seeing it is a desired state; the rebuilding of which could be hugely economically advantageous to our local communities.*

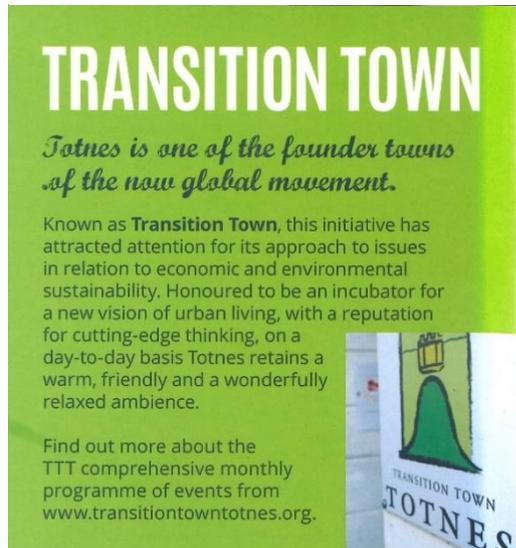
Relocalisation - *actively promotes the idea of going beyond the concept of 'localism' - the devolving of political power to the local level - towards 'localisation'; meeting of our core needs locally (food, building materials, energy...), which has huge potential for our local economies, while also reducing oil dependency and carbon emissions.*

Regenerative development - *development of Totnes and District for the public benefit of its citizens by reducing reliance on scarce resources including oil, thus meeting the needs of the present without compromising the ability of future generations to satisfy their own needs.* »¹⁸²

¹⁸² <https://www.transitiontowntotnes.org/about/what-is-transition/>

Ces différents objectifs répondent ainsi à certaines problématiques du processus de dévitalisation des bourgs et des petites villes. La relocalisation des activités répond à l'objectif

Figure 123 Description de Transition Town Totnes
(Source : Totnes information center, 2016)



d'une résilience de l'économie, notamment des emplois. De même, cela contribue à encourager une consommation locale, dans des commerces de proximité et indépendants. Enfin, le développement régénératif se veut au profit de l'échelle locale et de ses citoyens. La finalité de cette transition est de proposer « *a new vision of urban living* » (fig. n°123), qui repose sur la réduction des problématiques qui affectent la dévitalisation des bourgs et des petites villes.

Cette partie recense les programmes les plus emblématiques de financements de revitalisation des centres de bourgs ou de petites villes. Le recensement est non exhaustif. Il existe d'autres manières de financer des projets. Parfois les communes ont les moyens de financer elles-mêmes le projet comme c'est le cas en Galice pour la commune de Rianxo. D'autres villes n'ont pas besoin de trouver de financements pour revitaliser le centre-ville, les financeurs et investisseurs privés s'en chargent eux-mêmes. Enfin, des élus locaux souhaitent revitaliser leur cœur de bourg ou de petite ville, sans toutefois bénéficier d'ingénierie locale, de financements suffisants, ou d'investisseurs privés, pouvant les aider à réaliser leur projet. C'est le cas par exemple de Rugles, où la réflexion sur la revitalisation du centre-bourg a commencé en 2014, à partir d'une question posée au CAUE27 pour la rénovation de trois bâtiments. Depuis cette date, des réflexions sont menées, et fortement incitées par le CAUE, sur la manière de revitaliser le centre-bourg. En effet, la responsable du CAUE indique lors d'une réunion qu'elle a eu « *du mal à faire entendre au maire qu'il faut un projet global* » car il souhaitait une « *opération vite fait, bien fait* ». Le projet de revitalisation s'est ainsi construit par la suite, pas à pas, sans beaucoup d'ingénierie locale, mais avec la présence d'institutions déconcentrées tel le CAUE ou la DDT. Cela permet aux élus locaux de pouvoir répondre à des appels à projets de financeurs publics et privés. Ils ont ainsi obtenu des financements TEPCV ou encore du Plan Climat Energie Territoriale (PCET), et d'autres de la région par l'EPFN.

En définitive, cette sous-partie de chapitre a montré que la néolibéralisation de l'action publique à l'échelle locale entraîne une mise au service des finances publiques pour les investisseurs privés. Elle se généralise au sein d'appels à projets. Deux types de dispositifs de gouvernement ont également été relevés au sein de la néolibéralisation de l'action publique. Premièrement, les programmes nationaux et régionaux, français et anglais, sont des programmes incitatifs, par l'impulsion de la politique publique locale, pour être attractif auprès d'investisseurs privés, des habitants, des commerçants et des entreprises. Deuxièmement, le programme régional galicien met en place un autre dispositif de gouvernement (Foucault, 2004) pour la régénération urbaine (Morange et Quentin, 2017) beaucoup plus dirigiste. Il repose sur la mise en place de règles coercitives pour les logements en ruine, obligeant les propriétaires à les réhabiliter, sous peine d'expropriation. Ces différences locales de néolibéralisation de l'espace (Peck et Tickell, 2002) mettent en lumière les capacités et possibilités à capter des investisseurs, publics et privés.

3. Circulation, valorisation et innovation des et dans les projets de revitalisation

Lors d'une communication au colloque « *Droit à Lefebvre* », Fabrice Ripoll (2018) affirme que les processus d'urbanisation de la société (structure, forme, fonction) se font par des instruments (qui dans notre pensée sont économiques) et par leur circulation. Dans cette partie, nous abordons la circulation des méthodologies de revitalisation et la revalorisation des images des petits pôles par la communication autour du projet. Dans un deuxième temps, nous voyons que pour être valorisé, il faut faire de l'expérimentation et de l'innovation dans le projet, que ce soit dans la méthodologie (la participation citoyenne par exemple) ou une action de revitalisation (la mise en place d'une monnaie locale).

3.1 Partager et copier les projets de revitalisation

Le partage d'expériences est une méthode de circulation et de valorisation des projets. C'est ce que Bonnal, Chevalier, Dedeire et Sourisseau (2016) appellent le « *transfert soft* » (transfert des idées) et le « *transfert middle* » (transfert des méthodes). Ce transfert a été pensé par les organisateurs et financeurs de l'AMI « Revitalisation des centres bourgs ». Dans la démarche

présentée en 2014, le « *suivi, la capitalisation et la valorisation des projets* » est présenté comme un des piliers. Le suivi est local, avec les représentants de l'Etat et au niveau départemental, où une réunion par an doit être organisée. Un compte-rendu détaillé de la réunion doit être envoyé au pilotage national, qui « *cherchera à promouvoir le caractère exceptionnel des projets retenus* » par une valorisation nationale par le CEREMA. Ce centre partage les expériences les plus exemplaires dans un guide qui évoque comment élaborer une stratégie de revitalisation, les étapes-clés d'un projet, les conditions de réussite et les transferts des bonnes pratiques. La hiérarchisation des projets est ici bien visible. Dès le séminaire de lancement de l'AMI, cette valorisation est effective. Des retours de premières expériences sur le terrain sont proposés et donc valorisés. Selon le ministère du Logement, ces retours de terrain permettent d'accéder à la bonne méthodologie et aux bons outils. Lors du colloque « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », organisé par le PNR Normandie-Maine, un représentant d'une institution territoriale dit :

« *Chaque territoire est unique, aussi est-il toujours nécessaire de s'adapter au contexte local, sans calquer une démarche prédéfinie. Quelques invariants méthodologiques semblent néanmoins incontournables, allant au-delà des singularités de chaque bourg* »¹⁸³

Cette citation mobilise la notion de « *transfert middle* » (Bonnal, *et al*, 2016), celle des méthodes à utiliser pour revitaliser son centre de bourg ou de petite ville. Évidemment, les méthodologies dépendent des financements prévus, notamment publics (cf. *supra*). Mais les problématiques liées à la dévitalisation des bourgs et des petites villes sont en partie identiques par le processus structurel de dévitalisation appelant des solutions similaires, adaptées au contexte local. Les propositions de solutions sont donc ici également transférées, par un « *transfert soft* » (*ibid.*).

Pour aller au-delà la notion de transfert « *soft* » ou « *middle* » (Bonnal, *et al*, 2016), c'est par le partage d'expériences et la mise en avant des « *bonnes pratiques* » (Devisme, *et al*, 2007), qui doivent servir d'exemples aux autres collectivités locales. Pour être plus précis, ce partage d'expériences est une pression institutionnelle et hiérarchique (Béal, 2014), pour l'utilisation de certaines méthodes de revitalisation ou d'actions de revitalisation prônées par des institutions nationales. Au niveau régional ou local, des manifestations sont aussi organisées pour partager des expériences de projets de revitalisation. La région Normandie lors des

¹⁸³ PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017, p.6

« 2èmes Rencontres Normandes du Développement Durable » (RNDD2) a mis en avant des ateliers sur la revitalisation des bourgs et des petites villes. Autre exemple, le PNR Normandie-Maine a organisé un colloque « *Revitalisons nos centres-bourgs !* » (fig. n°124) pour valoriser les bonnes pratiques régionales. Lors de ce colloque, le PNR a aussi mis en avant « *Des retours d'expériences venues d'ailleurs* » avec des interventions d'une chargée de mission au Parc Livradois-Forez. Regarder ce qui se fait « *ailleurs* » est souvent prôné par les institutions, les techniciens et les collectivités.

Figure 124 Affiche du Colloque "Revitalisons nos centres-bourgs"



Il n'y pas que les institutions nationales et les collectivités locales qui mettent en avant des bonnes pratiques de revitalisation des bourgs et des petites villes à travers le partage d'expériences : l'enseignement supérieur et la recherche y participent aussi. Ainsi en novembre 2016, la fédération de recherche STENOR (Science du Territoire en NORmandie) a organisé une demi-journée d'études sur les bourgs et les petites villes et la question de leur revitalisation en mettant en avant les pratiques normandes et surtout les « *bonnes pratiques* » (Devisme, *et al*, 2007).

En Angleterre, les bonnes pratiques de Totnes à travers son projet *Transition Town Totnes* se sont institutionnalisées dans le pays et à l'échelle internationale. Il s'agit ici d'une mise en légitimité et en norme d'une volonté culturelle de la société et des paradigmes qui lui sont liés. Ces bonnes pratiques sont partagées au niveau local pour une population locale et internationale à travers la *Transition Walk*, qui a lieu tous les mois entre avril et août. Lors de cette marche, des projets de transition et de revitalisation de la petite ville sont présentés. Du point de vue universitaire, le projet *Transition Town* dispose de plusieurs diplômes à l'université de Plymouth et au Schumacher College pour partager leurs projets : *postgraduate degree certificate* (équivalent d'une année de master), master en *Economics for transition* (Economie de la transition) ; *short course* en *Leadership and facilitation* avec une visite de terrain à Totnes. Ces cours sont reconnus internationalement et participent grandement à la visibilité des projets mis en œuvre à Totnes. Une professionnalisation de la transition est à l'œuvre, à l'échelle locale par la désignation de responsable de projets locaux, dont certains deviennent employés et forment la légitimité de leurs actions. Leur *Transition Network* leur permet d'asseoir leur légitimité à l'échelle internationale, et de professionnaliser la transition, par le partage d'expériences. Cette institutionnalisation et cette professionnalisation de la transition intègrent également les diplômes et cours donnés dans les universités, qui dans le partage des expériences et par la légitimité de l'institution universitaire, participent à la mise en place de normes sur le développement durable.

Dans le partage d'expériences dans les institutions, l'objectif est que les projets présentés soient des exemples à suivre. Cependant, les communes n'attendent pas d'avoir des injonctions à copier des projets pour regarder ce qui se fait autour de la commune et ailleurs.

Figure 125 Projection de photographies pour donner des envies aux habitants, Périers, mai 2016 (Source : <http://revitalisationperiers.blogspot.com>)



C'est l'attrait à l'imitation pour ce qui fonctionne ailleurs (Béal, 2014).

Dans les ateliers habitants de Périers, des images sont projetées pour donner des exemples de revitalisation (fig. n°125), prenant des exemples à travers le monde mais aussi locaux. Dans le même temps, les élus et agents locaux ont

beaucoup regardé ce qui se fait ailleurs, comme à La-Haye-du-Puit, à Coutances ou encore en Bretagne *via* l'EPF Bretagne. Dans le même ordre d'idées, Dawlish pour son projet de régénération a aussi regardé ce qu'il se faisait dans le Devon. Le projet s'inspire de ceux réalisés à Topsham, Kingsbridge, Salcombe et surtout à Totnes. Cette dernière ville est vue comme un « *pioneer of rural town renaissance* »¹⁸⁴ (« pionnier de la renaissance de la ville rurale »).

Pour leurs méthodes et actions de revitalisation, Totnes et Périers sont des phénomènes de mode à prendre comme exemples (Huault, 2012). Le cas de Périers est doublement intéressant. Le projet copie à la fois ce qui se fait ailleurs, pour être dans la norme, en le modifiant et est devenu un projet qui est copié par d'autres bourgs, grâce à une certaine innovation dans la démarche participative avec les ateliers habitants, créant ainsi une norme. La commune entretient ainsi à la fois un rôle de récepteur et d'émetteur de modèle à suivre.

3.2 Faire de l'innovation/expérimentation et communiquer autour du projet de revitalisation

Un projet, pour être cité en exemple, et donc devenir une « *bonne conduite* » (Devisme, *et al*, 2007), doit expérimenter et être innovant (Torre, 2015). L'innovation pour créer la norme à suivre est de plus en plus souhaitée voire imposée par les financeurs. Elle permet aux bourgs de se distinguer par rapport aux autres. On retrouve deux types d'innovation dans les projets de revitalisation : des méthodologies et des actions innovantes.

L'innovation méthodologique est présente dans le projet de Totnes. Fiona Ward, manageuse de projets à *Transition Town Totnes*, mène des projets alternatifs, entre les voisins de Totnes à travers notamment la transition sociale. Elle indique qu'il faut faire de petites adaptations locales pour se montrer différent. Ce sont ces modifications qui entraînent leur distinction, leur mise en exemple et la copie de leur projet. Périers est vu par les bureaux d'études comme un « *territoire idéal pour l'expérimental* ». Le projet s'oriente en suivant quatre axes (fig. n°126) : un pôle d'excellence, l'expérimental, l'humain et l'environnement. Le bureau d'études explique que pour être un pôle d'excellence, il faut un esprit innovant en

¹⁸⁴ Dawlish Town Center MasterPlan, 2008, *op. cit.*, p.37

systematisant le participatif pour donner de l'humain au projet – ce qui permet d'expérimenter des idées nouvelles et de valoriser des initiatives individuelles – tout en faisant tendre le projet de revitalisation vers plus de végétal, d'écologie, un développement raisonné. On est bien dans une volonté d'innovation méthodologique à partir de la systématisation du participatif, vecteur de « *créativité territoriale* » (Horvath et Dechamp, 2016).

Figure 126 Les quatre pôles de développement de la ville (Source : Convention de la revitalisation du centre-bourg de Périers)



Cette manière processuelle d'intégrer les habitants, pour obtenir un pôle d'excellence et expérimental, renvoie à un « *chemin de développement* » territorial (Torre, 2015) qui intègre les « *relations de proximité* » pour mener à une « *innovation organisationnelle* » (Torre, 2018). Nous pouvons émettre des limites à cette vision utopique, en reprenant les critiques de la participation citoyenne (Arnstein, 1969) ou encore sur les relations hiérarchiques institutionnelles centre/périphérie (Hess, 2001) imposant de fait les projets étatiques, en laissant une innovation possible à la marge (cf. supra).

Le PNR Normandie-Maine veut faire de l'innovation un de ses adages. Il se voit comme un « *facilitateur, un expérimentateur et un animateur* » des démarches de revitalisation des centres-bourgs¹⁸⁵. Lors du lancement du concours EUROPAN 2017 par le CAUE de l'Eure, le

¹⁸⁵ PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017

président du jury a aussi invité les candidats à se lancer dans l'innovation pour « *aller plus loin, [être] plus inventif dans un domaine* ».

Finalement, pour les actions innovantes, nous avons retenu plus d'appels à faire des actions innovantes que des actions innovantes en elle-même. Lors du colloque « *Revitalisons nos centres-bourgs !* » du PNR Normandie-Maine, le CAUE de la Sarthe a souhaité qu'il y ait le plus d'actions innovantes possible. Il en est de même pour Périers qui souhaite permettre et accompagner l'expérimentation rapide à partir d'outils adaptables dans le temps pour favoriser l'innovation. La petite ville de Pont-Audemer propose des actions innovantes pour le commerce à partir d'une monnaie numérique ressemblant au *bitcoin* pour les commerçants, déjà utilisée dans bien des grandes villes. Cette difficulté à proposer des actions innovantes est révélatrice de la propension au mimétisme, de la part des acteurs de la revitalisation, c'est-à-dire aller chercher des outils déjà existants et à les adapter pour le contexte local (Torre, 2015).

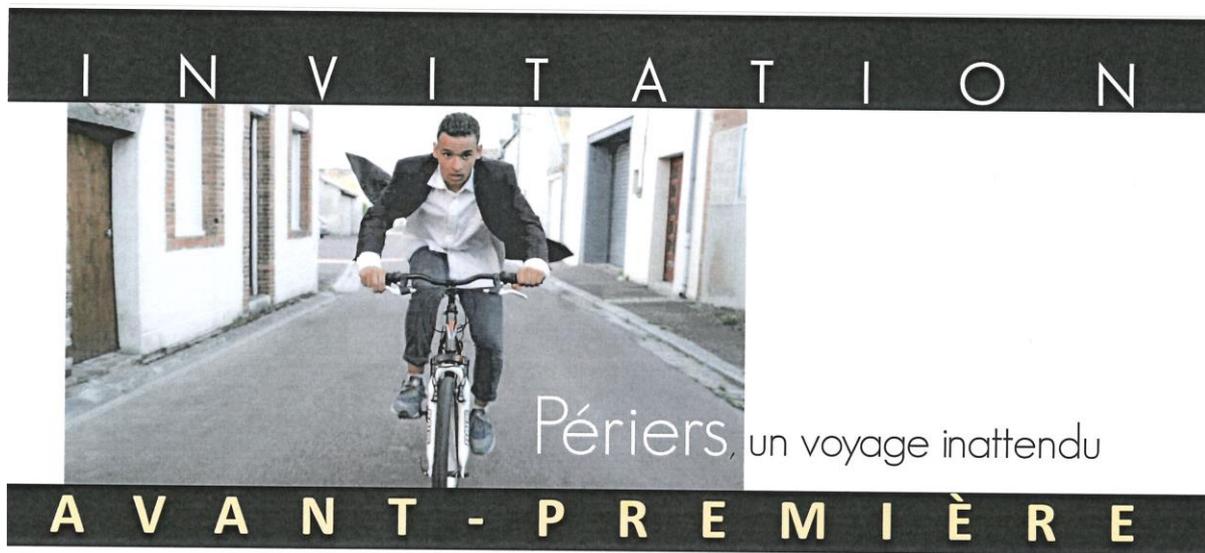
Les projets de revitalisation tentent ainsi de capitaliser les méthodologies et les actions innovantes pour n'essayer que ce qui fonctionne déjà. L'objectif pour chaque bourg est de montrer l'exemple aux autres bourgs. C'est le cas de Périers en Normandie et de Totnes en Angleterre. Cette dernière semble cependant être en avance pour l'innovation, et est considérée comme pionnière dans la revitalisation. Par ses innovations tant méthodologiques que dans ses actions, Totnes est un modèle pour les autres bourgs et petites villes, voire même une école de pensée. Elle propose une *ideology for the future* (« idéologie pour le futur ») avec une vision, un plan et des engagements s'appuyant sur un système démocratique, le participatif (*Transition walk*, 2016). On peut définir *Transition Town Totnes* comme une école de pensée, par le rayonnement à l'international de son idéologie, à travers les cours dispensés au Schumacher College et à l'université de Plymouth.

La valorisation du projet de revitalisation, et de la ville en elle-même, ainsi que sa légitimation comme modèle, voire école de pensée, n'est possible qu'à partir du moment où il y a communication autour du projet de la ville. Il faut parler et faire parler du projet. À Périers, un bureau d'études explique que la dimension médiatique du bourg est essentielle. Il faut raconter la ville à travers un nouveau récit, plus jeune. C'est ce qu'on appelle du marketing territorial à partir d'une mise en récit d'une identité territoriale (Girardin, 2018 ; Bautès et Guiu, 2010). *Transition Town Totnes* l'a bien compris et fait parler d'elle à travers différentes

actions : de la *Transition walk* aux diplômes universitaires en passant par des publications de vulgarisation scientifique à l'échelle internationale. Elle fait aussi parler d'elle avec de nombreux articles de presse et des citations dans des documentaires¹⁸⁶.

Pour remédier à ce problème, la ville de Périers sensibilise ses habitants sur le projet pour initier des changements de comportements et de représentations. Par exemple, à travers la « *Laverie à idées* » qui permet par la mise en place d'atelier un contact auprès des habitants et usagers (cf. supra). Autre exemple : un film sur la ville a été réalisé par des étudiants (fig. n°127). Selon une élue de l'intercommunalité lors de l'avant-première, ce film offre « *promotion de l'âme et de la perception de Périers [...] qui donne envie d'habiter à Périers* ». La ville communique, en plus du film, sur sa gastronomie à travers ses différents commerces alimentaires. Finalement, c'est bien toute une stratégie de communication qui se met en place, et qui passe par divers médias : presse, réseaux sociaux et plus largement internet, cinématographie, etc. La communication permet ainsi l'acceptabilité sociale (Thomassian, 2009) du projet, en informant les populations locales. Elle permet également de se faire connaître auprès des institutions.

Figure 127 Invitation à l'avant-première du film sur la ville de Périers

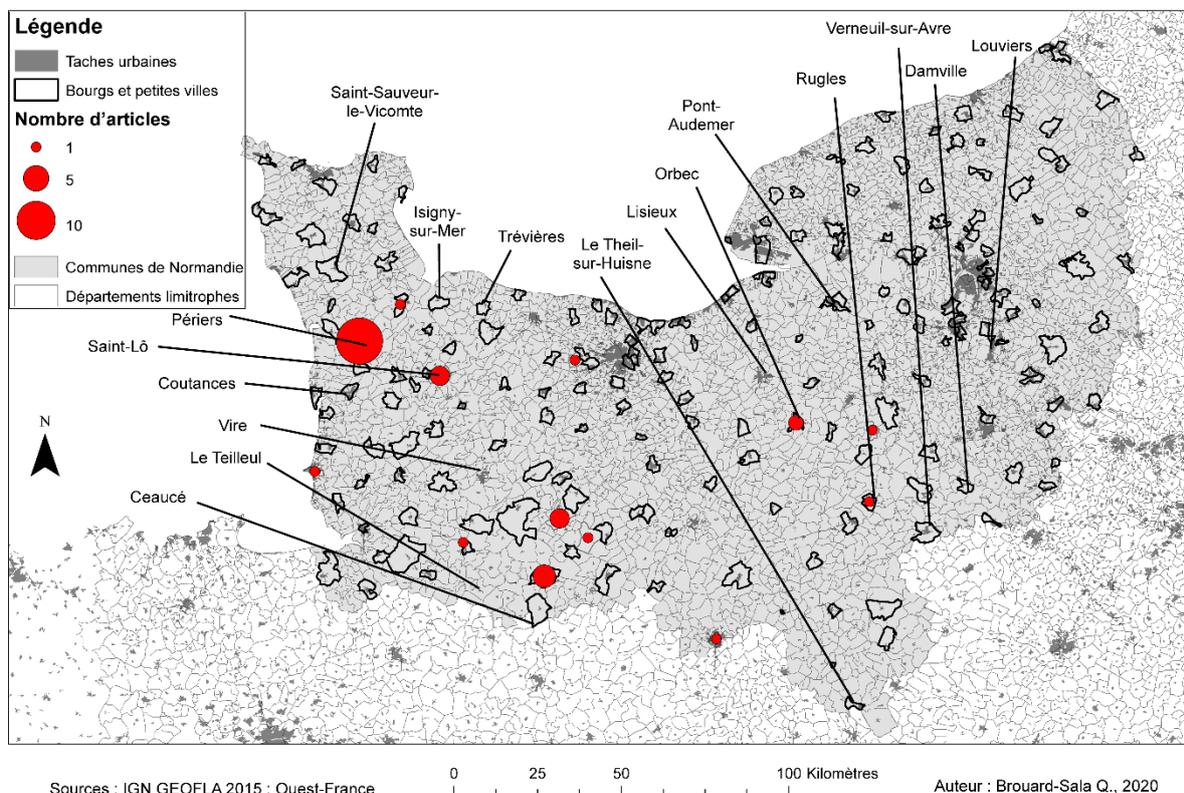


Cette stratégie se retrouve dans la diffusion d'articles de presse. Plus que l'acceptabilité sociale des populations locales (*ibid.*), c'est une stratégie de revalorisation symbolique de l'espace (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010), auprès d'acteurs visant l'attractivité, dans le sens

¹⁸⁶ Le film *Demain* de Cyril Dion et Mélanie Laurent (2015, coproduction MOVE MOVIE, FRANCE 2 CINÉMA, MARS FILMS, MELY PRODUCTIONS)

d'entrepreneurs institutionnels (Huault, 2012), par des actions de lobbying (Gravari-Barbas et Renard, 2010). Nous avons relevé un ensemble d'articles de presse qui évoque la « revitalisation », la « revalorisation » ou la « redynamisation » (cf. chapitre II) du centre du bourg ou de la petite ville. Nous pouvons remarquer qu'une diversité de petits pôles usent de cette stratégie de communication (fig. n°128), dont certains des espaces laboratoires. Ce type de communication est ainsi utilisé par de petits bourgs, tels Rugles, Orbec ou Périers, des petites villes comme Carentan (entre Périers et Isigny-sur-Mer), ou Domfront (au nord de Ceaucé) ainsi que des villes moyennes comme Saint-Lô.

Figure 128 Nombre d'articles de presse évoquant la revitalisation/revalorisation/redynamisation d'un centre-bourg entre 2016 et 2018



Ces articles de presse sont destinés à fournir des informations aux populations. À Périers, ils relatent la mise en place de subventions pour l'amélioration de l'habitat¹⁸⁷, les projets de chantiers dans la ville¹⁸⁸ ou encore la signature de la convention avec les partenaires institutionnels¹⁸⁹. Ces différentes thématiques se retrouvent également dans les autres

¹⁸⁷ *Ouest France*, « Le bâti de la Reconstruction se modernise », 01/03/2018

¹⁸⁸ *Ouest France*, « Le parc Tollemer fera respirer la ville après 2020 », 29/04/2018

¹⁸⁹ *Ouest France*, « La convention de revitalisation du bourg est actée », 19/12/2016

articles de presse. À Orbec, la stratégie de revitalisation du centre-bourg passe par une communication sur les aides à l'amélioration de l'habitat¹⁹⁰, ou relate des « *balades urbaines* » avec les habitants pour leur présenter les projets de chantier¹⁹¹. D'ailleurs, ces projets de chantiers sont ceux qui apparaissent le plus dans les articles relevés. Ils s'intègrent dans un ensemble lexical qui évoque la présence de travaux/chantier/projet dans le centre du bourg ou de la petite ville (fig. n°129). La stratégie de communication ne vise ainsi pas seulement à informer sur la revitalisation du centre, mais aussi et surtout, sur les différents projets en cours. À partir de cette revue de presse, nous relevons la structuration d'un dispositif de coopération symbolique des habitants (Arnstein, 1969) en vue de l'acceptabilité sociale (Thomassian, 2009) des travaux et chantiers. Des élus, comme à Domfront-en-Poiraise, attestent par exemple de l'amélioration des conditions de stationnement grâce à ces travaux¹⁹² et d'une augmentation des places de parking pour répondre à l'inquiétude des commerçants :

*« Les commerçants se sont inquiétés d'une diminution du nombre de places de parking.
« Sur l'ensemble des aménagements prévus, nous en aurons au contraire six en plus, relève Marcel Folliot, adjoint en charge du dossier. Et d'ajouter : « Avec la vingtaine de places qui sera créée sur l'espace de l'ancien Mutant (à l'entrée de la rue des Fossés Plisson), il y en aura au total cinquante-deux. » »¹⁹³*

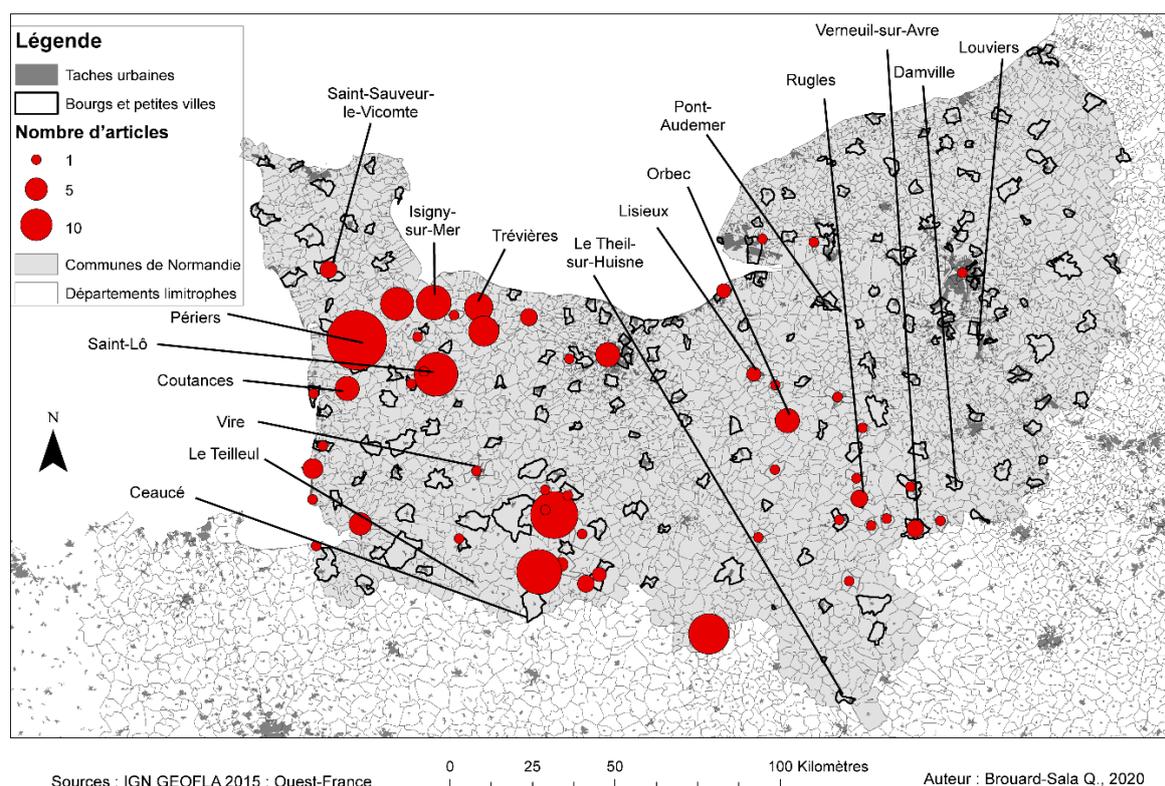
¹⁹⁰ *Ouest France*, « Des aides pour la revitalisation de l'habitat », 25/11/2016

¹⁹¹ *Ouest France*, « Grande balade dans le centre-bourg à revitaliser », 07/07/2016

¹⁹² *Ouest France*, « Domfront-en-Poiraise. Un parking de 80 places sur l'ancien site », 06/09/2019

¹⁹³ *Ouest France*, « Carrefour central : ce que les travaux vont changer », 08/02/2017

Figure 129 Nombre d'articles de presse évoquant des travaux dans un centre de bourg



Il s'agit donc de rassurer des acteurs déjà touchés par le déclin : les commerçants. Pour eux, la réduction des places de stationnement affecte le nombre de clients potentiels (cf. supra). La mairie, à travers sa stratégie d'information par la presse, tente donc de les rassurer afin d'améliorer l'acceptabilité sociale (Thomassian, 2009) du projet.

En fin de compte, nous avons vu à travers cette sous-partie que la mise en place des projets se réalise autour d'un partage et d'une copie des projets de revitalisation. En effet, certains sont élevés au rang de « *bonnes pratiques* » (Devisme, et al, 2007). Ce statut leur procure une publicité de la part des agences institutionnelles et des collectivités territoriales. Les autres bourgs et petites villes sont ainsi invités à copier la méthodologie ou les actions en elles-mêmes. Enfin les bourgs et les petites villes tendent à regarder ce qui se fait ailleurs, dans un esprit de « *benchmarking territorial* ». Cette idée de « *regarder ce qui se fait ailleurs* » pour prendre des idées qui doivent être adaptées localement, ne doit cependant pas faire oublier une certaine imposition à l'innovation et à l'expérimentation territoriale (Torre, 2018, 2015). Elles permettent, quand elles sont acceptées par les institutions, d'être érigées en modèles de bonne conduite. Cette expérimentation passe par la participation citoyenne à tous les étages du projet (ou la volonté seulement) comme à Périers. Elle passe également par une stratégie

intense de communication tant à destination des populations locales que des institutions hiérarchiquement supérieures.

Conclusion du chapitre

La mise en place des projets de revitalisation de bourgs et de petites villes repose sur une fédération et mise en réseau des acteurs, qui prend appui sur l'instauration d'une gestion concertée (tableau n°10). Elle est faite de partenariats entre différents acteurs, qui se regroupent au sein de comités de pilotage ou techniques. Ces réunions sont fortement contrôlées par l'Etat à travers ses services déconcentrés en Normandie et la *Countryside Agency* dans le Sud-Ouest de l'Angleterre. Elle permet de mettre au jour :

- des rapports de domination institutionnelle, entre centre et périphérie (Hess, 2001)
- des coalitions et/ou des conflits entre acteurs territoriaux (Collectif ROCS, 2020 ; Lacoste, 2012) dans des jeux de géopolitique locale (Subra, 2016).

De plus, la mise en place de la gestion concertée est de plus en plus corrélée à une participation citoyenne dans le projet. Celle-ci est imposée par les financeurs mais diffère fortement dans les manières de la mettre en place. Ainsi, reprenant l'échelle de participation de Sherry Arnstein (1969), elle peut aller :

- de la simple communication ou information des populations,
- à leur implication seulement dans le diagnostic par des représentants de la population pour réduire l'inacceptabilité sociale du projet (Thomassian, 2009),
- à une coopération plus forte des habitants.

La ville de Périers et le mouvement *Transition Town Totnes* sont dans ce cas. Ces deux cas font cependant apparaître une participation qui peut être vue comme illusoire (Blondiaux, 2001).

Nous avons aussi montré la tendance à la néolibéralisation de l'action publique au niveau local (Chouraqui, 2020 ; Peck et Tickell, 2002). Les États restreignent les dotations globales des collectivités locales au profit des appels à projets et à la labellisation. Ce changement d'orientation des financements exacerbe une concurrence territoriale pour leur obtention. De même, elle accentue la concurrence pour la venue d'investisseurs privés. Enfin, nous avons montré qu'il y a une circulation et une valorisation de certains projets de revitalisation de bourgs et de petites villes. Cela se traduit par la mise en place de colloques par les institutions étatiques et les collectivités locales, érigeant en modèles certaines « *bonnes pratiques* » (Devisme, *et al*, 2007). Au sein de *Transition Town Totnes* une professionnalisation et une légitimation s'affirment par leurs pratiques de développement durable face au changement

climatique. Enfin, la tendance à « regarder ce qui se fait ailleurs » est forte. Elle montre ainsi la faible capacité des agents et élus à innover. Pourtant, l'innovation sociale et territoriale (Torre, 2018, 2015) est imposée. Les stratégies pour promouvoir les innovations territoriales se réalisent principalement au travers de dispositifs de communication, tels que des articles de presse.

Finalement, l'étude des manières de construire les projets de revitalisation permet de mettre au jour des rapports de domination :

- entre les élus des bourgs et petites villes et les financeurs, dont l'État, ce dernier ayant le dernier mot dans l'acceptation du financement des actions ;
- entre les habitants et usagers des bourgs et petites villes et les élus et agents locaux, ces derniers acceptants ou non les propositions des habitants ;
- entre les habitants eux-mêmes, les catégories populaires participant peu à la conception des projets ;
- entre les différents projets de revitalisation, certains étant plus mis en avant que d'autres.

Des hiérarchies apparaissent ainsi entre et au sein des projets. Le fait que l'État et les élus dominant dans les décisions des actions à mener pour revitaliser, alors que les habitants, notamment les plus modestes y participent peu, nous permet de commencer à répondre à l'hypothèse sur les stratégies de revalorisation qui sont réalisées pour le maintien et l'attraction d'habitants, si possible plus aisés. En effet, si les projets sont conçus par des personnes dominantes à l'échelle locale et acceptés par des personnes dominantes à l'échelle nationale, alors les projets tendent à émettre une vision pour l'attraction de ménages plus aisés que les ménages modestes présents à l'échelle locale.

Tableau 10 Tableau récapitulatif

	Galice	Normandie	Sud-Ouest Angleterre
Gestion concertée	Région – associations locales – concellos et chercheurs	Etat, agences et collectivités locales + Experts et spécialisation en groupes	Etat, agences, collectivités locales + spécialisation en groupes
Participation citoyenne	Forum de la réhabilitation (Rianxo)	Multitudes de formes + information/consultation des citoyens + pouvoir symbolique	Forum avenir Dawlish + Totnes coopération effective et symbolique
Financeurs	Autofinancement	Etat + collectivités + investisseurs privés	Etat + collectivités + investisseurs privés + dons habitants
Labellisation	/	Labels patrimoine et développement durable	Totnes = Town brand
Programmes de financements	Xunta de Galicia	AMI « Revitalisation des centres-bourgs » + « Action cœur de ville » + Région Normandie	Market town Initiative + Market and coastal town initiative + Transition Town Totnes
Partager et copier les projets	/	Périers récepteur et émetteur de « bonnes pratiques »	Totnes émetteur de « bonnes pratiques » + Légitimation du champ du développement durable adapté à l'échelle locale
Innovation	/	Excellence et expérimentation (Périers)	Ecole de pensée (Totnes)
Communication	Médias (Rianxo) + réseaux sociaux (A Ulloa)	Documentaire (Périers) + articles de presse (Périers + Orbec)	Transition Walk + Diplômes universitaires + publication de vulgarisation scientifique (Totnes)

Chapitre IX. Résorber la vacance résidentielle et commerciale

La mise en place des projets de revitalisation repose sur une gestion concertée, entre les élus et agents des collectivités, les institutions supra-locales, dont l'État, et une prise en compte de l'avis des habitants pour augmenter leur acceptabilité (Thomassian, 2009). Ensuite, les élus réfléchissent à des actions, devant répondre aux diagnostics. La mise en œuvre des actions répond aussi aux injonctions des financeurs publics ou privés. Les nouveaux paradigmes de régénération urbaine doivent également être pris en compte :

« La préoccupation des acteurs urbains est, entre autres, de « mettre à l'heure » la pendule locale par rapport à l'heure mondiale. Les acteurs municipaux et urbains orchestrent souvent des projets de requalification d'espaces en friche, dévalorisés ou accusant un décalage par rapport à « ce qui se fait ailleurs », autrement dit en référence à des systèmes de valeurs prescrit ou induit par un système-Monde » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.10)

Ces nouvelles valeurs correspondent à une actualisation de la valeur symbolique des bourgs et des petites villes. Il s'agit donc d'agir sur des éléments structurants, tel que l'habitat (Clerval et Miot, 2017), mais aussi sur des éléments de la vie quotidienne (Morange et Quentin, 2017) à travers une « *discipline spatiale* » (*ibid.*). Selon Marianne Morange et Aurélie Quentin, il s'agit d'une « *mise en ordre néolibérale de l'espace* » (*ibid.*), donc d'agir sur le « *désordre urbain* » (Bergel, 2005) décrit dans la deuxième partie. Cette remise en ordre urbaine vise à la fois une émancipation des populations locales (Morange et Quentin, 2017) ainsi qu'une attractivité auprès de « *classes créatives* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.10). Il y a ainsi « *des sélections et des tris, en fonction du référentiel esquissé* » où les « *éléments bâtis ou les espaces qui ne peuvent pas servir de référentiel, ni ces publics cibles, sont ainsi sacrifiés* » (*ibid.*).

En cohérence avec ces différents éléments théoriques, ainsi qu'avec le processus de dévitalisation que nous avons analysé, la première partie de chapitre s'intéresse aux réponses apportées dans les projets pour la résorption de la vacance du logement. Celle-ci passe essentiellement par de la rénovation/réhabilitation tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Elle est au cœur des financements proposés (cf. supra). La réhabilitation ne concerne d'ailleurs pas seulement le logement en lui-même, mais également son environnement, comme les arrière-cours et les venelles. L'ensemble de ces politiques, en lien

avec le public cible, passent également par des processus de démolitions, de constructions contemporaines ou de patrimonialisation du bâti existant (Veschambre, 2005).

Dans la continuité des diagnostics décrits dans la deuxième partie et des injonctions des financeurs, les actions se concentrent aussi sur la résorption de la vacance commerciale. C'est un autre élément important qui marque le bâti du déclin dans les centres des bourgs et des petites villes. Le déclin commercial est donc à endiguer. Plus largement, des réflexions sont menées sur les centralités : renforcer le cœur historique tout en ménageant la nouvelle centralité du supermarché. Enfin, au regard du « *mauvais* » professionnalisme de certains commerçants (cf. supra), des chartes régulant la « *bonne conduite* » (Morange et Quentin, 2017) des commerçants sont mises en place.

1. La résorption de la vacance du logement : rénover, détruire et patrimonialiser

En raison de l'importance du nombre de logements vacants, l'habitat est au cœur des politiques de revitalisation des bourgs et des petites villes. De plus, agir sur les logements et le bâti en général permet de changer l'image d'un centre. La rénovation ou la réhabilitation des logements et leur adaptation au goût du jour sont dans tous les projets. Il s'agit également d'un changement du paradigme de la construction de lotissements pavillonnaires autour du bourg vers une densification des « *dents creuses* » du bourg ou de la petite ville (Fonticelli, 2018) mais aussi et surtout de la rénovation des logements. En effet, elle apparaît comme un standard de la rénovation des centres-villes anciens (Gigot, 2018), notamment depuis la loi Malraux de 1962 (Bourdin, 1979).

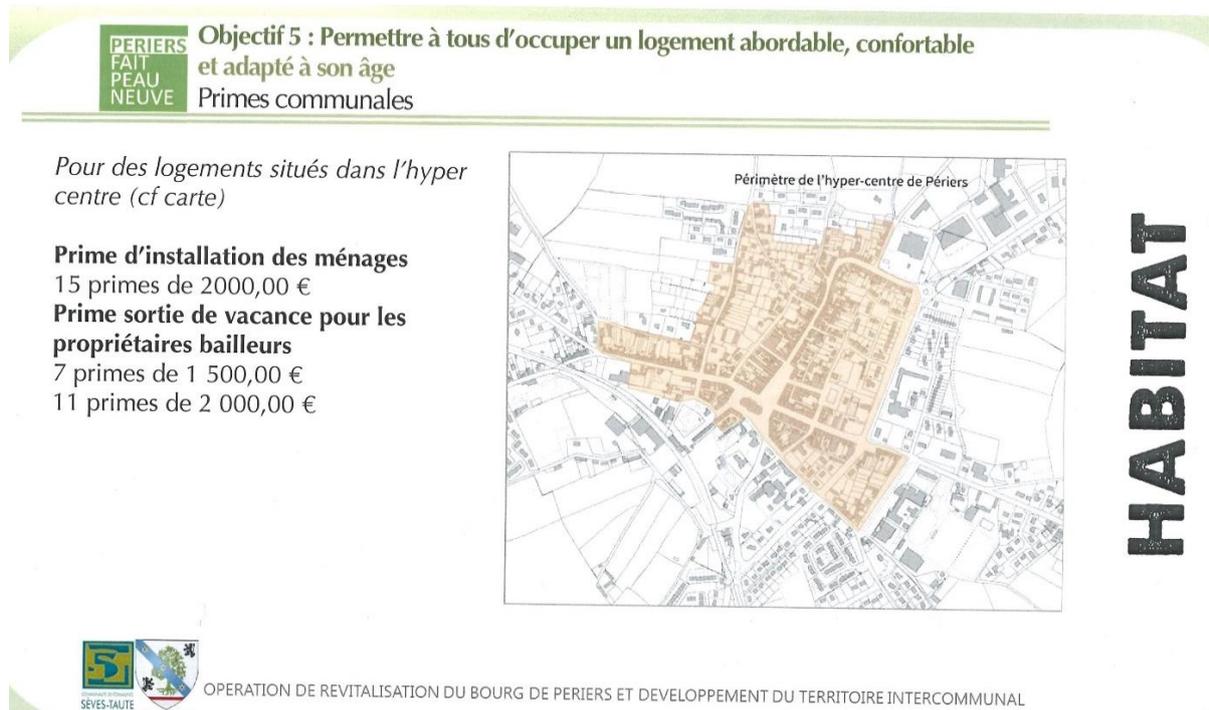
1.1 La rénovation des logements comme pierre angulaire de la résorption de la vacance

Les politiques publiques de revitalisation mettent l'habitat au cœur des projets pour endiguer la vacance du logement et remettre de la population dans les centres de bourgs ou de petites villes. Attirer des populations pour vivre en centre-bourg, c'est aussi augmenter la viabilité des commerces du centre. Pour fixer de nouveaux habitants, la voie privilégiée est celle de la rénovation ou de la réhabilitation de logements. L'une et l'autre permettent de remettre les habitations au goût du jour et revaloriser l'image du centre (Gigot, 2018 ; Bourdin, 1979), pour

en augmenter son attrait résidentiel (Edouard, 2019). Les dispositifs permettant la réhabilitation des logements en vue d'une revitalisation sont en France, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et la *Área de Rehabilitación Integral* (ARI) en Galice. Ces deux outils, nommés différemment, correspondent en fait à un même paradigme de réhabilitation dominant en Europe (Aldrey Vasquez, 2010). La volonté est de réhabiliter plutôt que de construire, pour la commune de Rianxo et dans la loi de réhabilitation prévue en Galice. Cette réhabilitation des logements est dédiée prioritairement au centre historique plutôt qu'à ses périphéries pour Rianxo.

Pour Périers en Normandie, la réhabilitation est souhaitée plus intensément au centre que dans les périphéries. Dans ce bourg, les 350 nouveaux logements d'ici 2030 prévus dans le PLUi et le PADD sont répartis de la façon suivante : 50 % de nouveaux logements dans le centre du bourg et 50 % dans la périphérie. Ces nouveaux logements seront pour moitié de la réhabilitation et pour l'autre moitié de la construction. 65 % des logements seront réhabilités dans le centre-bourg et 35 % dans la périphérie, et inversement, 65 % des constructions seront pour la périphérie et 35 % pour le bourg. Pour continuer sur Périers, les acteurs incitent à la requalification du parc de logements en octroyant aux bailleurs des primes de 2 000€ pour l'installation d'un ménage dans le centre et des primes de 1 500€ et 2 000€ pour ceux qui réussissent à louer un logement vacant (fig. n°130).

Figure 130 Primes communales pour l'installation de ménages dans l'hyper-centre de Périers



Il s'agit donc bien ici de favoriser le retour de populations dans le centre-bourg par la réhabilitation plutôt que par la construction. Un principe similaire s'applique aux *ARI* de Galice (Aldrey-Vasquez, 2010). De plus, une visée environnementale est ajoutée car la réhabilitation permettrait la réduction de la consommation foncière et des dépenses énergétiques des bâtiments (*ibid.*). La réhabilitation des bâtiments permettrait également une augmentation de leur valeur pécuniaire et de celle de la ville (*ibid.*, p.14).

Plus que la réhabilitation des logements, selon un chargé de mission au département de l'Orne¹⁹⁴, il faut adapter et diversifier l'offre de l'habitat. Les centres de bourgs et de petites villes sont en effet composés essentiellement de petits logements du T1 au T3 alors que la population souhaite vivre dans de plus grands logements, plus vers le T5 (cf. supra). L'idée est souvent lancée de réunir deux logements ensemble. Logiquement, plus un logement est grand plus il est cher, pour un budget plus important, et donc accessible à l'achat à des ménages de catégories sociales plus élevées. Pour différentes institutions, comme la région Normandie, les PNR et les CAUE, les actions engagées visent un même but : il s'agit de contrecarrer le mythe du pavillonnaire, en valorisant d'autres types de logements tels que ceux issus de la reconstruction. Il est question ici d'attirer des familles plus aisées qui partent dans le périurbain et de les ramener vers le centre. Dans le cadre normand des villes et des bourgs reconstruits, c'est une valorisation du bâti de la reconstruction qui est souhaitée par une ABF du Calvados¹⁹⁵. Elle prône l'éducation des populations sur les qualités du bâti de la reconstruction pour les inciter à les rénover. C'est le cas à Vaudry, petit bourg situé à côté de Vire, où la restructuration architecturale et la réhabilitation permettent de renouer avec l'attractivité (cheffe du service architecture, patrimoine et développement local, 2017)¹⁹⁶. Plus largement, selon une personne du CAUE 14, c'est la planification pour le logement qui permet de retrouver cette attractivité : ne pas laisser le marché faire et influencer dessus pour que des investisseurs viennent financer des programmes dans les centres-bourgs (cf. supra). De nombreux acteurs de la revitalisation aux compétences différentes, tels que les PNR, les CAUE

¹⁹⁴ PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017, p.6

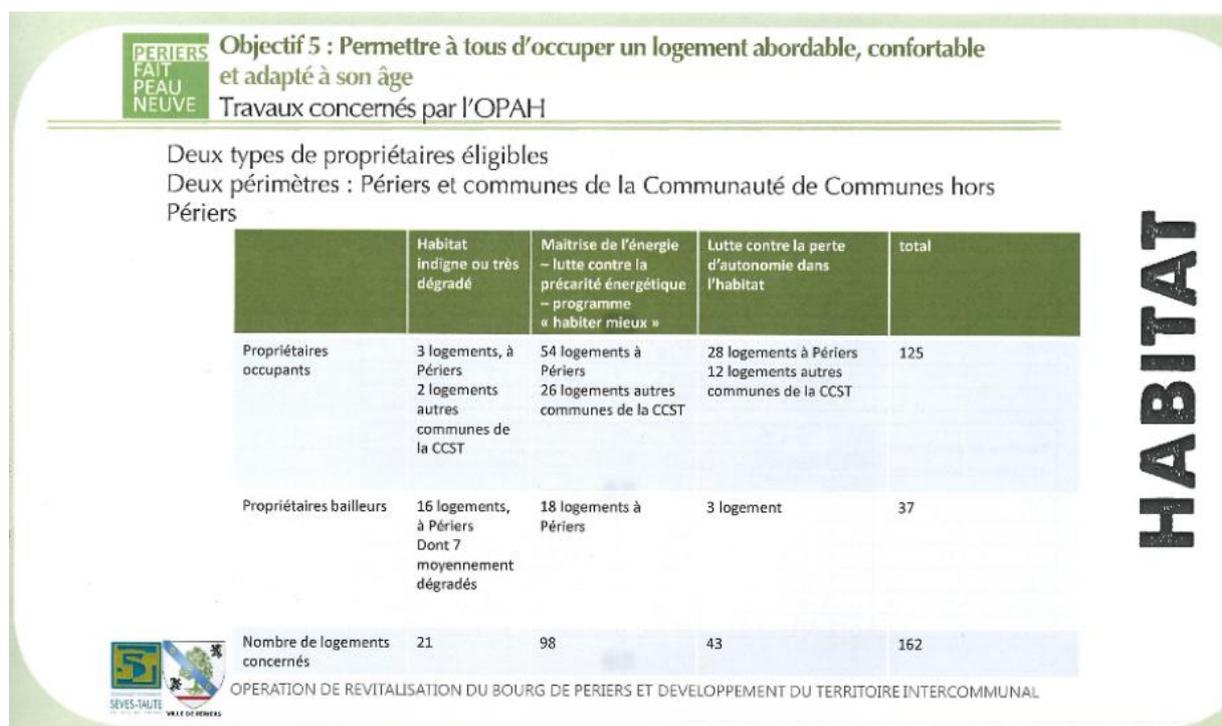
¹⁹⁵ Journée d'Etude "*Patrimoine, commerce et Reconstruction*" organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

¹⁹⁶ Propos recueillis lors du Lancement du projet de recherche « *Revitalisation des centres-bourgs* » IRD2 – DDTM14 – ESO-Caen – Aunay-sur-Odon – 11-12-2017.

ou les DDT, insistent sur la connaissance fine du marché pour pouvoir agir par une maîtrise du foncier planifiée.

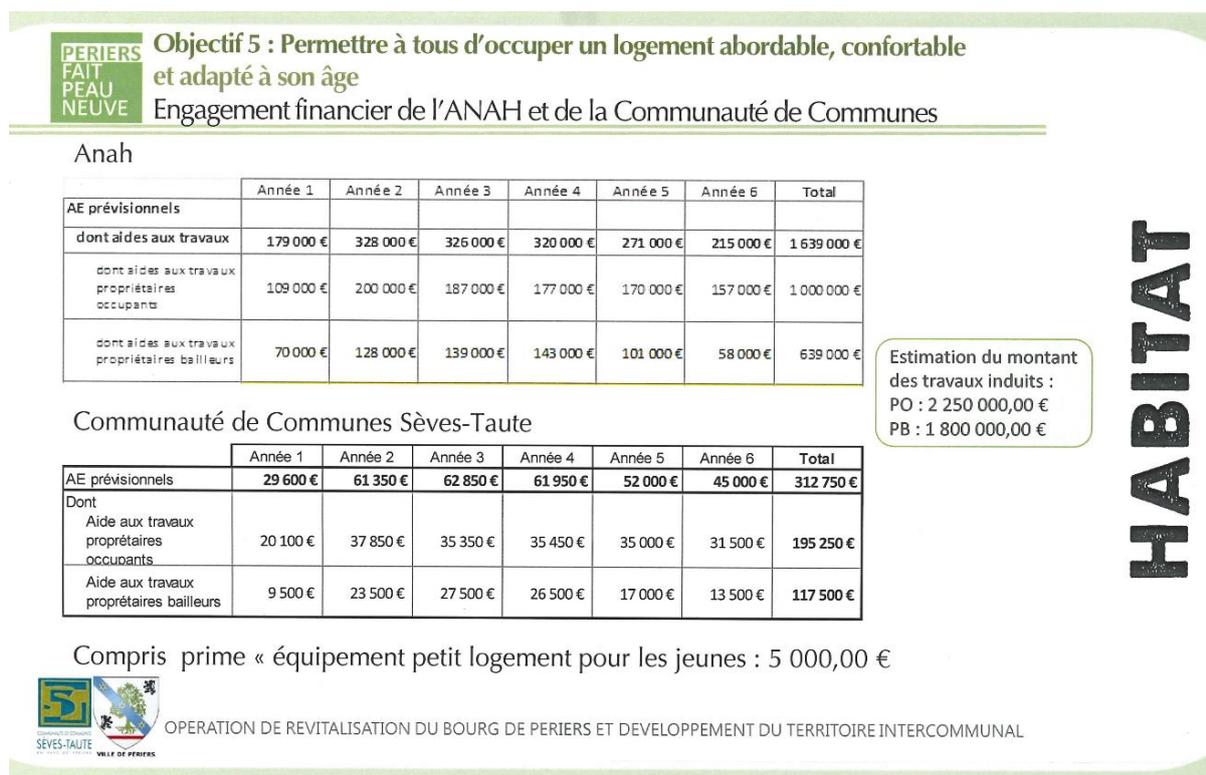
Ainsi, plutôt que de construire des lotissements en dehors du cœur du pôle, les acteurs des projets veulent aider à la rénovation des logements en démystifiant la peur du coût et du temps de travaux par rapport à la construction. Des initiatives sont menées dans le PNR Normandie-Maine et à Périers pour rénover des logements témoins. À Périers, il est envisagé la rénovation pédagogique d'un immeuble de la reconstruction dans le centre-bourg. Dans le PNR Normandie-Maine, la rénovation d'une maison ancienne dans un centre-bourg également est un moyen de communication pour démontrer la fausseté des importants coûts de réhabilitation. La rénovation/réhabilitation de l'ensemble des logements est envisagée à la fois pour endiguer la vacance du logement et pour lutter contre l'habitat dégradé ou insalubre. Les dispositifs de rénovation des logements passent essentiellement par de l'aide financière à destination des propriétaires, qu'ils soient occupants ou qu'ils laissent le logement vacant. Cette aide peut être une prime ou la prise en charge d'une partie des travaux selon le dispositif. À Périers, un propriétaire dispose de plusieurs possibilités dans le cadre de l'OPAH (fig. n°131) : les aides de l'ANAH par le programme « *Habiter mieux* », des primes communales diverses, ainsi que de l'intercommunalité, de l'éco-PTZ de l'Etat (éco-prêt à taux zéro), etc.

Figure 131 Financements des travaux de réhabilitation à Périers



Finalement, l'ensemble de ces travaux conduisent la communauté de communes Sèves-Taute à engager plus de 300 000€ de subventions sur 6 ans pour la réhabilitation de logements à Périers (fig. n°132). Ces subventions sont réparties Pour autant, ce n'est pas l'intercommunalité qui fournit le plus de financements, mais l'ANAH qui multiplie par plus de 5 les aides de la communauté de communes, en engageant plus de 1 600 000€. Quant à la répartition des aides, les sommes prévisionnelles du total de l'estimation sont plus élevées pour les propriétaires occupants (PO) (2 500 000€) que pour les propriétaires bailleurs (PB).

Figure 132 Répartition des efforts financiers entre l'ANAH et l'intercommunalité pour la rénovation de logements à Périers

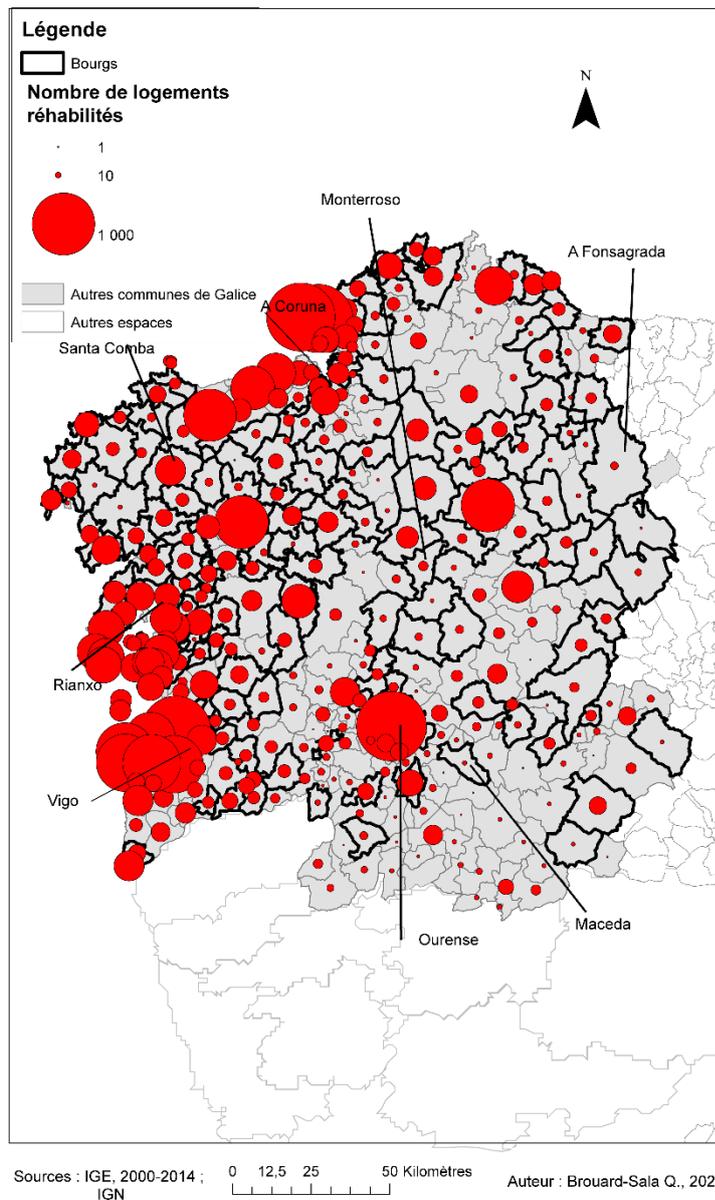


À Rianxo en Galice, les aides sont uniquement communales via le *concello*. Elles visent à la fois les propriétaires actuels ou futurs. Cas unique en Espagne selon la *oficina de rehabilitación* (entretien, 2016), les nouveaux propriétaires sont dans l'obligation de rénover leur logement quand ils l'achètent, si celui-ci se trouve dans le cœur historique. Ce sont ainsi plus de 90 logements qui ont été rénovés entre 2014 et 2016 selon la mairie.

Les dispositifs de rénovation ne sont pas seulement en direction des propriétaires privés ou des bailleurs, les collectivités locales peuvent aussi rénover les logements qu'elles possèdent déjà ou en acheter pour rénover. À Trévières, ce sont deux logements communaux qui ont été rénovés, et sont très facilement loués par la mairie (entretien maire Trévières, 2018). Les

collectivités locales ressentent aujourd’hui le besoin de montrer l’exemple en proposant à la location des logements rénovés et au goût du jour. Les rénovations entreprises, tant par les propriétaires que par les collectivités, doivent permettre des conditions d’habitabilité décente : meilleure isolation thermique et phonique, normes actuelles de confort, et adaptation du bâti au handicap et au vieillissement.

Un décompte du nombre de logements réhabilités est possible. En Galice, de nombreuses rénovations ont commencé dès les années 2000 (entretien maire Santa Comba, 2017), amplifiant encore plus le



phénomène du *feismo*. En effet, coexistent dans le même espace proche des maisons neuves, des maisons anciennes réhabilitées et d’autres vacantes dont un bon nombre en ruine (entretien maire Santa Comba, 2017). Ainsi, nous pouvons voir que le nombre de logements réhabilités se concentre essentiellement le long de l’axe métropolitain et périurbain Ferrol – Vigo ainsi que dans les capitales des provinces orientales de la Galice (fig. n°133). Ce sont les lieux où, avant et suite à la crise de 2008, les investissements capitalistes s’accumulent le plus (Lois-Gonzalez, et al, 2016).

En dehors de ces zones, la faiblesse des investissements correspond à une moindre réhabilitation. Par exemple, la commune d’A Fonsagrada connaît peu de réhabilitations, car elle est située en dehors des zones d’accumulations d’investissements capitalistes. Le peu de réhabilitations est

directement lié au passage du *camino primitivo* (Lopez-Palomeque, 1993), et à la nécessité de rénover et créer des auberges pour permettre l'accueil des pèlerins.

Tableau 11 Types de travaux effectués en Galice
(Source : IGE 2014 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)

Type de travaux	Nombre
Total	2741
Nouveau logement	1184
Avec démolition avant	46
Sans démolition	1138
Réhabilitations	1474
Edifices	1192
Démolition partielle avant	535
Sans démolition	657
Dans les locaux	282
Démolitions totales	83

Plus largement en Galice, les travaux de rénovation effectués concernent la construction d'un nouveau bâtiment, la réhabilitation du bâtiment ou de ses intérieurs (tableau n°11). Ces travaux peuvent s'effectuer avec ou sans démolition d'une partie de l'édifice. La réhabilitation de presque 1 500 bâtiments a ainsi été réalisée en 2014, dont un tiers avec une démolition partielle. Une très faible partie des nouvelles constructions ont été effectuées avec la démolition d'un ancien édifice. Ces dynamiques de réhabilitation sont à peu près équivalentes à celles du début des années 2000 (Sources : IGE 2000, 2007). Cependant, à cause des conséquences de la crise, les travaux pour construire de nouveaux édifices sont inférieurs d'environ 5 000 par an (*ibid.*).

En Normandie, des politiques publiques incitatives de rénovation/réhabilitation engagées par différentes structures institutionnelles (État, Conseils départementaux, PNR, communes...) ont permis un rattrapage par rapport aux chiffres nationaux. Il subsiste encore en 2013 3,5 % des résidences principales sans salle de bain ou de salle de douche par rapport contre plus de 5 % en 1999 (exemple avec le département de la Manche : Brouard-Sala, 2018). Ce rattrapage est à la fois le fait de nouvelles constructions qui respectent les normes actuelles de confort, mais aussi de la dynamique de réhabilitation engagée au début des années 2000 grâce aux politiques publiques.

Les rénovations sont effectuées différemment selon la catégorie sociale d'appartenance des rénovateurs. Un des bureaux d'études de la revitalisation du bourg de Périers a identifié que les catégories populaires achètent les maisons ou appartements anciens ou de la reconstruction. Il les appelle les « modestes bricoleurs »¹⁹⁷. Ce constat s'élargit pour

¹⁹⁷ Comité de pilotage n°4 sur la revitalisation du bourg de Périers.

l'ensemble des bourgs normands et de leur périphérie. Ces acquéreurs reprennent des logements accessibles financièrement qu'ils « *bricolent* » plutôt qu'ils rénovent. C'est de l'auto-rénovation qui peut durer des années. Ce type de rénovation semble plutôt contraire à ce qui est attendu en général par la municipalité : propriétaires d'un niveau social plus élevé et pas de chantier dans la durée dans le centre pour l'aspect visuel.

Ce constat est le même en Galice, selon Maria-Gomez Alvite qui l'évoque pour Monterroso. Le conseiller en architecture (entretien, 2016) du bourg de Maceda renchérit que ce sont surtout des jeunes qui réalisent ce type de rénovation. Ce sont des jeunes des catégories populaires avec un capital culturel important (cf. chapitre V). Les maisons vacantes sont mais aussi par les catégories moyennes et hautes. Maria-Gomez Alvite (entretien, 2016) fait ainsi le constat qu'en Galice, les maisons qui valorisent le plus la vie rurale sont achetées par les « *catégories moyennes et hautes* » (traduction personnelle) des grandes villes espagnoles ou par la bourgeoisie locale. C'est une reprise pour la distinction, pour y vivre à l'année ou pour en faire une résidence secondaire. Ces acquisitions valorisent l'importance du capital culturel et symbolique de ces catégories supérieures. Elles reprennent ainsi souvent les maisons des *Indianos*, ce qui leur permet de se distinguer, en confiant la rénovation à des artisans, notamment locaux selon une agence immobilière proche d'Ourense (entretien, 2016). La distinction se fait également par l'utilisation de matériaux plus chers, qualifiés de nobles par certains architectes. En effet, ceux-ci font la différence avec les rénovations effectuées par les ménages modestes, qu'ils dénoncent comme du *feísmo* (entretien maire adjoint de Santa

Figure 134 Exemple de rénovation de maisons galiciennes, Rianxo, février 2016 (Photographie : Orain N.)



Comba, 2017). L'emploi de matériaux de qualité permet également de se distinguer par une meilleure intégration urbaine du bâtiment, tout en incorporant des éléments saillants comme des balcons (fig. n°134).

Cette reprise de maisons vacantes par les ménages aisés a lieu aussi en Normandie. Par exemple, la cheffe du projet de revitalisation de Périers (entretien, 2016) identifie les maisons

anciennes avec du « *caractère* » comme attractives pour les « *catégories moyennes et supérieures* ». Pour la présidente de l'intercommunalité Isigny-Omaha Intercom (entretien, 2018), à Grandcamp-Maisy aussi, les maisons les plus chères à Grandcamp-Maisy sont trop chères pour les populations locales mais attractives pour les « *catégories supérieures parisiennes* ».

De plus, pour continuer sur la Normandie, la réhabilitation/rénovation ne se limite pas à l'intérieur des logements car, selon un bureau d'études spécialisé dans le logement¹⁹⁸, il faut réhabiliter l'extérieur du bâtiment pour montrer que l'intérieur a été rénové. Ainsi, à Pont-Audemer, selon un rapport de bureau d'études, les façades défraîchies dans le centre-ville nuisent à la qualité urbaine de la ville¹⁹⁹. Ce bureau prône le ravalement des façades pour rendre une attractivité homogène au bâti. Plus que la façade, l'environnement entier du logement doit être réhabilité tels que les cœurs d'îlots et les venelles. Les cœurs d'îlots présentent souvent un mauvais état de la voirie et des espaces verts, faute d'organisation entre les copropriétaires pour se répartir les multiples tâches pour les entretenir (Bidaud et Gourbin, 2021). Pour redonner de l'attractivité à ces lieux, différentes actions sont mises en œuvre comme un règlement juridique de la copropriété, puis un traitement paysager pour en différencier les usages (*ibid.*). Sont aussi proposés des ateliers de sensibilisation, des ratifications de conventions d'îlots et un partage des investissements entre la collectivité et les propriétaires. Les habitants, élus et techniciens font aussi ressortir une envie de végétaliser les cœurs d'îlots et les venelles pour « *donner envie de marcher là-bas* » (Maire de Périers, 2016²⁰⁰). Il s'agit finalement d'une revalorisation globale du cadre de vie du logement (Gigot, 2018) permettant de restaurer l'envie de venir y habiter.

Pour que l'ensemble de ces politiques attirent un public intéressé, les bourgs et les petites villes communiquent sur les subventions possibles. À l'instar des projets, ils fondent une partie de leur stratégie de communication en diffusant des informations par voie de presse. En effet, les politiques locales de l'habitat sont incitatives par la mise en place de subventions. En Normandie, c'est le cas des OPAH, qui sont souvent complétées par des politiques communales et intercommunales. Nous pouvons voir ainsi que les bourgs et les petites villes

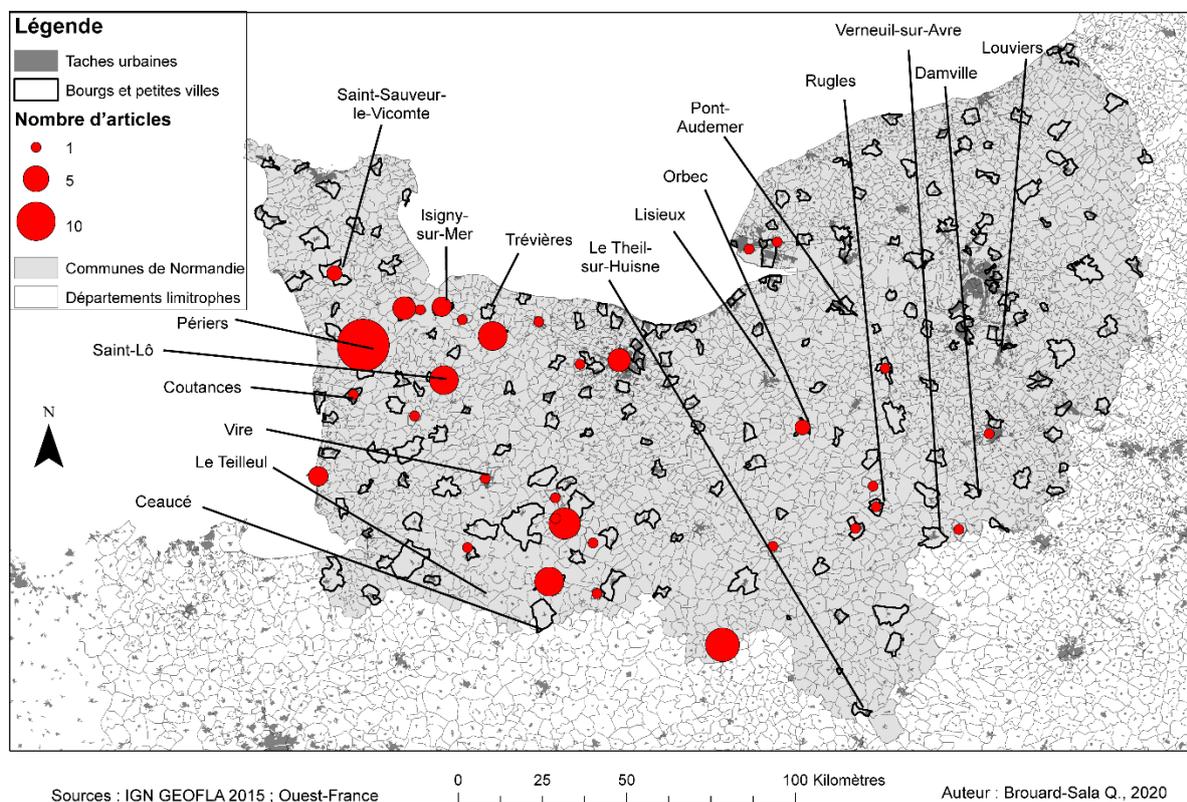
¹⁹⁸ Comité de pilotage n°2 de Périers, 2016

¹⁹⁹ Cibles & Stratégies, 2016, *Ville de Pont-Audemer : Etudes et programme de développement du centre-ville*.

²⁰⁰ Comité de pilotage n°2 de Périers, 2016

étudiées communiquent à l'échelle locale. Également, des articles ont été localisés à Caen, et correspondent à une communication sur une politique publique qui concerne l'ensemble du département du Calvados, ou de la région Normandie (fig. n°135).

Figure 135 Articles de presse mentionnant la présence de politique sur l'habitat, le logement et l'immobilier entre 2016 et 2018



Les articles relevés mettent en avant les politiques publiques locales (cf. supra) et leurs résultats de ces politiques. C'est le cas à Orbec par exemple, dans un article de presse qui mentionne la rénovation de logements communaux²⁰¹. Ceux-ci, auparavant en mauvais état et non-loués depuis une longue période, ont connu des travaux de rafraîchissement, un changement de l'électroménager, et une baisse des loyers. La rénovation de ces logements situés dans le centre-ville (Rue des champs) permet donc un premier retour d'habitants. En effet, l'article mentionne que « *de futurs locataires se sont déjà portés candidats* ». Dans le cas de politiques départementales, régionales ou nationales, de nombreux articles vantent leur mise en place. Dans la Manche par exemple, on peut lire que des « *aides contre la précarité énergétique ont été mises en place* »²⁰² afin d'aider les propriétaires à isoler leur logement ou pour lutter contre leur vétusté. Dans le même sens, les articles de la presse

²⁰¹ *Ouest France*, « Les logements locatifs rénovés par la municipalité », 03/04/2017

²⁰² *Ouest France*, « Des aides contre la précarité énergétique dans la Manche », 01/02/2018

régionale font écho des partenariats destinés à la rénovation des villes reconstruites. C'est le cas du programme régional normand (cf. supra) par lequel une convention a été signée avec la ville de Saint-Lô²⁰³, dont une partie du budget est destinée à la rénovation de logements.

En fin de compte, les rénovations et réhabilitations de logements sont subventionnées par des dispositifs étatiques financiers comparables entre la Galice et la Normandie (Aldrey-Vasquez, 2010) : *ARI* en Galice et *OPAH* en Normandie. Ces dispositifs sont complétés par des financements d'autres institutions publiques, notamment les collectivités locales. Dans les deux régions d'études, les rénovations sont engagées à la fois par des ménages aisés et modestes. De plus, il ressort que les rénovations ne s'effectuent pas seulement sur l'intérieur des logements ou leur façade, mais également sur leur environnement. Enfin, des stratégies de communication existent pour informer les populations des subventions possibles pour rénover leur logement.

1.2 Des actions plus discriminantes socialement : démolition et patrimonialisation du bâti

La réhabilitation des logements est donc un élément de base pour la revalorisation des centres de bourgs et de petites villes. Il reprend les grands principes déjà actés pour les grandes villes, depuis notamment la loi Malraux de 1962 de rénovation des centres anciens (Gigot, 2018 ; Bourdin, 1979). Pourtant, au sein de ces politiques de réhabilitation générale, des actions apparaissent plus discriminantes socialement que d'autres. Il s'agit là d'une tension entre la démolition de certains édifices et la promotion et la patrimonialisation d'autres. Cette tension est discriminante socialement dans la littérature scientifique, car elle repose sur une destruction des biens des catégories populaires et une promotion de ceux appartenant aux catégories supérieures (Veschambre, 2005).

Parfois, la question de la rénovation est dépassée et fait place à celle de la démolition de logements, de bâtiments. Cela concerne principalement des logements insalubres ou pour dédensifier le bourg ou la petite ville. En effet, pour un architecte du CAUE de la Mayenne²⁰⁴, les centres de ces petits pôles sont constitués d'un parcellaire obsolète, trop dense. Il faut donc mener un remembrement foncier, comme à la fin du 19^{ème} siècle ou après les

²⁰³ *Ouest France*, « Saint-Lô. Une aide de la région de plus de cent millions d'euros », 22/03/2018

²⁰⁴ PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017,

destructions causées par la Seconde guerre mondiale. Cela permet de reconstruire selon les modèles d'aujourd'hui, avec un jardin notamment. Lors d'une réunion à Céaucé avec l'équipe municipale en 2015, il a été évoqué la destruction de bâtiments mitoyens pour les remplacer par des jardins (Brouard-Sala, *et al*, 2015). Parmi les bâtiments voués à la démolition, nombreux sont ceux qui sont jugés trop insalubres pour être rénovés. La plupart sont abandonnées mais quelques uns sont encore habités. Des motifs humanitaires et hygiénistes légitiment l'expulsion de leur occupants – en les relogant ailleurs – pour parvenir à détruire le bâtiment. Il n'y a pas que l'état d'un bâtiment servant à l'habitation qui amène à sa destruction. D'autres raisons peuvent le justifier comme le résumé P. Zittoun (2004), dont certaines ont été reconstruées dans les enquêtes de terrain :

« Pour les uns, l'état des logements, leur situation géographique, leur absence d'intégration urbaine et leur homogénéisation sociale et/ou ethnique rendent indispensable leur destruction. » (Zittoun, 2004, p.87).

Ce sont surtout les logements des catégories populaires – moins entretenus, moins à la mode, tournés vers le passé – qui sont visés par des démolitions. Un exemple emblématique se situe à Lisieux avec le projet de destruction de tours d'immeubles du quartier de Hauteville, en périphérie de la ville. Ce quartier est constitué en majorité d'habitat social. Ce sont quatre tours d'immeubles HLM qui vont être détruites, soit 647 logements, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ces logements voués à la destruction sont essentiellement destinés à de l'habitat populaire, et dont pour les habitants du quartier, les tours constituent un « patrimoine social » (Semmoud, 2005) populaire identifié et à conserver²⁰⁵.

En Galice, la *Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación de Galicia* oblige parfois à détruire les bâtiments abandonnés ou à l'état de ruine, notamment ceux destinés aux logements. Ainsi, la *Xunta de Galicia* peut forcer des propriétaires à démolir un logement, quitte à le faire elle-même par expropriation (*Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación de Galicia*, p.21183). La région, dans sa loi de régénération, acte que la destruction de logements est possible, voire parfois indispensable, dans le cas de bâtiments en ruine. La

²⁰⁵ Master 1 GAED de l'Université de Caen, « Le patrimoine de Hauteville : objet insignifiant ou fédérateur ? », in Journée d'études « *Centre et périphérie : repenser la ville, réinventer les patrimoines* », Gourbin, Bidaud, Brouard-Sala, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, UMR 6590 Espaces et Sociétés, 18 octobre 2019, Lisieux.

région compte cependant sauvegarder au moins une partie du bâtiment, sa façade. Cela permet de conserver l'intégration paysagère depuis la rue. À l'arrière de la façade cependant, un bâtiment entièrement neuf peut être construit.

Ainsi, dans le cadre de la démolition d'un bâtiment, se pose la question de son remplacement et par quel type d'architecture. En effet, certains prônent l'utilisation d'une architecture contemporaine quand d'autres sont pour un respect de l'histoire et souhaitent rester dans une architecture proche de l'ancien. Le premier type d'exemple se localise dans un site proche de la Normandie, et a été évoqué lors du colloque « *Revitalisons nos centres-bourgs !* » organisé par le PNR Normandie-Maine en 2017. Il s'agit d'un responsable du CAUE de la Mayenne, qui évoque un centre-bourg qui a été en grande partie démoli et remis au goût des années 2010. Ce responsable fait la comparaison avec la période haussmannienne où de nombreuses destructions ont été réalisées afin d'adapter le parcellaire et le bâti. Pour lui, des changements similaires doivent s'opérer pour les centres des bourgs. Bien que dans des proportions moindres, nous assistons à un remplacement de bâtiments anciens au profit d'une architecture de notre temps. C'est le cas par exemple à Trévières, où un ancien garage est remplacé par un pôle de santé dans une architecture contemporaine.

Plus largement, la question de l'utilisation de matériaux contemporains se pose au sein des centres anciens et reconstruits, notamment pour leur intégration paysagère. En effet pour les architectes et historiens, le lien avec l'histoire et l'harmonie avec le reste de l'immeuble et de la rue doit rester intact. Pour une architecte du Pays d'art et d'histoire du Coutançais, ceux qui réhabilitent doivent prendre en compte deux aspects²⁰⁶ :

- Comprendre les lignes architecturales pour faire son projet,
- Laisser les lignes de forces de l'architecture apparente.

Selon elle et d'autres acteurs présents lors de cette journée, la notion de sensibilisation apparaît fortement. Il s'agit de communiquer et de sensibiliser les habitants et usagers locaux sur l'architecture afin qu'ils respectent l'harmonie du lieu (entretien cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville, 2019).

²⁰⁶ Journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

Cette question de l'harmonie des lieux rejoint celle, plus large, des processus de patrimonialisation et du patrimoine. Par exemple, le bâti des classes supérieures, plus sujet du patrimoine (Veschambre, 2007), n'est pas destiné à la destruction sinon de fortes oppositions apparaissent directement. De par son côté « *exceptionnel* », c'est un bien à protéger (*ibid.*). C'est ce qui est arrivé à Périers lors d'un atelier sur la revitalisation du bourg proposé aux élus en 2016 :

Maire : « *Il faut détruire la maison Tollemer pour que le parc Tollemer arrive dans la ville.* »

Réaction d'un élu : « *Non faut pas y toucher !* »

Bâtisse située en plein centre-ville, désignée comme patrimoine municipal par la mairie, la maison Tollemer fait débat dans les réunions de revitalisation et des échos apparaissent dans la presse locale. Le coût estimé de sa rénovation pour être mise aux normes est de 700 000 €. Dans ce cas le maire, pour des raisons économiques et pour intégrer le parc de la bâtisse dans le centre-ville, souhaite sa démolition. Cette décision suscite une vive opposition de la part d'un élu, également président de l'association de sauvegarde du patrimoine bâti du pays Coutançais.

Les oppositions semblent moins pesées sur les décisions pour la démolition du bâti des catégories populaires quand une vive opposition se déclare pour les bâtiments des catégories supérieures. Fabrice Ripoll et Maria Gravari-Barbas (2010) et Vincent Veschambre (2007) y voient de la violence symbolique à la fois par l'éviction des ménages modestes avec la démolition de leurs bâtis et par la promotion du bâti exceptionnel, « *en tant qu'ode à la grandeur* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.8), et, à travers sa promotion, une volonté de marquer socialement l'espace des catégories supérieures.

Pour continuer sur les démolitions, plus que pour des bâtiments emblématiques comme à Périers, une « *discipline spatiale* » (Morange et Quentin, 2017) est également de mise pour garder l'harmonie des lieux, et empêcher la démolition de certains éléments. En effet, dans le cadre des villes reconstruites et de la communication et sensibilisation à cette architecture, est mise en place une interdiction de la destruction d'éléments de l'architecture. À Vire par exemple, cela concerne les éléments telles que les cheminées ou les persiennes, ou encore les portes d'entrée à Saint-Lô. Une agente de la ville de Vire explique (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Surtout par rapport aux cheminées, c'est très mal vécu le fait qu'il n'ait pas le droit de démolir les cheminées. Personne n'a identifié les cheminées comme un élément de patrimoine. Et tout le monde veut les démolir parce qu'il n'y a plus aucun usage des cheminées dans les modes de vie contemporains. [...] Ceci dit j'ai parlé du point le plus conflictuel qui sont les cheminées. Il y a aussi les persiennes parce que pas le droit de mettre des volets extérieurs, on peut des volets intérieurs mais de toute façon il faut garder les persiennes que les gens n'utilisent plus donc ils ne comprennent pas pourquoi il faut garder les persiennes. » (entretien cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville, 2019)

Il s'agit bien ici d'un contrôle des réhabilitations qui sont opérées, et qui vise à empêcher la destruction d'éléments vus comme patrimoniaux par des services institutionnels. Cette interdiction se réalise à travers le Plan Local d'Urbanisme qui est *« assez contraignant sur ce sujet »* (*ibid.*). Pourtant, pour certains éléments considérés comme du patrimoine, il apparaît que les dispositifs de sauvegarde ont plus de mal à s'appliquer, à Saint-Lô par exemple (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Le centre-ville de Saint-Lô, du fait des abords de monuments historiques est protégé. Donc normalement soumis à l'œil de l'ABF. Sauf que d'une part il n'y a pas toujours de déclaration de travaux qui sont faites, d'autre part ça n'empêche pas forcément de remplacer une porte en bois par une porte en PVC. A titre personnel j'habite dans un immeuble de la reconstruction, mon propriétaire a décidé de remplacer la porte. Alors ça partait d'une bonne intention, il y avait une belle porte en bois. Alors effectivement elle commençait à être pourrie donc il fallait la remplacer. Bon il a mis une porte en PVC. Alors oui il a fait un effort parce qu'il a mis une couleur bois sur son PVC sauf que bah non ça ne passe pas. C'est raté. Là il a dénaturé. » (entretien conservateur du musée de Saint-Lô, 2019).

Certains éléments de l'architecture de la reconstruction sont vus comme patrimoniaux, et les collectivités locales souhaitent les conserver. Seulement, des difficultés apparaissent quant à la mise en œuvre de cette *« discipline spatiale »* (Morange et Quentin, 2017) et celle d'empêcher la démolition de certains éléments, comme des portes, des cheminées ou des persiennes. Les portes sont également vues comme des éléments architecturaux devant être conservés à Périers²⁰⁷.

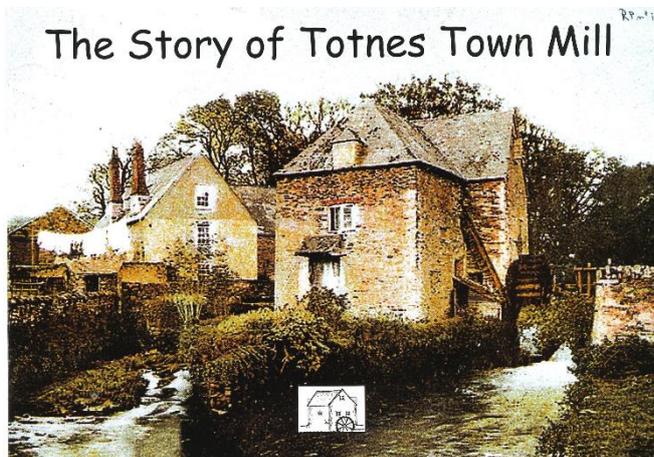
Cette préservation d'éléments architecturaux en empêchant leur destruction s'intègre dans une dynamique de patrimonialisation des centres des bourgs et petites villes. Elle concerne assez classiquement le bâti ancien monumental, c'est-à-dire les *« formes les plus élitistes*

²⁰⁷ Communauté de Communes Sèves-Tautes, Villes de Périers, 2015, Opération de revitalisation du bourg de Périers et développement du territoire intercommunal Compte-rendu du Comité de Pilotage n°1 / 27 novembre 2015.

(châteaux, maisons de maîtres, édifices publics, lieux de cultes) » (Veschambre, 2005, p.5), et de plus en plus les centres-villes urbains anciens comme ensemble patrimonial (Gigot, 2018). Ainsi, le processus de patrimonialisation s'étend et s'élargit des bâtiments monumentaux anciens vers du petit patrimoine (Veschambre, 2005). Il s'agit d'une mise en patrimonialisation d'ensemble de bâtiments, plus ou moins récents, dans une logique de diffusion du tourisme de « l'extraordinaire vers l'ordinaire » et de « faire de l' « extra-ordinaire » à partir de l'ordinaire » (Condeveaux, et al, 2016, p.44). Cette dynamique de patrimonialisation que nous venons d'exposer est bien présente dans les bourgs et petites villes.

Le patrimoine extraordinaire, le bâti exceptionnel, les monuments les plus importants tels que les châteaux, manoirs, monuments historiques sont évoqués dans les projets de revitalisation, notamment pour attirer les touristes. Cette promotion est assurée par les offices de tourisme ou les architectes des villes. Plus que des églises, des manoirs ou des châteaux, ces

Figure 136 Moulin de Totnes où une promotion de l'exposition photographique de l'environnement de Totnes est réalisée, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q., 2016)



monuments historiques peuvent être aussi des bâtiments à destination de logement, des moulins, etc. À Totnes, un moulin est ainsi devenu l'emblème de la ville (fig. n°136), un bâtiment qui contient en 2016 l'office de tourisme et la *Totnes Image Bank* (Banque d'Image de Totnes). Cette dernière conserve des archives photographiques de Totnes et de son environnement rural. À travers ce bâtiment, le lien est établi et promu entre la ville et sa campagne, ainsi que leurs interactions passées et présentes. Le bâtiment est d'ailleurs mise en avant au sein d'un ensemble d'autres bâtiments exceptionnels tel que le château de Totnes, *The Guidhall* (prieuré ancien) ou encore *The Saint-Mary's Church*.

La promotion de la ville par la patrimonialisation de bâtiments s'effectue également sur les terrains normands. Par exemple, le château de Saint-Sauveur-le-Vicomte est promu comme du patrimoine à valeur touristique. La valorisation de ce type de bâti comme bien du patrimoine est mieux compris par les populations locales et les touristes. Par exemple à Saint-Lô, la cheffe des grands projets de la ville (entretien en 2019) indique que les habitants estiment que l'église Notre-Dame, les remparts médiévaux de la ville ainsi que le Haras national sont des éléments patrimoniaux. C'est ce qu'explique le conservateur du musée des Beaux-Arts de la ville en prenant en exemple d'autres bâtiments, issus ici de la reconstruction (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Autant le patrimoine extraordinaire on peut à peu près expliquer pourquoi la halle elle est techniquement intéressante par ses poutres suspendues par le dessus ou pourquoi le beffroi est une prouesse technique ou en quoi c'est innovant pour l'époque. On peut à peu près l'expliquer » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

De l'église de Notre-Dame au beffroi de la reconstruction de Saint-Lô, il s'agit d'un processus de patrimonialisation qui vise en premier des bâtiments emblématiques car ils ont été construits par des forces sociales (publiques dans notre cas) qui ont imprégné la ville. Ils apparaissent comme légitimes pour entrer dans un processus de patrimonialisation (Veschambre, 2002).

Cependant, les acteurs locaux ne se limitent pas aux bâtiments emblématiques. En effet, à l'instar des grandes villes, il s'agit de faire des cœurs historiques des bourgs et des petites villes des ensembles patrimoniaux (Gigot, 2018). L'édifice historique, public ou privé, comme bâtiment patrimonial, ne permet qu'une présence occasionnelle de visiteurs. Or, la volonté des élus n'est pas seulement qu'ils passent une fois en tant que touristes, mais aussi de les sédentariser. Il faut alors avoir des bâtiments pour les loger. Une patrimonialisation du bâti ordinaire des catégories supérieures est alors mise en marche. Cela passe premièrement dans les projets par son identification. Dans le PLUi de Périers, les élus ont prévu d'identifier et recenser le « *petit patrimoine* ». Cette identification par les élus montre bien qu'il y a :

« un processus d'instrumentalisation du patrimoine par ceux (les élus notamment) qui ont intérêt à fixer un groupe à un territoire et à créer du lien identitaire. [...] le patrimoine fonctionne de plus en plus comme un objet politique (Gravari-Barbas, 2004). » (Veschambre, 2007, p.373).

C'est promouvoir un patrimoine qui ne l'est pas encore. C'est le cas de l'architecture de la reconstruction. Des groupes travaillent depuis le début des 1990 pour Le Havre (Gravari-Barbas et Renard, 2010) et depuis le début des années 2010 pour les autres, à sa patrimonialisation comme architecture remarquable notamment. La région Normandie a lancé en 2019 un label « *patrimoine de la reconstruction* ». Il s'agit, comme pour les autres projets de valorisation du patrimoine ordinaire, de sensibiliser, de communiquer, sur un type de bâti encore mal vu par les habitants, sans appropriations patrimoniales (*ibid.*). Pour cela, il faut réussir une stratégie de communication visant à activer l'appropriation de l'architecture de la reconstruction par les populations locales. Cette stratégie vise d'abord à expliquer et sensibiliser sur ce patrimoine de la reconstruction, notamment par les deux musées communaux de Vire et de Saint-Lô (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Ce que l'on essaye de faire avec les équipes du musée – je ne suis pas le seul – c'est justement de leur dire vous voyez là vous avez une prouesse technique ou alors là c'est gris mais en fait c'est cinquante nuances de gris (ce qui fait toujours rire le visiteur). On révèle les choses. On explique les choses. Parce que finalement l'architecture tout le monde la voit mais personne ne la regarde. L'objectif c'est d'amener les gens à regarder et d'avoir un regard beaucoup plus nuancé, circonstancié sur la reconstruction. Je dirai que plutôt ça marche. Les retours que l'on a c'est « Ha mais on apprend des choses » évidemment mais c'est aussi « on ne voyait pas les choses sous cet angle-là ». Je pense que oui ça contribue à changer le regard. » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

La sensibilisation sur l'architecture de la reconstruction tente de répondre aux critiques de ceux qui la voit comme « *grise* » ou encore disent « *c'est du béton* » (cf. supra). L'explication des différentes nuances de gris de l'architecture de la reconstruction est donc une première étape pour contrer les critiques de sa monochromie. Ce type d'action de sensibilisation se retrouve également à Vire (fig. n°137 ; Bidaud et Gourbin, 2021) :

« On a beaucoup sensibilisé les gens sur cette question des matériaux qui va trouver aussi son

Figure 137 Exemple de briques dont les couleurs sont différentes, Vire, juin 2019 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



pendant dans la question de la couleur. Donc ça, la remarque la plus fréquente, la plus critique, c'est que les villes de la reconstruction sont grises, et moi je me bats pour expliquer en quoi elles ne sont pas grises. Parce que les matériaux contiennent en eux-mêmes des caractéristiques voilà... ils ont des couleurs. Ils ont des qualités. Mais il fallait déjà modifier leurs perceptions chez les gens.» (entretien Cheffe du service architecture, patrimoine et

développement local de la ville, 2019)

La revalorisation du bâti de la reconstruction, dépasse dans ces deux cas la stratégie du Havre, réalisée sans appropriation des habitants (Gravari-Barbas et Renard, 2010). En effet, la volonté est que ces derniers se l'approprient pour montrer les couleurs dans l'architecture de la reconstruction, et faire accepter ce type de bâti en vue de sa patrimonialisation. Une autre méthode inverse existe et consiste à coloriser certains éléments. Des bâtiments entiers peuvent être colorisés, dans une finalité de déconstruction de l'image du bâti, par exemple à Saint-Lô (Bidaud et Gourbin, 2021). Une autre méthode consiste à coloriser seulement les loggias dans certaines couleurs en lien avec l'immeuble dans lequel elles s'intègrent.

Les deux projets de valorisation de l'architecture de la reconstruction de Saint-Lô et Vire, s'insèrent dans une volonté de patrimonialisation du centre des deux villes. Pour cela, ils utilisent les outils classiques de la patrimonialisation des centres villes (Gigot, 2018). Les élus et agents locaux des municipalités utilisent des outils comme les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou de l'inscription de bâtiments comme monuments historiques, etc. Le label Pays d'Arts et d'Histoire est encore un autre moyen de sauvegarde et valorisation du patrimoine de l'architecture de la reconstruction. Enfin, un outil plus singulier est utilisé par la ville de Saint-Lô par la mise en place de visites touristiques d'un « appartement témoin » de la reconstruction (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Je pense que parler d'architecture ce n'est pas simple, parler de la reconstruction ce n'est pas simple. Finalement c'est très pointu, c'est assez complexe. Donc la porte d'entrée souvent c'est l'approche sensible. Quand on fait l'appartement témoin, c'est parler des modes de vie dans les années 50 qui nous donne l'opportunité de parler de l'architecture, de projet de reconstruction national, etc. On a une porte d'entrée sensible, humaine en quelque sorte et on amène du contenu scientifique, historique et patrimonial. » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

Ce dernier outil, déjà utilisé pour valoriser les bâtiments de la reconstruction au Havre (Gravari-Barbas et Renard, 2010), rejoint donc l'ensemble des autres outils dans une visée de patrimonialisation. Elle concerne le bâti de la reconstruction mais aussi d'autres types d'architectures (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Moi je considère que Saint-Lô est une ville patrimoniale donc parler de Saint-Lô aujourd'hui c'est parler de patrimoine. » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

«[...] pour rénover entièrement un musée dont le fil conducteur ça va être l'interprétation de l'architecture du patrimoine. Avec bien sûr, toute une partie dédiée à la reconstruction, mais Marie-Jeanne t'en parlera plus longuement donc je ne vais pas m'attarder. Mais il n'y a pas que la reconstruction, c'est vraiment l'idée qu'on a une stratégie patrimoniale. » (entretien Cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville, 2019)

C'est donc l'ensemble du centre-ville qui entre dans un processus de patrimonialisation, parce que la ville est « *patrimoniale* » et elle entre donc dans une stratégie globale. Nous retrouvons l'ensemble des pièces de l'échiquier : une première patrimonialisation des bâtiments emblématiques, publics ou privés, de la ville (Veschambre, 2002), puis un processus de patrimonialisation pour l'ensemble du centre-ville (Gigot, 2018), et notamment du « *petit patrimoine* » (Veschambre, 2005) ou patrimoine ordinaire.

Cette question patrimoniale est également présente en Galice. Nous y retrouvons, comme en Normandie, une première patrimonialisation de bâtiments et espaces emblématiques, secondée par celle du « *petit patrimoine* » (Veschambre, 2005). En effet, le processus de patrimonialisation s'est tout d'abord engagé sur la ville de Saint-Jacques de Compostelle avec quelques rues et places fortes de symboles (Castro-Fernandez et Lois-Gonzalez, 2006) et du *camino frances* par la suite (Moscarelli, *et al*, 2020) en tant que patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). La patrimonialisation touche également quelques bâtiments emblématiques, comme l'*Hostal de*

Los Reyes Catolicos (Hôtel des Rois Catholiques) transformé en hôtel de luxe (Castro-Fernandez et Lois-Gonzalez, 2006).

À ces premiers éléments s'ajoutent les biens matériels et immatériels, les « *bens de interes cultural (BIC)* » (« biens d'intérêts culturels ») protégés par la *LEI 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia*²⁰⁸. Comme en Normandie, la loi de la *Xunta de Galicia* s'oriente vers la patrimonialisation de monuments. Dans la continuité, un « *conjunto historico* » (« ensemble historique ») peut être labellisé comme *BIC*. Cela rejoint la dynamique de l'UNESCO, dont Le Havre (Gravari-Barbas et Renard, 2010) et Santiago de Compostela (Moscarelli, *et al*, 2020) ont été labellisées. La *Xunta* a homologué 32 « *conxuntos historicos* » dont 24 sont des centres urbains²⁰⁹. Certains de ces ensembles historiques sont déjà patrimonialisés au sein du label UNESCO pour leur appartenance aux chemins de Compostelle. Pour d'autres, il s'agit d'une première. C'est le cas notamment de petites villes comme Mondoñedo, Ribadeo ou encore Allariz, où le patrimoine est un point de dynamisation des centres villes historiques²¹⁰.

Nous pourrions terminer sur cette question, en se demandant si la patrimonialisation de l'architecture, notamment celle de la reconstruction en Normandie, peut constituer un élément d'émancipation pour les catégories populaires qui y résident. Il semble que la patrimonialisation peut, dans certains cas, s'avérer émancipatrice (Bourdin, 1979) mais des conflits entre groupes sociaux éclatent souvent dans cette appropriation du patrimoine (Gravari-Barbas, 2005) surtout dans les pratiques quotidiennes (Giroud, 2007). En effet, il y a :

« inégalités en matière de production et d'appropriation du patrimoine [...] [où] le patrimoine représente pour les dominants une manière de maîtriser le passé, le présent et l'avenir, d'asseoir leur domination à travers la visibilité de ce patrimoine (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2005). » (Veschambre, 2007, p.378).

En fin de compte, le patrimoine, et plus largement les dynamiques de patrimonialisation, semblent défavorables aux catégories populaires²¹¹. En effet, à Totnes, la dynamique de

²⁰⁸ LEY 5/2016, do 4 de maio, do *patrimonio cultural de Galicia*, p.18590-18591

²⁰⁹ IGVS, COAG, USC-ANTE, 2018, *Modelo de plan de dinamizacion das areas rexurbe*, rapport pour la Xunta de Galicia, p.13

²¹⁰ *Ibid.*

²¹¹ Voir aussi les écrits de Patrice Melé dont son HDR : Melé, 2006, *Pour une géographie de l'action publique. Patrimoine, environnement et processus de territorialisation*, Habilitation à Diriger les Recherches de Géographie, Université de Tours, 437p.

patrimonialisation et de promotion du patrimoine se réalise au sein d'un cœur historique largement touristique, où d'ores-et-déjà les pratiques quotidiennes et les structures immobilières sont favorables aux catégories supérieures au détriment des ménages modestes. En Normandie, la dynamique de patrimonialisation du bâti de la reconstruction en est à ses débuts. Cependant, les dynamiques engagées semblent rejoindre celles de Totnes, ainsi que celles décrites dans la littérature scientifique (Veschambre, 2005). Des analyses similaires peuvent être effectuées pour la patrimonialisation du bâti dans les bourgs et petites villes de Galice.

Finalement, les actions de démolition et de patrimonialisation du bâti ou d'ensembles de bâtiments sont plus discriminantes socialement que les actions de réhabilitation/rénovation. Effectivement, les démolitions concernent essentiellement l'habitat des catégories populaires. En revanche, une « *discipline spatiale* » (Morange et Quentin, 2017) est effectuée sur des éléments architecturaux particuliers de la reconstruction afin de les protéger. Cet empêchement de démolition s'intègre dans une stratégie plus large de patrimonialisation de l'architecture en tant qu'ensemble urbain. Cela passe tout d'abord par une mise en exergue des beautés architecturales des bâtiments emblématiques. Ensuite, comme pour les grandes villes (Gigot, 2018), c'est l'ensemble du centre ville que l'on fait entrer dans un processus de patrimonialisation.

Enfin, ces politiques en faveur du logement de rénovation, réhabilitation, promotion ou démolition des logements ont clairement une double orientation d'attractivité du centre urbain et de fixation de populations. En agissant sur la structure du type de logements, en favorisant sa diversité – moins de petits logements et plus de grands logements – l'objectif est d'attirer une population plus qualifiée, plus riche que celle présente. Un bureau d'études du projet de revitalisation de Périers préconise qu'il faut « *cibler les personnes que l'on veut* » et notamment les « *CSP +* »²¹². Ces projets s'orientent donc dans un objectif de gentrification sous couvert de diversification des catégories sociales présentes dans leur centre (Chabrol, et al, 2016). D'autres projets n'en sont pas encore là et souhaitent premièrement attirer de la population, quelle que soit sa catégorie sociale. À Rugles, le projet prévoit de fournir une

²¹² Comité de pilotage n°2 de revitalisation du centre-bourg de Périers.

« offre de logements adaptés aux revenus des habitants dans un contexte de crise économique »²¹³.

La mixité générationnelle est aussi invoquée pour maintenir et diversifier les classes d'âges présentes dans le centre. Les politiques semblent ainsi aller vers deux horizons : le maintien voire l'attraction des séniors par l'adaptation du bâti à leur situation et une volonté d'attirer les jeunes ménages, notamment en couple avec ou sans enfants. Pour les séniors, l'adaptation des logements de centres-bourgs est essentielle. Les appartements sont souvent situés dans les étages des immeubles et des subventions sont d'abord proposées, comme à Périers²¹⁴ et ailleurs, pour les rendre accessible grâce à l'installation d'un ascenseur. Afin de faciliter le mode de vie dans le logement, et plus largement dans le centre-bourg, d'autres aménagements sont proposés. Le projet de Périers par exemple prévoit la mise en place d'un EHPAD éclaté dans tout le centre du bourg²¹⁵. De nombreux projets tiennent compte de la place des séniors dans la ville car ce sont eux qui fréquentent les commerces en journée et participent au quotidien à faire vivre le centre-ville. Le vieillissement en centre urbain permettrait de le redynamiser. Enfin, la politique est aussi tournée vers l'attraction des jeunes dans ces centres-bourgs. Ils permettent une diversité des classes d'âges et donc favorisent le maintien des écoles primaires, collèges et lycées par exemple. L'offre de logement doit tenir compte des attentes de ces jeunes ménages. Selon les bureaux d'études de Périers et Rugles, ceux qui s'installent dans les centres-bourgs sont à la recherche de logements alternatifs avec des « *espaces partagés* » ou de l'habitat individuel en lotissement qui serait aussi une sorte « *d'espaces partagés* »²¹⁶.

2. Le commerce et le commerçant : de l'incitation à s'installer à leur contrôle

La fermeture de commerces est un des stigmates de la dévitalisation des bourgs et des petites villes. La fermeture de quelques-uns d'entre eux, signe d'un manque de dynamique, est

²¹³ Dossier de candidature de la ville de Rugles pour l'appel à projets du CAUE27 « *Habitat durable et formes urbaines* »

²¹⁴ Convention de revitalisation du centre-bourg de Périers

²¹⁵ *Ibid.*

²¹⁶ Cf. notes de bas de page n°213-214.

largement ressenti comme tel par les habitants en Normandie. Les politiques publiques de revitalisation de cette région mettent donc souvent le commerce au cœur de leur projet.

Plutôt qu'un développement par type d'espace, nous divisons cette sous-partie de chapitre en deux thématiques problématisées. Tout d'abord, sont décrites les incitations effectuées pour enrayer le déclin commercial et donc attirer de nouveaux commerces. Dans un second temps, nous abordons le contrôle spatial des locaux commerciaux, afin qu'ils soient en harmonie avec le reste de la rue et de l'immeuble. De même, en réponse au comportement de certains commerçants, un « *ethos du bon commerçant* » est nécessaire à la régénération urbaine (Morange et Quentin, 2017).

2.1 Inciter les commerces à revenir pour enrayer le déclin

Les politiques publiques de revitalisation placent donc souvent le commerce au cœur de leur projet. C'est le cas à Pont-Audemer où le projet de revitalisation suit deux grands axes : l'habitat et le commerce. L'ensemble des projets étudiés vont dans le sens d'une volonté affichée de maintenir, développer ou recréer des commerces. Ainsi, il faut essayer de conserver tous les commerces qui sont encore présents dans le centre et s'assurer de leur pérennité notamment en cas de départ à la retraite du commerçant. Dans une volonté de développement, il faut aussi augmenter le nombre de commerces, en en créant de nouveaux ou en trouvant de nouveaux gérants pour les cellules vacantes. C'est un désir qui peut paraître un peu illusoire dans un contexte de redéploiement complet de l'appareil commercial notamment avec le numérique (Madry, 2018).

En Normandie, le discours des acteurs rencontrés va dans ce sens pour les bourgs et les petites villes. Pour un chargé de mission du département de l'Orne, il s'agit de conforter et de développer l'offre de services et de commerces²¹⁷. De même, la municipalité d'Orbec souhaite « *Soutenir le maintien, le redéploiement et la diversification d'un tissu commercial de proximité* »²¹⁸. Il s'agit de « *[recréer] de la valeur à un endroit qui n'en avait plus pour des commerçants* » (Fijalkow, et al, 2017, p.125) et de « *[participer] à la commercialisation du centre-ville* » (*ibid.*). En effet, selon la maire du bourg de Trévières (entretien, 2018), « *plus il*

²¹⁷ Propos recueillis lors du colloque du PNR Normandie-Maine, 2017, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* »

²¹⁸ Commune d'Orbec, CC Pays de l'Orbiquet, 2014, *Dossier de Candidature. Pour un projet de redynamisation du pôle rural d'Orbec par la valorisation de son patrimoine*, p.17

y aura de commerces, plus il y aura d'achats ». Les élus et agents locaux ont compris l'importance de l'économie présentielle et de la corrélation entre le nombre de services et de commerces locaux et la présence de populations (Talandier et Jousseau, 2013). Cela permet de proposer une offre commerciale à la « *population âgée qui fait ses courses en centre-bourg* » (entretien maire de Trévières, 2018) et une « *attraction des habitants des communes extérieures* » (*ibid.*). Pour entretenir et renforcer cette attraction d'habitants dans le centre du bourg, selon la présidente d'Isigny-Omaha Intercom (entretien en 2018), il faut diversifier les commerces, à l'image de ce qui se passe à Bayeux, une ville de proximité. Pour cela, l'intercommunalité et la municipalité de Trévières se sont regroupées et ont réussi à attirer neuf nouveaux commerçants et artisans dans le bourg entre 2015 et 2018, dont : un restaurant italien, un kebab, ou encore une esthéticienne. Au moment de l'entretien en 2018, la maire nous indique qu'elle a reçu également des demandes d'installation d'un plombier, d'un maçon ou d'une crêperie.

Pour attirer de nouveaux commerçants, de nombreux projets envisagent une maîtrise ou une influence foncière de certains locaux commerciaux afin de pouvoir peser positivement sur les commerces et les commerçants présents ou futurs. À Rianxo, la ville accorde une aide aux propriétaires de locaux commerciaux pour qu'ils baissent leur loyer afin de favoriser de nouvelles installations. Cette aide est d'environ 100 euros par mois et permet de réduire l'impact financier des charges pour un jeune commerçant (entretien *Oficina de rehabilitación*, 2016).

D'autres projets vont plus loin et utilisent un droit de préemption des commerces s'ils sont mis en vente. C'est le cas en Normandie où la CCI incite à préempter les cellules commerciales pour pouvoir agir sur le loyer mais aussi sur les futurs commerces en s'assurant de leur diversité et éviter une concurrence trop forte avec les autres magasins. Cette mise à disposition ne se fait pas comme un achat classique de bail commercial. À Périers par exemple, la commune recycle, avec l'aide de la CCI et de l'EPFN notamment, l'idée de la ville de Noyon d'une opération de « *boutique à l'essai* » avec un prêt éventuel et une possibilité de tester son idée pendant quatre mois (fig. n°138).

Figure 138 "Lancer une opération de "boutique à l'essai"" (Source : Convention de revitalisation du centre-bourg de Périers, p.23)

PERIERS FAIT PEAU NEUVE

Objectif 4 : Renforcer le commerce
Lancer une opération de « boutique à l'essai »

INÉDIT EN CENTRE-VILLE DE NOYON

**Vous avez un projet de commerce ?
Testez votre idée !**

OPERATION Ma boutique à l'essai

Un local de 60 m² en centre-ville
Un test grandeur nature pendant 4 mois
Un prêt d'honneur à taux 0% de 5 000 €

SEVES-TAUTE
VILLE DE PERIERS

OPERATION DE REVITALISATION DU BOURG DE PERIERS ET DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

ECONOMIE LOCALE

Cette récupération a d'ailleurs permis l'installation en premier lieu, du « *showroom* » de la ville « *La Laverie à idées* ». Au bourg du Teilleul, la CCI et l'EPFN lancent une idée similaire. Ils ont permis, en co-finançant avec la municipalité, l'achat d'un local commercial vacant, dont l'EPFN reste propriétaire pendant cinq ans, le temps pour le commerce actuel de tester la viabilité de son affaire²¹⁹. C'est une opticienne qui s'y est installée. Selon le bureau d'études en charge de la revitalisation (2018), ce magasin « *fonctionne très bien* » grâce à l'absence de réelle concurrence dans les environs. La CCI et l'EPFN envisagent avec la mairie de continuer à proposer ce type d'offres pour des commerçants n'entrant pas en concurrence avec les supermarchés et les autres magasins spécialisés locaux.

Par rapport aux types de commerces présents, une tension est présente entre l'attraction de commerces franchisés ou indépendants. En effet, la tendance nationale d'une mise en franchise touche également les bourgs et les villes petites et moyennes :

« *L'accueil d'enseignes nationales n'a rien de spécifique à Albi et conforte cette idée d'une banalisation de l'offre marchande, d'une uniformisation des centres-ville qui pourrait faire disparaître les singularités des villes (Desse, 2010).* » (Fijalokow, et al, 2017, p.123)

²¹⁹ Comité technique de revitalisation du bourg du Teilleul, septembre 2018

L'augmentation des commerces franchisés dans les centres des bourgs et des petites villes provoque, pour certains, une tendance à la standardisation des offres commerciales. Pourtant, pour d'autres, les franchises, notamment d'enseignes internationales, sont la clef de leur avenir. C'est le cas d'un investisseur international de Vastned²²⁰ : « *le devenir des petites villes dépend de leur capacité à attirer des enseignes internationales* ». Dans un contexte d'internationalisation du commerce, pour cet investisseur, plus que l'ambiance d'achats, c'est la présence de grandes marques de renommée internationale qui permet la survivance des autres commerces, notamment alimentaires. Ces éléments rejoignent le diagnostic effectué dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, où la fermeture d'enseignes nationales entraîne une baisse des flux de clients.

Pourtant, ce constat est en contradiction avec le projet du *Transition Town Totnes* : que des commerces indépendants s'installent et de les maintenir dans le centre de la ville (fig. n°139).

Figure 139 Verso du flyer "Unique Totnes" (Source : Flyer édité par Totnes information center, édition 2016)

EAT

Find a tantalising array of cafés, restaurants and pubs, many of which pride themselves on the use of seasonal ingredients and organic produce.

SHOP

For a special shopping experience, wander the historic thoroughfares and market area to discover diverse independent shops and unusual goods.

EXPLORE

Walk through lush green countryside, along historic water courses and by ancient ruins and immerse yourself in the beauty of the area.

MARKETS

The markets have a reputation as some of the best in Devon. You can buy anything from antique boxes to fresh local seafood.

Why not make it a market day!
The general market takes place on Fridays and Saturdays throughout the year and is held on the Civic Square, just off High Street at the top of town.

Not to be missed is the **Totnes Good Food Sunday** which is on the third Sunday of each month throughout the year. Over 55 fantastic food traders travel from all over Devon to bring the very best food the region has to offer.

Held on three Tuesdays during December are the Christmas Markets where stalls sell seasonal goods while musicians and street entertainers enliven proceedings in this magical atmosphere.

²²⁰ Vastned est une société d'investissements immobiliers pour des grandes marques internationales dans des villes en Europe. Propos recueillis lors de la Conférence « *L'urbanisme commercial en Europe* » - Institut de la ville et du commerce – CCI Paris IDF – 13-09-2017

Dans le projet de TTT, le mouvement insiste sur le fait que 40 % des commerces présents en centre-ville sont des commerces indépendants et il en souhaite davantage (*Transition Walk, 2016*). La concurrence au niveau local s'exerce avec le supermarché qui capte 70 % des achats pour 30 % seulement dans le centre. D'ailleurs, il argumente dans ce sens en montrant que la consommation dans les commerces indépendants profite plus à l'économie locale que celle dans le supermarché de la ville :

« If we spent 10% less on food in supermarkets and instead bought from our local food producers, it would put an extra £2 million into the local Totnes economy.

By shopping in the town's independant business you help to :

- *Keep Totnes a special place to visit.*
- *Support locally owned, independant businesses.*
- *Keep our unique high street vibrant and prosperous.*
- *Support Totnes and the wider local economy. »²²¹*

Ainsi, l'indépendance des commerces locaux, tels les cafés, restaurants et pubs sont pour l'office de tourisme et pour *Transition Town Totnes* bénéfiques pour l'économie locale. Ces indépendants participent d'ailleurs à la spécificité de la rue principale de la ville.

Fijalkow, Martin et Calvignac (2017) analysent la présence de commerces indépendants haut-de-gamme :

« Comme d'autres villes en France, Albi a, au fil des ans, transformé son centre ancien en un lieu privilégié pour la consommation de produits de bouche et d'articles de mode (Melé, 2004). L'offre marchande s'adresse prioritairement à une clientèle qui ne réside pas nécessairement sur place. Cette tendance se manifeste également par la montée en gamme des commerces indépendants. Dans le domaine de l'alimentation, on constate ainsi que les boutiques traditionnelles (boulangerie, pâtisserie, boucherie, etc.) ont été remplacées par des épiceries fines, des traiteurs et des fromagers affineurs qui s'adressent à une clientèle aisée qui n'habite pas les lieux. » (Fijalkow, et al, 2017, p.122)

²²¹ Document « *Free Map. Independ cafés, restaurant & pubs. 100 % Totnes* » (éditeur : totnesindependants.co.uk, 2016)

Figure 140 Galerie "Mic Chambers Gallery", Totnes, décembre 2015
(Photographie : Brouard-Sala Q.)



Ainsi, les résidents locaux ne consomment pas dans les commerces indépendants des villes car ceux-ci sont à destination d'une clientèle aisée. Les analyses faites pour Albi peuvent être transposées à Totnes. Cette dernière possède de nombreuses galeries d'artistes (fig. n°140) et des cafés dont la pratique est largement destinée à des touristes et des gentrificateurs (Mermet, 2016).

Les commerces de bouche traditionnels (boucherie, boulangerie) se transforment peu à peu en commerces plus haut-de-gamme, qui ne sont plus destinés à de la consommation quotidienne. Pourtant, ils restent vitaux pour maintenir une certaine vie dans le centre du bourg ou de la petite ville. Les projets de revitalisation tentent aussi d'influer sur les types de commerces présents dans le centre, pour trois types de commerces en particulier : les commerces de bouche du quotidien, de plaisir et d'exception. Ceux-ci répondent à une question que pose un bureau d'études à Périers : « *Quelles vitrines on va prendre plaisir à regarder ?* »²²². Les habitants répondent que ce sont les gâteaux, les épicerie, les bijoutiers ou encore les boucheries (fig. n°141).

²²² Comité de pilotage n°2 de revitalisation du centre-bourg de Périers, 2016

Figure 141 Exemple de commerce de bouche mis en scène pour attirer le client, Périers, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



À partir de ces réponses, le bureau d'études envisage donc une mise en scène de l'abondance des produits dans les commerces de bouche. Il faut même les étaler vers l'extérieur, les exposer. Cette première incitation repose sur les commerces de bouche du quotidien qu'il faut mettre en scène par la « scénographie commerciale » (Lemarchand, 2008, in Fijalkow, et al, 2017, p.123). Ce sont surtout sur les boulangeries, les boucheries et les épicerie sur lesquelles repose la vitalité commerciale quotidienne.

Pour le bourg du Teilleul, la réinstallation d'une boucherie en son centre a été donnée comme preuve aux habitants que le projet de revitalisation est bien commencé. Cette mise en avant des commerces de bouche est plus qu'une affaire du quotidien. La ville de Périers souhaite créer un événement annuel autour de ces commerces : « Venez goûter Périers ». C'est une opération de marketing territorial pour « vendre la ville » et ses commerces. Il s'agit de vanter la spécificité de Périers pour sa production et transformation de produits alimentaires, son savoir-faire et sa gastronomie. Cette réelle spécificité est questionnable car elle existe aussi dans d'autres bourgs, comme à Trévières. Il s'agit donc bien d'une opération de

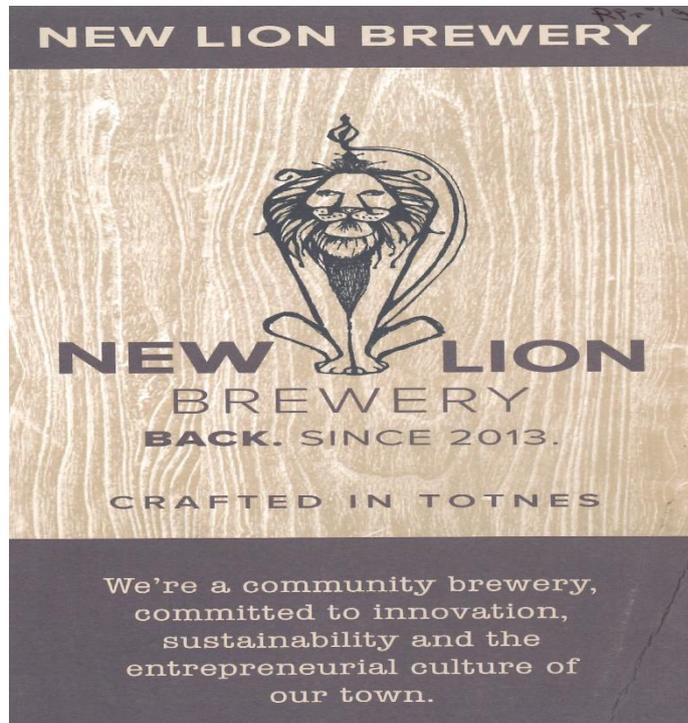
communication, prenant exemple sur le festival associatif « *Mange ta soupe* » à Carentan, pour vendre la ville. Les objectifs du projet de Périers sont de fédérer les commerçants autour d'une identité commerciale pour animer le bourg avec un message de convivialité. Il s'agit ici d'une valorisation d'un récit sur les commerces à travers ceux du quotidien. Le marché hebdomadaire a aussi son importance par l'animation qu'il apporte au bourg. Pour les élus, un marché rempli de commerçants et d'acheteurs est signe de la vitalité, du dynamisme du bourg.

Dans les différents projets de revitalisation, l'installation de commerces de bouche de plaisir a aussi son importance car ils apportent un plus à la population locale et sont surtout facteurs d'attraction pour les touristes ou des gens extérieurs à la commune (du tourisme local) (Fijalkow, *et al*, 2017). Ce sont des commerces de bouche que la population fréquente plus occasionnellement comme les restaurants. À Trévières, une pizzeria s'est installée dans le centre-bourg et la commune souhaite continuer à développer cette offre de restauration avec terrasse, avec l'installation d'une crêperie. Les restaurants montrent la vitalité de la commune et l'image du bon vivre-ensemble dont elle bénéficie. Il s'agit d'attirer des touristes pour essayer, ensuite, de les fixer sur le territoire communal, si possible en centre-bourg. La commune du Teilleul envisage ainsi d'implanter un restaurant chinois gastronomique pour capter les flux de touristes asiatiques venant au Mont-Saint-Michel. À Isigny-sur-Mer, l'intercommunalité souhaite faire revenir un restaurant gastronomique sur le quartier du port. Dans les deux cas, l'installation d'un restaurant gastronomique, donc haut-de-gamme, s'adresse à une clientèle aisée. Il s'agit ici de tenter d'attirer et de fixer les catégories supérieures dans l'espace communal.

Enfin, les projets de revitalisation se dirigent aussi souvent vers des projets d'implantation de commerces de bouche d'exception. C'est le cas à Trévières où la municipalité a réussi à installer deux commerces rares pour une commune de cette taille : d'abord une chocolaterie, biscuiterie pâtisserie dans le centre-bourg. Ce commerce bénéficie d'une marque de distinction (Bourdieu, 1979) car il est tenu par un chef ayant travaillé au restaurant du *Fouquet's*, à Paris, ou d'autres restaurants étoilés. L'autre projet, situé en dehors du centre-bourg, est le lancement par un anglais d'une brasserie de bières artisanale. Ce projet est un classique de distinction dans la culture anglaise entrepreneuriale. En effet, nous retrouvons le même type d'expérience à Totnes, avec l'ouverture de la « *New Lion Brewery* » en 2013 (fig.

n°142). Cette brasserie de bières a fait son retour après plus de 80 ans de fermeture. Elle a été montée dans le but de « *boosting the local economy* » et son « *business model* » est fondé sur quatre piliers :

Figure 142 Affiche promotionnelle de la brasserie de bières de Totnes
(Source : The New Lion Brewery, 2016)



« *community innovation, sustainability, and we work closely with our customers, local businesses and community groups to futher these aims. We seek to build on, and enhance, the town's reputation as a place that is « proud to be different »* »
(intérieur affiche The New Lion Brewery, 2016)

Ainsi, les piliers de la brasserie font la part belle à l'innovation, à la constitution d'une communauté et la construction d'une ville différente. C'est encore un autre commerce indépendant pour la ville (cf. supra), répondant à la volonté de constitution

et de préservation de commerces locaux indépendants et non franchisés. Dans cette promotion, il s'agit ici pour Totnes de montrer ses singularités par rapport aux autres villes locales et notamment touristiques (Gigot, 2018).

Les politiques en faveur du commerce et les projets de revitalisation des bourgs et petites villes, fondent leur stratégie sur un retour des commerces dans les centres. Il s'agit de favoriser leur localisation dans un linéaire continu du centre-bourg plutôt que les disséminer ou les concentrer en périphérie. Cette implantation dans le centre-bourg, se fait souvent à la place d'anciens commerces vacants. Les boutiques à l'essai citées précédemment remplissent entièrement ce rôle. Des outils existent aussi dans les PLUi dont les communes et les intercommunalités se saisissent largement. Un des outils permet d'interdire le changement de destination d'un commerce (pour devenir un logement par exemple) sur un périmètre de centralité commerciale, qui correspond généralement au centre du bourg ou de la petite ville. Il s'agit de préserver un linéaire commercial continu. Le déclin généralisé des commerces de proximité, notamment face à la concurrence d'internet (Madry, 2016), implique un réel

dynamisme du centre-bourg pour que le commerce ne reste pas vacant et une véritable implication de la municipalité pour trouver un acquéreur. Sinon, le local commercial vacant crée une image négative et montre une désappropriation du centre.

Pour les petites villes, l'équation est d'autant plus difficile qu'elles sont pour beaucoup dotées d'une zone commerciale en périphérie. Il s'agit pour les mairies d'assurer un développement équilibré du commerce entre le centre urbain et la périphérie. Pour cela, les commerces ne doivent pas être en concurrence les uns avec les autres. Dans le projet de revitalisation de Pont-Audemer, il est proposé le développement de certains commerces dans le centre et d'autres en périphérie. L'équipement de la personne, la décoration et les arts de la table sont

Figure 143 "Les perspectives de développement" commercial (Source : Cibles & Stratégies, 2016)

C. Les perspectives de développement 6

Les potentiels de croissance

	Centre ville	Périphérie
Secteurs saturés		<ul style="list-style-type: none"> ■ Bricolage ■ Alimentaire
Secteurs aux perspectives limitées à un complément d'enseignes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Décoration, Arts de la Table 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Jardinage ■ Sport ■ Les biens culturels
Secteurs à perspectives de développement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Equipement de la personne 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Meubles

favorisés en centre-ville alors que le jardinage et les équipements sportifs et culturels se destinent à la périphérie (fig. n°143). Il s'agit d'un développement des commerces plutôt haut-de-gamme dans le centre et milieu et bas de gamme en périphérie (Fijalkow, et al, 2017). Plus il y a de commerces haut-de-gamme dans le centre et plus il renvoie une image positive à destination des catégories supérieures, et excluent de fait les ménages modestes dans les pratiques de consommation.

Cette concurrence entre le centre

et la périphérie connaît son point d'orgue avec les supermarchés. Ceux-ci sont vus par des acteurs et des chercheurs comme étant « *contre le territoire* » (Pouzenc, 2012). Pour les élus et agents des collectivités locales, le point de vue est moins tranché selon la situation. Ces avis oscillent entre attraction ou répulsion envers les supermarchés/hypermarchés. Certains sont contre l'installation de supermarchés dans leur environnement. C'est ce qu'explique la maire de Trévières (entretien, 2018) pour qui cela servirait à « *tuer* » les commerces du centre-

bourg. En Angleterre, dans le *Dawlish Masterplan*, un bureau d'étude explique qu'il est préférable que le projet de supermarchés se fassent en périphérie de la ville pour éviter que la concurrence directe des prix ne soit visible²²³. La qualité des produits serait aussi suffisante pour éviter une perte de chalands dans les commerces du centre. En Galice, comme à Dawlish, on insiste aussi sur la forte demande des habitants pour des centres commerciaux en périphérie²²⁴. Enfin, à Pont-Audemer, le maire souhaite le maintien et le renforcement de ses supermarchés présents en centre-ville car ce sont des « *locomotives* » pour attirer des chalands (Brouard-Sala, 2016). Par « *ruissellement spatial* », la présence d'acheteurs dans les supermarchés les dirige vers les petits commerces présents à proximité.

Tout dépend de la structure commerciale du centre-ville et de la capacité des commerces présents à attirer des chalands indépendamment des supermarchés. C'est une question de localisation des supermarchés et aussi de tourisme. À Totnes, l'équipe de la *Transition Town Totnes* souhaite un changement collectif de consommation allant des supermarchés vers les petits commerces indépendants (et non seulement les petits commerces). L'équipe explique que si la population consomme 10 % de moins dans les supermarchés au profit des commerces indépendants, cela permet de réinjecter 10 millions de livres dans l'économie locale, créant beaucoup plus d'emplois que s'ils sont injectés dans un supermarché. De plus, c'est aussi une manière de s'assurer que Totnes reste une ville spécifique à visiter c'est-à-dire loin des schémas standards avec tous les commerces franchisés (cf. supra).

Finalement, les bourgs et les petites villes de nos trois régions mettent en place des politiques incitatives pour faire revenir le commerce dans leur centralité historique. En revanche, des divergences de points de vue existent sur les types de commerces à attirer, entre commerces indépendants et franchisés. Pour certains, l'attraction de commerces franchisés, notamment d'enseignes nationales voire internationales, sert de moteur pour faire venir des consommateurs, qui vont ensuite, par ruissellement, se diriger vers les autres petits commerces. Des discours similaires sont observés pour les supermarchés, qui servent de « *locomotives* » pour attirer des chalands. Cependant, certains discours vont à l'encontre de ces théories. Ce sont en effet les singularités d'un centre-ville qui font son attractivité (Gigot, 2018 ; Fijalkow, et al, 2017). Pour cela, les commerces doivent être indépendants. Pour les

²²³ Dawlish Town Center MasterPlan, 2008, *op. cit.*

²²⁴ *La Voz de Galicia*, « Galicia proyecta 400.000 metro de nuevas areas comerciales en tres anos », 22/02/2018

commerces à attirer dans les cœurs des bourgs et des petites villes, les volontés s'affichent clairement vers l'orientation de commerces de bouche, qu'ils soient du quotidien ou plus de plaisir et d'exception. Enfin, l'ensemble de ces politiques se donne comme objectif de concentrer les commerces dans le cœur du bourg ou de la petite ville. Il s'agit de redonner de la linéarité commerciale afin d'éviter que les commerces soient dispersés en raison des locaux vacants. Quand la linéarité commerciale est assurée, les agents et élus locaux envisagent des politiques afin d'assurer un centre-ville plus haut-de-gamme, alors que les commerces bas et milieux de gammes se reportent vers la périphérie (Fijalkow, *et al*, 2017).

2.2 Du contrôle spatial au contrôle des comportements des commerçants

Les élus et agents locaux tentent donc de faire revenir des commerçants dans les cœurs des bourgs et des petites villes. Il s'agit de créer une ambiance urbaine afin de favoriser une « *esthétique* » de la ville, qui se doit, notamment, d'être belle et festive (Gravari-Barbas, 1998). Il s'agit d'agir sur l'ambiance d'achats en proposant des animations commerciales visant à attirer du public et des chalands. Cela participe à la « *théâtralisation* » de la ville (*ibid.*) et de sa mise en scène comme ville festive par l'événementiel (*ibid.*). Pour cela, nous verrons que les municipalités et les associations de commerçants mettent en œuvre des activités festives et commerciales régulières afin de faire parler de la ville et attirer des consommateurs. Ces événements participent également à la mise en légitimité du projet de revalorisation urbaine (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). Une mise en ordre de l'espace (Morange et Quentin, 2017) a ainsi lieu, et une « *discipline spatiale* » (*ibid.*) est demandée aux commerçants qui doivent accorder leur vitrine et devanture au renouvellement urbain. Enfin, nous verrons que plus qu'une « *discipline spatiale* » (*ibid.*), un contrôle social et comportemental des commerçants est également mis en place, vers l'établissement d'un « *ethos du bon commerçant* » (*ibid.*).

Pour créer des commerces et/ou combler des cellules vacantes, plusieurs actions sont envisagées par les collectivités locales. Des projets proposent d'agir sur l'ambiance générale, urbaine et commerciale, pour favoriser la consommation locale. À Périers et à Damville, les élus souhaitent une animation commerciale impulsée par les commerçants grâce à de nombreux événements fédérateurs. Pour le maire de Périers, c'est en effet aux commerçants

d'assurer l'animation de la ville, car selon la présidente de l'intercommunalité : « *Ils participent à la ville* »²²⁵. En effet, le dynamisme de la vie commerciale, à travers ses animations, doit participer à la festivité de la ville en animant les rues. La mairie de Trévières souhaite aller dans ce sens, en installant des commerces avec terrasse dans le centre du bourg. Pour l'équipe municipale, l'accent est mis sur le « *développement de restauration avec terrasse* » notamment les week-ends, les soirs d'été et en lien avec des manifestations organisées le dimanche (entretien maire de Trévières, 2018). Ainsi, la présence d'événements organisés par les commerçants est souhaitée pour dynamiser le centre. C'est aussi un moyen d'attirer les chalands et de tenter de les fidéliser.

Pour organiser et fédérer les commerçants autour de ces animations commerciales pour rendre la ville festive (Gravari-Barbas, 1998), les élus et agents locaux, notamment de Périers, sont conscients qu'il faut une personne dédiée pour en assurer la gestion. Cela passe généralement par l'union locale des commerçants et son président (commerçant lui-même). De plus, un « *manager de commerce* » peut être engagé pour mettre en musique les actions et animations commerciales. C'est le cas par exemple à Saint-Lô, où une « *manager* »²²⁶ a été recrutée par l'union commerciale en 2014. Elle définit son rôle comme étant en charge du dynamisme du commerce en centre-ville et en périphérie. Il s'agit pour elle de mettre « *toujours de l'animation* » et de « *coller à tous les événements* » qui ont lieu (entretien manager du commerce de Saint-Lô, 2019). Depuis son arrivée en 2014, les animations commerciales sont passées de quatre par an à une vingtaine en 2019. De même, elle a aidé à la mise en place d'un « *tournant numérique des commerçants* » à travers l'utilisation d'une page Facebook comme « *outil de communication pour les clients* » (*ibid.*). Par ces outils, elle évoque que « *Tout mon travail est sur les commerçants et leur image* » (*ibid.*) et est donc en lien avec « *l'image de la ville* » (*ibid.*). Les pages Facebook des commerçants et de l'union commerciale servent donc de médias de communication pour changer l'image d'une « *ville préfecture* » pour la transformer « *une ville fun et dynamique* » (*ibid.*). Pour cela, elle fait des vidéos des commerces où elle souhaite : « *J'ai envie que mes commerçants soient funs* » (*ibid.*). Les liens entre les commerçants et la ville sont donc évidents, et les deux participent à la constitution d'une ville « *belle* » et « *festive* » (Gravari-Barbas, 1998). Il s'agit donc d'une

²²⁵ Maire de Périers et présidente de l'intercommunalité Sèves-Tautès, atelier participatif destiné aux élus, 2016

²²⁶ La personne mentionnée est une femme mais elle n'a pas féminisé son métier lors de l'entretien. C'est donc une « *manager* » et non une « *manageuse* ».

théâtralisation de la ville (*ibid.*) pour « installer un cercle vertueux de l'image de la ville » (entretien manager commerce Saint-Lô, 2019). La recherche d'une ambiance urbaine conduit à un certain contrôle de l'image des commerçants afin qu'ils participent à la constitution d'une « ville fun » (*ibid.*).

Mais l'animation seule ne suffit pas à donner une bonne ambiance d'achats selon de nombreux bureaux d'études, techniciens et experts. Les ABF, consultés dans la plupart des projets, et les architectes qui élaborent les projets, souhaitent une harmonisation des façades et vitrines des commerces. Les commerces doivent aussi être harmonisés avec l'immeuble et la rue. Ici se pose un problème de distinction pour les commerçants. En effet, selon un manager de centre-ville, pour se distinguer des autres, si un commerçant change la couleur de sa devanture pour du « *flashy* », il augmente de 30 % le trafic dans son magasin (Manager de commerces Saint-Lô, 2018)²²⁷. Les ABF et architectes préconisent de laisser une marge de manœuvre dans l'harmonisation des devantures. Pour cela, deux types d'outils existent : le Fond d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC) et l'Opération de Modernisation Commerciale (OMC). Les villes agissent sur l'harmonisation des devantures à travers la mise en place de ZPPAUP (aujourd'hui AVAP) et la mise en place de « *Guide de bonnes pratiques. Publicité et Signalétique* » (cf. fig. n°144).

Ce guide revient ainsi sur l'intégration paysagère de la publicité, et notamment des enseignes des commerces des centres des petites villes du PNR. Par ces « *bonnes pratiques* » (Devisme, *et al*, 2007), le PNR souhaite agir sur les enseignes perpendiculaires à un mur afin « *d'en limiter le nombre à une par activité et par façade* » (PNR Normandie-Maine, 2016, p.9). Pour les ZPPAUP, à Coutances, les commerçants doivent arbitrer pour leur devanture de commerce entre l'harmonisation avec le reste de l'immeuble, de la rue, de la ville, et le besoin de se démarquer pour se faire remarquer. Une conseillère aux commerces à la CCI Centre et Sud Manche insiste sur le fait que les commerçants doivent devenir des professionnels du décor.

²²⁷ Propos recueillis lors de la journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

Figure 144 Guide de bonnes pratiques. Publicité et signalétique (Source : PNR Normandie-Maine, 2016)



Une « *discipline spatiale* » (Morange et Quentin, 2017) est ainsi imposée et repose donc également sur une discipline sociale des commerçants pour respecter la mise en place de ces normes. Elles visent également à continuer la patrimonialisation effectuée pour le bâti et plus largement les espaces publics dans une volonté de marketing urbain (Gigot, 2018). Ce contrôle spatial des enseignes et des devantures se veut aller dans le sens d'une « *mise en ordre de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017) pour l'harmonisation du centre-ville de Vire.

« On communique aussi sur la devanture, ce n'est pas la façade de l'immeuble. Donc en fait quand les devantures commencent à mettre des lettres sur les façades d'immeuble, ce n'est pas légal. Et ça c'est beaucoup plus compliqué. Moi j'essaie plutôt de faire retirer les enseignes qui sont sur la façade de l'immeuble. Et les faire revenir dans le volume, dans le niveau du commerce. Tu vois pour éviter d'avoir une pollution d'enseignes sur la façade, ce qui est souvent le cas. » (entretien cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville de Vire, 2019)

« Déjà elle est très haute son enseigne, elle pourrait être un peu mieux intégrée, et puis il a fait un pastiche de briques qui n'était pas du tout autorisé, il n'avait pas fait de déclaration donc c'est un peu moche. » (ibid.)

« Il ne faut pas qu'elle aille au-dessus de ce niveau qui fait qu'après on est sur l'étage. Il ne faut pas non plus qu'elle empiète sur la porte d'entrée de l'immeuble. Parce que la porte d'entrée ce n'est pas le commerce. Et après il ne faut pas que ces couleurs par contre aillent sur les bandeaux, parce que le bandeau c'est l'immeuble. Donc quand tu as le bandeau qui fait tout l'immeuble et que t'as une partie en vert parce que c'est le commerce, ça devient ridicule architecturalement. » (ibid.)

Nous pouvons ainsi retrouver ces différents éléments à travers une photographie d'une rue du centre-ville de Vire (fig. n°145), où des enseignes se situent en dehors du local commercial. C'est le cas au premier plan de la photographie avec des enseignes d'une marque de photographie, de tabac ainsi qu'une portant sur la presse. Pour ce local commercial, l'enseigne principale dépasse le bandeau du premier étage et rejoint le balcon. Enfin, les couleurs du local commercial contrastent avec le reste de la façade.

Figure 145 Photographie d'une rue commerçante avec les problématiques d'enseignes et de devantures, Vire, juin 2019
(Photographie : Brouard-Sala Q.)



Les chartes et les guides de bonnes pratiques ne se limitent pas seulement à la devanture et à la vitrine des commerces, elles régulent aussi le comportement des commerçants. Morange et Quentin font émerger un :

« ethos entrepreneurial des commerçants. [Où] D'une part, leur responsabilité individuelle est accrue, d'autre part, la régularisation bride leur liberté d'entreprise, ce qui suscite des attentes vis-à-vis de l'Etat. » (Morange et Quentin, 2017, p.16)

À Pont-Audemer, le label « *accueil qualité commerce services* » de la CCI met en place une charte d'engagement des commerçants. Elle régule ainsi les horaires d'ouverture des commerces mais aussi le comportement des commerçants et leur sens du commerce ou leur sens de la relation commerçant/client (fig. n°146). Plus qu'un simple contrôle, il s'agit d'une évaluation des capacités du commerçant à travers sa « *politique de service (livraison, prise de commande, horaires d'ouverture...)* » (fig. n°146). Si un besoin d'amélioration est évalué, les progrès, s'ils ont lieu, sont validés par un client anonyme, ce qui permet au commerçant d'obtenir la labellisation. Il s'agit de son inscription comportementale au sein d'un projet de revitalisation d'un bourg ou d'une petite ville, « *c'est-à-dire un commerçant dont les pratiques*

sont jugées acceptables et bienvenues dans un centre-ville moderne régénéré » (Morange et Quentin, 2017, p.2).

Figure 146 Charge d'engagement des commerçants (Source : Cibles & Stratégies, 2016, op. Cit.)

Action 4.4 : Charte d'engagement des commerçants 26

Volet 4 : valorisation des atouts commerciaux et des atouts touristiques

➔ Constat

I Les commerçants souhaitent valoriser leur professionnalisme et mettre en avant leur **politique de services**

➔ Objectifs

I Engager les commerçants dans une **démarche de progrès**

I Proposer un accompagnement **individualisé** pour permettre aux commerçants de renforcer la rentabilité de leur magasin.

I **Valoriser** le commerce de proximité autour des progrès réalisés par les commerçants engagés dans la démarche.

➔ Mode opératoire

La mise en place d'une charte d'engagement est l'occasion d'accompagner les commerçants dans une démarche de progrès pouvant se décliner en 3 étapes :

- **Diagnostic du magasin** par un consultant pour faire un bilan de l'attractivité du magasin (façade, enseigne), du merchandising et de l'assortiment, de la politique de service (livraison, prise de commande, horaires d'ouverture...).
- 3 mois après : **visite d'un client mystère** pour évaluer les progrès réalisés.
- **Validation des progrès** réalisés par l'attribution d'un label déclinant l'engagement du commerçant (logo sur la vitrine, communication sur site Internet...)

➔ Images de référence

Cette démarche de progrès peut s'apparenter au travail réalisé par les CCI dans le cadre notamment du label « accueil qualité commerce service »



cibles & stratégies

Ville de Pont-Audemer – Etude et programme de développement du centre-ville


 Septembre 2016

Les commerçants de Pont-Audemer sont ainsi évalués deux fois et s'ils s'intègrent dans la démarche d'amélioration de leur commerce et de leur savoir-être, ils sont alors labellisés. Cette démarche de labellisation passe donc d'une démarche territoriale vers une labellisation individuelle et comportementale.

Dans le registre de « *l'ethos entrepreneurial des commerçants* » (Morange et Quentin, 2017), la présidente de l'intercommunalité Sèves-Tautès invite ces derniers à se mettre en mode « *projet* » pour entrer dans un « *cercle vertueux du positif* »²²⁸. Plus que des commerçants, ils deviennent des « *ambassadeurs* » du patrimoine de leur ville, et de la ville elle-même (Architecte – Pays d'Art et d'Histoire du Coutançais)²²⁹. Lors de la journée d'étude sur le patrimoine, le commerce et la reconstruction²³⁰, pour les acteurs qui étaient présents, le

²²⁸ Ateliers participatifs élus sur la revitalisation du bourg de Périers – Laverie à idées – Périers, 2016

²²⁹ Propos recueillis lors de la journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

²³⁰ *Ibid.*

commerçant se doit d'avoir un double savoir-être. Afin de réaliser son projet, il doit connaître le patrimoine dans lequel son local commercial s'insère afin d'en comprendre les lignes architecturales, qui doivent rester apparentes. De même, cette connaissance de l'architecture de sa ville, et de la reconstruction dans ce cas, doit lui permettre de communiquer, partager et sensibiliser sur cette architecture. C'est une redéfinition du métier de commerçants. Lors de cette journée, les questionnements ont débuté sur ce que le patrimoine de la reconstruction peut apporter au commerçant et à son activité commerciale, vers ce que le commerçant peut apporter au patrimoine. Il doit ainsi bien intégrer les projets du bourg ou de la petite ville, afin d'en faire la promotion. Pour faciliter cette intégration, des élus et agents locaux choisissent eux-mêmes les commerçants qui viennent s'installer dans le cœur du bourg ou de la petite ville. Plus qu'un contrôle des commerçants *a posteriori*, certains souhaitent l'effectuer en amont, en présélectionnant des profils qui s'intègrent au projet de renouvellement urbain de la ville. C'est le cas par exemple à Damville :

« il existe une réelle nécessité de formation des élus dans la capacité de sélectionner des gérants des commerces, mis à disposition par la commune suite au rachat des pas de portes ; » (Président de l'EPCI Interco Normandie Sud Eure, 2016)²³¹

Ainsi, l'intercommunalité impulse l'achat de locaux commerciaux, dont elle souhaite ensuite que le bourg de Damville s'assure de l'« intégration » à la fois de l'affaire et du gérant.

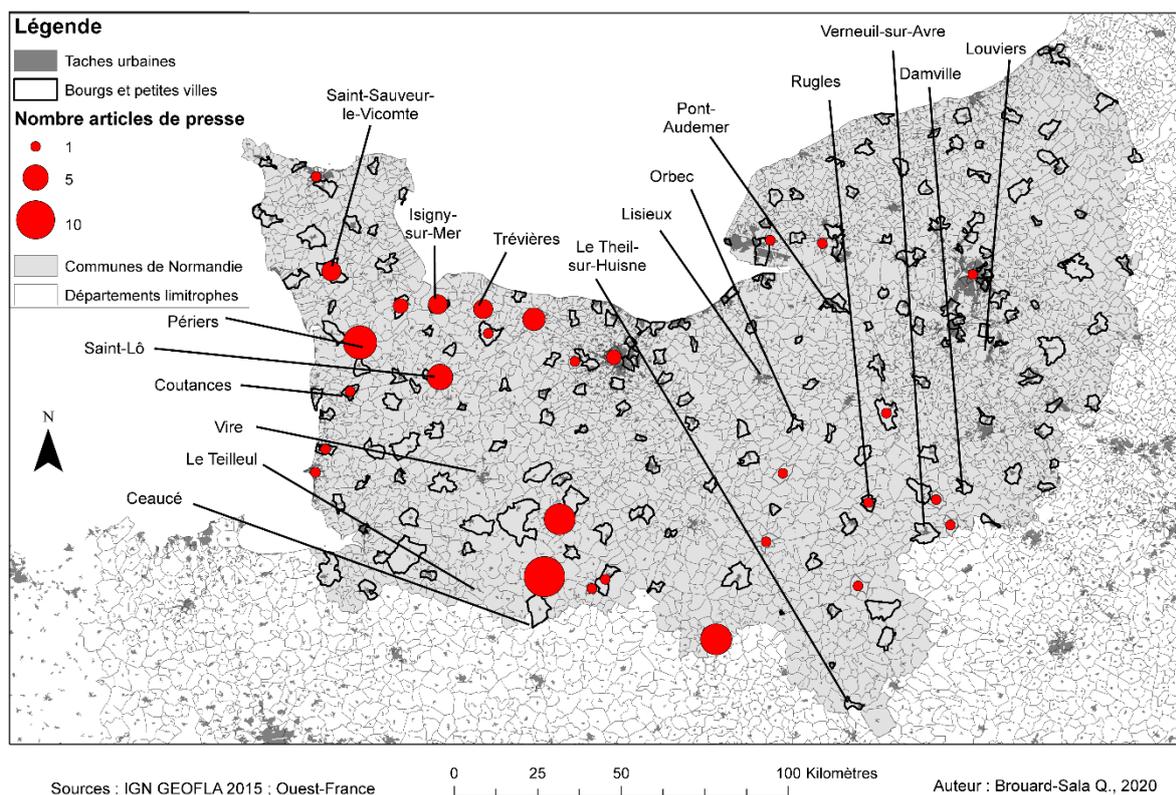
À Pont-Audemer, Périers ou encore Trévières, les commerçants deviennent les animateurs de la ville. Ils remplacent ou complètent la mairie dans la gestion et la promotion de l'événementiel. C'est une des fonctions, identifiée par Gravari-Barbas (1998), que doit remplir une ville touristique : être festive. Seulement, ces injonctions qui reposent sur des techniques de gouvernementalité visant à réguler les comportements (Foucault, 2004a) ne sont pas forcément vues d'un bon œil par tous les commerçants. C'est ce que signale la Vice-présidente de l'Union des commerçants et artisans de Coutances²³² qui insiste sur le fait qu'il ne faut pas trop imposer de contraintes aux commerçants, pour leur laisser leur marge de liberté.

²³¹ Propos recueillis par des étudiants dans le cadre de la préparation du rapport final DU Conseil – Territoires en Transition et Habitat (C2TH), 2017, *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives*, Université de Caen Normandie, p.13

²³² Propos recueillis lors de la journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018

Enfin, comme les politiques sur le logement, les actions sur l'activité commerciale sont également partagées au sein des médias, et notamment de la presse régionale. En Normandie par exemple, de nombreux élus de bourg et de petites villes sensibilisent sur ces actions : à Trévières, Isigny-sur-Mer ou encore Périers (fig. n°147).

Figure 147 Nombre d'articles de presse mentionnant la présence de politiques sur le commerce ou les commerçants entre 2016 et 2018



Les articles rapportent également les actions effectuées pour les commerces. Certains relatent aussi des présentations de projets de revitalisation du bourg ou de la petite ville aux commerçants. C'est le cas à Trévières, où le projet de réaménagement du bourg a été présenté aux commerçants²³³. Ils ont bénéficié d'une réunion spécifique afin d'évoquer les modifications concernant la circulation et le stationnement. Il s'agit de les rassurer sur la pérennité des flux de populations pour l'accès à leur commerce :

« Le nombre de places de stationnement va être massivement augmenté grâce à une réorganisation des places. Certains emplacements vont cependant être transformés en espace piéton », a présenté la maire, Mireille Dufour. »²³⁴

²³³ *Ouest France*, « L'aménagement du bourg présenté aux commerçants », 14/12/2017

²³⁴ *Ibid.*, propos mis en gras par la rédaction du journal

L'article fait part de l'inquiétude des commerçants quant aux difficultés de déplacements et d'accessibilité aux commerces que pourraient provoquer les changements :

*« Les commerçants se sont aussi voulus prévenants. « **La sécurisation des déplacements ne doit pas nuire à l'accès aux commerces ou à la libre circulation en véhicule pour la population âgée.** » »²³⁵*

Il s'agit ici encore pour l'équipe municipale de réduire l'inacceptabilité sociale (Thomassian, 2009) des commerçants concernant le projet de réaménagement du bourg. Pour favoriser l'accord des commerçants, les élus et agents locaux vont prendre en compte ce moment de « *concertation* » pour modifier le projet prévu.

²³⁵ *Ibid.*

Conclusion du chapitre

Finalement, les politiques dédiées au logement s'orientent vers trois axes principaux (tableau n°12) : la réhabilitation, la démolition et la patrimonialisation. La promotion de la réhabilitation est une politique classique en Europe (Aldrey-Vasquez, 2010), politique incitative par la mise en place de subventions. Les politiques de démolition et de patrimonialisation sont plus discriminantes socialement. Les destructions sont davantage destinées aux bâtis des catégories populaires, quand les politiques de patrimonialisation concernent les bâtisses des catégories supérieures. Des différences concernent nos régions dans ces généralités : la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre mettent en place des politiques incitatives au sein de marchés immobiliers très formalisés, alors qu'en Galice, les politiques sont coercitives avec un marché immobilier informel. Il s'agit de deux adaptations locales du néolibéralisme (Morange et Quentin, 2017 ; Brenner et Theodor, 2002).

Par ailleurs, les politiques de revitalisation commerciale partent effectivement des politiques incitatives pour l'attraction de commerçants dans le centre du bourg ou de la petite ville. Les collectivités locales se portent acquéreuses de certains pas-de-porte ou proposent des subventions aux propriétaires afin qu'ils réduisent leur loyer. Cependant, les collectivités locales vont jusqu'au contrôle du type de magasins qui s'installent, d'une « *discipline spatiale* » (Morange et Quentin, 2017) des commerçants dans leur mise en forme de leur devanture et vitrine, ainsi que l'intégration de leurs comportements dans le projet de renouvellement urbain. Les commerçants deviennent donc des entrepreneurs (*ibid.*) et des promoteurs de la ville.

Les politiques locales en faveur du commerce vont au-delà du contrôle des types de commerces, et du comportement des commerçants, il s'agit également d'un contrôle de leur acceptabilité sociale (Thomassian, 2009) des projets de rénovation des bourgs et des petites villes. C'est une « *mise en ordre spatiale et sociale* » des commerçants (Morange et Quentin, 2017) afin de les intégrer dans les projets, où leur contrôle est assujéti à leur acceptabilité. Ils forment, en effet, un contre-pouvoir local de par leur statut de « *petite bourgeoisie dégradée* » (Collectif ROCS, 2020 ; Bihl, 1984) et disposent encore de suffisamment de capitaux économiques et sociaux (Bourdieu, 1979) pour que leur avis soit pris en compte par la municipalité. Il s'agit donc de tensions entre le contrôle des commerçants par la municipalité et l'autonomie qui leur est laissée :

« Quoi qu'il en soit, comme toujours dans les mécanismes néolibéraux, ce processus est fait de contradictions : il se construit en rapport à l'Etat, dans une tension entre autonomisation et contrôle, entre individualisation et enrôlement collectif, entre inclusion et exclusion sociale. » (Morange et, Quentin, 2017, p.19)

Les commerçants sont considérés individuellement pour correspondre au projet de revitalisation du bourg ou de la petite ville. Il s'agit d'effectuer un contrôle de la correspondance de leur devanture et de leur vitrine à l'ensemble urbain que souhaite mettre en place la collectivité locale, de même que sa concordance comportementale à l'idée de ce qu'un commerçant doit être. Enfin, les commerçants, par leurs capitaux économiques et sociaux, détiennent une capacité de contre-pouvoir qu'il faut enrôler collectivement.

Finalement, les stratégies que nous venons de mentionner permettent de répondre à l'hypothèse principale sur les stratégies de revalorisation qui visent le maintien voire l'attraction de nouveaux ménages, et si possibles plus aisés. En effet, les politiques de réhabilitation des logements visent bien à l'attrait de nouveaux habitants. À ce titre, les politiques de démolition et de patrimonialisation apparaissent comme plus discriminantes et démontrent davantage une exclusion des ménages populaires au profit de plus aisés. Les politiques en faveur du commerce apparaissent également discriminantes socialement. En effet, elles visent l'attrait et le maintien de commerces du quotidien, puis de plus en plus haut-de-gamme. Ces derniers sont particulièrement appréciés et pratiqués par les catégories supérieures au détriment des pratiques des catégories populaires.

Tableau 12 Tableau récapitulatif des similarités des régions selon les thématiques du chapitre

	Galice	Normandie	Sud-Ouest de l'Angleterre
Réhabilitation	<i>ARI</i> + réhabilitation symbolique des catégories supérieures	OPAH + réhabilitation symbolique des catégories supérieures	/
Démolition	Ruines	Logements sociaux + logements dégradés	/
Patrimonialisation	<i>BIC</i> + opposition patrimoine extraordinaire et ordinaire	Reconstruction + opposition patrimoine extraordinaire et ordinaire	Patrimoine extraordinaire (Totnes)
Types de commerces	/	Commerce de bouche, de plaisir et d'exceptions	Opposition entre attraction franchises et commerces indépendants (Totnes)
Supermarché	Construction supermarché en périphérie	Codéveloppement entre supermarchés et commerces de centres	Totnes volonté affaiblissement supermarché (<i>TTT</i>)
Contrôle des devantures et enseignes		Vitrines dans l'ensemble patrimonialisé (Vire)	
Contrôle comportemental des commerçants		Charte des commerçants (Pont-Audemer) + Ambassadeurs de la ville (Périers, Trévières, Vire, etc.)	
Contrôle des commerçants en tant que collectif		Contrôle de l'acceptabilité des commerçants (Trévières)	

Chapitre X. Des projets globaux pour attirer habitants, touristes et entreprises

Le processus de dévitalisation des bourgs et des petites villes s'intègre dans une dynamique systémique qui englobe tout un ensemble de thématiques. Les projets, pensés de manière globale, sont une réponse aux différents diagnostics réalisés dans chacun des bourgs et des petites villes, et les actions proposées s'orientent vers une stimulation de divers points de l'économie présentielle, résidentielle ou productive (Talandier et Jousseaume, 2013). Ainsi, en plus d'une augmentation de l'offre d'emplois par la présence de services et d'industries, et du soutien à l'économie présentielle par l'augmentation du nombre de commerces, les actions proposées visent l'amélioration du cadre de vie. Ces actions s'appuient sur la requalification des espaces publics, des mobilités, ou encore du lien avec les aménités locales, notamment en lien avec la « *nature* ». Cette requalification est censée conduire à une dynamique de « mise en tourisme de lieux ordinaires » (Condeveaux, *et al*, 2019), selon des visées de marketing territorial. Enfin, les élus et agents locaux harmonisent l'ensemble du projet par la définition d'un projet global, avec des axes prioritaires.

1. Attirer des habitants : des actions en faveur de l'emploi et du cadre de vie

Parmi les facteurs de revitalisation des bourgs et des petites villes, l'attractivité résidentielle y prend une part importante (Edouard, 2019). Elle repose sur un ensemble d'éléments parmi lesquels on distingue le type d'habitat et son état, son statut d'occupation ou encore le lieu où il se situe. Ce n'est cependant pas le seul, et les études sur les migrations résidentielles ont montré qu'un ensemble de paramètres jouent, comme un lien fort, notamment familial, avec l'espace d'émigration (Debroux, 2006), des modes de vie résidentiels (Lucas et Pattaroni, 2012) et du cadre recherché (Edouard, 2019). Concernant le cadre de vie, le « *désir de campagne* » apparaît comme un facteur important (Jousseaume, *et al*, 2017), ainsi que la présence d'aménités locales (Bermond et Marie, 2016). D'autres études ont montré l'importance de l'emploi dans la capacité d'attraction des habitants (Edouard, 2019). Enfin, il ne faut pas oublier que les stratégies résidentielles s'opèrent sous des contraintes, surtout économiques, qui vont structurer les migrations résidentielles (Bermond et Marie, 2016). L'attractivité résidentielle dépasse donc le seul cadre de l'habitat dans les stratégies des politiques publiques locales (Miot, 2012).

Les secteurs économiques et les emplois liés sont importants pour les bourgs et les petites villes. L'économie repose sur le triptyque des activités productives, présentes et résidentielles (Talandier et Jousseume, 2013). Pour stimuler, diversifier ou changer l'économie et le nombre d'emplois induits, chaque collectivité appuie plus ou moins fortement sur l'un de ses piliers économiques. Comme l'indique un technicien de la ville de Rianxo, « *avant de réhabiliter les maisons, nous devons réhabiliter l'emploi* » (entretien *Oficina de rehabilitación*, 2016, traduction personnelle). L'intercommunalité d'Isigny-Omaha Intercom et l'un de ses bourg-centres Isigny-sur-Mer ont bénéficié de la construction d'usines de production de lait infantile d'Isigny-Sainte-Mère destinée au marché chinois en 2015²³⁶ et en 2020 permettant la création de 150 emplois directs²³⁷, et indirects pour la construction des usines. D'autres villes communiquent sur les usines déjà présentes surtout quand elles sont prestigieuses. C'est du marketing urbain par lequel les élus prouvent que la ville peut offrir la sécurité de l'emploi (Edouard, 2019) même pour les plus qualifiés. C'est le cas à Périers qui met en avant l'usine de tannerie de peau de crocodile Kering. Cette tannerie est l'une des dernières du monde, il en existe que huit²³⁸. Outre la construction d'une nouvelle usine en 2017 permettant de recruter 70 emplois supplémentaires, l'accent est mis sur le prestige de la fabrication : des bracelets de montre ou de la maroquinerie pour des grandes marques telles que Gucci, Yves Saint-Laurent, Hermès, etc.²³⁹. Beaucoup d'articles de presse glorifient cette usine en zone rurale. Le maire se félicite particulièrement d'avoir réussi à convaincre le groupe Kering d'installer son usine ici plutôt qu'à Rennes²⁴⁰ permettant la création d'une centaine d'emplois. Pour lui, c'est le signe d'une capacité d'attractivité pour d'autres entreprises ainsi que pour de potentiels habitants, le premier renforçant l'autre.

Dans le même temps, les maires cherchent à diversifier leur économie de façon à être le plus résilient possible pour éviter de subir les crises d'un segment de marché (Torre, 2015). Ainsi la ville de Dawlish qui dépend d'un tourisme saisonnier souhaite se diversifier. C'est le cas de nombreuses autres petites villes dépendantes d'un monosystème économique agroalimentaire en Galice (Torres-Luna, *et al*, 1993), ou industriel en Normandie (Roupenl-Fuentes, 2016) et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre (Shepperd, 2009). Dans cette dernière à

²³⁶ *Ouest France*, « La coopérative laitière affiche des records », 15/04/2018

²³⁷ *Ouest France*, « Isigny-sur-Mer. Une nouvelle usine indépendante », 02/10/2019

²³⁸ *Ouest France*, « Luxe. La tannerie de peaux de crocos de Périers voit grand », 23/12/2016

²³⁹ *Ouest France*, « La nouvelle tannerie Kering a été inaugurée hier », 13/10/2017

²⁴⁰ *Ouest France*, « Résidence, salle culturelle... les projets d'ici 2020 », 12/10/2017

Totnes, le projet de *Transition Town Totnes* envisage un changement de système économique : pas une rupture avec le système libéral, mais une transition vers un libéralisme local ou du « *néolibéralisme local* » (Peck et Tickell, 2002). Selon les mots d'un des promoteurs du projet, ce modèle suit le mouvement culturel entrepreneurial qui se diffuse à travers le monde (Chargé du projet *Reconomy*, 2016²⁴¹). Les acteurs de ce projet souhaitent obtenir une résilience totale des espaces dans un système global sur 4 projets destinés au local : un plan de l'économie, de l'alimentation, d'un forum des entrepreneurs et d'une monnaie propre (*ibid.*).

Le projet de développement des activités locales est utilisé sous d'autres formes dans d'autres villes ou régions d'Angleterre, de France ou encore d'Espagne. Ce qui compte c'est le retour du local et de la proximité dans sa conception élargie de l'économie (Torre, 2018, 2015). Les bourgs et les petites villes ont ainsi tendance à promouvoir les activités locales qu'elles soient productives ou présentielle tant qu'elles ont un lien avec l'économie résidentielle locale. En Galice, l'association d'A Ulloa mise sur l'agriculture sociale et multifonctionnelle comme moyen de développement local, de résilience et de promotion, d'attraction du territoire par le tourisme agricole²⁴², comme dans d'autres lieux en Galice (Paul i Carril, 2013) et en Espagne (Tulla, *et al*, 2016). Autre ambition dans les bourgs et petites villes, il s'agit du développement du tertiaire, et le commerce est l'exemple le plus employé. Cependant, l'artisanat local n'est pas en reste : sont recherchés les métiers conventionnels comme électricien, plombier, maçon, etc. et des métiers plus rares, plus exceptionnels, qui permettent de se distinguer. C'est le cas en Normandie à Villedieu-les-Poêles, où il existe un microcosme local autour du cuivre pour la fabrication et la restauration des cloches d'église par exemple (Madeline, 2018). Ces entreprises ont intégré un « *système productif local* » qui met en lien les entreprises de taille modeste entre elles (*ibid.*). Ce système rejoint les districts italiens (Torre, 2015).

Malgré les recommandations étatiques visant à partir vers un modèle issu du triptyque économique productif, présentiel et résidentiel (Talandier et Jousseau, 2013), les projets reposent économiquement sur l'attractivité des personnes (Edouard, 2019) donc uniquement résidentiels et présentiels, plutôt que sur celle de firmes (Torre, 2015).

²⁴¹ Propos recueillis lors de la Transition Walk, 2016

²⁴² Propos recueillis lors de la journée de présentation de la journée d'études de l'Institut de Estudios Ulloans, 2016

Cependant, l'emploi n'est pas le seul facteur d'attractivité pour les habitants. Au sein des stratégies résidentielles, d'autres paramètres jouent, notamment ceux qui concernent le cadre de vie (Edouard, 2019). Dans les changements résidentiels et du cadre de vie, les mobilités quotidiennes doivent être prises en compte (Jousseume, *et al*, 2017). Le temps quotidien pour aller au travail, selon son mode de déplacement, joue par exemple dans les stratégies résidentielles (*ibid.* ; Berger, *et al*, 2014) et un développement des mobilités douces se met en place dans le périurbain (Rougé et Aragau, 2019) notamment pour relier les « *microlocalités* », c'est-à-dire dans des mobilités de proximité (Poulot, *et al*, 2016).

Dans les projets de revitalisation, la question des déplacements est liée à celle de l'amélioration du cadre de vie. L'objectif est de rendre la ville accessible et vivable, c'est-à-dire de pouvoir venir et repartir, en voiture ou par d'autres modes de déplacements, notamment à Totnes, par des modes de déplacements non dépendants du pétrole. C'est une des marques du développement durable où tous les projets sont liés à cette transition. Ces projets concernent par exemple le cyclisme (*Cycling group*), les rénovations énergétiques (*Transition Homes Community Land Trust*) ou encore la nourriture (*Incredible Edible*).

Les bourgs et les petites villes étudiés appartiennent aux espaces ruraux, et leur accessibilité se fait donc essentiellement en voiture, système motorisé le plus plébiscité en Europe. Dans les projets de revitalisation, les élus essayent de répondre à différentes problématiques comme le stationnement et l'atténuation des nuisances liées au trafic routier. Concernant le stationnement, les projets tentent de proposer une offre de places de parking suffisante en proposant différents types de stationnement. Le nombre de places est essentiel pour les commerçants – est-ce qu'une personne qui veut venir acheter dans mon commerce peut se garer à proximité ? – et représente une condition prise en compte par les élus. Lors d'une réunion publique à Trévières, les habitants ont ainsi évoqué le stationnement :

« *C'est quand même bien pratique quand tu peux faire le tour en voiture* »
« *Tu te gares où tu veux et on est bien comme ça.* »²⁴³

Pour répondre à ces souhaits, les élus proposent souvent un stationnement en zone bleue réglementée (de 10 minutes à 2h). À Trévières et à Pont-Audemer, c'est ce qui est mis en place avec différentes durées de stationnement entre 10 minutes et 2h, suivant la proximité du

²⁴³Propos recueillis lors d'une réunion publique sur l'aménagement du bourg, 2015

parking avec les commerces. Ce type de stationnement est proposé devant les « *commerces d'achat court* » (fig. n°148).

Figure 148 Exemple de mise en stationnement court pour les commerces d'achat court (Source : Cibles & Stratégie, 2016)

Volet 1. Dynamique de flux et accessibilité au centre-ville

Action 1.3 : La rotation du stationnement devant les commerces d'achat court

15

Constat

La demande de stationnement d'hyper proximité concerne principalement les commerces d'achat court (boucherie, boulangerie, pharmacie, tabac, presse, fleurs, charcuterie, banques...). Pour ce type de commerce **l'achat est souvent conditionné à la présence d'une offre de stationnement devant le magasin**. Pour répondre à cet exigence, la logique de zone bleue (1h30) n'est pas adaptée. Il convient d'identifier quelques places stratégiques où la réglementation est limitée à quelques minutes.

Objectifs

Compléter la réglementation en zone bleue par des **espaces d'arrêt minutes** devant les commerces d'achat court, associés à un équipement dissuasif.

Mode opératoire

Identification, en concertation avec les commerçants, des espaces concernés par un dispositif d'arrêt minutes.

Accompagner la mise en place de stationnement minutes par des dispositifs de repérage des véhicules qui ont un effet dissuasif.

Image de référence



Exemple de bornes de stationnement minutes adaptés aux centres-villes historiques



Exemple de bornes de stationnement minutes

cibles & stratégies

Ville de Pont-Audemer – Etude et programme de développement du centre-ville 
Septembre 2016

D'autres parking sont proposés pour un stationnement plus long (à la demi-journée ou à la journée). Ceux-ci sont destinés aux commerçants, aux touristes et aux travailleurs du bourg ou de la petite ville. Ainsi, les élus et agents locaux mettent en place une régulation des stationnements par des dispositifs gratuits mais contraignants des places de parking.

Dans le même temps, les élus tentent d'atténuer les nuisances (sonores surtout) liées au trafic routier. Des virages, des ralentisseurs – physiques comme les dos-d'âne ou visuels et psychologiques comme la piétonisation – sont utilisés pour diminuer la vitesse des véhicules. Une autre solution souvent envisagée mais très décriée est de créer un boulevard urbain de contournement de la ville. Cette solution est catégoriquement rejetée par les commerçants. Pour eux, si le flux routier qui passe devant leur commerce diminue alors moins de gens vont s'arrêter, entraînant une baisse de leur chiffre d'affaire voire une fermeture.

Pour atténuer les nuisances liées à l'importance du trafic routier mais aussi dans un but de développement durable, les élus souhaitent développer d'autres modes de déplacements.

C'est la promotion de « *bonnes pratiques* » en charge de produire la ville durable. » (Raibaud, 2015, p.31). Des aires de covoiturage sont ainsi promues aux abords de la ville. Mais ce sont surtout les modes de déplacements alternatifs que les élus et techniciens encouragent. Le vélo et la marche à pied sont les modes les plus courants développés dans les projets de revitalisation étudiés. À Périers par exemple, ils sont fortement incités en créant des raccourcis et des itinéraires alternatifs pour aménager des « *liaisons douces* » entre les bourgs²⁴⁴. Ces cheminements proposés sont censés permettre d'atteindre facilement une plateforme multimodale de mobilité avec des transports en commun ou des transports à la demande. Pour un bureau d'études de Périers, cela doit permettre d'envisager « *un itinéraire protégé support d'expérience positive* »²⁴⁵ comme la lenteur, la convivialité et les rencontres. En lien avec le commerce, les expériences de déplacements lents permettent de favoriser la consommation dans les commerces. Plus que pour favoriser la consommation, l'investissement dans des modalités alternatives de déplacements comme le vélo ou la marche à pieds est un signe de distinction et d'intérêt pour les valeurs écologiques.

Ces mobilités alternatives à la voiture sont utilisées par les gentrificateurs ruraux (Richard, *et al*, 2017). Plus largement, les catégories supérieures renforcent leur capital symbolique par des pratiques se référant à des valeurs écologiques. La promotion des mobilités alternatives est donc un moyen d'attirer des catégories supérieures à celles présentes dans le bourg, à travers la promotion de valeurs environnementales et écologiques. Cette promotion est aujourd'hui une pratique :

« entrepreneuriale des politiques d'environnement dont l'un des objectifs majeurs réside dans le renforcement de la compétitivité des villes (attraction de firmes, de ménages et de subsides) ou dans le contrôle des dynamiques (pollution, congestion, étalement urbain, etc.) susceptibles d'entraver cette compétitivité. » (Béal, 2017, p.73)

Cet investissement dans les valeurs environnementales ne se fait pas seulement à travers la politique d'incitation aux mobilités alternatives mais envers tout ce qui pourrait faire penser à la « *nature* » dans sa construction sociale actuelle.

Les bourgs et les petites villes sont souvent considérés comme « *trop minéral* », trop de pierre et pas assez de végétal. Le thème de la végétalisation de la ville est ainsi important dans tous

²⁴⁴ Comité de pilotage n°3 sur la revitalisation du bourg de Périers, 2016.

²⁴⁵ Comité de pilotage n°4 sur la revitalisation du bourg de Périers, 2016.

les projets. À Périers, un bureau d'étude explique que la « *ruralité s'exprime au travers des jardins* », ce qui reflète un besoin de « *végétalisation pour humaniser la ville* » et promouvoir « *la qualité urbaine et le vivre-ensemble* » (Bureau d'études à Périers, 2016²⁴⁶). Lors des ateliers participatifs, les habitants se sont exprimés pour avoir plus de jardins partagés, de fleurissement, de vert sur les rues et les façades ou encore des toits végétaux. La présence de ces éléments végétaux se cristallise autour de deux lieux principaux : le parc Tollemer et le centre-ville.

Le parc Tollemer constitue déjà un point d'accroche végétal à proximité du cœur du bourg (fig.

Figure 149 Parc Tollemer en hiver avec des arbres dépourvus de feuilles, Périers, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)



n°149). Il s'agit pour les habitants d'en faire un lieu de partage. Cet endroit est destiné à la promenade, mais sans banc, et seul un skate-park est aménagé. Les habitants réclament ainsi des équipements qui provoquent du « *vivre-ensemble* ». Certains expriment la volonté d'un kiosque à musique pour remettre du lien entre les habitants de Périers. Il

s'agit de « *mettre un lieu partagé à côté du parc* » ou à l'intérieur pour « *aller dans le parc* » (Habitants, 2016²⁴⁷). De même, il s'agit d'en faire un lieu convivial toute l'année par la mise en place d'objets « *éphémères dans les arbres en hiver pour les réanimer* » (*ibid.*) tels des tissus de couleurs vives ou encore des ballons. La vision des habitants repose donc essentiellement sur la mise en place d'objets, qui selon eux, vont permettre le vivre-ensemble, sans que cela soit réellement certain.

Cependant, la nature ne doit pas être cantonnée, elle doit apparaître voire « *[surgir] hors des parcs* » (Ernwein, 2019, p.34), comme si elle n'est pas contrôlée. Des habitants, présents aux ateliers participatifs, évoque l'idée de mettre de la verdure devant la mairie ou encore des toits végétaux parce que « *qu'est-ce que c'est beau* ». Ces différentes suggestions se destinent

²⁴⁶ Comité de pilotage n°3 sur la revitalisation du bourg de Périers, 2016

²⁴⁷ Atelier participatif pour les habitants, Périers, 2016

à rendre la ville plus belle pour les habitants et les populations de passage. En effet, des participants évoquent l'idée d' « avoir une originalité dans la ville » pour « étonner les gens »²⁴⁸. Une originalité qui peut se retrouver dans le végétal : « remettre dans la ville des végétaux avec une originalité et une densité »²⁴⁹. Ainsi, la thématique de la végétalisation pour les habitants rejoint celle de la néolibéralisation de l'espace plaçant l'attractivité au premier plan (Ernwein, 2019). En effet, certains habitants évoquent également la végétalisation des entrées de ville, la mise en place de voies vertes pour le vélo, ou encore la volonté « de voir du végétal dans les venelles, les arrières et les îlots » pour donner « envie d'aller marcher là-dessus ». Ce désir de se rendre attractif rejoint les souhaits de la mairie.

Seulement, la « nature urbaine » pour les habitants (Ernwein, 2019) à Périers, dépasse cette seule volonté. La présence de nature dans la ville est aussi vue comme un moyen pour provoquer du vivre-ensemble. Les habitants évoquent la présence de nature, non seulement par la végétalisation, mais également au travers d'autres aménités environnementales comme la mise en place d'équipements pour favoriser le vivre-ensemble : « investir la rivière, des bateaux, des bancs autour »²⁵⁰. Ainsi, comme le résume un membre d'un bureau d'études, les habitants souhaitent s'approprier l'espace public dans une visée de « nature spontanée » (Ernwein, 2019, p.34) : « végétalisation des murs et l'approfondissement des espaces publics » et que « des gens s'approprient l'espace public avec des plantations »²⁵¹. C'est ainsi une appropriation de l'espace du quotidien, un « usage autonome » (Ripoll et Veschambre, 2005, p.4) que plébiscitent les habitants présents dans ces ateliers. En effet, plutôt que de seulement mettre de la nature pour vendre l'image de la ville, il s'agit aussi pour des habitants de mettre en place des jardins partagés qu'ils gèrent eux-mêmes. Ainsi, dans un dialogue lors d'un atelier participatif, deux habitants évoquent les jardins partagés en ces termes :

Habitant 1 « les jardins partagés c'est à la mode »

Habitant 2 : « oui ça fait du lien intergénérationnel »

Les jardins partagés sont destinés à créer du lien entre les habitants, notamment intergénérationnels. Ce lien entre nature, vivre-ensemble et appropriation de l'espace représente aux yeux de certains habitants une façon de créer de la vie : « ils descendent tous

²⁴⁸ *Ibid.*

²⁴⁹ *Ibid.*

²⁵⁰ *Ibid.*

²⁵¹ *Ibid.*

manger sur le trottoir et ça fait de la vie »²⁵². Ce qui amène le souhait d'une appropriation de l'espace public plus régulière et ordinaire. Par exemple, la Fête des voisins entraîne du vivre-ensemble et « *c'est dommage que ce ne soit pas plusieurs fois par an* »²⁵³. Ces propositions rejoignent celles d'une mise en festività de la « *vie de quartier* » (Lefebvre, 1970, 1968) dans le sens d'une émancipation de la vie quotidienne des habitants et usagers (Lefebvre, 1977).

Dans le cas de Périers, la végétalisation de la ville par la mise en place de jardins partagés, rejoint un mouvement plus large d'une mise en place d'une « *nature vivrière* » (Ernwein, 2019, p.34). Il s'agit plus largement de faire rentrer l'agriculture dans la ville (Poulot, 2016). C'est le cas également à Totnes notamment à travers l'association des *Incredible edible*. Cette association promeut une ville végétalisée avec des arbres fruitiers ou des plantations de légumes. Sa mise en place vise une émancipation des populations locales, notamment précaires, afin de leur fournir gratuitement de la nourriture. Elle est cependant largement reprise par les institutions qui promeuvent une « *nature esthétisée* » (Bourdeau-Lepage, 2017), mise en avant pour promouvoir une ville en ordre spatialement. Comme dans les grandes villes, cette mise en avant de la nature est un facteur d'attractivité et de marketing urbain (*ibid.*). Cette nature valorisée en aménité environnementale est un des critères d'installation des ménages. C'est « *un des éléments forts de l'image d'une ville* » (*ibid.*, p.371) au même titre que l'emploi, la culture, etc. La présence d'aménités environnementales est aussi un facteur d'augmentation des prix du bâti situé à proximité et de l'image de la ville en général, et est donc un élément d'inégal accès à ces espaces à cause du prix (*ibid.*).

En fin de compte, l'attractivité des populations dans un bourg ou une petite ville passe par une offre d'emplois large et diversifiée, couplée à la proposition d'un cadre de vie agréable. Pour jouer sur la structure de l'emploi en lien avec l'attractivité des populations, les élus des bourgs et petites villes font la promotion des établissements publics et privés. L'augmentation du nombre d'emplois liée à l'agrandissement d'usines entraîne des stratégies de communication de la part des équipes municipales pour attirer de nouveaux habitants par cet emploi. Cependant, les élus locaux ne se reposent pas seulement sur cette usine, dont ils connaissent les fragilités du tissu industriel en général, et tentent de diversifier leur économie.

²⁵² *ibid.*

²⁵³ *ibid.*

Dans le même temps, les élus et agents locaux élaborent des projets pour améliorer le cadre de vie afin que les potentiels futurs habitants souhaitent s’y installer. En plus de la rénovation des logements, des plans sont réalisés pour favoriser les déplacements à l’échelle des « *microlocalités* » (Poulot, *et al*, 2016), ainsi que la valorisation d’aménités locales. L’amélioration des déplacements se fait également par la valorisation des « *mobilités douces* » (Rougé et Aragau, 2020), plébiscitées dans de nombreux projets. La valorisation de ces mobilités non automobiles vise principalement un public issu des catégories supérieures, qui par leur capital culturel et symbolique, tendent plus à utiliser la motricité douce (Béal, 2017 ; Raibaud, 2015). Enfin, dans l’amélioration du cadre, une forte volonté des habitants ressort pour la végétalisation de leur ville. En effet, les bourgs et petites villes tendent à être largement minérale, et avec peu d’espaces de verdure. Ainsi, à travers la mise en place d’équipements favorisant leur accessibilité et le vivre-ensemble, les habitants souhaitent plus largement s’approprier l’espace public à travers la végétalisation, d’en avoir un « *usage autonome* » (Ripoll et Veschambre, 2005, p.4). Cet usage est vu en lien avec le vivre-ensemble, et rejoint la mise en place d’une « *nature vivrière* » (Ernwein, 2019, p.34) avec l’équipement de jardins partagés. Cependant, l’usage promotionnel de l’entrée de l’agriculture en ville (Poulot, 2014) notamment à Totnes (*Incredible Edible*) en vue de l’émancipation des populations locales, fait entrer le centre dans une « *nature esthétisée* » (Bourdeau-Lepage, 2017). La stratégie de marketing urbain et de promotion de la ville (*ibid.*), mobilise l’environnement à des fins néolibérales d’attractivité territoriale (Béal, 2017)

2. Du tourisme de lieux extraordinaires et ordinaires à la promotion d’équipements exceptionnels dans un projet global

La revitalisation des espaces par la mise en place de projets touristiques est un classique. À différentes échelles, les retombées économiques du tourisme peuvent être importantes. Il peut s’appuyer sur des lieux extraordinaires mais aussi de plus en plus ordinaires (Condeveaux, *et al*, 2016). Dans le même temps, l’attractivité touristique passe d’un tourisme international et national à un tourisme local voire parfois micro-local (*ibid.*). Le tourisme extraordinaire repose sur la patrimonialisation d’architectures ou d’environnements considérés comme d’exception (Veschambre, 1998), quand le tourisme ordinaire repose sur

des pratiques ou des lieux plus communs (Condeveaux, *et al*, 2016). Dans la continuité de la mise en œuvre de politiques de développement durable et de valorisation d'aménités locales, les aménités environnementales constituent des potentialités pour développer le tourisme. Différents types de tourisme sont possibles : tourisme littoral, vert ou de montagne par exemple, ou encore culturel, monumental, gastronomique ou événementiel.

Les bourgs et petites villes du littoral bénéficient d'un atout pour le tourisme car ils bénéficient de la survalorisation de la mer depuis le 19^{ème} siècle. Bien que des différences et distinctions existent entre les différents sites littoraux, les bourgs et petites villes semblent jouer sur le même type de communication aujourd'hui. Certains noms de lieux touristiques sont devenus de véritables « *marques* » ou « *destination branding* » (Boquet, 2017). Le tourisme littoral en Normandie, pour beaucoup d'élus, est une possibilité d'attirer une clientèle parisienne plus huppée qui consomme dans les commerces. Le défaut principal de cette clientèle, reconnu par les élus, est de provoquer l'augmentation des prix du marché immobilier. C'est le cas à Grandcamp-Maisy où la présidente de l'intercommunalité Isigny-Omaha Intercom (entretien, 2018) reconnaît que ce marché est devenu inaccessible aux locaux. Dans un contexte de vieillissement plus ou moins intense des campagnes normandes (Blanchet, 2014), galiciennes (Aldrey-Vasquez, *et al*, 2008) et du sud-ouest de l'Angleterre (Shepperd, 2009), la promotion locale ou régionale insiste donc sur la paisibilité des lieux ruraux ou littoraux avec un style de vie atlantique qui promet « *a high quality of life and ward and friendly humans relations* » (Lois-Gonzalez, *et al*, 2009). La mairie de Dawlish compte profiter de ce contexte littoral pour attirer des touristes en lien avec la culture et les activités de loisirs en général. Par son « *urban rejuvenation* » (« *rajeunissement urbain* » ; Dawlish town center masterplan, 2008), le projet prévoit une communication autour de la culture, de la gastronomie, de commerces spécialisés et des infrastructures nouvelles permettant l'accès à une ville plus « *connectée* », correspondant aux désirs de jeunes gentrificateurs (Whewhay, 2011), c'est-à-dire principalement de la « *service class* » (Phillips, 2007).

Nous voyons bien ici que le tourisme ne peut reposer sur un seul secteur de marché tel que littoral et qu'il tend à se généraliser à tous les secteurs : culture, mémoire, loisirs, rural, urbain, local, régional et international. On assiste à une « *mise en tourisme* » (Gravari-Barbas, 1998, p.191) de tous les secteurs de marché du tourisme des bourgs et des petites villes dans la suite des villes grandes et moyennes.

Les économies de certains lieux reposent déjà sur un flux touristique important telles que les plages du débarquement 1944 en Normandie (avec plus d'un million de visiteurs en 2017 au cimetière américain de Colleville-sur-mer²⁵⁴) ou les chemins de Compostelle en Galice (300 000 pèlerins en 2017²⁵⁵) et organisent aussi du tourisme vert, gastronomique ou événementiel. Pour les bourgs et petites villes aux alentours des plages du débarquement de Normandie, la présidente de l'intercommunalité vise la diversification des activités touristiques, grâce au tourisme vert car une partie de l'espace intercommunal est inclus dans le périmètre du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin. À travers ses paysages bocagers, de multiples chemins de randonnées sont proposés par l'intercommunalité en partenariat avec les communes. La présidente de l'intercommunalité évoque aussi un « *potentiel de tourisme local* » c'est-à-dire destiné aux intercommunalités à proximité, de la Manche et de Caen. Mais comment « *garder le touriste* », « *le capter* », pour qu'il passe une nuit et consomme sur place ? Pour la présidente de l'intercommunalité et la maire de Trévières, il s'agit de proposer des activités en soirée pour inciter le touriste à rester dormir dans les hébergements proposés tels que les campings et les hôtels. Des bars proposent des terrasses qui peuvent bénéficier des animations de fin d'après-midi et de début de soirée. L'idée est de créer de l'événementiel, petit ou grand. Cela peut passer par du mini-événement tel qu'un concert dans un bar ou sur une place publique à un festival de musique. Ainsi, *'Omaha festiv'*, proposé entre 2010 et 2014 sur une falaise de bord de mer, attirait entre 300 et 1 500 personnes. D'autres initiatives telles que des marchés de Noël avec soirée festive sont proposées ces dernières années.

La volonté de diversification est aussi présente en Galice le long des chemins de Saint-Jacques de Compostelle. A Fonsagrada, bourg situé le long du *camino primitivo* accueille plus de 20 000 touristes chaque année pour le pèlerinage. Depuis quelques années, elle ne se contente pas seulement de communiquer sur les cafés, restaurants, tavernes, hôtels ou hébergements ruraux (fig. n°150), mais fait connaître aux touristes les éléments remarquables à visiter en dehors du chemin primitif (fig. n°150), et promeut le tourisme gastronomique et de montagne. La fréquentation de la commune augmente mais sur le registre municipal

²⁵⁴ Wyckaert M., 2018, « La fréquentation touristique liée aux lieux de mémoire : 12 millions de visites en 2017 », in *EcoDef*, n°115, 6p.

²⁵⁵ Oficina del peregrino : <https://oficinadelperegrino.com/estadisticas/>

d'habitants en 2018, la commune a perdu environ 500 habitants par rapport au recensement de la population 2011 (INE, 2011).

Figure 150 Détail des possibilités touristiques à Fonsagrada (source : Oficina de turismo de Fonsagrada, 2016)



BARES E CAFETERÍAS	
CANTÁBRICO CLUB	982 350460
ESPAÑA	982 349181
LUA	982 349111
O BODEGÓN	982 340392
RUADA	982 340339
TALLER O BODEGÓN	620 572424
	982340026

TABERNAS	
CASA GUILLERMO (Santo André de Logares)	982 184028

ALOXAMENTOS	
CAMPING A FONSGRADA	982 340449
HOSTAL CANTÁBRICO	982 340036
PENSIÓN CASA MANOLO	982 340408

RESTAURANTES	
PULPERÍA O CANDAL	982 340061
RESTAURANTE A PARRILLA	982 340064
RESTAURANTE PRADOS	982 340195
RESTAURANTE CANTÁBRICO	982 340135
PENSIÓN	982 340062
MESÓN CATROVENTOS (BARBEITOS)	982 340151

TURISMO RURAL	
CASA VENTORRILLO (O Ventorrillo)	678 551717
CASA DO CABO (Braña)	982 150784
CASOA DE BRAÑA <small>Apartamentos turísticos (Braña)</small>	661 355712
CASA RIXOIA (A Tumbadoira)	982 189262
APARTAMENTOS VILARICHAD (Vilarichao)	982 154696
CASA DA FONTE (Frelxo)	982 354054
CASA DA BASTIDA (La Bastida)	982 340455

TELÉFONOS DE INTERESE	
CONCELLO	982 340000
CENTRO DE SAÚDE	982 350065
PROTECCIÓN CIVIL	982 350022
GUARDA CIVIL	982 340004

Enclavada no extremo oriental da provincia de Lugo a tan só 40 minutos da capital atopamos o Concello de maior extensión de Galicia con 442,8 km². Concello eminentemente rural, no que o sector primario é a base da súa economía, fundamentalmente a gandería, para o que a comarca conta con abundantes pastos de montaña. A segunda actividade que sustenta esta base é a explotación maderieira, con un 78% de superficie forestal. O turismo presenta un futuro prometedoreiro no concello, especialmente o rural, tanto no aspecto económico coma no social, cun número de hospedaxes que continúa aumentando ao mesmo tempo que se incrementa a oferta de actividades de tempo libre.

A Fonsagrada

reserva da biosfera

Deportes na natureza

A súa privilegiada situación convértesa no marco idóneo para deportes e actividades ao aire libre, senderismo, escalada, bicicleta, trekking, o igual que a transparencia nas augas dos seus ríos e a existencia de especies de caza maior, permiten a práctica de deportes como a caza e a pesca.

Rutas de senderismo

Espazos naturais de gran valor ecolóxico como o Bosque de Carballedo, a zona de Castañoso, ademais das ribeiras dos seus ríos e as innumerables seimeiras como a de Vilagoende, fan da Fonsagrada un entorno ideal para o turismo verde.

Restos arqueolóxicos

Numerosos castros, dólmens, mamoas, fragmentos de cerámica, brosas de bronce, etc, constitúen unha boa mostra da antigüidade de poboamento destas terras.

Camiño primitivo

Entra en Fonsagrada polo alto do Acebo e continúa cara ao suroeste atravesando as ruínas do Real Hospital de Santiago de Montoulo. Fundado por Don Pedro I de Castilla, coñecido como D. Pedro el Cruel.

Patrimonio arquitectónico

Hai que destacar especialmente a igrexa románica de Lamas de Moreira, sen deixar de mencionar as numerosas igrexas e capelas de gran beleza, ubicadas en entornos fascinantes, como son a de Fornaza, O Trobo, Santo André de Logares etc.

Gran gastronomía e turismo

Destaca o butelo, embutido típico desta zona que surxe ante a necesidade de conservar a carne porcina. Xunto co coñecido butelo, existen tamén outras manifestacións de arte gastronómico como o exquisito pastel da Fonsagrada, composto por améndoas e crema.

Feiras e festexos

Podemos dicir que son incontables xa que calquera acontecemento constitúe motivo de reunión e festexo, nas que cabe destacar o Corpus Christi, o Entroido, a Feira do Butelo, e as Feiras de Setembro que invitan ao visitante a disfrutar da alegría natural dos fonsagradinos.

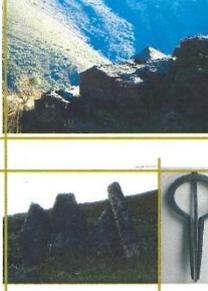
Riqueza etnográfica

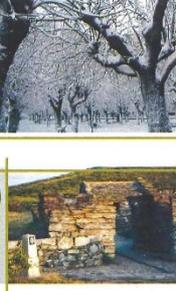
No Museo Etnográfico Comarcal, están recollidos aspectos da vida tradicional destas terras montañosas, nel podemos disfrutar dende salas etnográficas ata arquitectura contemporánea.













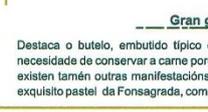


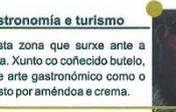














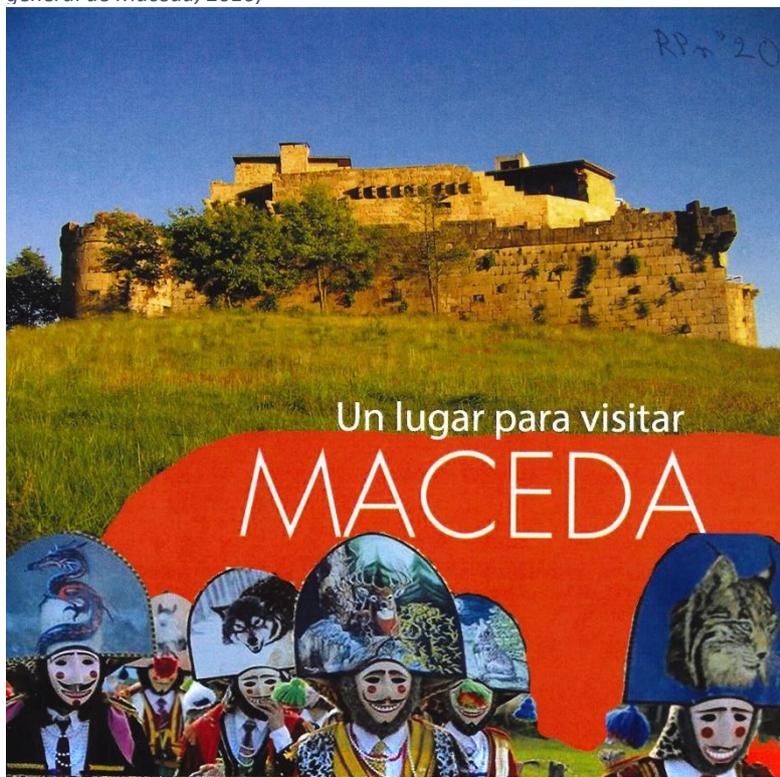






La diversification touristique ne concerne pas uniquement les bourgs et les petites villes qui profitent déjà d'un marché touristique florissant, elle s'inscrit aussi dans des espaces qui n'en connaissent pas encore. En proposant une offre touristique variée, les collectivités locales escomptent qu'un des secteurs sera prometteur. C'est surtout une façon de faire connaître la ville dans un moment de concurrence territoriale généralisée (Boquet, 2017). En Galice, la ville de Maceda dispose d'un faible potentiel touristique selon un technicien de la ville (entretien *Oficina general* de Maceda, 2016). En réponse, la collectivité locale met en œuvre une communication sur différents éléments de la ville tel son château et sur des éléments

Figure 151 Plaquette de présentation de la ville de Maceda (Source : *Oficina general* de Maceda, 2016)



paysagers dans le rural tels que ses rivières, sa forêt et son aire d'interprétation forestière. Mais les éléments de communication les plus importants concernent ses traditions culturelles et gastronomiques et son carnaval, plutôt destinés à un public local ou régional (fig. n°151).

Au moment de l'enquête de terrain (2016), les élus et techniciens fondaient beaucoup d'espoir sur le passage de *La Vuelta* (le tour d'Espagne cycliste, l'équivalent du *Tour de France* avec moins d'importance). Celle-ci est suivie par 1,5 millions de spectateurs à la télévision et par 900 000 fans sur les réseaux sociaux (entretien *Oficina general* de Maceda, 2016). Les retombées économiques, grâce à la mise en visibilité des espaces qu'elle traverse peuvent être considérables grâce à la course, notamment par la venue de touristes ou peut-être de futurs habitants. Cette retombée espérée n'est pas toujours prouvée. Le travail de Quentin Foucault (2018) à propos du *Tour de France* a pu montrer qu'une ville comme Granville n'a pu bénéficier que de faibles retombées économiques, et malgré une bonne visibilité médiatique peu de retours

touristiques. L'exposition médiatique était pour l'ensemble du département de la Manche et non pas pour un territoire spécifique.

Dans la petite ville de Damville, le tourisme est un axe de développement majeur (entretien maire de Damville, 2017²⁵⁶). La commune bénéficie déjà de nombreuses infrastructures et les élus projettent de les faire fructifier pour attirer encore plus de touristes. La ville bénéficie du tourisme vert que l'intercommunalité promet avec un vélo-rail, une voie-verte et une base de loisirs avec un « *wake park* » qui prend de l'importance selon le maire. Un musée du tracteur et du lait dans une ferme de centre-ville est envisagé, et dans les mêmes locaux, une salle de conférence et une maison des associations pour « *rendre le lieu vivant* ». Par ailleurs, si la motte féodale de Damville suscite peu d'intérêt de la part de la DRAC, la mairie souhaite la mettre en scène avec des tableaux explicatifs. Avec le *Center Parc*, situé à 30 kilomètres, la collectivité locale veut attirer les clients de ce complexe pour les faire dormir ou consommer. Mais la ville de Verneuil-sur-Avre située à moins de 10 km semble davantage pouvoir bénéficier des retombées économiques que Damville.

L'ensemble des projets exposés jusqu'à présent cherchent l'attractivité des personnes (de passage ou perpétuellement) sur le territoire (Edouard, 2019) dans un contexte de concurrence généralisée (Harvey, 2008). Pour répondre à ce besoin d'attractivité, les bourgs et les petites villes mettent en place des politiques de marketing territorial évoquées auparavant. Il faut ainsi faire parler de la ville, communiquer et pour cela il faut qu'il s'y passe quelque chose.

Selon un bureau d'études à Périers, le marketing territorial correspond à la mise en place d'une « *scénographie spatiale* » qui est un vecteur de communication sur la spécificité d'un bourg²⁵⁷. Ici, cela consiste à mettre en avant la production et la transformation alimentaire, le savoir-faire et la gastronomie. Il s'agit de mettre en scène une abondance de produits tels que les légumes, la viande, car les couleurs associées sont vues comme « *belles* ». On est ici dans une sorte « *d'érotisation du local* » dans une visée esthétisante de la ville (Gravari-Barbas, 1998). Cette érotisation des produits locaux alimentaires est développée jusqu'à créer un

²⁵⁶ Propos recueillis par nous-même et des étudiants dans le cadre de la préparation du rapport final DU Conseil – Territoires en Transition et Habitat (C2TH), 2017, *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives*, Université de Caen Normandie, 113p.

²⁵⁷ Comité de pilotage n°4 sur la revitalisation du bourg de Périers, 2016

événement annuel « Venez goûter Périers ». Cet exemple de mise en avant des produits locaux et de la culture de « manger bien et sain » se diffuse en Normandie. C'est plus largement les événements populaires qui sont mis en avant comme le *Fest'iton* de Damville (fig. n°152). C'est

Figure 152 Affiche du festival Le Fest'iton (Mairie de Damville, 2017)



le retour à la mode de l'événementiel populaire tels les vides greniers, les marchés artisanaux ou encore les foires. Ces événements locaux, petits ou grands, participent à la création d'une identité locale créée parfois *ex nihilo* (Girardin, 2018).

Ce retour du populaire autour de festivals sert également à favoriser la sensibilisation et l'acceptation de projets urbains patrimoniaux (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). En effet, dans le cadre de Saint-Lô, un festival a été monté afin de communiquer sur la sensibilité et l'esthétique de l'architecture de la reconstruction. Ce festival met en scène les années 1950 dans le cadre du 75^{ème} anniversaire du débarquement. En effet, il

s'agit d'avoir une entrée plus large que l'architecture de la reconstruction pour en parler (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« C'est-à-dire que d'abord d'emblée on dit reconstruction : « Ha les baraques » premier réflexe. Deuxième parler d'architecture : « ouais bon bof ». Je pense que parler d'architecture ce n'est pas simple, parler de la reconstruction ce n'est pas simple. Finalement c'est très pointu, c'est assez complexe. Donc la porte d'entrée souvent c'est l'approche sensible. Quand on fait l'appartement témoin, c'est parler des modes de vie dans les années 50 qui nous donne l'opportunité de parler de l'architecture, de projet de reconstruction national, etc. On a une porte d'entrée sensible, humaine en quelque sorte et on amène du contenu scientifique, historique et patrimonial. » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

Le festival entre ici dans un schéma déjà étudié de l'événement pour valider le projet urbain (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). Il s'agit de parler de l'architecture de la reconstruction à travers les années 1950 et l'imaginaire qu'il y a autour. Nous avons par exemple évoqué précédemment la reconstitution d'un appartement typique des années 1950 et de la

reconstruction. Cet appartement s'inscrit dans un parcours plus long à travers la ville qui reconstitue l'histoire de la reconstruction. Les élus et agents locaux de la ville tentent d'aller plus loin en rattachant à la reconstruction tout ce qui peut s'en rapprocher de près ou de loin. C'est le cas par exemple d'événements sur les années 1960 (Bidaud et Gourbin, 2021) :

« Voilà au-delà du simple aspect culturel, enfin au-delà du patrimoine disons, c'est une dimension nouvelle donnée à une politique publique qui a permis de raccrocher par exemple la foire expo de Saint-Lô qui se tient en octobre chaque année donc là ça sera en octobre 2019. Il y a le thème de la foire, c'est-à-dire que chaque année il y a un thème, ça a été les îles marquises, Tahiti, etc. Cette année le thème c'est les années 60. Fin de la reconstruction certes mais voilà on fait lien alors il est peut-être très ténu. Il est peut-être un petit peu anecdotique. Mais pour nous ça nous permet d'afficher une démarche d'ensemble. » (entretien conservateur du musée des Beaux-Arts, 2019)

Tous les événements qui peuvent être en lien avec l'architecture de la reconstruction servent donc à valider et mettre en œuvre le processus de patrimonialisation. Le festif sert ici également à proposer de nouveaux aménagements possibles par la promotion de représentations tant matérielles qu'immatérielles, à travers les festivités, et donc de proposer une réhabilitation des bâtiments centraux (Pradel, 2007) tel le beffroi de Saint-Lô, pour tenter d'ajouter du vécu aux fonctions urbaines traditionnelles (*ibid.*).

À Périers, l'identité locale avant le projet de revitalisation repose sur la mémoire de la Seconde guerre mondiale et de l'après-guerre. À l'inverse de Saint-Lô, elle n'est pas reprise comme support de l'identité locale. Un bureau d'études propose un changement des « *structurations symboliques* » des discours sur la mise en récit de la ville (Bautès et Guiu, 2010). En effet, la mise en avant de commerces alimentaires locaux relève d'un discours plus jeune ou moins destinées aux séniors. Cette scénographie spatiale et/ou mise en ordre spatiale des récits identitaires (*ibid.*) – momentanée et continue – vise à renouveler l'attractivité du centre-bourg.

Le renouvellement de l'identité du bourg ou de la petite ville s'appuie aussi sur la construction de nouveaux équipements capables d'incarner ce renouvellement. Leur promotion sert donc à renouveler leur image. Ces équipements sont vus et promus comme exceptionnels, et des événements dédiés leur sont attribués. La promotion de ces équipements sert à l'attractivité du bourg ou de la petite ville, à travers le tourisme local et pour attirer de nouveaux habitants en favorisant le vivre-ensemble. Deux exemples s'insèrent dans ce type d'analyses. À Trévières

par exemple, la construction d'une halle multifonctions sert à promouvoir la « *vie de village* » (Lefebvre, 1970) dans le quotidien pour le marché hebdomadaire et dans des temps plus rares comme support de manifestations plus exceptionnelles. Un autre exemple se situe à Isigny-sur-Mer, avec la promotion d'un Tiers-Lieu servant de passerelle entre le collège et la bibliothèque municipale.

Pour Trévières, la halle multifonctions (fig. n°153) est utilisée de manière hebdomadaire pour le marché de plein vent. Elle constitue en effet un abri pour les commerçants. De même, elle constitue un point d'accroche dans le bourg pour l'organisation de manifestations plus exceptionnelles, comme des concerts ou autres manifestations culturelles. La construction de cette halle rejoint le souhait de la maire d'organiser des manifestations de rue qui animent le centre du bourg. En effet, elle constitue un nouveau lieu de centralité (Keerle et Viala, 2020) qui attire un tourisme local. Cette construction constitue également un équipement pour l'organisation de manifestations le soir, notamment au printemps et en été.

Figure 153 Halle multifonctions, Trévières, janvier 2021 (Photographie : Brouard P.)



Le deuxième exemple est le projet d'un Tiers-Lieu à Isigny-sur-Mer²⁵⁸. Il s'agit, dans cette politique publique locale, d'engager une réappropriation des lieux par les parents et les collégiens. En effet, le projet est de créer un Tiers-Lieu dans le Centre de Documentation et d'Information du collège. La bibliothèque Tiers-Lieu est en effet vue comme un modèle vecteur de lien et de l'inclusion sociale (Martel, 2017). C'est également un vecteur de créativité des territoires (Horvath et Dechamp, 2016) car ils favorisent la proximité et donc l'attractivité (Torre, 2018), notamment des « *classes créatives* ». Le CDI ne serait pas seulement un centre documentaire pour les collégiens mais aussi une bibliothèque municipale, accessible à tous donc. Cela pose la question de l'accès au collège par un autre public, peu envisageable dans une société sécuritaire (Foucault, 2004b) ? Également, pour l'instant, le Tiers-Lieu reste seulement du service public mais il laisse la possibilité d'une néolibéralisation du collège et d'en faire ensuite un café, un espace de travail, etc. Est-ce une ouverture du collège à l'économie de marché ? Le tiers-lieu est en effet vu comme une « *utopie socio-économique* » (Liefoghe, 2018) en le faisant évoluer vers un café promouvant le vivre-ensemble (*ibid.*). Enfin, l'ouverture d'un Tiers-Lieu dans un CDI questionne les profils de métiers. En effet, est-ce qu'un professeur documentaliste peut réaliser le travail d'un bibliothécaire ? Il s'agit d'une différenciation entre « *la discipline d'études universitaires (discipline d'origine) et la discipline d'enseignement (discipline d'appartenance professionnelle)* » (Thémines, 2015) et l'évolution du lieu vers une diversification de la fiche de poste.

Finalement, les projets de revitalisation des bourgs et des petites villes entrent dans un schéma de projet global. Nous sommes bien face à la constitution de projets systémiques avec : prise en compte du secteur économique, du cadre de vie, inclinaison à la mise en place de projets à destination du tourisme, notamment local, visée de marketing territorial et aide de l'événementiel. Bien qu'il y ait un « *enchevêtrement des politiques* » locales (Melot, 2009, p.182), qui peuvent être vues comme une somme de politiques les unes à côté des autres, une cohérence et une finalité identiques existent. À Périers par exemple, un schéma de la transversalité de la pensée globale a été constitué (fig. n°154). Nous y retrouvons presque

²⁵⁸ Les paragraphes suivants sont issus de : Brouard-Sala Q., GRD Ruralités, 2021, « Dépassement des fonctions sectorielles des politiques à destination des jeunes : tensions et complémentarités avec l'aménagement des bourgs de Normandie », in Colloque « *La juvénilité des politiques publiques : Engagements, gouvernances et territoires* », Université de Lille, 17,18 et 19 mars 2021

Les éléments ont été recueillis dans le cadre de réunions du GRD Ruralités et « *Ambition scolaire* »

l'ensemble des actions évoquées, ainsi que d'autres comme la culture ou le recyclage du foncier. Dans un autre schéma²⁵⁹, il est ainsi indiqué que le projet suit cinq axes majeurs : l'habitat, les commerces et l'artisanat, les déplacements, le projet de développement du bourg ainsi que la réalisation d'équipements.

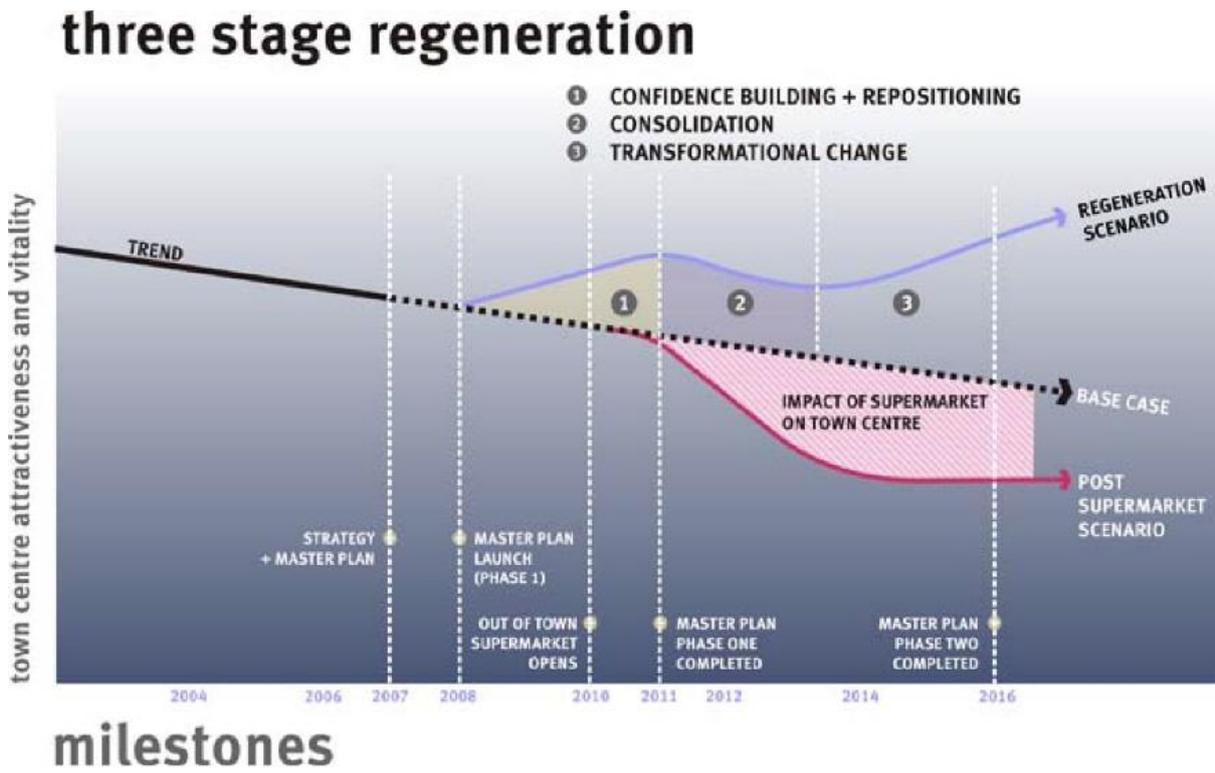
Figure 154 Un projet transversal (Source : Compte-Rendu comité de pilotage n°1 de la revitalisation du bourg de Périers, 2015)



Les projets suivent donc des axes de développements divers et variés, et certains bourgs ou petites villes imaginent également une modélisation des étapes de la revitalisation, dans une schématisation proche de celle d'André Torre (2015) et de ses « *chemins de développement* ». À Dawlish (fig. n°155), la modélisation des « *Three stage regeneration* » est imaginée, suivant différents scénarios de développement : le premier rend compte d'une dévitalisation par l'installation d'un supermarché dans le centre-ville ; le deuxième le laisser-faire sans l'installation du supermarché ; le troisième avec la mise en place du projet de « *urban rejuvenation* ». L'ensemble des autres projets contiennent également des schémas de mise en cohérence des différentes actions dans une perspective globalisante. C'est en effet demandé par l'Etat dans les Grands Programmes Urbains, au sein d'Action cœur de ville, ou encore dans les *Market Town Initiative*.

²⁵⁹ Compte-rendu du comité de pilotage n°1 du projet de revitalisation du bourg de Périers, novembre 2015

Figure 155 Dawlish Three stage regeneration (Source : Masterplan of Dawlish, 2008)



Conclusion du chapitre

Les projets de revitalisation des bourgs et des petites villes intègrent une visée systémique pour répondre à l'ensemble des problématiques. Il s'agit de créer ou maintenir de l'emploi et de proposer dans le même temps un cadre de vie valorisé pour donner envie aux populations de venir vivre dans ces petits pôles. Il s'agit en fait plus généralement d'une mise en tourisme généralisée des bourgs et des petites villes en améliorant leur cadre de vie (tableau n°13).

La revitalisation des espaces par la mise en place de projets touristiques est un classique des projets politiques. À différentes échelles, les retombées économiques du tourisme peuvent être importantes. Le tourisme peut s'appuyer sur des lieux extraordinaires et de plus en plus sur des lieux ordinaires (Condeveaux, *et al*, 2016). Dans le même temps, le tourisme passe d'un tourisme international et national à un tourisme local voire parfois micro-local (*ibid.*). Le tourisme extraordinaire repose sur du patrimoine architectural ou environnemental d'exception (Veschambre, 1998), quand le tourisme ordinaire peut reposer sur des pratiques ou des lieux ordinaires (Condeveaux, *et al*, 2016). De cette deuxième catégorie, les pratiques quotidiennes peuvent devenir touristiques (*ibid.*), et les habitants d'un lieu peuvent chercher du tourisme local à travers la promotion d'événements et la mise en festivité de la vie quotidienne pour s'en émanciper (Lefebvre, 1977). Il y a ainsi une tension et un « *brouillage* » entre l'extraordinaire et l'ordinaire et le quotidien et le hors-quotidien dans les pratiques touristiques (Condeveaux, *et al*, 2016). Une analyse similaire peut être réalisée entre politiques ordinaires et extraordinaires (Gravari-Barbas et Jacquot, 2007). Et ce sont sur ce deuxième type de politiques qu'insistent de nombreux élus et agents locaux. En effet, ils mettent l'accent sur les équipements exceptionnels qu'ils arrivent à mettre en place à leur échelle. En effet, à l'instar des équipements exceptionnels de Barcelone (Ter Minassian, 2010) ou de Bilbao (Vivant, 2007), les politiques locales mettent en exergue des équipements qui sortent de l'ordinaire et permettent la promotion de la ville pour attirer de nouveaux habitants ou usagers.

Le tourisme est une possibilité d'attraction de nouvelles personnes ne connaissant pas le territoire et qui pourraient souhaiter s'y installer définitivement par la suite. Les élus des bourgs et des petites villes l'ont compris et tentent d'utiliser ce levier à travers les politiques de revitalisation et dans des politiques plus globales sur le tourisme. L'objectif des élus est d'attirer de nouveaux visiteurs dans la commune, de les faire dormir sur place au moins une

nuit pour leur susciter l'envie de venir s'y installer. Cela suppose de l'événementiel pour attirer le touriste, une offre d'hébergement pour le loger au moins une nuit et par la suite une offre de logement résidentiel.

Ce chapitre nous permet de compléter les réponses sur notre hypothèse principale, les stratégies de revalorisation visent à maintenir les populations voire attirer de nouveaux habitants, notamment de catégories sociales supérieures à ceux qui sont présents. En effet, nous avons vu que l'ensemble des politiques qui sont menées ont pour objectif l'attractivité d'habitants. Les élus souhaitent plus largement promouvoir des activités afin de faire venir des usagers par l'organisation d'événements à destination d'un tourisme local, régional voire international. Les événements peuvent également servir le projet urbain de la ville afin de promouvoir le bâti présent et attirer encore et toujours des habitants. Enfin, des actions de revitalisation apparaissent plus discriminantes socialement : les mobilités douces sont plus pratiquées par les catégories supérieures et les plus largement tout ce qui touche le développement durable.

Tableau 13 Tableau récapitulatif

	Galice	Normandie	Sud-Ouest de l'Angleterre
Emploi et diversification économique	Agriculture sociale	Promotion usine (Périers)	Relocalisation système économique (Totnes)
Déplacements	/	Mobilités douces (Périers)	Cycling group (Totnes)
Place de la nature	/	Opposition entre habitants (vivre-ensemble et usage autonome de l'espace) et élus (vision techniciste) (Périers)	Ville nourricière (Totnes)
Tourisme extraordinaire	Chemins de Compostelle (A Fonsagrada)	Plages du débarquement (Trévières + Isigny-sur-Mer + Grandcamp-Maisy)	/
Mise en tourisme généralisée	Vuelta/gastronomie/carnaval (Maceda)	Concerts (Trévières) + Scénographie spatiale (Périers) + Fest'Iton (Damville) + Festival reconstruction (Saint-Lô)	Urban rejuvenation (Dawlish)
Promotions équipements	/	Halle multifonctions (Trévières) + Tiers-Lieu (Isigny-sur-Mer)	/
Pensée globale du projet	/	Projet transversal (Périers)	Three stages regeneration (Dawlish)

Conclusion de la partie

Nous montrons dans cette partie des similarités dans les projets de revitalisation des bourgs et des petites villes. Une promotion de la gestion concertée est actée. Elle permet la mise en place de partenariats entre les collectivités locales et supra-locales. L'État ou les régions jouent un rôle indéniable en tant que conseillers, experts et financeurs des projets. Dans ces projets, un participant est de plus en plus présent : les citoyens. La participation citoyenne est imposée par les financeurs. Elle est aussi fortement demandée de la part des habitants. Elle prend pourtant bien des formes : d'une simple consultation ou information à un pouvoir symbolique voire effectif. Cette multiplicité des partenaires est également à mettre en lien avec la profusion des financeurs possibles. Au sein des projets, les innovations sont imposées et valorisées. Elles peuvent être d'ordre sociales, institutionnelles ou méthodologiques. Dans les projets, sont expérimentées des innovations dans les techniques de participation citoyenne. Ces expérimentations sont bien souvent des adaptations locales d'innovations faites ailleurs. En effet, les acteurs imitent plus qu'ils innovent. Mais ce qui compte principalement, c'est la communication qui est faite autour du projet. Elle permet de se faire « *bien voir* » par les institutions qui financent, et d'augmenter l'acceptabilité du projet par les habitants.

Dans un deuxième temps, nous avons vu que les politiques de résorption de la vacance du logement et commerciale sont des piliers des projets de revitalisation. Les politiques de l'habitat concernent essentiellement la réhabilitation par des subventions étatiques, régionales ou locales. Des politiques sont plus discriminantes comme la démolition et la patrimonialisation. Concernant le commerce, les élus locaux mettent en place des politiques de maintien et d'attraction. Les commerçants sont de plus en plus contrôlés individuellement : harmonisation de la devanture avec le reste de la rue, comportement des commerçants. Ces derniers sont aussi contrôlés en tant que groupe pour s'assurer de leur adhésion aux projets de revitalisation.

Enfin, nous avons vu que les projets de revitalisation sont globaux et concernent un ensemble de politiques : emplois, cadre de vie, tourisme. Ce dernier point est d'ailleurs particulièrement mis en exergue dans les politiques, notamment par l'événementiel. Tout espace devient ainsi mis en tourisme, tant pour des touristes internationaux et de plus en plus pour des locaux. Un nouvel équipement est promu par un événement festif spécifique.

L'ensemble de cette partie nous permet donc de confirmer notre hypothèse principale : les stratégies menées dans les projets de revitalisation se destinent bien à maintenir voire attirer de nouveaux habitants. Certaines politiques visent la population locale (réhabilitation de logement, favoriser le vivre-ensemble de la population), d'autres servent aux élus à changer/diversifier la population locale. Elles peuvent ainsi tendre à un rajeunissement de la population locale (Dawlish) ou encore attirer des ménages plus aisés que ceux présents.

Conclusion générale

L'objet de cette thèse est d'alimenter le débat sur le déclin ou la renaissance de l'espace rural. Dans ce but, l'étude des dynamiques rurales des trois régions d'études nous a paru indispensable. Cette étude permet notamment d'appréhender les campagnes qui tendent à renaître de celles qui sont en déclin. De même, il s'agit d'étudier les dynamiques et trajectoires d'un « *objet hybride* » (Renard, 1997) entre rural et urbain : les bourgs et les petites villes. Ces objets géographiques apparaissent d'ailleurs dans un entre-deux de par leurs conceptions qui les fragilisent. Depuis plusieurs années, les élus locaux tentent de surmonter cette fragilité à travers des stratégies de revalorisation.

Pour conclure cette thèse, nous revenons d'abord sur les éléments saillants des différentes parties, des hypothèses et des réponses que nous avons pu apporter. Ensuite, nous tentons de montrer les principaux apports que cette thèse pour terminer sur quelques perspectives.

Des dynamiques rurales à la revitalisation urbaine

Cette recherche s'organise selon une démarche allant des études rurales aux études urbaines. Ce processus intellectuel se retrouve dès la première partie et son premier chapitre. Effectivement, dans la définition de l'objet d'études, nous partons des théories sur les dynamiques de l'espace rural pour aller jusqu'aux théories de développement territorial en lien avec les projets urbains de revalorisation de l'espace. Nous avons ainsi pu définir d'abord que les espaces ruraux se situent dans différentes trajectoires sociodémographiques, entre déclin et croissance. Cela dépend de valeurs construites socialement par rapport aux densités de populations et d'activités, aux aménités construites comme attrayantes ou encore aux équipements et commerces présents. Au regard de ces valeurs, les bourgs et les petites villes, objet d'interface entre le rural et l'urbain, semblent les plus défavorisés. C'est notre première hypothèse. Elle tend à être confirmée par les théories sur l'habitat rural. En effet, la maison individuelle avec jardin est construite socialement comme plus attractive au sein des campagnes. Cette construction tend également à défavoriser les bourgs et les petites villes, qui dans leurs conceptions, ont des densités de bâtis plus importantes, et donc moins de maisons individuelles avec jardin. Pour remédier à ces conceptions, nous avons supposé que

les réponses apportées sont issues des stratégies de développement territorial dans des dynamiques de projets urbains. Le développement territorial (Torre, 2015) a pour principe méthodologique la recherche d'innovations (sociales, organisationnelles, économiques) afin d'entrer dans un « *chemin de développement* » (*ibid.*) permettant l'attraction d'habitants, de touristes ou d'entreprises. Cela rejoint les théories sur les projets urbains qui visent principalement l'attractivité (Harvey, 2008) notamment à travers l'innovation (Horvath et Dechamp, 2016). Avec la montée en puissance de plus en plus importante des politiques de revalorisation par une régénération urbaine, les stratégies s'orientent principalement vers une « *mise en ordre de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017) et notamment sa « *néolibéralisation* » (Brenner et Theodor, 2002). Notre hypothèse sur ses stratégies de revalorisation est qu'elles ont pour objectif le maintien voire l'attraction de populations, si possible plus aisées que celles présentes.

La démarche méthodologique se situe en réponse à ses hypothèses : à la fois quantitative et qualitative. La première vise à étudier les dynamiques rurales aux échelles macro et méso. Par l'utilisation de différentes bases de données, elles permettent notamment l'étude des mobilités résidentielles, donc d'appréhender les espaces attractifs (qui vient) de ceux en déclin (qui part et qui reste). En complément, les méthodes qualitatives permettent d'étudier les conséquences locales des tendances régionales, ainsi que les stratégies mises en place par les élus des bourgs et petites villes pour (re)valoriser leur centre. Pour étudier ces différents éléments, nous avons choisi trois régions : la Galice, la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre. Elles sont similaires dans leurs principales caractéristiques (bâti dispersé, présence importante de bourgs et petites villes, forte présence d'espaces ruraux, tourisme littoral, métropolisation, etc.) mais avec des différences inter et intra régionales intéressantes pour cette étude. La Galice présente la singularité d'un fort déclin des campagnes de sa partie est. Le Sud-Ouest de l'Angleterre est spécifique par une revalorisation rurale entamée depuis plusieurs décennies, et notamment des bourgs et des petites villes. Enfin, la Normandie connaît des dynamiques sociodémographiques qui se situent à l'interface des deux autres régions : des dynamiques de déclin pour certaines campagnes et de survalorisation pour d'autres.

Dans la deuxième partie, nous étudions les dynamiques rurales propres à chaque région. Le chapitre V analyse ces dynamiques au regard de la thématique du logement. Nous nous

situons ici en réponse à la partie théorique de la survalorisation des maisons individuelles avec jardin au détriment des autres types de logements. Cette hypothèse est confirmée dans ce chapitre où nous retrouvons deux éléments saillants : la dépréciation des appartements et du logement locatif, notamment social ; la survalorisation de la maison individuelle avec jardin en périphérie, notamment des bourgs et des petites villes. À travers l'étude des mobilités résidentielles en fonction des classes d'âges, nous avons également pu identifier que les seniors tendent à venir résider dans les bourgs et les petites villes, notamment les appartements de leur centre, quand les jeunes s'en éloignent pour se rapprocher des grandes villes pour leur emploi. Dans les régions d'études, un processus similaire de vieillissement de la population des bourgs et des petites villes est identifié. Cependant, la ville de Totnes dans le Sud-Ouest de l'Angleterre se singularise déjà : une présence plus importante de jeunes notamment des catégories supérieures, des prix élevés de l'immobilier, des pratiques quotidiennes de consommation distinctes des catégories populaires.

Dans le Chapitre VI, nous nous intéressons aux conséquences de ces constructions sociales de survalorisation de la maison individuelle au détriment des autres types de bâti : la vacance du logement. Elle est très présente au sein des bourgs et des petites villes de Galice et de Normandie, notamment dans leurs centres. Cette vacance du logement prend la forme de différents types de logements selon la région : la maison traditionnelle et l'appartement récent (Galice) ; l'appartement de la reconstruction et certaines maisons anciennes (Normandie). Plus que le type de logement, la forte présence de logements vacants est aussi à relier avec d'autres indicateurs : déclin démographique, ménages populaires, seniors, etc. Ces différents indicateurs ont d'ailleurs permis les types de bourgs et de petites villes qui semblent les plus défavorisés : les bourgs de l'est de la Galice avec de nombreux seniors, une forte présence de l'économie agricole ainsi que de nombreux logements en mauvais état. Pour la Normandie, il s'agit des bourgs avec une surreprésentation d'ouvriers, de sans diplômes et de logements datant d'avant 1945. Finalement, l'ensemble de ces indicateurs permet de définir un bourg dévitalisé. Il est d'ailleurs à comprendre dans un processus plus large auquel nous pouvons ajouter la vacance du commerce, d'équipements publics ainsi que la fragilisation économique (chapitre VII). Pourtant, les populations, qui résident au sein de bourgs et de petites villes en proie à la dévitalisation, se sentent plutôt bien dans ces espaces. Ce sont surtout des « *champêtres ancrés* » (Thomas et Pattaroni, 2012) qui valorisent la

tranquillité et le cadre de vie qui y sont présents. Les « citadins » (*ibid.*) ont des opinions plus négatives de ces lieux à cause du manque de commerces et d'équipements publics. Ces deux profils sont cependant conscients des difficultés que connaissent leur espace de vie : travail précaire (Totnes), déclin commercial (Normandie), manque de travail (Galice). À Totnes, les oppositions ne reposent plus sur l'antagonisme entre campagnards et citadins, mais une opposition de classe. En effet, les catégories supérieures ont des discours valorisant des pratiques quotidiennes à Totnes, alors que les catégories populaires dénoncent les prix élevés pratiqués par les commerces du centre-ville.

Enfin, nous nous attardons dans la troisième partie à étudier les stratégies et les manières de construire les projets de revitalisation. Nous avons pu identifier que leurs principes de constructions apparaissent comme similaires dans les trois régions d'études (chapitre VIII). Ils reposent sur la mise en place d'une gestion concertée et partenariale, avec notamment la promotion de la participation citoyenne dans les projets. Cette étude a permis de mettre au jour des rapports de domination entre l'État, les financeurs, les élus locaux et les habitants. En effet, au sein d'une imposition à l'innovation et à l'expérimentation, c'est l'Etat en tant que principal financeur qui décide d'accepter telle ou telle innovation ou expérimentation. Il en est de même pour les initiatives citoyennes qui sont acceptées ou non par les élus locaux. Finalement, que ce soit l'État ou les élus, beaucoup tendent à copier ce qui se fait ailleurs et à l'adapter localement.

Au sein du chapitre IX, nous avons étudié les actions mises en place en réponse à deux éléments centraux des diagnostics de dévitalisation : la résorption de la vacance du logement et du commerce. Pour le logement, les actions peuvent se résumer en trois types : réhabiliter, démolir, patrimonialiser. Les trois visent le maintien voire l'attrait de nouvelles populations. Les deux dernières sont plus discriminantes socialement. La démolition de bâtiments touche principalement ceux des catégories populaires, quand la patrimonialisation s'attache surtout à des bâtiments des catégories supérieures. Les politiques en faveur du commerce sont également de plusieurs ordres. Il s'agit surtout d'attirer de nouveaux commerçants pour combler les cellules vacantes et conforter les commerces déjà présents. Seulement, un contrôle social des commerçants est de plus en plus mis en œuvre. Cela passe par un contrôle des commerçants et types de commerces qui viennent s'installer, favorisant l'installation de commerces de bouche, de plaisir et d'exception, dans une visée de montée en gamme du

centre. De même, cela passe par une harmonisation des devantures en vue de leur intégration au sein du projet urbain de patrimonialisation par exemple. Enfin, les projets de revitalisation sont nécessairement plus globaux (chapitre X) et visent l'attractivité par une mise en tourisme généralisé destiné à la population habitante et usagère locale, ou plus lointaine à des fins touristiques plus habituelles. Finalement, notre hypothèse est confirmée : les stratégies de revalorisation visent principalement le maintien voire l'attractivité de ménages, et si possible plus aisés que ceux déjà présents.

En définitive, les bourgs et les petites villes apparaissent comme des espaces fragilisés par les pertes de population qui ont lieu. De même, il semblerait que la forte présence de catégories populaires renforce cette impression de dévalorisation pour les acteurs. En effet, ce sont leurs pratiques qui apparaissent comme déviantes pour de nombreux élus et acteurs institutionnels, plus haut socialement que les habitants présents. La « *mise en ordre de l'espace* » (Morange et Quentin, 2017) correspond donc à une volonté de réguler les pratiques et les comportements des catégories populaires afin qu'ils correspondent mieux à celles et ceux des catégories supérieures. De même, les politiques publiques discriminantes socialement qui se dirigent vers une exclusion des catégories populaires ou une attraction de catégories supérieures répondent à la même volonté d'une régulation des pratiques et appropriations des centres des bourgs et des petites villes, afin qu'elles correspondent mieux à celles des catégories supérieures. La dévalorisation/dévitalisation des bourgs et des petites villes est donc bien une construction sociale, de même que les politiques pour les revaloriser/revitaliser.

Apports de la thèse

Cette recherche permet donc de poursuivre les études sur les bourgs et les petites villes. Elle les rejoint par une tentative d'aborder les pratiques sociales qui ont lieu, non pas dans leur totalité, mais dans un ensemble systémique. En ce sens, elle s'inscrit dans la continuité des thèses de Jean-Paul Laborie (1979), Valérie Jousseau (1996) ou encore Jean-Charles Edouard (2001). Cependant, notre recherche s'en distingue par une étude plus approfondie des mobilités résidentielles. D'ailleurs, le chapitre sur la vacance du logement correspond à un type d'étude sur le logement encore peu pratiqué, que ce soit en France ou en Espagne.

En effet, hormis l'étude pionnière de Bondue (1986) ou le récent ouvrage sur les espaces vacants en ville de Nadia Arab et Yoan Miot (2020), ces types d'investigations sont encore trop peu réalisées. Ces deux recherches s'intéressent aux espaces vacants urbains, la nôtre se différencie par l'analyse de la vacance du logement dans des contextes ruraux. Par rapport aux analyses du déclin commercial, elles apparaissent plus importantes, que ce soit en contexte français (Madry, 2016), notamment rural (Pouzenc et Soumagne, 2016), que dans le rural anglais (Paddison et Calderwood, 2007). Cependant, cette thèse constitue une originalité pour ce type d'études en Espagne. Par contre, elle rejoint des analyses nombreuses, récentes ou non, sur le déclin des services publics lié à la néolibéralisation de l'action publique dans l'espace rural (Chouraqui, 2020).

Pour la troisième partie sur les politiques publiques, notre recherche s'inscrit dans de nombreuses études déjà menées dans les *urban studies*. Cependant, son originalité provient de l'espace dans lesquels sont étudiées ces politiques publiques : les bourgs et les petites villes. En effet, les études sont pléthoriques sur les manières de construire les projets de revalorisation urbaine (Béal, 2014), d'inclure les citoyens dans la construction des projets (Carrel, 2013), des actions sur le logement (Clerval et Miot, 2017 ; Veschambre, 2005), sur le commerce et les commerçants (Morange et Quentin, 2017 ; Fijalkow, *et al*, 2017), ou sur le tourisme (Condeveaux, *et al*, 2019, 2016). Cependant, à la manière des analyses de Demazière, Serrano et Vye (2012), nous avons essayé de montrer que le transfert des politiques publiques s'effectue des grandes villes vers les plus petites, parfois avec peu d'adaptation. Il s'agit en effet d'un processus habituel d'imposition des projets : par la norme sociale (le développement durable) ou par les institutions (Béal, 2014). Également, cela rejoint une tendance au mimétisme dans les institutions (DiMaggio et Powell, 1983). Ces analyses sont d'autant plus vraies que la tendance à la néolibéralisation de l'espace (Morange et Quentin, 2017 ; Peck et Tickell, 2002) permet des analyses croisées entre les études rurales et urbaines. Les analyses de Mitchell (1998) et Mitchell et De Wall (2008) le montraient déjà (chapitre I), et notre recherche tente également d'en montrer la preuve.

Ainsi, bien que s'inscrivant dans une pensée générale bien moins fournie et cohérente, le but de cette recherche est d'aller du *Rural à l'urbain* (Lefevre, 1970). Il nous semble ainsi que l'une des originalités de cette thèse est de faire le lien entre les études rurales et les études urbaines. La similarité des processus à l'œuvre dans les trois régions étudiées renforce cette

position. En effet, les processus de dévitalisation/dévalorisation et de revitalisation/revalorisation d'un espace se rejoignent dans un même cadre d'analyses dans les trois régions. Effectivement, bien que des adaptations des analyses doivent s'effectuer à l'échelle locale (Morange et Quentin, 2017), celles-ci rejoignent des processus globaux (Laferté, 2014).

Perspectives de recherche

Les résultats de cette recherche s'inscrivent d'ores-et-déjà dans plusieurs perspectives d'investigations avec notre participation dans deux projets de recherche plus large que la nôtre : le Groupe de Recherche et Développement Ruralités et « *Ambition scolaire* » et le programme de recherche « *Ressource culturelle et projet urbain : Les villes moyennes de la seconde Reconstruction* ». Ces deux projets nous ont permis d'ouvrir cette investigation à deux autres perspectives, sur la place des équipements publics scolaires dans l'aménagement des bourgs et des petites villes, ainsi que la revalorisation urbaine d'éléments urbains plus élevés, les villes moyennes. Il s'agit cependant ici d'ouvrir des perspectives de recherche plus larges.

Tout d'abord, nous souhaitons approfondir l'étude des dynamiques rurales au sein des trois régions d'études. En effet, les différentes bases institutionnelles utilisées dans cette recherche ne l'ont été encore que de façon large afin de comprendre et analyser des tendances générales. Il nous apparaît opportun de tenter de regarder ces dynamiques de façon plus fine. En effet, cela permettrait de pousser plus loin les analyses en termes de dynamiques sociodémographiques. Ces analyses ont plusieurs finalités : mieux identifier les espaces ruraux en déclin de ceux en croissance. De même, il s'agit de mieux caractériser les processus à l'œuvre en termes de division sociale de l'espace : ségrégation, paupérisation, gentrification, et plus largement en matière de distance et proximité sociale et spatiale. Ces études peuvent passer également par l'approfondissement des analyses des bases de données complémentaires utilisées, notamment de PERVAL. En effet, dans la continuité des recherches effectuées par Michaël Bermond et Maxime Marie (2016), il s'agit de caractériser plus finement les migrations résidentielles. C'est possible, et nous avons commencé à l'effectuer, grâce à la présence dans cette base de la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur et du vendeur. Il serait également intéressant de continuer et approfondir le croisement de cette

base de données avec la base INSEE FILOSOFI. Cela nous permettrait de mieux caractériser les migrations à l'échelle micro-locale.

Les premières analyses des dynamiques rurales à l'échelle de l'Arc Atlantique, soit de l'Ouest européen, ont également fait apparaître d'autres régions où les recherches nous paraissent intéressantes à continuer dans la suite du chapitre III : le Grand-Ouest de la France, l'Irlande et le Portugal. Ces trois ensembles connaissent en effet des dynamiques à la fois similaires et distinctes des trois régions d'études de la thèse : processus de littoralisation, vacance du logement (Irlande), crise immobilière. Dans le Grand-Ouest de la France ainsi qu'au Portugal, les politiques de revitalisation des bourgs et des petites villes menées sont intéressantes à étudier. Des études similaires et plus approfondies peuvent donc être menées. Cela permet également de confirmer ou d'infirmer notre hypothèse d'une globalisation des processus de dévalorisation/revalorisation avec des adaptations locales.

Par ailleurs, il nous semble opportun de tenter de mieux comprendre la vie quotidienne dans les bourgs et les petites villes. En effet, et pour rejoindre l'idée d'Henri Lefebvre (1977) ou plus récemment de Thomas et Pattaroni (2012), il s'agit d'étudier le quotidien des habitants ou des usagers habituels des centres des bourgs et des petites villes. Par exemple, la figure du retraité résidant dans les centres des bourgs a été confirmée dans cette thèse, il s'agit donc d'en étudier le quotidien. De même, dans la perspective d'investiguer la place des âges dans la structuration des espaces, il nous semble intéressant d'appréhender la figure inverse du retraité : le jeune. En effet, cette recherche s'inscrit dans la continuité de celles menées pour le GRD Ruralités et « *Ambition scolaire* » où nous étudions les tensions et complémentarités entre les politiques à destination de la jeunesse et l'aménagement des centres des bourgs et petites villes. Il apparaît dans l'étude des projets de revitalisation des bourgs et des petites villes que la volonté de faire venir des jeunes et qu'ils s'approprient les bourgs et les petites villes est de plus en plus présente. Cela correspond à une réponse au processus de vieillissement des bourgs et des petites villes, où la figure du jeune et de son appropriation du centre apparaissent comme une solution. L'étude de ces deux figures du retraité et du jeune pourrait se réaliser selon différentes catégories sociales. Cela permet par exemple de comprendre la fuite des élèves entre le CM2 et la 6^{ème} au collège d'Isigny-sur-Mer, et donc de comprendre les stratégies de distinction scolaire.

Enfin, l'investigation des processus de dévalorisation/revalorisation des espaces pourrait être approfondi selon deux perspectives. Premièrement, il s'agit d'étudier ces processus au sein d'autres espaces : des villages plus petits ou des villes plus grandes. Cela nous permet de confirmer ou d'infirmer notre hypothèse d'une similarité de ces processus à l'échelle globale. Également, dans une perspective de recherche-action, il s'agit d'enquêter la place que la culture pourrait avoir dans les stratégies de revitalisation des bourgs et des petites villes. Il s'agit ici de voir la culture non pas comme un principe d'attractivité, mais plutôt comme une possibilité d'émancipation de la population locale. Il s'agirait donc pour les habitants, notamment les ménages les plus modestes, de définir leurs problèmes afin de trouver et d'émettre les solutions eux-mêmes. Il s'agit donc de dépasser les approches *top-down* encore bien présentes dans les projets d'aménagement et de tenter d'effacer les rapports de domination que nous avons mis au jour dans cette thèse. Cela rejoint par exemple les expérimentations de théâtre-forum inspiré de Paulo Freire et de son « *théâtre des opprimés* »²⁶⁰.

²⁶⁰ Nous avons commencé à étudier ce principe lors d'une journée de formation sur le « *théâtre forum* » lors des Doctorales de la ruralité : « *Entre... Mêler... Un regain de sens rural-urbain ?* », Toulouse, 23 février 2017.

Bibliographie

Ouvrages scientifiques et chapitres d'ouvrages

Aldrey-Vasquez J. A., 2010, « Áreas de rehabilitación integral : la memoria-programa como instrumento para su declaración », in Rodriguez-Gonzalez R., 2010, *Territorio : ordenar para competir*, Oleiros, Netbiblo, p.321-343.

Alves-Costa A., 2006, « Primera sesión », in Baamonde A., Beiras X. M., Caamaño M., Costa A. A., Creus X., Domingues A., Fernández C., Franco C., Gallego M., Gallego P., Iglesia B., Leite C., Lois-Gonzalez R., Martínez-Suarez X. L., Milheiro A. V., Miranda J., Muñoz B., Otero Pombo X., Pato C., Pereiro X., ..., Vázquez Martín J. A., 2006, *Feismo ? Destruír un país. A fin do territorio humanizado : un novo intracolonismo*, Ourense, Difusora de Letras, Artes e Ideas, p.98-101.

Arab N., Miot Y., *La ville inoccupée : enjeux et défis des espaces urbains vacants*, Paris, Presses de Ponts, 230p.

Atkinson R., 2006, « « Mob mentality : the threat to community sustainability from the search for safety », in Malpass P., Cairncross L., 2006, *Building on the past. Visions of housing futures*, University of Bristol, The Policy Press, p.163-185

Baamonde A., Beiras X. M., Caamaño M., Costa A. A., Creus X., Domingues A., Fernández C., Franco C., Gallego M., Gallego P., Iglesia B., Leite C., Lois-Gonzalez R., Martínez-Suarez X. L., Milheiro A. V., Miranda J., Muñoz B., Otero Pombo X., Pato C., Pereiro X., ..., Vázquez Martín J. A., 2006, *Feismo ? Destruír un país. A fin do territorio humanizado : un novo intracolonismo*, Ourense, Difusora de Letras, Artes e Ideas, 220p.

Bacqué M-H., Fol S., 2008, « Les politiques de mixité sociales en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », in Fée D., Nativel C., 2008, *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, p.117-133.

Baron-Yellès N., Loyer B., Aramburu F., 2015, *L'Espagne en crise(s) : une géopolitique au XXIe siècle*, Paris, Armand Colin, 267p.

Barrère C., 2002, « Comprendre la formation des prix contemporains : les limites de l'analyse marxienne », in Delaunay J-C., Perroux F., 2002, *Le capitalisme contemporain : des théorisations nouvelles ?*, Paris, L'Harmattan, 24p.

Barreiro-Quintans D., Gusman I., 2017, « Los procesos de regeneración urbana en los centros de las villas gallegas », in 2017, *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles*, Madrid, AGE/UAM, p.947-956.

Bautes N., Guiu C., 2010, « Cheminements autour de l'identité urbaine », in Gérardot M., *La France en ville*, Neuilly-sur-Seine, Atlande, p.119-126.

Bermond M., Jousseaume V., 2014, « 1962-2007 : 45 ans d'évolution démographique dans l'Ouest français », in Margetic C., Bermond J., Jousseaume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, p.18-19.

Bermond M., Ruas J-F., 2014, « Vers une stabilisation du nombre d'exploitants agricoles », in Margetic C., Bermond J., Jousseaume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, p.192-183.

Beaud S., Weber F., 1998, *Guide de l'enquête de terrain*, Paris, La Découverte, 288p.

Blanchet A., Gotman A., 2007, *L'enquête et ses méthodes. L'entretien*, Paris, Armand Colin, 126p.

Bodiguel M., Lowe P., 1989, *Campagne française, campagne britannique*, Paris, L'Harmattan, 355p.

Boltanski L., Chiapello E., 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard, 843p.

Bonnal P., Chevalier P., Dedeire M., Sourisseau J.-M., 2016, *Production et circulation des normes pour l'action territoriale*, Montpellier, Presse Universitaire de La Méditerranée, 319p.

Bonvalet C., Arbonville D., 2006, *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud*, Paris, Institut National d'études démographiques, 279p.

Bonvalet C., Dureau F., 2000, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in Dureau Françoise (coord.), Dupont Véronique (coord.), Lelièvre E. (coord.), Lévy J.P. (coord.), Lulle T. (coord.), 2000, *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, p.131-153.

Boquet Y., 2017, *Les espaces du tourisme et des loisirs*, Dijon, Editions universitaires de Dijon, 442p.

Bourdeau-Lepage L., 2017, « Ville et nature, vers une nouvelle alliance ? », in Hamman P., 2017, *Ruralité, nature et environnement*, Paris, ERES, p.359-374.

Bourdieu P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Editions du Seuil, 289p.

Bourdieu P., 1982, *Ce que parler veut dire. L'économie des échanges linguistiques*, Paris, Fayard, 243p.

Bourdieu P., 1979, *La distinction. Critique sociale du jugement*, Paris, Les Editions de Minuit, 583p.

Braudel F., 1986, *L'identité de la France. Tome I Espace et histoire*, Paris, Flammarion, 368p.

Brouard-Sala Q., « Les logements anciens et reconstruits : entre vacance et non-décence », in Guillemin P. et al, 2018, *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*. OREP Editions, p.39-40.

Brouard-Sala Q., 2018, « Les bourgs et les petites villes : espaces des classes populaires », in Guillemin P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.24-25.

Brouard--Sala Q., 2016, « Las políticas de revitalización de las villas y pequeñas ciudades de Normandía », in Ruiz Pulpon A., Serrano de la Cruz Santos-Olmo M. A., Plaza Tabasco J., 2016, *Treinta años de Política Agraria Común en España. Agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruralidad*, Ciudad Real, ed. Asociación de Geógrafos Españoles (Grupo de Geografía Rural), p.523-536.

Brunet R., Ferras R., They H., 1993, *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*, Montpellier – Paris, Reclus – La documentation française, 520p.

Buléon P., Shurmer-Smith L., 2008, *Espace Manche, un monde en Europe. Channel Spaces, a world within Europe*, Région Normandie, 195p.

Carrel M., 2013, *Faire participer les habitants ? Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, Lyon, ENS Editions, 276p.

Chabrol M., Collet A., Giroud M., Launie L., Rousseau M., Ter Minassian H., 2016, *Gentrifications*, Paris, Amsterdam Editions, 357p.

Clary D., 1993, *Le tourisme dans l'espace français*, Paris, Masson, 358p.

Colette L., 2018a, « Croissance démographique modérée et vieillissement », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.19-20.

Colette L., 2018b, « Régneville-sur-mer : un cas d'embourgeoisement littoral », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.47-48.

Collectif ROCS, 2020, « Retours dans le Domfrontais. Premiers jalons pour la revisite d'une enquête collective », in Pouzenc P., Charlery de la Masselière B., Cavaille F., *Etudier les ruralités contemporaines*, Toulouse, PU Midi, p.99-115

Corbin A., 1988, *Le territoire du vide. L'Occident ou le désir du rivage (1750-1840)*. Paris, Aubier, 411 p.

Dépraz S., 2017, *La France des marges. Géographie des espaces « autres »*, Paris, Armand Colin, 288p.

Diry J-P., 2004, *Les espaces ruraux*, Paris, SEDES, 192p.

Dodier R., avec la collaboration de Cailly L., Gasnier A., Madoré F., 2012, *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, PUR, 220p.

Driant J-C., 1995, *Les marchés locaux du logement. Savoir et comprendre pour agir*, Paris, Presse de l'école nationale des Ponts et chaussées, 223p.

Ernwein M., 2019, *Les natures de la ville néolibérale. Une écologie politique du végétal urbain*, Grenoble, Editions de l'Université de Grenoble, 232p.

Fée D., 2008, « La crise du logement rural en Angleterre, 1997 – 2007 : la quadrature du cercle ? », in Fée D., Nativel C., 2008, *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, p.153-169.

Foucault M., 2004a, *Naissance de la biopolitique. Cours au collège de France. 1978-1979*, Paris, Gallimard-Seuil, 370p.

Foucault M., 2004b, *Sécurité, territoire, population. Cours au collège de France (1977-1978)*, Paris, Gallimard-Seuil, 223p.

Foucault Q., 2018, « Tour de France : de l'organisation du Grand Départ à ses effets sur l'économie locale », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.109-110.

Frémont A., 1976, *La région espace vécu*, Paris, PUF, 223p.

Frémont A., Chevalier J., Hérim R., Renard J., 1984, *Géographie sociale*, Paris, Masson, 387p.

Gourbin P., 2018, « A Saint-Lô, l'architecture de la Reconstruction en quête d'avenir », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.41-42.

Gravari-Barbas M., 2005, *Habiter le patrimoine. Enjeux – approches – vécu*, Rennes, PUR, 531p.

Gravier J-F., 1947, *Paris et le désert français*, Paris, Le Portulan, 414p.

Grawitz M., 1990, *Méthodes des sciences sociales*, Paris, Dalloz, 870p.

Guedez A., 2004, « La « belle maison » dans la Grande Lande », in Vincent O., Nahoum-Grappe V., 2004, *Le goût des belles choses*, Paris, Ed. MSH, p.49-65.

Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, 176p.

Guillemain P., Marie M., 2018, « Les emplois dans l'industrie agroalimentaire », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.79-80.

Graby A., 2018, « « Croissance, déclin ou renouvellement des commerces alimentaires », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.100-101.

Guilluy C., 2014, *La France périphérique – Comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Flammarion, 192p.

Harvey D., 2008, *Géographie de la domination*, Paris, Les Prairies Ordinaires, 118p.

Hearne R., Kitchin R., O'Callaghan C., 2014, « Spatial justice and housing in Ireland », in Kearns G., Meredith D., Morrissey J., 2014, *Spatial Justice and the Irish Crisis*, Dublin, Royal Irish Academy, p.57-77.

Hérin H., groupe Domfrontais de l'A.T.P. « Observation du changement social et culturel », 1981, *Le Domfrontais, déracinement et nouveaux ancrages*, Université de Caen et CNRS, 360p.

Hess R., 2001, *Centre et périphérie*, Paris, Anthropos, 238p.

Huault I., 2012, *Paul DiMaggio et Walter Powell. Des organisations en quête de légitimité*, Paris, Editions EMS, 11p.

Jousseaume V., Bermond M., 2014, « La disparition statistique de l'espace rural », in Margetic C., Bermond J., Jousseaume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, 304p.

Jousseaume V., Kali A., 2014, « Du bourg à la métropole », in Margetic C., Bermond J., Jousseaume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, p.72-73

Kaufmann J-C., 1996, *L'entretien compréhensif*, Paris, Nathan, 128p.

Kayser B., 1990, *La renaissance rurale : sociologie des campagnes du monde occidental*, Paris, Armand Colin, 316p.

Labica G., Bensussan G., 1982, *Dictionnaire critique du marxisme*, Paris, Quadrige/PUF, 1256p.

Laborie J-P., 1979, *Les petites villes*, Paris-Toulouse, Editions du CNRS-Centre Régional de Publications de Toulouse, 363p.

Laborie J-P., Renard J., 1997, *Bourgs et petites villes : actes du colloque de Nantes*, Toulouse, PU du Mirail, 471p.

Lambert A., 2015, « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décors pavillonnaire*, Paris, Seuil, 278p.

Le Caro Y., 2012, « Les agriculteurs et le partage de l'espace agricole pour des usages récréatifs », in Papy F., *Nouveaux rapports à la nature dans les campagnes*, Versailles, Editions Quae, p.101-117.

Le Caro Y., 2007, *Les loisirs en espace agricole : l'expérience d'un espace partagé*, Rennes, PUR, 431p.

Lefebvre H., 1977 (2^{ème} édition), *Critique de la vie quotidienne. Tome 1 Introduction*, Paris, L'Arche, 267p.

Lefebvre H., 1974, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 485p.

Lefebvre H., 1970, « Quartier et vie de quartier », in Lefebvre H., 1970, *Du rural à l'urbain*, Paris, Anthropos, 207-215.

Lefebvre H., 1968, *Le droit à la ville*, Paris, Anthropos, 164p.

Lefebvre H., 1967, « Introduction à l'étude de l'habitat pavillonnaire », in Haumont N., Raymond M.-G., Raymond H., 1967, *L'habitat pavillonnaire*, Ed. du CRU, repris dans Lefebvre H., 1970, *Du rural à l'urbain*, Paris, Anthropos, 1970, p.159-181.

Lévy J., Lussault M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1024p.

Lois-Gonzalez R., Paul i Carril V., 2013, *European regions in the strategy to emerge from the crisis: the territorial dimension of the "Europe 2020"*, ESPON, 173p.

Lois-Gonzalez R., Pino-Vicente D., 2015, *A Galicia urbana*, Edicións Xerais de Galicia, 730p.

López-Manzanarres A., 2016, « El enfoque territorial aplicado al turismo en la provincia de Ciudad Real. Reflexiones y valoración de la política de desarrollo rural en el nuevo milenio », in Ruiz Pulpon A., Serrano de la Cruz Santos-Olmo M. A., Plaza Tabasco J., 2016, *Treinta años de Política Agraria Común en España. Agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruralidad*, Ciudad Real, ed. Asociación de Geógrafos Españoles (Grupo de Geografía Rural), p.321-335.

Madeline P., 2018, « Quand l'industrie des métaux fait rayonner la Manche dans le monde », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.91-92.

Margetic C., Bermond J., Jousseume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, 304p.

Mathieu N., 2017, *Les relations ville/campagne. Histoire d'une question politique et scientifique*, Paris, L'Harmattan, 240p.

Mendras H., 1967, *La fin de paysans, innovations et changements dans l'agriculture française*, Paris, SEDEIS, 364p.

Mischi J., Renahy N., Diallo A., 2016, « Les classes populaires en milieu rural », in Blancard S., Détang-Dessandre C., Renahy N., *Campagnes contemporaines. Enjeux économiques et sociaux des espaces ruraux français*, Versailles, Editions Quae, p.23-33.

Morange M., Schmoll C., (avec la coll. de Toureille E.), 2016, *Les outils qualitatifs en géographie*, Paris, Armand Colin, 224p.

Munafò S., 2016, *La ville compacte remise en cause. Formes urbaines et mobilités de loisirs*, Neuchâtel, Editions Alphil-Presses universitaires suisse, 442p.

Nail S., 2008, « La Renaissance à l'échelle des villes-marchés », in Nail S., Fée D., *Vers une renaissance anglaise ? Dix ans de politique travailliste de la ville*, Paris, Presse Sorbonne Nouvelle, généré le 28 février 2019, URL : <http://books.openedition.org/psn/4219>

Orfeuil J.-P., Ripoll F., 2015, *Accès et mobilités : les nouvelles inégalités*, Gollion, Infolio, 220p.

Parizot I., 2012, « L'enquête par questionnaire », in Paugam S., 2012, *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, p.93-113.

Paul i Carril V., Lois-Gonzalez R., Trillo Santamaria J. M., McKenzie F. H., 2018, *Infinite systems in a finite planet : Bridging gap towards sustainability*, Santiago de Compostela, Universidad de Santiago de Compostela publicaciones, 570p.

Pierret J., 2004, « Place et usage de l'entretien en profondeur en sociologie », in Kaminiski D., Kokoreff M., 2004, *Sociologie pénale : système et expérience pour Claude Fageron*, Paris, ERES, p.199-213.

Pumain D., 2006, « Système de villes et niveaux d'organisation », in Bourguin P. et Lesne A., *Morphogenèse*, Paris, Belin, p.236-263

Renard J., 1997, « Les bourgs ruraux », in Laborie J.-P., Renard J., 1997, *Bourgs et petites villes : actes du colloque de Nantes*, Toulouse, PU du Mirail, p.13-20.

Reques-Velasco P., 2003, « Acciones de política territorial. La localización de servicios et equipamientos públicos en espacios rurales en proceso de despoblación », in Escolano-Utrilla S., de la Riva Fernández J. R., 2003, *Despoblación y ordenación del territorio*, Zaragoza, Institución Fernando el Católico, p.135-160.

Ripoll F., 2006, « Du « rôle de l'espace » aux théories de « l'acteur » (aller-retour) », in Séchet R., Veschambre V., 2006, *Penser et faire la géographie sociale aujourd'hui. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, Rennes, PUR, p.193-210.

Ripoll F., Veschambre V., 2006, « L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale », in Séchet R., Veschambre V., 2006, *Penser et faire la géographie sociale aujourd'hui. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, Rennes, PUR, p.295-304.

Ripoll F., Veschambre V., 2002, « Face à l'hégémonie du territoire : éléments pour une réflexion critique », in Jean Y., Calenge C., 2002, *Lire les territoires*, Tours, PU François-Rabelais, p.261-287.

Rivière J., Bermond M., 2014, « Une géographie sociale de l'Ouest français en pleine évolution depuis les années 1960 », in Margetic C., Bermond J., Jousseau V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, p.24-25.

Roche A., 2016, *Des vies de pauvres. Les classes populaires dans le monde rural*. Rennes, PUR, 339p.

Rodriguez-Gonzales R., 2015, « Pequeñas ciudades » in Lois-González R., Pino-Vicente D., 2015, *Galicia urbana*, Vigo, Ed. Xerais, p. 537-553.

Romera-Franco J. D., Martinez-Lucas V ; M., 2017, « Dinamismo demográfico y recuperación urbana : una sinergia necesaria en el casco histórico de Lorca (Murcia) », in 2017, *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles*, Madrid, AGE/UAM, p.1181-1190.

Rouault R., Caro P., 2018, « L'inégale scolarisation des jeunes et jeunes adultes », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.99-100.

Rougé L., Bermond M., 2014, « L'accueil des « nouveaux arrivants » en Basse-Normandie : cadrage et enjeux », in Margetic C., Bermond J., Jousseume V., Marie M., 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, p.22-23.

Rougé L., Brouard-Sala Q., 2018, « Diversité des formes d'urbanisation diffuses », in Guillemain P., Brouard-Sala Q., Valognes S., Madeline P., *Atlas de la Manche. Des polders au pôle d'air*, Bayeux, OREP Editions, p.35-36.

Séchet R., Veschambre V., 2006, *Penser et faire la géographie sociale aujourd'hui. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, Rennes, PUR, 402p.

Segaud M., Brun J., Driant J-C., 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451p.

Selz M., 2012, « Le raisonnement statistique en sociologie », in Paugam S., 2012, *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, p.247-266.

Semmoud N., 2005, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », in Gravari-Barbas M., 2005, *Habiter le patrimoine. Enjeux – approches – vécu*, Rennes, PUR, p.232-244.

Subra P., 2016, *Géopolitique locale. Territoires, acteurs, conflits*, Paris, Armand Colin, 335p.

Thémines J-F., 2015, « Entre discipline et métiers : des professeurs-stagiaires d'histoire-géographie face à la professionnalisation », in Bordegat J-Y., Buznic-Bourgeac P., 2015, *Des professionnalités sous tensions. Quelles (re)constructions dans les métiers de l'humain*, Paris, De Boeck Supérieur, p.169-187.

Tulla A., Guirado C., Valldeperas N., 2016, « La multifuncionalidad en el desarrollo rural : la agricultura social », in Ruiz Pulpon A., Serrano de la Cruz Santos-Olmo M. A., Plaza Tabasco J., 2016, *Treinta años de Política Agraria Común en España. Agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruralidad*, Ciudad Real, ed. Asociación de Geógrafos Españoles (Grupo de Geografía Rural), p.931-948.

Veschambre V., 2006, « Penser l'espace comme dimension de la société. Pour une géographie sociale de plain-pied avec les sciences sociales », in Séchet R., Veschambre V., 2006, *Penser et*

faire la géographie sociale aujourd'hui. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale, Rennes, PUR, p.211-227.

Veschambre V., 1998, « Le patrimoine : de la pierre au paysage », in Fournier J-M., Raoulx B., 1998, *Environnement, aménagement, société en Basse-Normandie*, Caen, Les Documents de la MRSH de Caen, p.55-76.

Articles et communications scientifiques

Aldrey-Vasquez J. A., Lois-Gonzalez R., San Roman Rodriguez J. M., 2008, « Dinámica territorial y sociodemográfica de la montaña gallega », in *Poligonos*, n°18, p.13-36.

Ancuta C., Ardelean F., Arba A., Darques R., 2008, « L'impact des politiques européennes sur l'espace rural roumain : le cas des financements SAPARD », in *Méditerranée*, n°110, p.79-92.

Arnstein S. R., 1969, « A ladder of citizen participation », in *Journal of American Institute of Planners*, n°35/4, p.216-224.

Bailoni M., 2012, « Aménager un espace idéalisé : identité et conflits dans la campagne anglaise », in *Revue Géographique de l'Est*, 2012/3-4, p. mis en ligne le 01 juillet 2013, consulté le 14 novembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rge/3739>

Barbichon G., 1977, « Industrie et rurbanisation : aspects sociologiques », in *Economie rurale*, n°117, p.28-34.

Barreiro S., 2018, « Paysage et émigration : une anthropologie visuelle de l'espace galicien dans le cinéma du réel », in *Journée jeunes chercheurs « De la géographie sociale aux sciences sociales de l'espace »*, Rennes, 19-20 mars 2018, p.12-16.

Barreiro-Quintas D., Lopez-Rodriguez R., Lois-Gonzalez R., 2019, « Las villas gallegas : concepto y realidad », in *Eria : Revista cuatrimestral de geografía*, 2019/3, p.331-352.

Béal V., 2017, « Neoliberalism french style : marché et politique dans la gestion de l'environnement à Nantes », in *Sociétés contemporaines*, 2017/3, p.51-77.

Béal V., 2014, « *Trendsetting cities*: les modèles à l'heure des politiques urbaines néolibérales », in *Métropolitiques*, URL : www.metropolitiques.eu/Trendsetting-cities-les-modeles-a.html

Beaud S., 1996, « L'usage de l'entretien en sciences sociales. Plaidoyer pour l' « entretien ethnographique » », in *Politix*, Vol.9/35, p.226-257.

Beauguitte L., Grasland C., Severo M., 2016, « Espaces géographiques et représentations médiatiques », in *L'Espace géographique*, 2016/1, p.1-4.

Bergel P., 2005, « Appropriation de l'espace et propriété du sol », *Norois*, 2005/2, p.17-27.

Bergel P., Brouard-Sala Q., 2017, « Les bourgs et les petites villes de Normandie : des laboratoires pour l'avenir ? », in *Etudes Normandes*, n°2, p.60-67

Bergel P., Desponds D., 2011, « Mobilités résidentielles et nationalité en banlieue parisienne (Yvelines, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise) de 1996 à 2005 », in *Annales de géographie*, 2011/1, p.65-87.

Berger M., Aragau C., Rougé L., 2014, « Vers une maturité des territoires périurbains ? Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », in *Echogeo*, n°27, mis en ligne le 02 avril 2014, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/13683>.

Berger M., Rougé L., Thomann S., Thouzellier C., 2010, « Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille) », in *Espace, populations, sociétés*, 2010/1, p.53-67.

Bermond M., Marie M., 2016, « Différenciation socio-spatiale et migrations résidentielles dans l'aire urbaine de Caen. Une approche par la spatialisation des données notariales Perval », in *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, 2016/4, p.817-846.

Bertrand J-R., 1983, « Les Galiciens en Suisse. « Aventure solitaire » ou migration collective ? », in *Espace, populations, sociétés*, 1983/2, p.39-47.

Bertrand J-R., 1979, « Bilan de l'émigration espagnole », in *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°50/3, p.385-405.

- Bertrand J-R., 1977, « Aires matrimoniales et migrations rurales en Galice, Espagne », in *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-ouest*, 1977/3, p.303-320.
- Bihl A., 1984, « Le champ aveugle de la lutte des classes », in *L'Homme et la société*, n°71-72, p.99-124.
- Blondiaux L., 2001, « Démocratie locale et participation citoyenne : la promesse et le piège », in *Mouvements*, 2001/5, p.44-51.
- Bondue J-P., 1986, « Vacance de logement et différenciations sociales : l'exemple de Grande-Synthe dans l'agglomération dunkerquoise », in *Espace, populations, sociétés*, 1986/1, p.73-83.
- Bontron J-C., 2011, « 40 ans de politique des services pour le milieu rural », in *Pour*, 2011/1, p.25-32.
- Bontron J-C., 2007, « Diversité des espaces ruraux et problèmes d'habitat », in *Pour*, 2007/3, p.57-64.
- Bouillon F., Clerval A., Vermeersch S., 2017, « Editorial. Logement et inégalités », in *Espaces et sociétés*, 2017/3, p.7-14.
- Bourdieu P., 1990, « Un signe des temps », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°81-82, p.2-5
- Bourdieu P., Bouhedja S., Christin R., Givry C., 1990, « Un placement de père famille. La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°81-82, p.6-33.
- Bourdieu P., de Saint Martin M., 1990, « Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°81-82, p.52-64.
- Bourdin A., 1979, « Restauration/Réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois », in *Espaces et sociétés*, n°30-31, p.15-35.
- Boutet D., 2006, « L'importance d'une dynamique résidentielle dans le rural isolé », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2006/5, p.781-798.

Brenner N., Theodor N., 2002, « Cities and the geography of “actually existing neoliberalism” », in *Antipode*, Vol.34/3, p.349-379.

Brouard-Sala Q., GRD Ruralités et « ambition scolaire », 2021, « Dépassement des fonctions sectorielles des politiques à destination des jeunes : tensions et complémentarités avec l'aménagement des bourgs de Normandie », in Colloque "*La juvénilisation des politiques publiques : Engagements, gouvernances et territoires*", Lille, 18 mars 2021.

Brouard-Sala Q., Lois-Gonzalez R., Madeline P., Marie M., 2018, « Housing vacancy in Atlantic Europe : Origins and effects on small towns in Galicia », in *Finisterra – Revista Portuguesa de Geografia*, n°109, p.113-132.

Bruneau I., Renahy N., 2012, « Une petite bourgeoisie au pouvoir. Sur le renouvellement des élus en milieu rural », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2012/1, p.48-67.

Bugeja-Bloch F., 2011, « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Etude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », in *Revue française de sociologie*, 2011/1, p.37-69.

Bugeja-Bloch F., Couto M-P., 2017, « Anne Lambert, « Tous propriétaires ! ». L'envers du décor pavillonnaire », in *Sociologie*, 2017/2, p.221-226.

Buller H., 1991, « Le processus de « counterurbanisation » (Grande-Bretagne) et la « péri-urbanisation » (France) : Deux modèles de retour à la campagne », in *Economie rurale*, 1991/1, p.40-43.

Caillault S., Marie M., 2009, « Pratiques agricoles, perceptions et représentations du paysage : quelles articulations ? Approches croisés Nord/Sud », in *Norois*, 2009/4.

Cailly L., Dodier R., 2007, « La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre », in *Norois*, 2007/4, p.67-80.

Casellas A., 2016, « Desarrollo urbano, coaliciones de poder y participación ciudadana en Barcelona: una narrativa desde la geografía crítica », in *Boletín de la AGE*, n°70, p.7-75.

Castro-Fernandez B., Lois-Gonzalez R., 2006, « « Se loger dans le passé ». La récupération emblématique de l'Hostal des Rois Catholiques de Saint-Jacques de Compostelle en hôtel de luxe », in *Espaces et sociétés*, 2006/3, p.159-177.

Cauchi-Duval N., Cornuau F., Rudolph M., 2017, « La décroissance urbaine en France : les effets cumulatifs du déclin », in *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France,1093.html>.

Cawley M., Gillmor D. A., 2008, « Integrated rural tourism : concepts and practice », in *Annals of Tourism Research*, n°35/2, p.316-337.

Chamboredon J-C., 1982, « La diffusion de la chasse et la transformation des usages sociaux de l'espace rural », in *Etudes rurales*, n°87-88, p.233-260.

Chamboredon J-C., Lemaire M., 1974, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », in *Revue française de sociologie*, 1970/1, p.3-33.

Chauvin P-M., Reix F., 2015, « Sociologies visuelles. Histoire et pistes de recherche », in *L'Année sociologique*, 2015/1, p.15-41.

Chevalier P., 2005, « Activités tertiaires et dynamiques rurales », in *Annales de géographie*, n°641, p.27-48.

Chevillard G., Mousques J., Lucas-Gabrielli V., Bourgueil Y., Rican S., Salem G., 2015, « Mesure de l'impact d'une politique publique visant à favoriser l'installation et le maintien de médecins généralistes : L'exemple du soutien au développement des maisons et pôles de santé en France », in *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2015/4, p.657-694.

Chouraqui J., 2020, « Les réformes et l'Etat et la transformation des services publics : des tendances internationales au local, quels effets pour les territoires ? », in *Annales de Géographie*, n°732, p.5-30

Christiaanse S., Haartsen T., 2017, « The influence of symbolic and emotional meanings of rural facilities on reactions to closure : The case of the village supermarket », in *Journal of rural studies*, 2017/54, p.326-336.

Clément C., Soulard C., 2016, « La publicisation des espaces agricoles périurbains dans le Lunellois, Languedoc. Un cadre d'analyse en géographie », in *Annales de géographie*, 2016/6, p.590-614.

Clerval A., Miot Y., 2017, « Inégalités et habitat en Île-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement ? », in *Espaces et sociétés*, 2017/3, p.51-72.

Coeffe V., Violier P., 2018, « Géo-graphies du tourisme : la construction d'un objet en quête de légitimité scientifique », in *L'Information géographique*, 2018/1, p.99-128.

Collectif Rosa Bonheur, 2014, « Comment étudier les classes populaires aujourd'hui ? Une démarche d'ethnographie comparée », in *Espaces et sociétés*, 2014/2, p.125-141.

Collet A., 2008, « Les « gentrificateurs » du bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », in *Espaces et sociétés*, 2008/1, p.125-141.

Couturier P., 2007, « Espaces ruraux marginaux ou fragiles : les catégories analytiques à l'épreuve des pratiques socio-spatiales dans le Haut-Foréz », in *Noréis*, 2007/1, p.21-33.

Cunha A., 1988, « Systèmes et territoire : valeurs, concepts et indicateurs pour un autre développement », *L'espace géographique*, N°3/1988, p. 181-198.

Darly S., 2012, « La reterritorialisation de l'agriculture, effet collatéral des conflits d'usage. Le cas francilien », in *Economie rurale*, n°332, p.31-46.

De Montis A., Ledda A., Ganciu A., Serra V., De Montis S., 2015, « Recovery of rural centers and « albergo diffuso » : A case study in Sardinia, Italy », in *Journal of rural studies*, n°47, p.12-28.

De Sède-Marceau M-H., Moine A., 2012, « Les observatoires territoriaux. Une représentation collective du territoire », in *Communication & Langages*, 2012/1, p.55-65.

Debroux J., 2011, « Accéder à la maison individuelle en zone périurbaine : passé résidentiel, position dans le cycle de vie et sphères d'identification », *Métropoles*, 2011/10, mis en ligne le 15 mai 2012, consulté le 22 janvier 2015. URL : <http://metropoles.revues.org/4505>.

Debroux J., 2006, « Migrations d'actifs vers le « rural isolé ». Eléments d'analyse sur les liens à l'espace d'arrivée », in *Noréis*, 2006/3, p.79-89.

Delfosse C., 2019, « L'alimentation : un nouvel enjeu pour les espaces ruraux », in *L'Information géographique*, 2019/4, p.34-54.

Delpirou A., 2019, « Action cœur de ville : une réponse en trompe-l'œil à la crise des villes moyennes ? » ; in *Métropolitiques*, URL : <https://www.metropolitiques.eu/Actioncoeur-de-ville-une-reponse-en-trompe-l-oeil-a-la-crise-des-villes.html>.

Demazière C., Serrano J., Vye D., 2012, « Introduction : les villes petites et moyennes et leurs acteurs : regards de chercheurs », *Norois*, N°2012/2, p.7-12.

Deshayes J-L., Goujou V., Voléry I., 2016, « La construction sociale des espaces ruraux. Analyse critique de la mesure spatiale », in *Savoir/Agir*, 2016/4, p.105-112.

Desponds D., Bergel P., 2014, « « *La mauvaise réputation* ». Distance aux ZUS et prix de l'immobilier : application d'un modèle hédonique à six intercommunalités franciliennes », in *Cybergeo : European Journal of Geography*, n°673, mis en ligne le 16 avril 2014, consulté le 29 octobre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/26283>

Devisme L., Dumont M., Roy E., 2007, « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale », in *Espaces et sociétés*, 2007/4, p.15-31.

Di Maggio P., Powell W., 1983, « The Iron Cage Revisited : Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organization Fields », in *American Sociological Review*, Vol. 48/2, p.147-160.

Dorling D., 2008, « London and the English Desert. The grain of truth in a stereotype », in *Geocarrefour*, 2008/2, p.87-98.

Edouard J-C., 2019, « L'attrait des petites villes, une chance pour redynamiser leur centralité ? Réflexions à partir du cas des petites villes auvergnates », in *Belgeo – Revue belge de géographie*, 2019/3, mis en ligne le 16 mai 2019, consulté le 01 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/34295>

Edouard J-C., 2012, « La place de la petite ville dans la recherche géographique en France : de la simple monographie au territoire témoin », in *Annales de géographie*, 2012/1, p.25-42.

Epstein R., 2015, « La gouvernance territoriale : une affaire d'Etat. La dimension verticale de la construction de l'action collective dans les territoires », in *L'Année sociologique*, 2015/2, p.457-482.

Etxezarreta-Etxarri A., 2010, « Vivienda Vacía e intervención pública en la comunidad autónoma del País Vasco en el contexto europeo », in *Revista de Economía Crítica*, n°10, 23p.

Feal-Perez A. M., Piñeira-Mantiñan M. J., Lois-Gonzalez R., 2013, « Unha visión rexional da pobreza en España no marco da crise economía actual », in *Revista Galega de Economía*, n°22, p.135-166.

Fijalkow Y., Lévy J-P., 2008, « Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine (1900-2000) », in *Annales de géographie*, 2008/4, p.20-41.

Fijalkow Y., Martin E., Calvignac C., 2017, « Le retour des commerces en centre-ville comme stratégie d'aménagement local. Le cas d'Albi », in *Espaces et sociétés*, 2017/1, p.109-128.

Filloz V., Colomb V., 2011, « De l'étiquette à la marque : la labellisation comme unificateur des projets territoriaux ? », in *Développement durable et territoires. Economie, géographie, politique, droit, sociologie*, URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/8998>

Fournier J-M., 2007, « Géographie sociale et territoire, de la confusion sémantique à l'utilité sociale ? », in *ESO Travaux et Documents*, n°26, p.29-35.

Fradkine H., 2015, « Chasse à courre, relations interclasses et domination spatialisée », in *Genèses*, 2015/2, p.28-47.

Fruit J-P., 1991, « Des logements locatifs dans l'espace rural : l'exemple de la Haute-Normandie », in *Etudes Normandes*, 1991/1, p.24-39.

Gigot M., 2018, « Des effets paradoxaux de l'action publique patrimoniale : entre valorisation des spécificités urbaines et standardisation des espaces centraux historiques », in *Norois*, n°249, p.7-20.

Gilbert P., 2016, « Classes, genre et style de vie dans l'espace domestique », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2016/5, p.4-15.

Girardin A., 2018, « Quand l'identité locale devient élément marketing. Comparaison d'activation et de valorisation de récits identitaires locaux dans des anciens quartiers industriels de Caen (France) et de Leipzig (Allemagne) », in colloque *CIST2018*, 6p.

Godoye Q., Oliveau S., 2019, « Explorer les inégalités sociales dans l'espace et le temps. Analyse diachronique des aires urbaines de Paris, Lyon et Marseille (1999-2013) », in *Espace, populations, sociétés*, 2019/2, mis en ligne le 17 septembre 2019, consulté le 07 janvier 2020. URL : <http://journals.openedition.org/eps/8914>

Gravari-Barbas M., 1998, « Belle, propre, festive et sécurisante : l'esthétique de la ville touristique », in *Norois*, 1998/178, p.175-193.

Gravari-Barbas M., Jacquot S., 2007, « L'événement, outil de légitimation des projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes », in *Géocarrefour*, Vol.82/3, mis en ligne le 01 octobre 2010, consulté le 04 décembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/2217>

Gravari-Barbas M., Renard C., 2010, « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre », in *Norois*, 2010/4, p.57-73.

Gravari-Barbas M., Ripoll F., 2010, « Introduction. De l'appropriation à la valorisation, et retour », in *Norois*, 2010/4, p.7-12.

Guinjoan E., Badia A., Tulla F., 2016, « El nuevo paradigma de desarrollo rural. Reflexión teórica y reconceptualización a partir de la rural web », in *Boletín de la AGE*, n°71, p.179-204.

Gutierrez Del Valle R., Plaza Tabasco J., 2016, « Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España : una perspectiva geográfica », in *Boletín de la AGE*, n°71, p.99-127.

Hall P., 2008, « A spatial typology of the emerging post-industrial geography of England and Wales », *Geocarrefour*, 2008/2, p.73-75.

Halfacree K., 2001, « Going « back-to-the-land » again : extending the scope of counterurbanisation » in *Espace, populations, sociétés*, 2001/1-2, p.161-170

Hirczak M., Chevalier, P., Dedeire, M., Razafimahefa, L. 2011, « Dynamiques rurales et trajectoires démographiques: Comparaison France, Italie, Espagne », in *L'information géographique*, 2011/2, p.68-87.

Hoggart K., 1997, « The middle classes in Rural England 1971-1991 », in *Journal of rural studies*, Vol.13/3, p.253-273.

Horvath I., Dechamp G., 2016, « Quand les pouvoirs publics favorisent la proximité pour stimuler la créativité des territoires », in *Gestion et management public*, 2016/2, p.139-157.

Houillon V., Thomsin L., 2001, « Définitions du rural et de l'urbain dans quelques pays européens », in *Espace, populations, sociétés*, 2001 :1-2, p.195-200.

Hoyaux A. F., 2003, « Les constructions des mondes de l'habitant : Eclairage pragmatique et herméneutique », in *Cybergeo : European Journal of Geography*, n°232, mis en ligne le 15 janvier 2003, consulté le 27 février 2020. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/3401>

Jousseaume V., Talandier M., 2016, « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française », in *Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement*, n°32, mis en ligne le 18 novembre 2016, consulté le 16 janvier 2017. URL : <http://tem.revues.org/3887>

Keerle R., Viala L., 2020, « Centralité(s), métropolisation et petites villes : pour un fondement métaterritorial de l'équité », in *Justice Spatiale /Spatia Justice*, n°15, 30p. (<http://www.issj.org/>)

Lacoste Y., 2012, « La géographie, la géopolitique et le raisonnement géographique », in *Hérodote*, 2012/3, p.14-44

Lacoste Y., 1963, « Un problème complexe et débattu : les grands ensembles », in *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, n°318-319, p.37-46.

Laferté G., 2016, « Ferme, pavillon ou maison de campagne. Les formes résidentielles de l'embourgeoisement agricole » in *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2016/5, p.16-37.

Laferté G., 2014, « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », in *Sociologie*, 2014/4, p.423-439.

Le Texier M., Devès M. H., Grasland C., De Chabalière J-B., 2016, « La couverture médiatique des séismes à l'ère numérique », in *L'Espace géographique*, 2016/1, p.5-24.

Leandro M. E., 1999, « Le mouvement migratoire au Portugal à la fin du XX^{ème} siècle », in *Migrances*, n°15, 14p.

Léger J-F., 2017, « La géographie des résidences secondaires : une autre lecture des disparités territoriales », in *Population & Avenir*, 2017/2, p.4-8.

Léger J-F., 2010, « Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente. Villeurbanne 1968/99 », in *Cahiers de démographie locale 2009*, p.159-199.

Liefooghe C., 2018, « Les Tiers-Lieux à l'ère du numérique : diffusion spatiale d'une utopie socio-économique », in *Géographie, économie, société*, 2018/1, p.33-61.

Lois-Gonzalez R., 2019, « A unión xeográfica internacional desde Galicia », in *Instituto Galego de Análise et documentación internacional*, « We in the world 2019 », p.32-33.

Lois-Gonzalez R., 2009, « La geografía y el análisis territorial en España: argumentas para la reflexión », in *Boletín de la AGE*, n°50, p.7-42

Lois-Gonzalez R., Piñeira-Mantiñan M. J., Santomil-Mosquera D., 2010, « La imagen del rural en la promoción turística de Galicia », in *Océanide*, 2010/2, URL : <http://oceanide.netne.net/articulos/art2-3.php>

Lois-Gonzalez R., Piñeira-Mantiñan M. J., Santomil-Mosquera D., 2009, « Imaxe e oferta de aloxamento no medio rural de Galicia », in *Revista Galega de Economía*, Vol. 18/2, p.71-90.

Lois-Gonzalez R., Piñeira-Mantiñan M. J., Vives-Miró S., 2016, « El proceso urbanizador en España (1990-214) : una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital », in *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, n°539, 29p.

Lois-Gonzalez R., Rodriguez-Gonzalez R., 1996, « Les villes moyennes de la Galice intérieure », in *Norois*, n°171, p.573-585.

Lopez-Palomeque F., 1993, « Diversidad de tipologías turísticas que vertebran el Camino de Santiago », in Torres-Luna M-P., Pérez-Alberti A., Lois-Gonzalez R., 1993, *Los caminos de Santiago y el territorio : congreso internacional de geografía : 20-23 septiembre, 1993, Santiago de Compostela*, p.801-821.

- Lovell S. A., Gray A., Boucher S. E., 2018, « Economic marginalization and community capacity: How does industry closure in a small town affect perceptions of place? », in *Journal of rural studies*, n°62, p.107-115.
- Madeline P., 2006a, « L'évolution du bâti agricole en France métropolitaine : un indice des mutations agricoles et rurales », in *L'Information géographique*, 2006/3, p.33-49.
- Madeline P., 2006b, « Les constructions agricoles dans les campagnes françaises. Héritages et dynamiques actuelles d'évolution », in *Histoire & Sociétés Rurales*, 2006/2, p.53-93.
- Madry P., 2018, « Le nouveau rapport entre ville et commerce et l'impossible réforme des politiques d'urbanisme commerciale », in *Tous urbains*, 2018/1, p.42-47.
- Mainet H., 2008, « Qu'est-ce qu'une petite ville ? Réflexions à partir d'études de cas », in *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, 2008/1, p.13-22.
- Margetic C., 2014, « Des industries agroalimentaires françaises face à des enjeux majeurs », in *L'Information géographique*, 2014/4, p.27-47.
- Marie M., 2008, « Deux générations d'agriculteurs face aux transformations des paysages bocagers. Etude de cas en Normandie », in *Cahiers d'Economie et de Sociologie Rurales*, n°84-85, p.191-214.
- Marie M., Guillemain P., Bermond M., Guennoc D., 2017, « Evaluation de la consommation alimentaire dans onze aires urbaines françaises », in *ASRDLF / ERSR-GR*, Athènes, Grèce. URL : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01560101>
- Martel M., 2017, « Le design du « care » en bibliothèque : du tiers lieu au lieu d'inclusion sociale », in *I2D – Informations, données, documents*, 2017/1, p.52-54.
- Master 1 GAED de l'Université de Caen, « Le patrimoine de Hauteville : objet insignifiant ou fédérateur ? », in Journée d'études « *Centre et périphérie : repenser la ville, réinventer les patrimoines* », Gourbin P., Bidaud C., Brouard-Sala Q., Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, UMR 6590 Espaces et Sociétés, 18 octobre 2019, Lisieux.
- Mathieu N., 1972, « Le rôle des petites villes en milieu rural », in *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n°400-401, p.287-294.

Meijer M., Sysner J., 2017, « Getting ahead in depopulating areas - How linking social capital is used for informal planning practices in Sweden and The Netherlands », in *Journal of rural studies*, n°55, p.59-70.

Melot R., 2009, « De la gestion des espaces au projet de territoire : les enjeux politiques d'un changement de paradigme juridique », in *L'Année sociologique*, p.177-199.

Melot R., Torre A., 2012, « Introduction : Conflits d'usage dans les espaces ruraux et périurbains », in *Economie rurale*, n°332, p.4-8.

Mermet A-C., 2016, « Géographie anglophone de la consommation : retour sur vingt années d'évolution », in *Bulletin de la société géographique de Liège*, 2016/1, p.95-100.

Mischi J., 2017, « Distance spatiale et distance de classe. Les mutations de l'encadrement industriel en milieu rural », in *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Distance-spatiale-et-distance-de.html>.

Mischi J., Renahy N., 2008, « Pour une sociologie politique des mondes ruraux », in *Politix*, 2008/3, p.9-21.

Mitchell C. J. A., 1998, « Entrepreneurialism, Commodification and Creative Destruction : a Model of Post-Modern Community Development », in *Journal of rural studies*, Vol.14/3, p.273-286.

Mitchell C. J. A., De Waal S. B., 2009, « Revisiting the model of creative destruction : St. Jacobs, Ontario, a decade later », in *Journal of rural studies*, n°25, p.156-167.

Moine A., 2006, « Le territoire comme un système complexe : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie », in *L'Espace géographique*, 2006/2, p.115-132.

Molinero-Hernando F., 2019, « El espacio rural de España : evolución, delimitación y clasificación », in *Cuadernos geográficos*, n°58/3, p.19-56.

Morange M., Quentin A., 2017, « Mise en ordre néolibérale de l'espace et fabrication de « bons commerçants » au Cap et Quito : le commerce « de moins en moins dans la rue » », in *Métropoles*, n°21, mis en ligne le 08 novembre 2017, consulté le 02 mai 2018. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/5522>

Morel-Brochet A., 2011, « Les services et les commerces dans les choix résidentiels », in *Pour*, 2011/1, p.75-80.

Morel-Brochet A., 2008, « La campagne dans les stratégies résidentielles des ménages », in *Pour*, 2008/4, p.81-86.

Morel-Brochet A., Rougé L., 2017, « Quotidien, ajustements et arbitrages des retraités du périurbain francilien », in *Gérontologie et société*, 2017/1, p.41-56.

Morris G., 2012, « Leading Communities : Community-led Development in England's Small Towns: the Market Town Initiative », in *Commonwealth Journal of Local Governance*, n°11, p.33-52.

Moscarelli R., Lopez L., Lois-Gonzalez R., 2020, « Who is interested in developing the Way of Saint-James ? The pilgrimage from faith to tourism », in *Religions*, 2020/1, URL : <http://www.mdpi.com/journal/religions>

Noin D., 1999, « La population des littoraux du monde », in *L'Information géographique*, 1999/2, p.65-73.

Nussbaum F., 2019, « Le pavillon et le bulldozer. Les *suburbs* en crise face à la vacance résidentielle aux Etats-Unis », in *Géographie, économie, société*, 2019/1, p.89-116.

O'Callaghan C., Boyle M., Kitchin R., 2014, « Post-politics, crises, and Ireland's "ghost estates" », in *Political Geography*, n°42, p.121-133.

Ojeda Rivera J. F., 1999, « Naturaleza y desarrollo. Cambios en la consideración política de lo ambiental durante la segunda mitad del siglo XX », in *Papeles de geografía*, n°30, p.103-117.

Onitsuka K., Hoshino S., 2018, « Inter-community networks of rural leaders and key people: Case study on a rural revitalization program in Kyoto Prefecture, Japan », in *Journal of rural studies*, (article en presse au moment de la lecture).

Paddison A., Calderwood E., 2007, « Rural retailing : a sector in decline ? », in *International Journal of Retail & Distribution Management*, 2007/2, p.136-155.

Paul I Carril, 2013, « Hopes for the countryside's future. An analysis of two endogenous development experiences in south-eastern Galicia », in *Journal of Urban and Regional Analysis*, vol. 5/2, p.169-192.

Paul i Carril V., Santos-Solla X. M., Pazos-Toton M., 2015, « The ambiguous geographies of protected areas in Galicia », in *Ambiente y Desarrollo*, n°36, p.61-77.

Peck J., Tickell A., 2002, « Neoliberalizing space », in *Antipode*, Vol.34/3, p.341-624.

Pecqueur B., 2006, « Le tournant territorial de l'économie globale », in *Espaces et Sociétés*, 2006/1, p.17-32.

Phillips M., 2007, « Changing class complexions on and in the British countryside », in *Journal of Rural Studies*, n°23, p.283-304p.

Pihet C., 1996, « Les espaces rétro-littoraux, un nouvel enjeu de développement touristique. L'exemple du canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Vendée) », in *Norois*, n°172, p.791-798.

Pistre P., 2015, « Potentiels démographiques pour des alternatives dans les campagnes françaises », in *Mouvements*, 2015/4, p.48-55.

Pistre P., 2011, « Migrations résidentielles et nouveaux démographiques des campagnes françaises métropolitaines », *Espaces populations sociétés*, 2011/3, p.539-555.

Poulot M., Aragau C., Rougé L., 2016, « Les espaces ouverts dans le périurbain ouest francilien : entre appropriations habitantes et constructions territoriales », in *Géographie, économie, société*, 2016/1, p.89-112.

Pouzenc M., 2012, « Les grandes surfaces alimentaires contre le territoire... Tout contre », in *Pour*, 2012/3, p.255-261.

Pouzenc M., Naverreau A., 2016, « Perceptions et représentations du commerce » in *Bulletin de la société géographique de Liège*, 2016/1, p.89-93.

Pouzenc M., Soumagne J., 2016, « Commerce et espaces ruraux », in *Bulletin de la société géographique de Liège*, 2016/1, p.25-29.

Pradel B., 2007, « Mettre en scène et mettre en intrigue : un urbanisme festif des espaces publics », in *Géocarrefour*, Vol. 82/3, p.123-130.

Quentin A., 2020, « Ville et gouvernementalité néolibérale en Amérique latine. Etude des modes de subjectivation par l'accès au logement conventionné à Quito », in *Raisons politiques*, 2020/3, p.73-92.

Raibaud Y., 2015, « Durable mais inégalitaire : la ville », in *Travail, genre et sociétés*, 2015/1, p.29-47.

Rallet A., 2001, « Commerce électronique et localisation urbaine des activités commerciales », in *Revue économique*, 2001/7, p.267-288.

Richard F., 2009, « « La gentrification des « espaces naturels » en Angleterre : après le front écologique, l'occupation ? L'exemple du Lake District et de ses environs », in *L'espace politique*, 2009-3, 20p.

Richard F., Dellier J., Tommasi G., 2014a, « Migration, environnement et gentrification rurale en montagne Limousine », in *Journal of Alpine Research | Revue de Géographie Alpine*, n°102-3, mis en ligne le 01 février 2015, consulté le 05 février 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rga/2525>

Richard F., Chevalier M., Dellier J., Lagarde V., 2014b, « Circuits courts agroalimentaires de proximité en Limousin : performance économique et processus de gentrification rurale », in *Norois*, 2014/1, p.21-39.

Richard F., Tommasi G., Saumon G., 2017, « Le capital environnemental, nouvelle clé d'interprétation de la gentrification rurale ? », in *Norois*, 2017/2, p.89-110.

Rieutort L., Madeline P., Delfosse C., 2018, « Quelles géographies de la France rurale ? Réflexions à propos de la nouvelle question de géographie au concours de l'enseignement secondaire », in *Histoire et Sociétés Rurales*, 2018/2, p.7-30.

Ripoll F., 2018, « Droit à Lefebvre, droit d'inventaire ? Retour critique sur le statut et le rôle de l'espace chez Henri Lefebvre et quelques-uns de ses usages académiques », in *Colloque international Droit à Lefebvre*, Caen, 30 mai 2018.

Ripoll F., Veschambre V., 2005, « Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique », in *Norois*, n°195, p.7-15.

Rivière J., 2014, « Le « Neuilly caennais » en campagne municipale », in *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 2014/4, p.24-45.

Rochefort R., 1963, « Géographie sociale et sciences humaines », in *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n°314-315, p.18-32.

Rodriguez-Gonzalez R., 1996, « Villa y comarca funcional en Galicia », in *Investigaciones Geográficas (España)*, n°32, p.115-130.

Rougé L., Aragau C., 2019, « Appropriations, partages et fabrications de l'espace public. Vers un périurbain plus convivialiste ? », in *Revue du MAUSS*, 2019/2, p.307-319.

Roupnel-Fuentes M., 2016, « Naissance, déploiement et disparition des usines « à la campagne » de Moulinex : de lourdes conséquences sur les salariés et le territoire bas-normand », in *Pour*, 2016/1, p.85-91.

Sajous P., 2014, « Mobilité résidentielle des télétravailleurs dans le Gers. Une nouvelle façon d'habiter entre ville et campagne ? », in *Sud-Ouest Européen. Revue des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°37, p.117-127.

Salomon-Cavin J., 2006, « La ville au secours de la campagne, une politique urbaine pour protéger l'Angleterre rurale », in *Espaces et sociétés*, 2006/3, p.139-158.

Sencébé Y., 2007, « Le logement social dans un pays rural sous influence urbaine : une forme hybride du périurbain », in *Norois*, 2007/4, p.11-22.

Smith N., 1979, « Toward a Theory of Gentrification. A Back to the city movement by Capital, not People », in *Journal of the American Planning Association*, n°45/4, p.538-548.

Solstad K. J., Andrews T., 2020, « From rural to urban to rural to global : 300 years of compulsory schooling in rural Norway », in *Journal of rural studies*, n°64, p.294-303.

Steinmetz H., 2015, « « Les politiques du logement en Europe : comparaisons », in *Cahiers français*, « Logement et marché immobilier », 388/2015, p.8-14.

Suchet A., 2015, « Pour en finir avec Butler (1980) et son modèle d'évolution des destinations touristiques. Le cycle de vie comme un concept inadapté à l'étude d'une aire géographique », in *Loisir et Société / Society and Leisure*, n°38/1, p.7-19.

Talandier M., 2009, « Mesurer l'impact des aménités naturelles, culturelles et environnementales sur le développement économique local », in *XLVIe Colloque de l'ASRDLE*, 33p.

- Talandier M., Jousseume V., Nicot B-H., 2016, « Two centuries of economic territorial dynamics : the case of France », in *Regional Studies, Regional Science*, vol. 3/1, URL : <https://doi.org/10.1080/21681376.2015.1090887>
- Talandier M., Jousseume V., 2013, « Les équipements du quotidien en France : un facteur d'attractivité résidentielle et de développement pour les territoires ? », in *Norois*, 2013/1, p.7-23.
- Tatum K., Porter N., Hale J., 2017, « A feeling for what the best : Landscape aesthetics and notions of appropriate residential architecture in Dartmoor National Park, England », in *Journal of rural studies*, n°56, p.167-179.
- Ter Minassian H., 2010, « La réhabilitation du centre ancien de Barcelone : discours et représentations par les pouvoirs publics (1980-2008) », in *Espaces et sociétés*, 2007/2, p.95-112.
- Thomas M-P., Pattaroni L., 2012, « Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse », in *Espaces et sociétés*, 2012/1, p.111-127.
- Thomassian M., 2009, « Pratiques de négociations dans les projets urbains ou la « fabrique » de décision concertée en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale », in *Négociations*, 2009/1, p.185-198.
- Tiago de Oliveira I., Candeias P., Peixoto J., Azevedo J., Macaista Malheiros J., 2016, « Regresso e circulação de emigrantes portugueses no início do século XXI », in *Sociologia, Problemas e Práticas*, n°81, p.11-35.
- Torre A., 2018, « Développement territorial et relations de proximité », in *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, 2018/5, p.1043-1075.
- Torre A., 2015, « Théorie du développement territorial », in *Géographie, économie, société*, 2015/3, p.273-288.
- Torre A., 2011, « Les processus de gouvernance territoriale. L'apport des proximités », in *Pour*, 2011/2, p.114-122.
- Torres Luna M-P., 1999, « Los paisajes agrario de Galicia y el Arco Atlántico », in *Espacio, Tiempo y Forma*, n°12, p.145-164

- Torres Luna M-P., Bertrand J-R., Lois Gonzalez R., Gomez Nieto G., 1993, « Déprise agricole en Galice », in *Norois*, 1993/1, p.217-233.
- Vaz C., 2015, « De la crise du logement à la question urbaine. Le régime franquiste et les conditions de vie urbaines », in *Vingtième siècle. Revue d'histoire*, 2015/3, p.179-195.
- Venet T., 2017, « Mobilité, ancrage et rapport à l'espace des jeunes des classes populaires rurales », in *Savoir/Agir*, 2017/1, p.42-48.
- Veschambre V., 2007, « Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales », in *Annales de géographie*, 2007/4, p.361-381.
- Veschambre V., 2005, « Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace. Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest », in *Norois*, 2005/2, p.79-92.
- Veschambre V., 2002, « Une mémoire urbaine socialement sélective : Réflexions à partir de l'exemple d'Angers », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°92, p.65-73.
- Violier P., 2002, « La Baule, du tourisme au lieu de vie », in *Mappemonde*, 2002/2, p.19-24.
- Vivant E., 2007, « L'instrumentalisation de la culture dans les politiques urbaines : un modèle d'action transposable ? », in *Espaces et sociétés*, 2007/4, p.49-66.
- Voldman D., 2013, « A la recherche de statistiques européennes sur les habitations au XX^e siècle » in *Le Mouvement Social*, 2013/4, p.17-27.
- Ward K. J., 2015, « Geographies of exclusion : Seaside towns and Houses in Multiple Occupancy », in *Journal of Rural Studies*, n°37, p.96-107.
- Woodward R., 1996, « "Deprivation" and "the Rural": an Investigation into Contrary Discourses », in *Journal of rural studies*, n°12/1, p.55-67.
- Zittoun P., 2004, « Conflits autour de la démolition : la politique du logement en question », in *Mouvements*, 2004/5, p.87-95.

Thèses et travaux universitaires

Bidaud C., Gourbin P., 2021, *Ressource culturelle et projet urbain. Les villes moyennes de la Reconstruction en Normandie*, Rapport de recherche pour le Ministère de la Culture, 186p. (Rédacteurs Bidaud C., Blaizeau R., Brouard-Sala Q., Palant-Fapier C., Gourbin P., Villeroy M-J.).

Bisson B., 2019, *Au-delà de l'urbanité : une approche géopsychologique de l'urbanité*, Thèse de doctorat de Géographie, Université Rennes 2, 542p.

Bouhier, A. (1979). *La Galice. Essai géographique d'analyse et d'interprétation d'un vieux complexe agraire*, Thèse de doctorat de Géographie, La Roche-sur-Yon: Imprimerie Yonnaisse, 1516p.

Brient B., Lamotte A., Lebreton M., 2018, *Représentations et pratiques des centres-bourgs : l'angle des services et commerces de proximité. Exemple de trois communes du Calvados : Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay), Caumont-l'Éventé (Caumont-sur-Aure) et Thury-Harcourt (Le Hom)*, Projet tuteuré de Master 2 de Géographie, Université de Caen Normandie, 63p.

Brouard-Sala Q., 2019, « Méthodologie de détection et de recensement des logements vacants », Note de recherche pour la *Xunta de Galicia*, 13p.

Brouard-Sala Q., 2015, *La vacance du logement dans les espaces ruraux européens. Des dynamiques démographiques à la revitalisation des bourgs et des petites villes en Galice, Normandie et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre*, Mémoire de recherche de Master 2, Université de Caen Normandie, 167p.

Brouard-Sala Q., Diguët M., Godey Z., Marie G., Tertrais A., 2015, *Étude qualitative de la vacance des logements : Exemple des centres-bourgs de Ceaucé (PNR Normandie-Maine), de Saint-Sauveur-le-Vicomte (PNR des Marais du Cotentin et du Bessin), Le Theil-sur-Huisne (PNR du Perche)*, Projet tuteuré de Master 2 de Géographie, Université de Caen Normandie, 86p.

Condeveaux A., Cominelli F., Djament-Tran G., Fagnoni E., Gravari-Barbas M., Jacquot S., 2016, « *La mise en tourisme de lieux ordinaires et la déprise d'enclaves touristiques : quelle implication de la société civile ?* », Etat de l'art réalisé pour le PUCA, 72p.

Condevaux A., Gravari-Barbas M., Guinand S., 2019, *Lieux ordinaires, avant et après le tourisme. Hybridations, désintermédiations et le rôle de la société civile*, Rapport pour le PUCA, 106p.

Côté M., 2015, *La garnison et le jardin. De la lutte contre l'étalement urbain au projet de rurbanisation : analyse du régime aménagiste québécois*, Thèse de doctorat de sciences géographiques, Université de Laval (Québec), 326p.

Desjardins X., 2007, *Gouverner la ville diffuse. La planification territoriale à l'épreuve*, Thèse de doctorat de Géographie, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 527p.

DU Conseil – Territoires en Transition et Habitat (C2TH), 2017, *L'habitat dans la commune de Mesnil-sur-Iton : état des lieux et perspectives*, Université de Caen Normandie, 113p.

Edouard J-C., 2001, *Organisation et dynamique urbaines de la bordure septentrionale du Massif central : Auvergne, Limousin, Nivernais*, Thèse de doctorat de géographie, Université Clermont-Ferrand 2, 599p.

Fonticelli C., 2018, *Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites*, Thèse de doctorat de Sciences du paysage, Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement, 524p.

Giroud M., 2007, *Résister en habitant ? Renouveau urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, Thèse de doctorat de Géographie, Université de Poitiers, 528p.

Gomez-Alvite M-J., 2016, *Estudio etnológico sobre la comarca de Monterroso (Lugo): paralelos británicos e irlandeses*, Thèse de doctorat d'Anthropologie et d'Histoire, Université de Santiago de Compostela, 1000p.

Grelet Y., Vivent C., 2011, « La course d'orientation des jeunes ruraux », in *Bref du CEREQ*, n°292, 4p.

Guillot F., 2009, *Les asymétries frontalières. Essai de géographie sociale et politique sur les pratiques sociales et les rapports sociaux. Les cas Etats-Unis/Mexique, Espagne/Maroc*,

Israël/Liban/Palestine, Thèse de doctorat de géographie, Université de Caen Basse-Normandie, 496p.

Jousseaume V., 2020, *Plouc Pride – Récit pour les campagnes*, Habilitation à Diriger les Recherches de Géographie, Université Toulouse Jean-Jaurès, 213p.

Jousseaume V., 1996, *Les bourgs-centres à l'ombre d'une métropole : l'exemple de la Loire-Atlantique*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Nantes, 606p.

Le Calvez C., 2017, *Les usagers confrontés à la restauration écologique des cours d'eau : approche en région Bretagne*, Thèse de doctorat de Géographie-Aménagement de l'espace, Université Rennes 2, 435p.

Lebreton A., 2004, *Formes et processus de la division sociale de l'espace dans une ville globale : l'exemple du grand Londres*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Caen Basse-Normandie, 363p.

Lopez-Bregua A., 2015, *Análise microespacial do crecemento en áreas urbanas. Aplicación de tecnoloxías da información xeográfica no entorno da Coruña*, Thèse de doctorat de Géographie, Université de Santiago de Compostela, 249p.

Madeline P., 1996, *Aides communautaires et développement rural régional en Basse-Normandie, Galice, Irlande*, Thèse de doctorat de Géographie, Université de Caen, 549p.

Madry P., 2016, *Ville et commerce à l'épreuve de la déterritorialisation*, Thèse de doctorat d'Urbanisme, Université Bretagne Occidentale, 331p.

Marie M., 2009, *Des pratiques des agriculteurs à la production de paysage de bocage. Etude comparée des dynamiques et des logiques d'organisation spatiale des systèmes agricoles laitiers en Europe (Basse-Normandie, Galice, Sud de l'Angleterre)*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Caen Basse-Normandie, 519p.

Melé P., 2006, *Pour une géographie de l'action publique. Patrimoine, environnement et processus de territorialisation*, Habilitation à Diriger les Recherches de Géographie, Université de Tours, 437p.

Miot Y., 2012, *Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? Le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne*, Thèse de doctorat d'Aménagement et d'Urbanisme, Université Lille 1, 442p.

Pistre P., 2012, *Renouveaux des campagnes françaises : évolutions, dynamiques spatiales et recompositions sociales*, Thèse de doctorat de géographie, Université Paris Diderot – Paris 7, 420p.

Rivière J., 2009, *Le pavillon et l'isoloir. Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008). À travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan)*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Caen Basse-Normandie, 804p.

Rougé L., 2005, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain ?* Thèse de doctorat de géographie, Université de Toulouse II Le Mirail, 381p.

Shepperd J., 2009, *A typology of the smaller rural towns of England*, Rural Evidence Research Center, 34p.

Walker E., 2018, *Quand la ville ne dort pas : s'approprier l'espace-temps hypercentral nocturne par et autour des usages récréatifs. Les exemples de Caen et Rennes. (Pour une approche aussi sonore des rapports sociaux de proximité)*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Caen Normandie, 804p.

Whewey C. J., 2011, *The transformation of English market towns : gentrification*, Thèse de Géographie Humaine, Université de Leicester, 471p.

Articles de presse

BBS News, « Nine Devon pubs go up for sale – including an iconic cider bar and a successful Exeter pub », 20 avril 2020

BBC News, « Poundworld to close 40 more stores », 17 juillet 2018

BBC News, « Buses in « crises » as 3,000 routes reduced or scrapped », 02/07/2018.

BBC News, « House of Fraser to close 31 stores », 7 juin 2018

BBC News, « Call to save military airfields from closure », 21/04/2018

BBC News, « Prezzo restaurant group to close 94 outlets », 23 mars 2018

El progreso de Lugo, « El Instituto de Estudios Ulloáns se presenta formalmente », 24/02/2016

La Voz de Galicia, « 224 concellos tienen ahora menos población que en el censo de 1920 », 23/04/2018

La Voz de Galicia, « Galicia proyecta 400.000 metro de nuevas áreas comerciales en tres años », 22/02/2018

Le Monde, « Au Royaume-Uni (aussi), les centres-villes se meurent », 15 décembre 2018

Le Monde, « Un monde rural, vu comme un territoire délaissé mais idéal de vie pour de nombreux Français, selon un sondage », 09/10/2018

Le Monde, « Les petites villes servent-elles encore à quelque chose ? », 11/01/2018.

Le Monde, 2015, « 50 mesures concrètes pour améliorer la vie dans les campagnes », URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/50-mesures-concretes-pour-ameliorer-la-vie-dans-les-campagnes.572334>

Local Data Company, « Store closures hit record levels as restructurings drive largest net decline in testing retail climate », 11 septembre 2019 (URL : <https://www.localdatacompany.com/blog/store-closures-hit-record-levels-pwc-local-data-company>)

Ouest France, « Isigny-sur-Mer. Une nouvelle usine indépendante », 02/10/2019

Ouest France, « Domfront-en-Poiraie. Un parking de 80 places sur l'ancien site », 06/09/2019

Ouest France, « Le parc Tollemer fera respirer la ville après 2020 », 29/04/2018

Ouest France, « La coopérative laitière affiche des records », 15/04/2018

Ouest France, « Saint-Lô. Une aide de la région de plus de cent millions d'euros », 22/03/2018

Ouest France, « Le bâti de la Reconstruction se modernise », 01/03/2018

Ouest France, « Près de Bayeux. Le médecin du Molay-Littry est rentré en Roumanie », 04/02/2018

Ouest France, « Des aides contre la précarité énergétique dans la Manche », 01/02/2018

Ouest France, « Industrie du luxe. Dans la Manche, on tanne la peau de croco et on recrute », 13/12/2017.

Ouest France, « La nouvelle tannerie Kering a été inaugurée hier », 13/10/2017

Ouest France, « Résidence, salle culturelle... les projets d'ici 2020 », 12/10/2017

Ouest France, « Les logements locatifs rénovés par la municipalité », 03/04/2017

Ouest France, « Carrefour central : ce que les travaux vont changer », 08/02/2017

Ouest France, « Luxe. La tannerie de peaux de crocos de Périers voit grand », 23/12/2016

Ouest France, « La convention de revitalisation du bourg est actée », 19/12/2016

Ouest France, « Des aides pour la revitalisation de l'habitat », 25/11/2016

Ouest France, « Grande balade dans le centre-bourg à revitaliser », 07/07/2016

Sío Dopeso, « Galicia proyecta 400.000 metros de nuevas áreas comerciales en tres años », in *La Voz de Galicia*, 22/02/2018

Autres documents

1983, *Le Petit Robert*, Paris, Le Robert.

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2018, « Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. », *Boletín Oficial del Estado*, 49p.

AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, *La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs*, 35p.

Aucame, 2014, « Les logements vacants sur Caen la mer. Premiers éléments de contexte », in *Observatoire et Habitat*, n°2, 24p.

Bureau d'étude Cibles & Stratégies, 2016, *Ville de Pont-Audemer. Etude et programme de développement en centre-ville. Phase 1 : L'étude de la structure de l'offre commerciale et des besoins des consommateurs*, 43p.

Cibles & Stratégies, 2016, *Ville de Pont-Audemer : Etudes et programme de développement du centre-ville*, 43p.

Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, *Programme de revitalisation des Centres-bourgs. Séminaire de Lancement 3 novembre 2015. Actes*, 23p.

Présentation de la convention de revitalisation du centre-bourg de Périers, 2016, *Opération de revitalisation du centre-bourg de Périers et développement du territoire intercommunal*, Communauté de Communes Sèves-Tautès, Ville de Périers, 40p.

Creusat J., Morel-Chevillet H., 2015, « La hiérarchie des villes en France métropolitaine sur trente ans : stabilité globale et reclassements », in Insee Références, *La France et ses territoires, édition 2015*, p.23-38.

DETR and MAFF, 2000, *Our countryside : the future. A fair deal for rural England*. Norwich: Her Majesty's Stationary Office, 176p.

Devon Home Choice, 2018, *Devon Home Choice Policy Document v7.3. Effective from July 2018*.

Dion C., Laurent M., 2015, *Demain*, Mars film [Film].

Direction des Statistiques Démographiques et Sociales (DSDS), 2010, *Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement. Etat des lieux et évaluation comparée des sources*, Série des Documents de Travail, 179p.

Dossier de candidature de la ville de Rugles pour l'appel à projets du CAUE27 « Habitat durable et formes urbaines », p.49-52.

GIP ADECO Pays du Bocage, 2014, *Caractérisation de la vacance dans le Domfrontais*, 148p.

Hopkins R., 2008, *The Transition Handbook. From oil dependency to local resilience*, Cambridge, Green Books, 240p.

Insee Références, 2017, *Insee Référence, édition 2017 – Vue d'ensemble – Le logement en France depuis 30 ans*, Insee, 224p.

Instituto Galego Da Vivenda e Solo, Colexio de Arquitectos de Galicia, Grupo Análise Territorial Universidad Santiago de Compostela, *Modelo de Plan de Dinamización das Areas Rexurbe*,

Rapport pour la *Xunta de Galicia* pour *Anteproxecto da Lei de Rehabilitación e de Rexeneración e Renovación Urbanas de Galicia*, 86p.

LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, p.21174-21256.

LEY 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, p.18590-18591

Parcs Naturels Régionaux de France, 2015, *Renouvellement urbain des centres-bourgs. Vers une innovation sociale et économique. Les approches des Parcs Naturels Régionaux*, PNR de France, 42p.

Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Fonsagrada (Plan Général d'Aménagement Municipal d'A Fonsagrada), donné en 2016 par l'architecte du *concello*, approuvé en 2019 par la *Xunta de Galicia*

PNR Normandie-Maine, « *Revitalisons nos centres-bourgs !* », Actes du colloque du 09/03/2017, 16p.

Verhaeren E., 1995 [1^{ère} éd. 1895], *Les villes tentaculaires*, Paris, Librairie Générale Française, 92p.

Wyckaert M., 2018, « La fréquentation touristique liée aux lieux de mémoire : 12 millions de visites en 2017 », in *EcoDef*, n°115, 6p.

XLSTAT, « Tests de corrélation », in XLSTAT, *Aide*.

Yellow book, 2008, *Dawlish town centre masterplan*, Edinburgh, Yellow book, 102p.

Sites internet

Action cœur de ville : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

Affaires publiques : <http://www.affaires-publiques.org>

Eurostat : <https://ec.europa.eu/eurostat/fr/home>

Left-Bridge : <https://www.left-bridge.co.uk>

Oficina del peregrino : <https://oficinadelperegrino.com>

Plus Beaux Détours de France : <https://www.plusbeauxdetours.com>

Programme « revitalisation des centres-bourgs » : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr>

Revitalisation de Périers : <http://revitalisationperiers.blogspot.com>

Transition Network : <https://transitionnetwork.org/>

<https://transitionnetwork.org/wp-content/uploads/2018/08/The-Essential-Guide-to-Doing-Transition-English-V1.2.pdf?pdf=essential-guide-to-transition-v-1>

<https://transitionnetwork.org/wp-content/uploads/2018/09/Le-Guide-Essentiel-de-la-Transition-v1.2.pdf?pdf=le-guide-essentiel-de-la-transition>

Transition Town Totnes : <https://www.transitiontowntotnes.org/>

Turbout F., « Une pression croissante (2011) », in *Atlas Transmanche – Espace Manche* (Atlas en ligne) : <https://atlas-transmanche.certic.unicaen.fr/fr/page-442.html>

Turbout F., « Vieillissement des territoires, une analyse à grande échelle (2015) », in *Atlas Transmanche – Espace Manche* (Atlas en ligne) : <https://atlas-transmanche.certic.unicaen.fr/fr/page-437.html>

Turbout F., « Les communes nouvelles en Normandie, janvier 2017 », in *Atlas Territoires Normands* (Atlas en ligne) : <https://territoires-normands.certic.unicaen.fr/fr/page-24.html>

Zoopla : <https://www.zoopla.co.uk/>

Entretiens cités (classés par commune d'études)

Galice

Architecto de Fonsagrada, A Fonsagrada, 2016

Architecto concello de Maceda, Maceda, 2016

Oficina General de Maceda, Maceda, 2016

Alcalde de Monterroso, Monterroso, 2016

Maria Gomez Alvite, Monterroso, 2016

Agence immobilière *Galicia Paradise*, la Ribeira Sacra près d'Ourense, Ourense, 2016

Oficina de rehabilitación de Rianxo, Rianxo, 2016

Alcadesa de Santa Comba, Santa Comba, 2017

Maire adjoint de Santa Comba, Santa Comba, 2017

Normandie

Agence notariale de Domfront pour la zone de Ceaucé, Domfront, 2015

Agent municipal Mesnil-sur-Iton (Damville), Damville, 2016

Maire de Damville, Damville, 2017

Habitants, Isigny-sur-Mer, 2014

Présidente Intercommunalité Isigny-Omaha Intercom, Le Molay-Littry, 2018

Cheffe du projet de revitalisation de Périers, Périers, 2016

Cheffe de projets urbanisme et aménagements de la ville de Saint-Lô, Saint-Lô, 2019

Conservateur du musée des Beaux-Arts, Saint-Lô, 2019

Manageur du commerce de Saint-Lô, Saint-Lô, 2019

Commerçant du Teilleul, Le Teilleul, 2018

Agence notariale du Theil-sur-Huisne, Theil-sur-Huisne, 2015

Maire de Trévières, Trévières, 2018

Cheffe du service architecture, patrimoine et développement local de la ville de Vire, Vire, 2019

Sud-Ouest de l'Angleterre

Chargée de l'*affordable housing* (logement à prix abordable) au *South Hams district council*, Totnes, 2016

Luscombe Maye agency, Totnes, 2016

MickelMore Hugues agency, Totnes, 2016

Wood's agency, Totnes, 2016

Réunions, ateliers, journées d'études cités (classés par ordre alphabétique)

Galice

Journée de présentation de la journée d'études de l'*Instituto de Estudos Ulloans*, 2016

Normandie

Atelier élus, « Laverie à idées », Périers, 2016

Atelier habitants, « Laverie à idées », Périers, mai 2016.

Colloque « Revitalisation nos centres-bourgs », PNR Normandie-Maine, Carrouges, 9 mars 2017

Comité de pilotage n°2 de revitalisation du centre-bourg de Périers, Périers, janvier 2016

Comité de pilotage n°3 sur la revitalisation du bourg de Périers, Périers, juin 2016

Comité de pilotage n°4 sur la revitalisation du bourg de Périers, Périers, septembre 2016

Comité technique de revitalisation du Teilleul, Le Teilleul, septembre 2018.

Equipe municipale de Ceaucé, Ceaucé, 2015

Journée d'études « *Centre et périphérie : repenser la ville, réinventer les patrimoines* », Gourbin P., Bidaud C., Brouard-Sala Q., Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, UMR 6590 Espaces et Sociétés, 18 octobre 2019, Lisieux.

Journée d'Etude « *Patrimoine, commerce et Reconstruction* » organisée par la ville de Coutances, le Pays d'art et d'histoire du Coutançais et l'Ecole supérieure nationale d'architecture de Normandie, Coutances, 21 juin 2018.

Lancement du projet de recherche « Revitalisation des centres-bourgs » IRD2 – DDTM14 – ESO-Caen – Aunay-sur-Odon – 11-12-2017.

Présentation « Habiter le centre de Rugles » - Rugles – Ecole des Ponts Paris Tech, avril 2017.

Réunion publique sur l'aménagement du bourg de Trévières, Trévières, septembre 2015.

Séminaire de lancement du programme national « Revitalisations des centres-bourgs », Paris, novembre 2015.

Sud-Ouest de l'Angleterre

Conférence « *L'urbanisme commercial en Europe* » - Institut de la ville et du commerce – CCI Paris IDF – 13-09-2017

Transition Walk, Totnes, 2016

Annexes

Annexe n°1 Questionnaire pour la Galice et l'Angleterre



ANTE
Análise Territorial
GI - 187f

Un Grupo de
Investigación da



IDEGA
Instituto Universitario de Estudos e
Desenvolvemento de Galicia

CUESTIONARIO HABITANTES

Vivienda actual

- **¿En qué tipo de vivienda vive usted?** : Casa antiguas Chalet Piso Otra:.....
- **Características de la vivienda :**
 - Número de habitaciones :** 1 2 3 4 5 o +
 - Área habitable (en m²) :** 0-30 30-60 60-100 100 o +
 - Área de terreno (en m²) :** 0-100 100-500 500-1000 1000 o +
 - Consumación electricidad y calefacción :** Bajo consumo Medio consumo
 Fuerte consumo
 - Garaje :** Si No
 - Aparcamiento en número de plazas :** 0 1 2 3 4 o +
 - Bodega o sótano:** Si No
 - Fecha de entrada en la vivienda :**
 - Precio de venta / alquiler actual (en €) :**
- **Municipio de residencia actual :**
- **¿A qué distancia de una villa vive usted?**
 - En el centro de una villa En una villa Cerca de una villa En un pueblo o una aldea

Informaciones generales

- **Sexo :** Hombre Mujer
- **Edad :** 18-30 años 30-45 años 45-60 años 60-70 años 70 años o +
- **Número de personas en el hogar :** 1-2 3-4 5 o +
- **Ocupación (si es jubilado, antes de la jubilación) :**
 - 0. Ocupaciones militares
 - 1. Directores y gerentes
 - 2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales
 - 3. Técnicos; profesionales de apoyo
 - 4. Empleados contables, administrativos, y otros empleados de oficina
 - 5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores
 - 6. Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero
 - 7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufacturas y construcción
 - 8. Operadores de instalaciones y maquinaria y montadores
 - 9. Ocupaciones elementales
- **¿Cuál nota da usted a su vivienda entre 1 y 10? (1 por muy mala y 10 perfecta)**
- **¿Cómo puede calificar la vida en este pueblo?**
- **¿Si tiene un amigo que quiere vivir aquí, que recomendaría usted?**
- **¿Qué relaciones tiene con sus vecinos?**





ANTE
Análise Territorial
GI - 187f

Un Grupo de
Investigación da



IDEGA
Instituto Universitario de Estudos e
Desenvolvemento de Galicia

SURVEY RESIDENTS

ACTUAL DWELLING

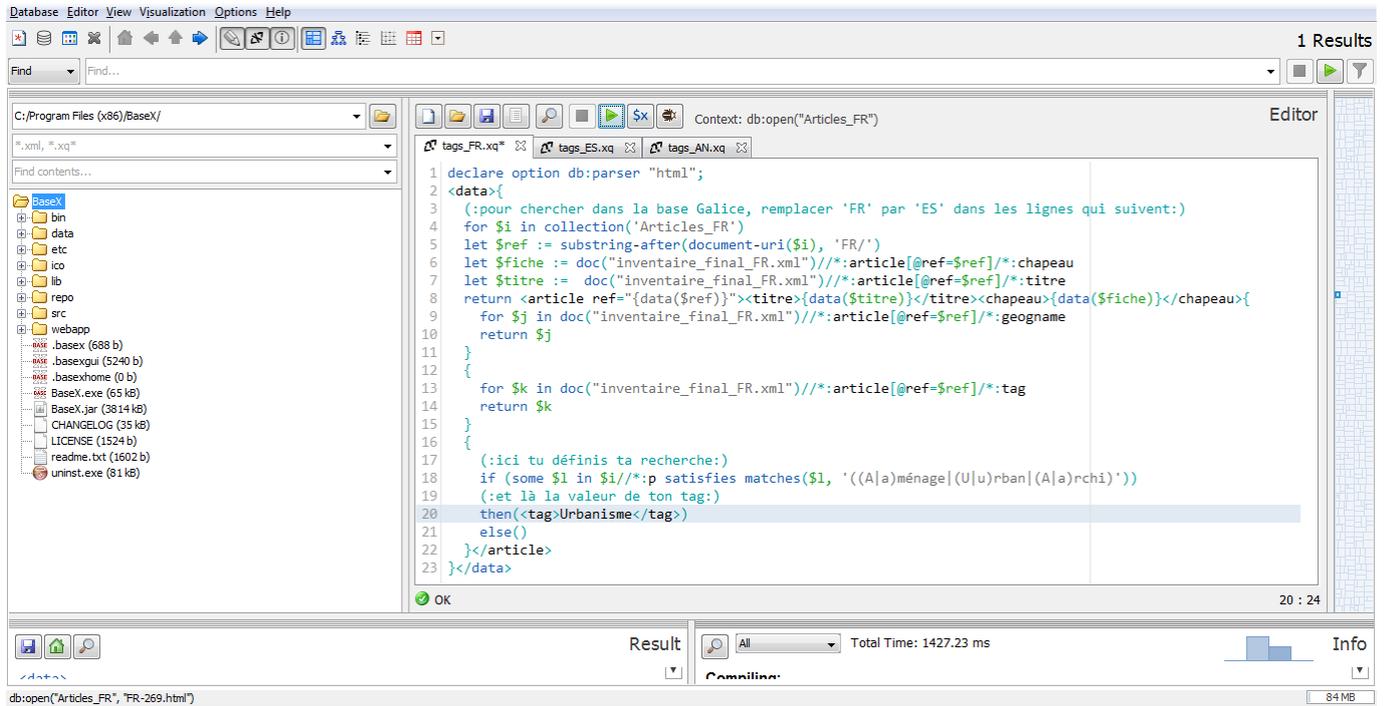
- **What type of dwelling do you live in?** : Town dwelling Unshared dwelling Apartment
 Other :
- **Characteristics of the dwelling :**
 - Number of rooms :** 1 2 3 4 5 or +
 - Living space (in m²) :** 0-30 30-60 60-100 100 or +
 - Land area (en m²) :** 0-100 100-500 500-1000 1000 or +
 - Energy class (EPC) :** Low consumption (A-B) Middle consumption (C-D)
 High consumption (E-F or G)
 - Garage :** Yes No
 - Parking in number of places :** 0 1 2 3 4 or +
 - Cellar :** Yes No
 - Date of entry into the dwelling :**
 - Purchase price / rent (in pounds) :**
- **Town of actual residence:**
- **At what distance from a principal town do you live?**
 - In the center of the town In the town Near the town In a hamlet

General information

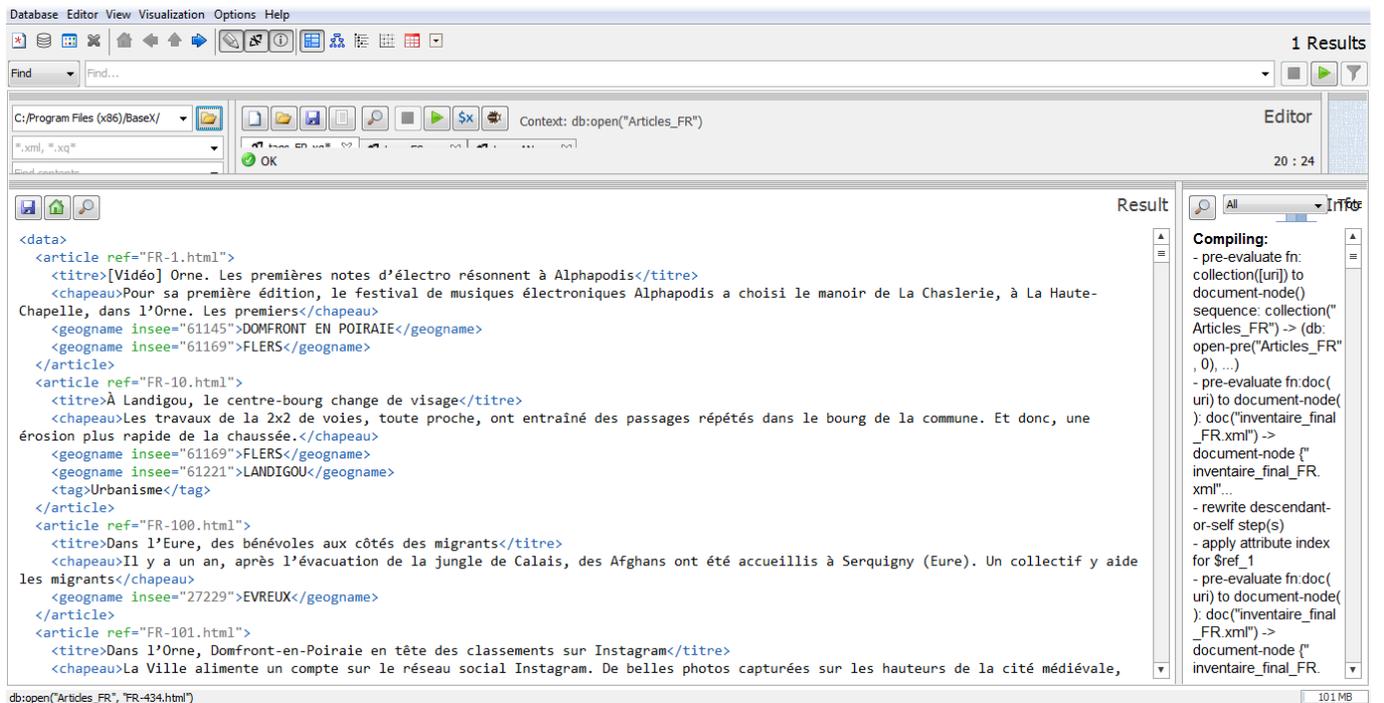
- **Sex:** Male Female
- **Age:** 18-30 y-o 30-45 y-o 45-60 y-o 60-70 y-o 70 y-o or +
- **Number of persons in the household :** 1-2 3-4 5 or +
- **Profession (if retired, before) :**
 - 1. Managers, directors and senior officials
 - 2. Professional occupations
 - 3. Associate professional and technical occupations
 - 4. Administrative and secretarial occupations
 - 5. Skilled trades occupations
 - 6. Caring, leisure and other service occupations
 - 7. Sales and customer service occupations
 - 8. Process, plant and machine operatives
 - 9. Elementary occupations
- **How would you rate your dwelling?**
- **How do you qualify the town of ...?**
- **Would you recommend living here to a friend?**
- **What kind of relationships do you have with your neighbors?**



Annexe n°2 Exemple de requête réalisée pour la Normandie avec ligne 18 les termes recherchés et ligne 20 le tag attribué (Auteur ; Brouard-Sala Q., 2019)



Annexe n°3 Résultat pour la Normandie à partir de la requête précédente



Presentación del municipio:

- Características generales del municipio (historia, demografía, ayuntamiento, etc.)
- Sensación sobre el atractivo del municipio

¿Cuál documento de urbanismo tiene el municipio?

¿Cuál tipo de vivienda tiene el municipio?

¿Cuál frecuencia de licencias de permiso de construir hay en el municipio?

¿Cuáles políticas o proyectos hay para que el municipio esté más atractiva?

¿Qué estado de las viviendas vacías? (Actual y pasado)

¿Quién son los nuevos habitantes?

¿Dónde viven? ¿Y Por qué?

Presentation of the municipality:

- General characteristics of the municipality (history, demography, town hall, etc.)
- Feeling about the attractiveness of the municipality

What urban planning document does the municipality have?

What type of housing does the municipality have?

Where are the housing the most expensive?

What is the frequency of building permit in the municipality?

What policies or projects are there to make the municipality more attractive?

Who are the new inhabitants?

Where they live? And why?

¿Cuál es la actividad general de la agencia inmobiliaria?	
Temas	Interrogatorio
Estructura del parque inmobiliario en venta / en alquiler	Tipo de viviendas
	Características generales de las viviendas
	Viviendas en ruina
	En construcción
Causa de las viviendas vacías / libres	Características de las viviendas
	Dinámicas del mercado
	Imagen del barrio / del municipio
	Efecto dominó
Otros	Acuerdos viviendas en venta / en alquiler y deseos de los futuros compradores
	Tipos vendedores / donantes
	Tipos compradores

Question de départ :

Quelle est l'activité générale de l'agence ?

Thèmes	Questionnement
Structure du parc mis en vente / location	Type de logements
	Caractéristiques générales des logements
	Parc vétuste
	Constructions
Causes de la vacance	Caractéristiques du logement
	Dynamiques du marché
	Représentations quartier / commune
	Effet d'entraînement
Autres	Accords logements mis en vente / location et désirs des futurs acquéreurs
	Type vendeurs / bailleurs
	Type acquéreur

Annexe n°8 Récapitulatif des entretiens, questionnaires et réunions dans les différents terrains laboratoires (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
France	Isigny-sur-mer (Calvados)	sept-14	M2 (stage de terrain)	monographie	1			
France	Ceaucé (Orne)	févr-15	Dévitilisation (projet tuteuré)	logements vacants	13	52		
France	Saint-Sauveur-le-Vicomte (Manche)	févr-15	Dévitilisation (projet tuteuré)	logements vacants	20	51		
France	Le Theil-sur-Huisne (Orne)	mars-15	Dévitilisation (projet tuteuré)	logements vacants	14	49		
France	Trévières (Calvados)	sept-15	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	2		1	
France	France	nov-15	séminaire de lancement du programme de revitalisation	revitalisation			1	

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
France	Pré-en-Pail (Mayenne)	déc-15	revitalisation du centre-bourg	revitalisation				1
France	Périers (Manche)	déc-15	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	3		5	6
France	Domfront (Orne)	janv-16	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	1		1	
France	Orbec (Calvados)	janv-16	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	1			
France	Pont-Audemer (Eure)	janv-16	revitalisation du centre-bourg	revitalisation			2	
Espagne	Rianxo (A Coruña)	mars-16	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	1			
Espagne	Fonsagrada (Lugo)	mars-16	dévitalisation	logements vacants	3	36		
Espagne	Maceda (Ourense)	avr-16	dévitalisation	logements vacants	2	32		

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
Espagne	Monterroso (Lugo)	avr-16	dévitilisation	logements vacants	3	20		
Espagne	Galice	avr-16	Habitat	logements vacants	2			
Espagne	A Ulloa (Lugo)	avr-16	Développement économique	revitalisation			1	
France	France	juin-16	Habitat (séminaire PUCA)	politiques publiques			1	
France	Verneuil-sur-Avre (Eure)	juin-16	dévitilisation	logements vacants	1	11		
Angleterre	Totnes (Devon)	juil-16	Transition Town	revitalisation	4	45		1
Angleterre	Devon	juil-16	habitat	logement social	1			
France	Damville / Mesnil-sur-Iton (Eure)	nov-16	DU C2TH - enquête habitat commune nouvelle	habitat	2		3	

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
France	Normandie	nov-16	Journée STENOR bourgs et les petites villes en Normandie	revitalisation			1	
Espagne	Santa Comba (A Coruña)	févr-17	dévitilisation	logements vacants	3	36		
Espagne	Galice	févr-17	habitat - Normes réhabilitations	réhabilitation	2			
France	Île de France	févr-17	Claire Fonticelli	revitalisation			2	
France	France – Normandie	mars-17	colloque PNR NM - Revitalisons nos centres-bourgs	revitalisation			1	
France	Eure	mars-17	Palmarès CAUE - Concours European	revitalisation			1	
France	Rugles (Eure)	avr-17	revitalisation du centre-bourg	revitalisation			1	

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
France	Coutances (Manche)	déc-17	Villes reconstruites	revitalisation et patrimoine			2	
France	Saint-Lô (Manche)	déc-17	Villes reconstruites	revitalisation et patrimoine	3		2	
France	Vire (Calvados)	déc-17	Villes reconstruites	revitalisation et patrimoine	3		2	
France	Lisieux (Calvados)	déc-17	Villes reconstruites	revitalisation et patrimoine	1		2	
France	Périers (Manche)	janv-18	Ruralités et ambitions scolaires	collèges ruraux				3
France	Saint-Sauveur-le-Vicomte (Manche)	janv-18	Ruralités et ambitions scolaires	collèges ruraux				3
France	Isigny-sur-Mer (Calvados)	janv-18	Ruralités et ambitions scolaires	collèges ruraux				3

Pays	Terrain	Date de début d'enquête	Titre	But	Entretiens	Questionnaires	réunions acteurs	ateliers - réunions publiques
France	Le Teilleul (Manche)	mars-18	revitalisation du centre-bourg	revitalisation	1		2	
France	Louviers (Eure)	juin-19	Villes reconstruites	revitalisation et patrimoine	2			
	Total	38			89	332	31	17

Tables

Table des figures

Figure 1 "Variation in population in and outside urban conurbations in 1806–2010." in Talandier, et al, 2016, "Two centuries of economic territorial dynamics : the case of France », in <i>Regional Studies, Regional Science</i> , vol. 3/1, p.71.	13
Figure 2 Migrations résidentielles vers et entre les campagnes françaises métropolitaines (2007), in Pistre P., 2011, « Migrations résidentielles et renouveaux démographiques des campagnes françaises métropolitaines », <i>Espaces populations sociétés</i> , 2011/3, p.544.)	17
Figure 3 "L'armature urbaine de la France en 2010", in Jousseume et Talandier, 2016, « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française », in <i>Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement</i> , n°32, p.8	24
Figure 4 "Caractéristiques de population et d'emploi des 7 niveaux hiérarchiques", in <i>ibid.</i> , p.9	25
Figure 5 "Urban network and annual rate of population change" in Jousseume, Talandier, 2016, "The dynamics of small towns in France", in <i>European Countryside</i> , 2016/4, p.407. (Carte de gauche : évolutions démographiques 1999-2007 ; carte de droite : évolutions démographiques 2007-2012)	26
Figure 6 Torre, "Les chemins du développement territorial", in Torre, 2015, "Théorie du développement territorial", in <i>Géographie, économie, société</i> , 2015/3, p.284	43
Figure 7 Localisation des terrains d'études régionaux en Europe	51
Figure 8 Allers-retours théorie-statistiques-terrain dans la démarche de la thèse (Auteur : Brouard-Sala Q., 2019)	53
Figure 9 Les différentes échelles de NUTS pour Eurostat (Source : https://ec.europa.eu/eurostat/fr/home)	55
Figure 10 Spatialisation des transactions immobilières étudiées entre maisons et terrains et appartements (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018)	61
Figure 11 Questionnaire destiné aux habitants et usagers des centres-bourgs en Normandie (Auteur : Brouard-Sala, 2015)	63
Figure 12 Carte réalisée à partir des résultats de la requête aménagement/urbanisme/architecture (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; articles Ouest-France entre février 2018 et janvier 2019)	68
Figure 13 Allers-retours entre les bases de données institutionnelles, complémentaires et personnelles (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	69
Figure 14 Guide d'entretien exploratoire pour une commune française (Auteur : Brouard-Sala Q., et al, 2015)	71
Figure 15 Exemple de prise de vue permettant d'identifier l'ambiance urbaine avec deux logements vacants, de l'espace public arboré, etc., Monterroso, Avril 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	75
Figure 16 Typologie urbain-rural par NUTS3 en Europe en 2011 (Source : ec.europa.eu/eurostat/fr)	83
Figure 17 Evolution de la population entre 2000 et 2016 par NUTS3 en Europe	86
Figure 18 Part de personnes de 65 ans à 84 ans dans la population totale en 2011 en Europe	89
Figure 19 Part de logements sans résidents habituels en Europe en 2011	93
Figure 20 Densité de la population en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre	98
Figure 21 Densité de population en Galice en 2011	100
Figure 22 Densité de population en 2013	102
Figure 23 Carte de l'évolution de la population entre 1991 et 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre	103
Figure 24 Typologie de l'évolution de la population entre 1981 et 2011 en Galice	107
Figure 25 Carte de la typologie de l'évolution de la population par commune entre 1968 et 2013 (Source : Bergel, Brouard-Sala, 2017, p.64)	109
Figure 26 Localisation des terrains laboratoires en Galice	116
Figure 27 Exemple de logements vacants largement présents dans le bourg, A Fonsagrada, février 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	117

<i>Figure 28 Ambiances urbaines constituées d'immeubles sans finitions extérieures, de logements vacants en cours de réhabilitation pour le tourisme, et d'un café-restaurant, Fonsagrada, mars 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	118
<i>Figure 29 Ambiances urbaines de centre-ville avec des immeubles de différents styles architecturaux, faisant penser au feismo, Monterroso, Avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	120
<i>Figure 30 D'autres ambiances urbaines, entre abandon des maisons traditionnelles et rénovation de commerces de centre-ville, Monterroso, avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	121
<i>Figure 31 Ambiances urbaines composées de logements anciens ou récents vacants, Maceda, avril 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	123
<i>Figure 32 Paysages urbains représentatifs du feismo avec des immeubles neufs importants et des bâtiments en ruine, Santa Comba, février 2017 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	126
<i>Figure 33 Exemple de bar de nuit très présents dans le centre, Santa Comba, février 2017 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	127
<i>Figure 34 Ambiances urbaines composées de rues donnant une vue sur la mer et le port, des commerces et des maisons rénovés et une place publique, Rianxo, février 2016, (Photographies : Orain N.)</i>	130
<i>Figure 35 Carte des petites villes du Sud-Ouest de l'Angleterre et localisation du terrain laboratoire</i>	132
<i>Figure 36 Paysages urbains composés de rues semi-piétonnes avec des restaurants et des galeries d'art, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	134
<i>Figure 37 Ambiances urbaines composées de quartiers pour catégories supérieures, du marché, d'une rivière et d'un parcours commenté de la TTT, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	134
<i>Figure 38 Terrains laboratoires et bourgs et petites villes de Normandie</i>	138
<i>Figure 39 Différents paysages urbains composés d'immeubles de centre-bourg avec une présence importance de vacance du logement et commerciale, des maisons vacantes et pourtant de nouvelles constructions, Saint-Sauveur-le-Vicomte, février 2015 (Photographies : Brouard-Sala, et al.)</i>	139
<i>Figure 40 Différents paysages du centre-bourg constitués d'un port et ses logements sociaux, d'une mairie imposante, de commerces et de l'usine Isigny-Sainte-Mère, septembre 2014, Isigny-sur-Mer (Collectif, 2014)</i>	143
<i>Figure 41 Place principale qui sert de parking, Périers, janvier 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	146
<i>Figure 42 Parcours commenté de la ville lors d'un comité de pilotage du projet de revitalisation, ici une vue sur les maisons d'Etat de la reconstruction et sur la place du collège et de l'intercommunalité, Périers, janvier 2016 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	147
<i>Figure 43 Paysages urbains constitués d'architecture de la reconstruction, vieillissante, dont certains bâtiments sont en vente, de commerces divers, Trévières, décembre 2019 (Photographies : Brouard P.)</i>	150
<i>Figure 44 Paysages urbains de Vire composés d'un rond-point central entouré de bâtiments de la reconstruction, d'une mairie de la même époque, et d'un démarquage au sol pour donner de la couleur à la ville, Vire, Juin 2019 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	154
<i>Figure 45 Paysages urbains composés d'autres colorisations du sol pour donner une image positive de la ville, des rues avec des bâtiments moins élaborés architecturalement, notamment sur leur arrière, Vire, Juin 2019 (Photographies : Brouard-Sala Q.)</i>	155
<i>Figure 46 Part d'appartements, de logements locatifs, privés ou sociaux dans l'ensemble des logements dans le Sud-Ouest de l'Angleterre en 2011</i>	165
<i>Figure 47 Quartiers de logements sociaux mitoyens, Bideford, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	167
<i>Figure 48 Quartiers de HMO concentrant les classes dominées, Illfracombe, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	168
<i>Figure 49 Quartier périphérique résidentiel de Bidgetown avec des affordable housing en accession à la propriété, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)</i>	169
<i>Figure 50 Cartes représentant les taux d'appartements, de locataires de leur résidence principale dont en HLM en 2013 en Normandie (cartes à finaliser)</i>	171
<i>Figure 51 Logements à louer dans et à la marge du centre-bourg, Saint-Sauveur-le-Vicomte, février 2015 (Photographies : Brouard-Sala, et al)</i>	174

Figure 52 Logements sociaux en petit collectif, Le Theil-sur-Huisne, mars 2015 ; Logements sociaux en barre, Verneuil-sur-Avre, juin 2016 (Photographies : Brouard-Sala, et al.)	174
Figure 53 Type de maison idéale selon l'agence immobilière Fincas Galicia source : https://fincasgalicia.wixsite.com	176
Figure 54 Maison idéale à prix raisonnable pour les Galiciens, source : https://fincasgalicia.wixsite.com	176
Figure 55 Résidences principales construites entre 2002 et 2011 par municipe en Galice en 2011	177
Figure 56 Brochure d'une annonce immobilière correspondant à l'idéal des anglais selon l'agence Luscombe Maye, 2016	179
Figure 57 Part des maisons semi-detached parmi l'ensemble des logements en 2011 dans le Sud-Ouest de l'Angleterre	181
Figure 58 Brochure du constructeur immobilier Les Maisons-Fautrat, 2017, constructeur immobilier dans le département de la Manche	182
Figure 59 Nombre moyen de pièces par résidence principale en 2013 en Normandie	183
Figure 60 Graphique de l'évolution du nombre de transactions entre le bourg, son centre (CB) et en dehors (BHCB), et les communes limitrophes (LIMI), entre 2000 et 2014 dans les bourgs et petites villes de Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q. 2018 ; Source : PERVAL)	185
Figure 61 Graphiques de la surface de terrain et du type de logements selon la distance au centre-bourg en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q. ; source : questionnaire)	186
Figure 62 Nombre de logements vendus par district dans le Sud-Ouest de l'Angleterre entre 1995 et 2013	188
Figure 63 Graphiques de la surface de terrain et du type de logement selon la distance au centre-ville à Totnes (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)	190
Figure 64 Graphique de l'évolution du nombre transactions immobilières entre 2004 et 2017 pour l'ensemble des villas et leurs périphéries en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; Source : Miniserio de Fomento 2004-2014)	191
Figure 65 Graphiques de la surface de terrain et du type de logement selon la distance au centre-bourg en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)	192
Figure 66 Graphique du type de logement selon la classe d'âge en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)	195
Figure 67 Route avec panneau indiquant "Elderly people", soit « personnes âgées », Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	196
Figure 68 Graphique de la distance au centre-ville de Totnes selon la classe d'âge (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : résultats du questionnaire)	197
Figure 69 Localisation entre centre et périphérie des jeunes et des séniors (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018)	198
Figure 70 Graphiques des classes d'âge des acheteurs selon le type d'espace et la situation démographique pour les maisons et terrains entre 2000 et 2014 (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; source : PERVAL)	202
Figure 71 Graphique du prix moyen d'achat des maisons et terrains selon la PCS de l'acheteur et le type d'espace (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; Source : PERVAL)	206
Figure 72 Cartes des communes d'origines et d'achat des franciliens dans les bourgs et petites villes de Normandie en fonction de la classe sociale et rayon de distance standard (Source : Brouard-Sala Q., 2018, op. cit.)	209
Figure 73 Carte des prix médians par zone, des prix médians les plus hauts, et des turn-over les plus élevés, à Totnes TQ9 (Source : zoopla.com, 2020)	214
Figure 74 Variété des prix à South Street, Totnes (source : zoopla.com)	215
Figure 75 Logement et profession des enquêtés (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaires)	221
Figure 76 Définitions d'un logement vacant (Source : Brouard-Sala, 2019, p.1)	227
Figure 77 Carte du pourcentage de logements vacants en Galice en 2011	229
Figure 78 Pourcentage de logements vacants en 2013 en Normandie	233
Figure 79 Densité de logements vacants à Saint-Sauveur-le-Vicomte (Source : PNR MCB, 2015, Agir sur la vacance à Saint-Sauveur-le-Vicomte)	234
Figure 80 Carte du pourcentage de logements construits avant 1945 en 2013 en Normandie	237

Figure 81 Carte du pourcentage de logements construits entre 1945 et 1970 en 2013 en Normandie	237
Figure 82 Maison vacante présentant des marques de vétusté, Le Teilleul, avril 2015 (Auteur : Brouard-Sala Q.)	239
Figure 83 Photographie d'un commerce et de son logement attenant vacants et en vente, Périers, Décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	240
Figure 84 Pourcentage de logements vacants en mauvais état en 2011 en Galice	243
Figure 85 Maison traditionnelle abandonnée au profit d'une maison neuve sur la même parcelle, Alon (concello de Santa Comba), mai 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	244
Figure 86 Carte du pourcentage de logements vacants construits entre 2002 et 2011 en Galice	245
Figure 87 Immeuble où seul le rez-de-chaussée a été achevé, et le reste de la construction abandonnée, Maceda, avril 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	246
Figure 88 Exemple de flux routier traversant le bourg, janvier 2015, Périers (Auteur : Brouard-Sala Q.)	253
Figure 89 Carte des corrélations entre la vacance du logement en 2013 et d'autres indicateurs (Source : Insee RP 2013 ; auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	257
Figure 90 Carte des corrélations entre la vacance du logement et d'autres indicateurs pour la Galice (Source : INE 2011 ; auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	260
Figure 91 Plan factoriel de l'ACP sur l'ensemble des bourgs et des petites villes de Normandie (Sources : INSEE RP 2013 ; 2015 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	263
Figure 92 Plan factoriel de l'ACP pour l'ensemble des villas de Galice (Sources : INE, 2011 ; IGE, 2015 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	267
Figure 93 Six commerces sont vacants sur cette rue, du bout de bâtiment à gauche jusqu'au dernier bâtiment à droite, juillet 2020, Isigny-sur-Mer (Photographie : Brouard-Sala Q.)	274
Figure 94 Carte du nombre de supermarchés et hypermarchés en 2014 en Normandie (Source : Brouard-Sala Q., 2016, op. cit.)	275
Figure 95 Etude de la vacance commerciale à Pont-Audemer par le bureau d'études "Cibles & stratégies"	277
Figure 96 Carte du nombre de commerces par municipios et de son évolution entre 2008 et 2018 en Galice	279
Figure 97 Maisons traditionnelles vacantes avec différentes portes d'entrées et une porte de commerce vacante, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)	280
Figure 98 Immeuble avec des locaux commerciaux toujours inoccupés, février 2017, Santa Comba (Photographie : Brouard-Sala Q.)	281
Figure 99 Photographie montrant le déclin des services publics, Gisors, février 2020 (Photographie : Brouard-Sala Q. ; Source : Brouard-Sala Q., URL : https://www.unicaen.fr/recherche/mrsh/forge/6890)	287
Figure 100 Schéma de localisation des logements vacants, des zones pavillonnaires et de certains équipements (Source : Brouard-Sala Q., et al, 2015 ; modifications : Brouard-Sala Q., 2020)	290
Figure 101 Schéma qui montre l'opposition entre le cœur de bourg et la ville nouvelle où se situe le collège (Source : Compte-rendu du COPIL n°4 de la revitalisation du centre-bourg de Périers, 2016) à vérifier	291
Figure 102 Article de presse relatant les pertes de population en Galice à cause du manque de travail (Source : La Voz de Galicia, "224 concellos tienen ahora menos población que en el censo de 1920", 23/04/2018)	297
Figure 103 Carte du taux d'évolution de l'emploi productif par commune entre 1975 et 2013 en Normandie	298
Figure 104 Pourcentage de pauvreté à Isigny-sur-Mer au 31 décembre 2015 (Source : Brouard-Sala, 2021, « Dépassement des fonctions sectorielles des politiques à destination des jeunes : tensions et complémentarités avec l'aménagement des bourgs de Normandie », in colloque « La juvénilité des politiques publiques : Engagements, gouvernances et territoires » organisé à Lille les 17-19 mars 2021)	301
Figure 105 Immeubles dont la construction est inachevée et dont les structures internes sont visibles, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)	304
Figure 106 Maison traditionnelle galicienne en ruine dont les structures internes du bâtiment sont visibles, avril 2016, Monterroso (Photographie : Brouard-Sala Q.)	304
Figure 107 Schéma du processus de dévitalisation (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	305
Figure 108 Graphique de la qualification du travail selon la classe d'âge en Galice (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 : source : questionnaire)	308

Figure 109 Graphique de la qualification des commerces selon la tranche d'âge en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020 ; source : questionnaire)	311
Figure 110 Etude de "L'image de Pont-Audemer" par le bureau d'études "cibles & stratégies"	313
Figure 111 Graphique de la qualification du travail selon la profession dans le Sud-Ouest de l'Angleterre (Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	320
Figure 112 Partenaires et invités du Comité de Pilotage de la revitalisation de Périers	332
Figure 113 Comité technique de revitalisation du bourg, Le Teilleul, septembre 2018 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	332
Figure 114 « Eight rungs on the ladder of citizen participation » Arnstein, 1969, p.217	342
Figure 115 Traduction de la figure ci-contre par Donzelot, Epstein, 2006, p.8 (repris dans : Brouard-Sala, 2016)	342
Figure 116 Atelier cartographique pour les habitants afin qu'ils placent leurs idées à partir des photographies qu'ils ont prises (Source : http://revitalisationperiers.blogspot.com)	344
Figure 117 "A Périers, chacun imagine la ville" (Source : http://revitalisationperiers.blogspot.com)	345
Figure 118 La "Maison à Tourelle", Verneuil-sur-Avre, juin 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	356
Figure 119 "Les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt "centres-bourgs" (Source : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/carte-des-54-laureats-de-l-appel-a-manifestation-d-r118.html)	360
Figure 120 Lauréats d'Action cœur de ville (Source : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville)	364
Figure 121 Récapitulatif financier pour la rénovation urbaine (Source : AP 17-ADT-06-02-1, du Conseil Régional de Normandie, 2017, La Normandie à la reconquête de ses villes-centres et cœurs de bourgs, p.14	366
Figure 122 Schéma de la politique régionale de revitalisation urbaine (Source : AP 17-ADT-06-02-1, 2017, op. cit., p.5)	367
Figure 123 Description de Transition Town Totnes (Source : Totnes information center, 2016)	370
Figure 124 Affiche du Colloque "Revitalisons nos centres-bourgs"	373
Figure 125 Projection de photographies pour donner des envies aux habitants, Périers, mai 2016 (Source : http://revitalisationperiers.blogspot.com)	374
Figure 126 Les quatre pôles de développement de la ville (Source : Convention de la revitalisation du centre-bourg de Périers)	376
Figure 127 Invitation à l'avant-première du film sur la ville de Périers	378
Figure 128 Nombre d'articles de presse évoquant la revitalisation/revalorisation/redynamisation d'un centre-bourg entre 2016 et 2018	379
Figure 129 Nombre d'articles de presse évoquant des travaux dans un centre de bourg	381
Figure 130 Primes communales pour l'installation de ménages dans l'hyper-centre de Périers	388
Figure 131 Financements des travaux de réhabilitation à Périers	390
Figure 132 Répartition des efforts financiers entre l'ANAH et l'intercommunalité pour la rénovation de logements à Périers	391
Figure 133 Nombre de logements réhabilités par municipio entre 2000 et 2014 en Galice	392
Figure 134 Exemple de rénovation de maisons galiciennes, Rianxo, février 2016 (Photographie : Orain N.)	394
Figure 135 Articles de presse mentionnant la présence de politique sur l'habitat, le logement et l'immobilier entre 2016 et 2018	396
Figure 136 Moulin de Totnes où une promotion de l'exposition photographique de l'environnement de Totnes est réalisée, Totnes, juillet 2016 (Photographie : Brouard-Sala Q., 2016)	402
Figure 137 Exemple de briques dont les couleurs sont différentes, Vire, juin 2019 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	405
Figure 138 "Lancer une opération de "boutique à l'essai"" (Source : Convention de revitalisation du centre-bourg de Périers, p.23)	412
Figure 139 Verso du flyer "Unique Totnes" (Source : Flyer édité par Totnes information center, édition 2016)	413
Figure 140 Galerie "Mic Chambers Gallery", Totnes, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	415

Figure 141 Exemple de commerce de bouche mis en scène pour attirer le client, Périers, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	416
Figure 142 Affiche promotionnelle de la brasserie de bières de Totnes (Source : The New Lion Brewery, 2016)	418
Figure 143 "Les perspectives de développement" commercial (Source : Cibles & Stratégies, 2016)	419
Figure 144 Guide de bonnes pratiques. Publicité et signalétique (Source : PNR Normandie-Maine, 2016)	424
Figure 145 Photographie d'une rue commerçante avec les problématiques d'enseignes et de devantures, Vire, juin 2019 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	426
Figure 146 Charge d'engagement des commerçants (Source : Cibles & Stratégies, 2016, op. Cit.)	427
Figure 147 Nombre d'articles de presse mentionnant la présence de politiques sur le commerce ou les commerçants entre 2016 et 2018	429
Figure 148 Exemple de mise en stationnement court pour les commerces d'achat court (Source : Cibles & Stratégie, 2016)	438
Figure 149 Parc Tollemer en hiver avec des arbres dépourvus de feuilles, Périers, décembre 2015 (Photographie : Brouard-Sala Q.)	440
Figure 150 Détail des possibilités touristiques à Fonsagrada (source : Oficina de turismo de Fonsagrada, 2016)	446
Figure 151 Plaquette de présentation de la ville de Maceda (Source : Oficina general de Maceda, 2016)	447
Figure 152 Affiche du festival Le Fest'iton (Mairie de Damville, 2017)	449
Figure 153 Halle multifonctions, Trévières, janvier 2021 (Photographie : Brouard P.)	451
Figure 154 Un projet transversal (Source : Compte-Rendu comité de pilotage n°1 de la revitalisation du bourg de Périers, 2015)	453
Figure 155 Dawlish Three stage regeneration (Source : Masterplan of Dawlish, 2008)	454

Table des tableaux

Tableau 1 Tableau des correspondances pour le logement entre les termes utilisés (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	65
Tableau 2 Exemple de grille d'entretien auprès d'un agent de la revitalisation d'un bourg en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2016)	73
Tableau 3 Exemple de grille d'entretien approfondi pour le secteur de l'immobilier en Normandie (Auteur : Brouard-Sala Q., 2016)	74
Tableau 4 Récapitulatif des méthodes qualitatives utilisées dans les trois régions d'études (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	77
Tableau 5 Récapitulatif des méthodes utilisées (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	80
Tableau 6 Tableau croisé entre les acheteurs parisiens et leur catégorie sociale, et les caractéristiques sociales de leur lieu d'achat (Auteur : Brouard-Sala Q., 2018 ; Sources : PERVAL ; FILOSOFI) tableau à finaliser	212
Tableau 7 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	226
Tableau 8 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	271
Tableau 9 Récapitulatif des ressemblances et différences entre les régions (Auteur : Brouard-Sala Q., 2021)	324
Tableau 10 Tableau récapitulatif	385
Tableau 11 Types de travaux effectués en Galice (Source : IGE 2014 ; Auteur : Brouard-Sala Q., 2020)	393
Tableau 12 Tableau récapitulatif	433
Tableau 13 Tableau récapitulatif	457

Table des matières

Sommaire	1
Remerciements	3
Introduction générale	5
La géographie sociale comme prisme d'analyse des rapports sociaux et de leur dimension spatiale	7
Plan de la thèse	9
PARTIE I : Définition de l'objet de recherche, méthodologie et justification des espaces d'études	11
CHAPITRE I. Espaces rural, habitat et politiques de développement territorial et de projet urbain.	12
1. Définition de l'espace rural : une construction sociale de son idéalisation et de son rejet	12
1.1 Définir l'espace rural pour en comprendre son idéalisation et son rejet	13
1.2 Le bourg rural, compromis idéal entre le rural et l'urbain ou centralisateur de tous les rejets ?	21
2. Habitats et mobilités résidentielles : l'essentialisation de la campagne à travers la maison avec jardin	28
2.1 La maison avec jardin : symbole des campagnes récréatives et de loisirs.....	28
2.2 Une diversité d'habitat pour une diversité de classes sociales dans les bourgs et les petites villes	33
3. Les politiques de développement territorial et le projet urbain comme réponse	38
3.1 Le concept de « développement territorial » : compétition, innovation et gouvernance	38
3.2 Développement territorial et projet urbain pour les bourgs et les petites villes	45
Conclusion du chapitre	50
Chapitre II : Une méthodologie mixte entre méthodes quantitatives et qualitatives.....	52
1. Les méthodes quantitatives : de l'utilisation des bases de données institutionnelles à la constitution de bases de données propres.....	54
1.1 Mobilisation de bases de données institutionnelles et privées	54
1.2 Constitution de bases de données personnelles.....	62
2. Les méthodes qualitatives : de l'entretien au recueil de différents matériaux	69
2.1 Différents types d'entretiens à différentes étapes de la recherche	70
2.2 Le recueil d'autres types de matériaux ethnographiques.....	74
Conclusion du chapitre	79
Chapitre III : Dynamiques des campagnes en Europe de l'Ouest : éléments de justification des espaces d'études	81
1. Mutations des campagnes de l'Europe de l'Ouest depuis la seconde moitié du 20 ^{ème} siècle	84
1.1 Des évolutions démographiques différenciées entre attraction et répulsion	84
1.2 Des évolutions démographiques correspondantes à des dynamiques résidentielles	92
2. Galice, Normandie et Sud-Ouest de l'Angleterre : des conceptions idéalisées des campagnes qui influent sur leurs dynamiques démographiques	97
2.1 Le Sud-Ouest de l'Angleterre et la Galice : deux régions aux antipodes dans le processus de renaissance rurale.....	102
2.2 La Normandie dans une situation intermédiaire entre déclin et attractivité	108
Conclusion du chapitre	113

**Chapitre IV : Comparer et croiser les terrains d'études de l'échelle régionale à l'échelle locale :
présentation des terrains d'études114**

1. Des bourgs et petites villes dévalorisés en Galice au modèle du Sud-Ouest de l'Angleterre 115
 - 1.1 Bourgs et petites villes dévalorisés et une revalorisation : le cas de la Galice..... 115
 - 1.2 Totnes : un modèle anglais de revalorisation urbaine 132
 2. Les terrains laboratoires de Normandie : de la dévalorisation à la revalorisation 137
 - 2.1 Les bourgs et petites villes étudiés pour leur dévalorisation 138
 - 2.2 Les bourgs et les petites villes étudiés pour les stratégies de revalorisation 145
- Conclusion du chapitre 158

Conclusion de la partie (Synthèse partielle).....159

***Partie II. Dynamiques du marché immobilier, vacance du logement et dévalorisation des
bourgs et des petites villes161***

**Chapitre V. Un marché immobilier tourné vers la maison individuelle avec jardin en périphérie
.....162**

1. Un marché immobilier tourné vers le neuf, la propriété et la périphérie 162
 - 1.1 Un marché locatif d'appartements situés entre centre et marges, à destination de ménages
modestes 163
 - 1.2 L'idéal de la propriété d'une maison individuelle avec jardin en périphérie 175
 - 1.3 Un marché tourné vers la périphérie 184
 2. Différences générationnelles et entre catégories sociales sur le marché immobilier 193
 - 2.1 Différences générationnelles au sein du marché immobilier : jeunes et seniors font leur choix 194
 - 2.2 Proximité et distance sociales et spatiales au sein des bourgs et des petites villes 204
 3. Typologie des résidents selon leur type d'habitat 217
 - 3.1 Catégories populaires et supérieures : pas les mêmes logements anciens. 218
 - 3.2 Des appartements pour toutes les catégories sociales 219
 - 3.3 Des catégories sociales qui se distinguent par la taille des logements neufs ou récents 220
- Conclusion du chapitre 224

**Chapitre VI. La vacance du logement : un indicateur de la dévitalisation des bourgs et des petites
villes227**

1. La répartition géographique des logements vacants en Galice et en Normandie 229
 - 1.1 Galice : Une vacance du logement très inégalement répartie..... 229
 - 1.2 En Normandie, marges rurales régionales et centres des pôles ruraux concentrent les logements
vacants 231
 2. Bâti ancien et de la reconstruction : des biens à l'abandon ?..... 235
 - 2.1 En Normandie, appartements reconstruits et maisons anciennes n'attirent plus 236
 - 2.2 En Galice, l'originalité de la double vacance de logements anciens et reconstruits 242
 3. Vivre la vacance du logement dans des bourgs et des petites villes dévitalisés..... 247
 - 3.1 Le ressenti des acteurs : la vacance du logement comme « stigmata » de la dévitalisation..... 247
 - 3.2 La vacance du logement dans la dévitalisation des bourgs et des petites villes : ses liens avec
d'autres indicateurs 252
- Conclusion du chapitre 270

**Chapitre VII. La dévitalisation des bourgs et des petites villes : comprendre un processus plus
large272**

1. La vacance de commerces, d'équipements et de services : un révélateur plus général de la
dévitalisation 273
 - 1.1 La vacance commerciale : un autre stigmata et révélateur de la dévitalisation 273

1.2 La fermeture ou l'absence de services et d'équipements : le dernier stigmate de la dévitalisation	284
2. Qui rejoint un processus structurel de la dévitalisation : fragilisation économique et représentations du bourg ou de la petite ville.....	295
2.1 Fragilisation économique et dynamiques sociodémographiques	295
2.2 Le récit et les représentations de la ville	299
3. Le discours des habitants et des usagers : la vie « tranquille » entre vision positive et négative ...	306
3.1 En Normandie et en Galice : une vision dualiste de la vie tranquille dans les bourgs et les petites villes dévitalisés	307
3.2 Totnes : une market town gentrifiée qui concentre les mécontentements des catégories populaires	318
Conclusion du chapitre	322
Conclusion de la partie (synthèse partielle)	325
<i>Partie III. La revitalisation des bourgs et des petites villes : petits et grands projets aux conséquences (in)certaines</i>	327
Chapitre VIII. La construction des projets de revitalisation : standardisation et circulation des pratiques	329
1. Fédération et mise en réseau d'acteurs : contrôle par l'Etat et les collectivités locales et participation citoyenne	329
1.1 La mise en place d'une gestion concertée : de la motivation des élus à la participation citoyenne	330
1.2 La participation citoyenne : une illusion de participations ?.....	337
2. Course aux financements et à la labellisation des projets : du secteur public vers le secteur privé	348
2.1 Multiplier les financements et les labels dans un contexte de concurrence territoriale.....	349
2.2 Grands et petits programmes de financements de revitalisation	358
3. Circulation, valorisation et innovation des et dans les projets de revitalisation	371
3.1 Partager et copier les projets de revitalisation	371
3.2 Faire de l'innovation/expérimentation et communiquer autour du projet de revitalisation	375
Conclusion du chapitre	383
Chapitre IX. Résorber la vacance résidentielle et commerciale.....	386
1. La résorption de la vacance du logement : rénover, détruire et patrimonialiser	387
1.1 La rénovation des logements comme pierre angulaire de la résorption de la vacance.....	387
1.2 Des actions plus discriminantes socialement : démolition et patrimonialisation du bâti.....	397
2. Le commerce et le commerçant : de l'incitation à s'installer à leur contrôle.....	409
2.1 Inciter les commerces à revenir pour enrayer le déclin	410
2.2 Du contrôle spatial au contrôle des comportements des commerçants	421
Conclusion du chapitre	431
Chapitre X. Des projets globaux pour attirer habitants, touristes et entreprises	434
1. Attirer des habitants : des actions en faveur de l'emploi et du cadre de vie	434
2. Du tourisme de lieux extraordinaires et ordinaires à la promotion d'équipements exceptionnels dans un projet global	443
Conclusion du chapitre	455
Conclusion de la partie	458
<i>Conclusion générale.....</i>	461
Des dynamiques rurales à la revitalisation urbaine.....	461

Apports de la thèse	465
Perspectives de recherche	467
Bibliographie	470
Ouvrages scientifiques et chapitres d'ouvrages	470
Articles et communications scientifiques	480
Thèses et travaux universitaires.....	499
Articles de presse	502
Autres documents	504
Sites internet.....	506
Entretiens cités (classés par commune d'études).....	507
Galice	507
Normandie.....	508
Sud-Ouest de l'Angleterre	509
Réunions, ateliers, journées d'études cités (classés par ordre alphabétique).....	509
Galice	509
Normandie.....	509
Sud-Ouest de l'Angleterre	510
Annexes.....	512
Tables.....	525
Table des figures	525
Table des tableaux	530
Table des matières	531

Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre

Résumé :

Les espaces ruraux européens ont connu de profondes mutations socio-spatiales depuis 1950 (Diry, 2004). Après des années de déclin démographique, certaines campagnes regagnent de la population alimentant la « renaissance rurale » (Kayser, 1990). Ces nouvelles populations se caractérisent par leur mode de vie centré sur le modèle pavillonnaire (Bourdieu, 1990) au détriment surtout du bâti ancien. Cela a entraîné une vacance du logement importante dans les centres des bourgs et des petites villes du rural isolé. Dans le même temps, la montée en puissance des centres commerciaux a contribué à la déprise des commerces de proximité. Les bourgs et les petites villes de l'espace rural, qui ont connu une déprise de leurs logements et de leurs commerces, reposent aujourd'hui sur une économie résidentielle (Talandier et Jousseau, 2013) ou dépendent d'une économie touristique (Madeline, 1996). À travers l'analyse et la caractérisation des dynamiques du marché immobilier, cette thèse interroge plus largement le déclin des bourgs et des petites villes des campagnes inhérentes à des dynamiques structurelles (démographiques et économiques) mais aussi aux stratégies politiques de revitalisation. Trois terrains d'études ont été choisis, chacun correspondant à trois étapes de la revitalisation rurale : la Galice, la Normandie et le Sud-Ouest de l'Angleterre.

Mots-clés : Espaces ruraux, bourgs, petites villes, logements, dynamiques socio-démographiques, politiques publiques, déclin, attractivité

Decline and attractiveness of villages and small towns in rural areas of Galicia, Normandy and South-West England

Abstract:

European rural areas have experienced deep socio-spatial mutations since 1950 (Diry, 2004). After years of economic decline, some rural areas have observed a population growth which fuels a rural rebirth, called "*renaissance rurale*" (Kayser, 1990). These new populations are characterized by a life style specific to detached house areas (Bourdieu, 1990) which has been detrimental to the refurbishment of old buildings. This phenomenon has led to an important vacancy of old dwellings in village centers and small towns in rural surroundings. Likewise, the shopping mall surge has been responsible for the demise of local stores. The villages and small towns in rural areas which have known a loss of interest for their housing and shopping buildings, now rely on residential economy (Talandier, Jousseau, 2013) or economically depend on tourism (Madeline, 1996). Through the analysis and characterization of the dynamics of the real estate market, this thesis, to a greater extent, questions the decline of villages and small towns in rural areas, not only as regards structural dynamics (demographic and economic) but also in relation to political strategies of revitalization. Three fields of study have been selected, each of which corresponding to three steps of rural revitalization: Galice, Normandy and the South West of England.

Keywords: Rural areas, villages, small towns, dwellings, socio-demographics dynamics, public policies, decline, attractiveness