



**HAL**  
open science

**Évolutions de la propriété bâtie à  
Bessines-sur-Gartempe, Haute-Vienne. Par l'atelier  
Professionnel du Master 2 urbanisme et aménagement  
de Paris 1 Panthéon-Sorbonne**

Alexane François, Cécile Topart, Clara Loukkal, Lucile Biarrotte, Florence  
Gaultier, Xavier Desjardins

► **To cite this version:**

Alexane François, Cécile Topart, Clara Loukkal, Lucile Biarrotte, Florence Gaultier, et al.. Évolutions de la propriété bâtie à Bessines-sur-Gartempe, Haute-Vienne. Par l'atelier Professionnel du Master 2 urbanisme et aménagement de Paris 1 Panthéon-Sorbonne. [Rapport de recherche] Université Paris 1 - Panthéon Sorbonne; UMR Géographie-Cités; ANR (Agence Nationale de la Recherche - France). 2014. hal-01687508

**HAL Id: hal-01687508**

**<https://hal.science/hal-01687508>**

Submitted on 18 Jan 2018

**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.

# ÉVOLUTIONS DE LA PROPRIÉTÉ BÂTIE À BESSINES-SUR-GARTEMPE, HAUTE-VIENNE

PAR L'ATELIER PROFESSIONNEL DU MASTER 2 URBANISME ET  
AMÉNAGEMENT DE PARIS 1 PANTHÉON-SORBONNE  
PRÉSENTÉ À GUÉRÉT LE 26 MARS 2014

ALEXANE FRANÇOIS  
CÉCILE TOPART  
CLARA LOUKKAL  
FLORENCE GAULTIER  
LUCILE BIARROTTE

Sous la direction de Xavier Desjardins, Maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, directeur de l'équipe CRIA de l'UMR Géographie-Cités

FRUGAL

— PANTHÉON - SORBONNE —  
UNIVERSITÉ PARIS 1

Agence Nationale de la Recherche  
ANR



## R EMERCIEMENTS

A Monsieur Xavier Desjardins pour ses recommandations et conseils avisés durant toute la préparation de cette étude ;

Aux municipalités des communes de Bessines-sur-Gartempe et de la Souterraine pour leur accueil et bienveillance, et plus particulièrement à :

Monsieur Jean-Paul Desmoulins, Secrétaire général de la commune de Bessines-sur-Gartempe ;

Monsieur Jean-François Muguay, Maire de la commune de La Souterraine ;

Monsieur Jean-Noël Pinaud, Directeur de cabinet de M. le Maire de La Souterraine ;

A Monsieur Ludovic Chalonge pour nous avoir initié avec patience aux logiciels statistiques ;

A Monsieur Emmanuel Joly, responsable de l'Information Géographique de la DREAL Limousin, pour sa disponibilité ;

A Madame Sandrine Berroir, pour ses apports concernant les entretiens qualitatifs ;

A Madame Karine Hurel pour ses conseil graphiques ;

Aux services des finances publiques de Limoges et de Guéret pour leur accueil et leur formation aux logiciels internes, et plus particulièrement à :

Madame Isabelle Reyrolles ;

Monsieur Gilles Rodde ;

Madame Michèle Froment ;

A Monsieur Honnorat et Madame Petitalot des services de la DDT ;

A Stéphane et Muriel qui ont égayé nos soirées sostraniennes ;

Ainsi qu'à toutes les personnes qui nous ont ouvert leurs portes et accordé de leur temps pour discuter avec nous, réaliser des entretiens, découvrir une région magnifique et déguster des spécialités locales.



# SOMMAIRE

AVANT PROPOS	4
	7
<b>1. COMPRENDRE LES DYNAMIQUES FONCIÈRES À L'ŒUVRE DANS LES ESPACES PEU DENSES : UN ENJEU DE RECHERCHE ET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>8</b>
1. Campagne, ruralité, espaces de faible densité : comprendre des organisations territoriales autrement qu'en creux de l'urbain	9
2. Le Limousin : région déshéritée en proie à de nouveaux enjeux de développement local	10
<b>2. LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE : DES DONNÉES ABONDANTES MAIS DIFFICILEMENT MOBILISABLES</b>	<b>20</b>
1. Etat de l'art des études foncières	21
2. Des approches adaptées aux objets étudiés et de nombreuses limites	24
<b>3. CADRE MÉTHODOLOGIQUE : UNE MONOGRAPHIE SUR LE TEMPS LONG</b>	<b>26</b>
1. Justification des terrains, choix d'agrégats	27
2. Une monographie sur un temps long	36
3. Problématiques et hypothèses de recherche	36
4. Positionnement dans le cadre de FRUGAL : une analyse exploratoire	37
<b>4. PRÉSENTATION DES TENDANCES, RÉSULTATS</b>	<b>38</b>
1. Etude statistique	39
2. Parcours de parcelles	64
3. Etude qualitative : entretiens	75
CONCLUSION	84
BIBLIOGRAPHIE	86

*« (...) De vieilles maisons de granit, des croix mystérieuses au creux des vallons. Une terre "qui ne ment pas" et des paysans fiers, braves et indociles. Des valeurs préservées, une cuisine simple et saine. Une image de paradis où chacun ici aime à se blottir. Le paradis, c'est certain, pour tous ceux qui traversent la contrée.*

*Un pays d'ennui et de misère, perdu, sauvage, où il n'y a rien, où l'on ne peut vivre, qu'il faut quitter car la terre est trop pauvre... Un pays écarté, fermé, où il ne se passe rien. Un pays sans route ni industrie. Un pays d'où tout le monde est parti. Un pays de paysans où il n'y a plus de paysans.*

*Cette opposition entre deux visions, deux aspects peut-être d'une même réalité, on la retrouve partout (...). Elle semble traduire un mal profond, le mal d'un pays qui n'est pas d'accord avec lui-même parce qu'il ne se connaît peut-être pas bien ou qu'il n'a pas toutes les clefs pour se comprendre, un mal que l'on ressent peu à peu quand on a accosté cette terre, une terre attachante et déroutante, chaleureuse et fermée, accueillante et résistante... »*

Marie-France Houdart, *Comprendre le pays limousin... et y vivre (et l'i viure)*, 2003.

Marie-France Houdart décrit un territoire à double face : à la fois idyllique et préservé, le pays limousin est également vidé de sa population et peu dynamique. C'est sur ce paradoxe que nous débiterons notre réflexion sur Bessines-sur-Gartempe, commune de Haute-Vienne, au nord de Limoges. S'il ne s'agit pas, de « noyer le singulier dans le général, mais de l'y inscrire », non plus que de « dissoudre le général dans le singulier, mais de l'y introduire » «, comme l'indique Edgar Morin dans la plus récente introduction de sa monographie sur les évolutions et permanences d'un village breton, Plozévet, dans les années 1960 (MORIN, 2013), nous cherchons à comprendre quelles dynamiques démographiques et foncières particularisent cet espace et ce qui peut en être retiré pour une réflexion plus large sur les évolutions des espaces ruraux français.

Cette publication s'inscrit dans le cadre d'une réponse de l'atelier professionnel du Master-Magistère Projet d'aménagement de l'Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne à un programme de l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) intitulé FRUGAL, ou Figures Rurales de l'Urbain Généralisé au filtre des mobilités durables. Il associe plusieurs UMR et une agence d'architecture (UMR8504 Géographie-cités, agence Brès+Mariolle, UMR7206 Eco-anthropologie et Ethnobiologie, l'université de Cergy-Pontoise et l'UMR 3329 AUSSER de l'Ecole d'Architecture de Belleville) sur une durée de 36 mois à compter de janvier 2013.

FRUGAL explore quatre caractéristiques des espaces ruraux peu denses :

- la morphologie de la dispersion des agrégats bâtis (petite ville, bourgs, villages, hameaux), de la configuration des réseaux qui les desservent et du maillage des trames vertes et bleues ;
- la sociodémographie de la distribution des populations, des emplois et des services au sein de ces semis d'aggrégats bâtis, pour déceler l'accessibilité potentielle aux différentes ressources locales ;
- les pratiques de mobilité effectives reconstituées à partir de travaux statistiques et d'entretiens, pour faire ressortir et expliquer la « teneur en proximité » de ces territoires ;
- les politiques locales d'aménagement aux différentes échelles de gouvernance et de planification et les dynamiques économiques propres à ces territoires.

Le programme FRUGAL a pour objectif de s'appuyer sur une dizaine d'études de « carrés » de cinquante kilomètres de côté, recouvrant la diversité des paysages et des héritages ruraux français. Le « carré limousin » entre Guéret et Limoges, encadre les communes de La Souterraine et de Bessines-sur-Gartempe où a été mené notre travail de terrain. Échelonnée de novembre 2013 à mars 2014, cette étude consiste en une monographie de commune « rurale » limousine, Bessines-sur-Gartempe. Elle se focalise sur l'évolution de la propriété foncière depuis les années 1960 et sur les installations résidentielles. Les apports du travail transdisciplinaire d'Edgar Morin (1967) sur l'arrivée de la modernité dans la Bigoudénie des années 1960, guident l'ensemble des études menées dans le cadre de FRUGAL. Nous nous inscrivons dans cette lignée, en croisant une approche statistique quantitative à une approche d'enquête de terrain qualitative par collecte de récits de vie. Ceci permet de comprendre le territoire comme un « microcosme ».

Notre travail se penche sur les questions foncières, de morphologie du bâti et d'évolutions sociodémographiques, avec une approche exploratoire. Nous utilisons des données rarement exploitées par les chercheurs : les actes notariaux (ou notariés) correspondant à des mutations de propriété des parcelles bâties. Ces actes, qui recensent toutes les informations concernant les changements de propriétaires de terrains, sont longtemps restés inaccessibles aux personnes étrangères aux Finances Publiques. Sous certaines conditions, les chercheurs sont maintenant habilités à les traiter pour réaliser des études fines sur les évolutions foncières d'un territoire. Nous avons ainsi récolté et traité ces actes pour créer une base de données exploitable statistiquement sur les évolutions de propriété depuis 1965. Comme ce type de travail n'a jamais été réalisé manuellement, nous avons été confrontées à de nombreux aléas dans la récolte de données. Cela nous a notamment obligées à changer de terrain en cours d'atelier, passant de la ville de La Souterraine, en Creuse, à celle de Bessines-sur-Gartempe, en Haute-Vienne. Ceci a ralenti notre travail complémentaire qualitatif, mais a permis le renforcement de la méthodologie pour exploiter les données notariales inédites.



1. Comprendre les dynamiques foncières à l'œuvre dans les espaces peu denses : un enjeu de recherche et d'aménagement
-

## 1. Campagne, ruralité, espaces de faible densité : comprendre des organisations territoriales autrement qu'en creux de l'urbain

À l'heure du paradigme dominant du « développement durable », la recherche en urbanisme et aménagement se (re)tourne vers la « campagne ». Encore largement focalisée sur les espaces urbains denses, la réflexion sur les mobilités et les modes d'habiter « durables » fait face à certaines limites. Le périurbain, si décrié par les urbanistes (ne citons que *La ville insoutenable*, 2006), exerce encore une attractivité forte pour de nombreux ménages. Les espaces périurbains, les espaces ouverts et les campagnes sont marqués par un « étalement urbain » et attirent des ménages tandis que se multiplient les injonctions et recommandations de densification, de développement des modes de transport alternatifs à l'automobile, ou encore de création de lien social. Contre le mouvement général, la rhétorique dominante de l'aménagement stigmatise le périurbain. Mais la difficulté à surmonter les problèmes qu'il pose a progressivement entraîné un renversement d'approche. L'appel d'offre du PUCA en 2011 sur *Les hauts lieux des densités intermédiaires* dans le cadre de la recherche « Du périurbain à l'urbain » a par exemple permis de l'envisager comme un espace possible de durabilité, pour renouveler le cadre d'analyse de l'urbain contemporain.

Depuis une quinzaine d'années, les territoires ruraux sont également soumis à des tendances lourdes d'étalement urbain. Les collectivités locales s'interrogent sur la pérennité des nouvelles dynamiques résidentielles, dans le scénario actuel de réduction des dépenses énergétiques, d'augmentation du coût des carburants et de limitation des déplacements. Elles se heurtent en outre à un manque d'outils. Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot-et-Garonne (CAUE 47), a par exemple initié en 2008 deux journées d'études « Urbanisme raisonné en milieu rural, de nouveaux modes d'habiter à inventer » dans le cadre du programme de recherche « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » du PUCA. Elus, professionnels de l'aménagement et chercheurs ont partagé à cette occasion des constats, et posé des questions telles que celle de la lutte contre l'artificialisation des terres agricoles ou naturelles, celle des solutions de mobilités économiques et écologiquement acceptables et celle des formes urbaines denses à privilégier.

Dans le contexte d'une généralisation des PLUI, des SCoT ruraux, soutenus à partir de 2014, l'étude des espaces ruraux, peu denses, questionne alors de façon concrète l'adaptation des outils de planification urbaine et de maîtrise foncière. C'est dans la continuité de cette logique que la recherche en urbanisme se penche désormais sur les espaces ruraux français : les territoires de faibles densités humaines peuvent eux aussi intégrer les exigences du développement durable. Ceci est valable autant pour le périurbain que pour le rural, indépendamment l'un de l'autre. Mais ces espaces offrent aujourd'hui de frappantes ressemblances et leurs études s'enrichissent mutuellement dans les analyses et les propositions.

La DATAR, à partir des données de l'INSEE considère désormais quasiment toute la France comme urbaine. Il ne resterait que du rural résiduel, dans le sens où le rural se caractériserait par des pratiques anciennes traditionnelles, avec une organisation sociale et spatiale ancestrale et de très faibles mobilités. Le terme préféré, et qui inclut le périurbain à la réflexion, est le terme de « campagne », qui prend en compte divers espaces de faibles densités humaines. C'est un objet spatial qui se caractérise par des pratiques autant agricoles qu'urbaines, par des paysages, et surtout, de faibles densités. Le programme FRUGAL dans lequel s'insère cette étude, abandonne quant à lui le terme de campagne pour étudier l'« urbain généralisé » dans ses formes non urbaines, hors agglomérations.

Il existe bien un intérêt scientifique et sociétal croissant pour les espaces ruraux. En Limousin, l'étude du foncier nous a semblée être une focale à privilégier pour comprendre les mutations des types d'installations et d'urbanisations sur le temps long.

## 2. Le Limousin : région déshéritée en proie à de nouveaux enjeux de développement local

### RÉPRISES DÉMOGRAPHIQUES DANS L'ANCIENNE DIAGONALE DU VIDE

Deuxième région la moins peuplée de France après la Corse (INSEE, 2011) et région la plus vieille de France métropolitaine (INSEE, 2011), le Limousin fait partie de ce que la DATAR a qualifié de diagonale du vide des faibles densités (BETEILLE, cité par la DATAR, 2012). Consulter *La France des régions* (VERFAILLIE et STRAGIOTTI, 2005) permet de se remémorer les qualificatifs couramment employés à propos de cette région. Enclavée et rurale, aux pôles dynamiques peu nombreux, elle a pour seule polarisation urbaine Limoges.

Aujourd'hui en France, l'INSEE qualifie « d'espaces de faible densité » les zones qui comptent moins de 30 hab./km<sup>2</sup>. Le Limousin, avec 42 hab./km<sup>2</sup> n'est pas classé comme un espace de faible densité (DATAR, 2012). Toutefois, la région comporte des espaces très peu denses, au nord de la Haute-Vienne et à l'ouest de la région, en Creuse. Cette faible densité est liée à des installations éparées et à une tendance de dépeuplement persistantes depuis le XIXe siècle.

Le Limousin est une terre à la fois « accueillante et résistante », qui a « laissé partir nombre de ses habitants, mais a su en attirer d'autres ou même rappeler ceux qui l'avaient quittée » (HOUDART, 2003). La région connaît un regain de population (DREAL Limousin, à partir des données de l'INSEE, 2012) : depuis 1975, le solde migratoire est positif. Si les jeunes actifs ont tendance à quitter la région, les retraités s'y installent ou s'y réinstallent.

A ces dynamiques démographiques de déprise sur du temps long et de retours, on peut associer un aperçu des tendances en termes de choix des ménages dans leurs installations en Limousin.

En 2011, l'INSEE dresse un portrait des installations dans la région. L'habitat y est caractérisé par un fort taux de propriétaires occupants et un nombre conséquent de récents installés. 64 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale en 2007, ce qui situe la région au-dessus de la moyenne de province (60 %). (INSEE, 2011).

Les parcours résidentiels semblent « classiques » (INSEE, 2011). Les ménages, locataires lors de leur première installation, accèdent ensuite à la propriété après avoir trouvé un travail et des revenus réguliers, et s'être installé en couple. La part des ménages propriétaires de leur logement augmente avec l'âge : de 23 % pour les ménages de moins de 35 ans, elle passe à 66 % pour les ménages de 35 à 59 ans et atteint 80 % après 60 ans (INSEE, 2011).

En termes de profil démographique, les propriétaires ayant emménagé récemment en Limousin sont plutôt jeunes. Un sur quatre est âgé de moins de 34 ans (alors que la moyenne d'âge d'installation est de 47 ans pour l'ensemble des propriétaires) et un sur deux est âgé de moins de 43 ans (contre 60 ans pour l'ensemble des propriétaires). Une grande partie d'entre eux est constituée de primo-accédants. Les jeunes ménages de moins de 35 ans ne sont pas plus souvent propriétaires en Limousin qu'en province (INSEE, 2011). Il reste à noter que les propriétaires installés le sont le plus souvent dans des maisons individuelles, qui sont le type d'habitat privilégié de la région.

L'habitat, dans un contexte régional de facilité d'accès au foncier (que ce soit en termes de prix ou de contraintes réglementaires pour la construction), est un des principaux facteurs d'urbanisation. La tendance d'accession récente à la propriété en Limousin serait majoritairement le fait de couples de moins de 45 ans qui achètent une maison individuelle. Entre attractivité des espaces verts et ouverts d'une part, et

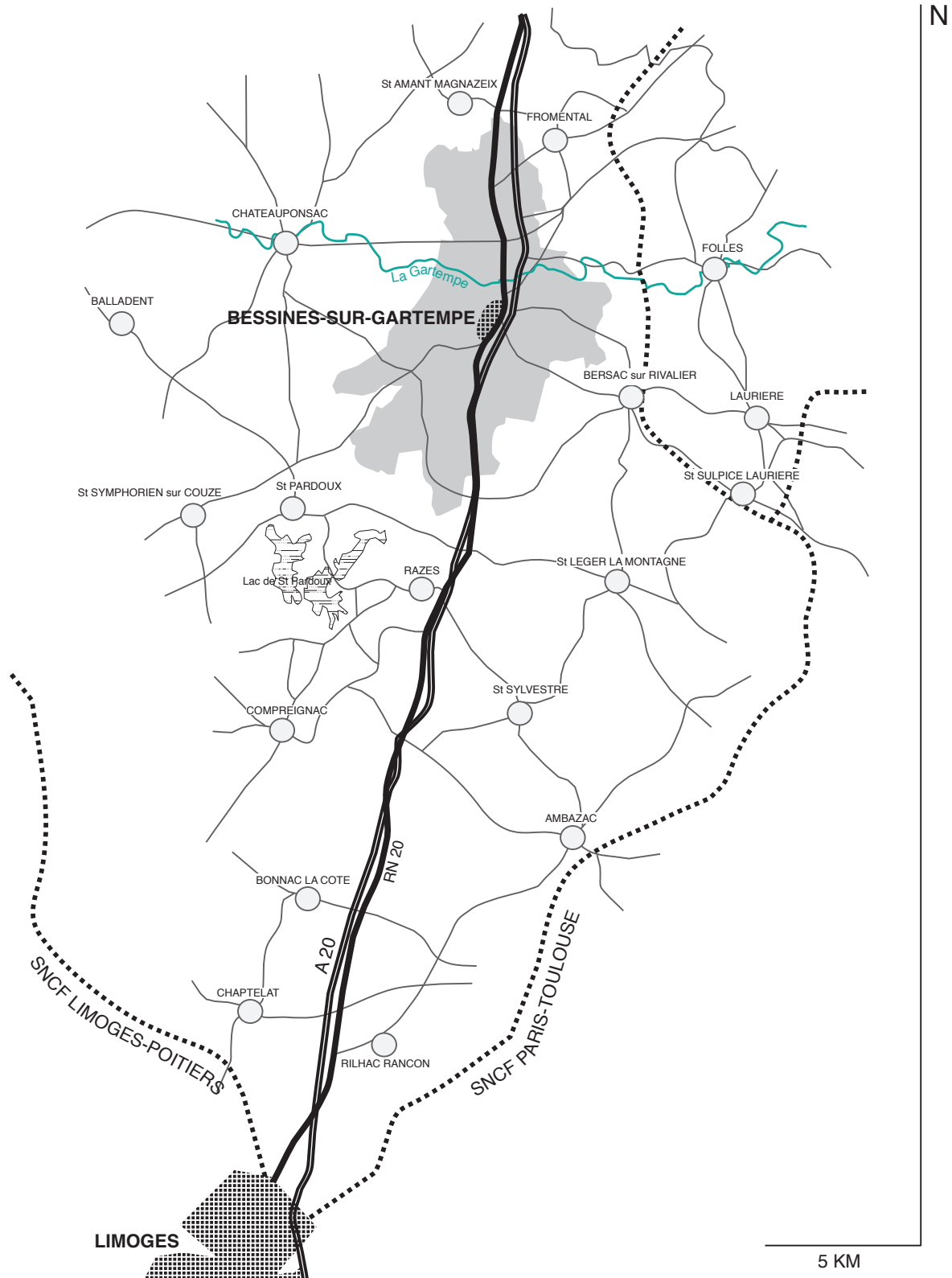
consommation importante de foncier par des préférences d'habitat individuel d'autre part, deux enjeux de développement territorial résident. Alors qu'il n'y a pas de croissance démographique forte, la consommation de sol est importante, c'est ce que la DREAL Limousin (2010) appelle : « le paradoxe limousin ». comment continuer d'attirer et d'accueillir en Limousin sans ruiner ces mêmes facteurs d'attraction de nouvelles populations ?

A Bessines, nous tenterons de décrypter les tendances fines de choix résidentiels et de mutations de propriété sur du temps long, par une focale d'étude de foncier.

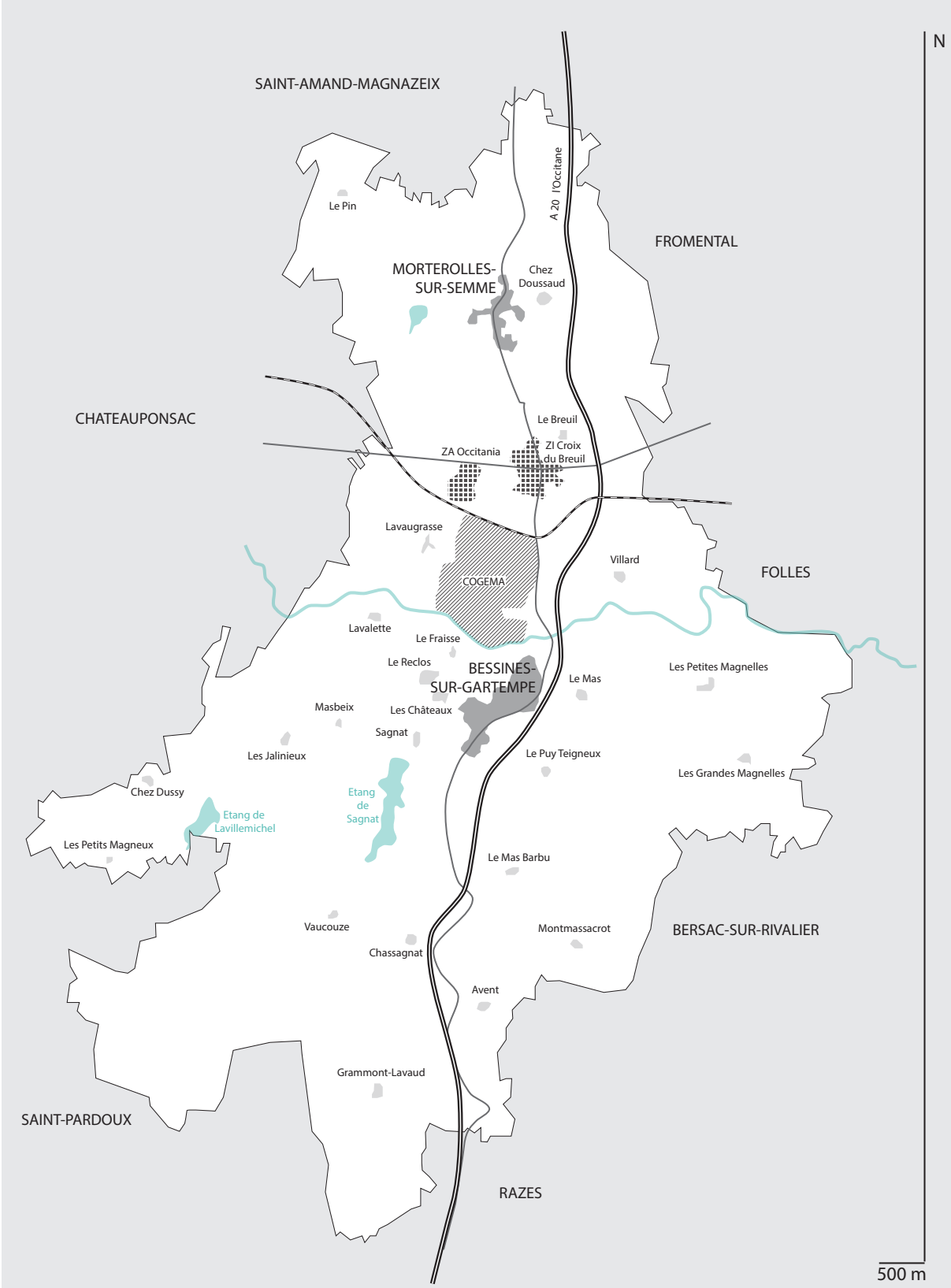
*Comment Bessines s'intègre-t-elle dans les tendances régionales de déprise et reprise de population ? Quelles sont les modalités d'installation sur le territoire ? Comment le foncier de la commune peut-il éclairer des dynamiques d'urbanisation rurale ?*

**B**ESSINES-SUR-GARTEMPE : UNE COMMUNE À L'HISTOIRE AGRICOLE ET OUVRIÈRE, AUJOURD'HUI LIEU D'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES

CARTE DE LOCALISATION DE BESSINES-SUR-GARTEMPE À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE



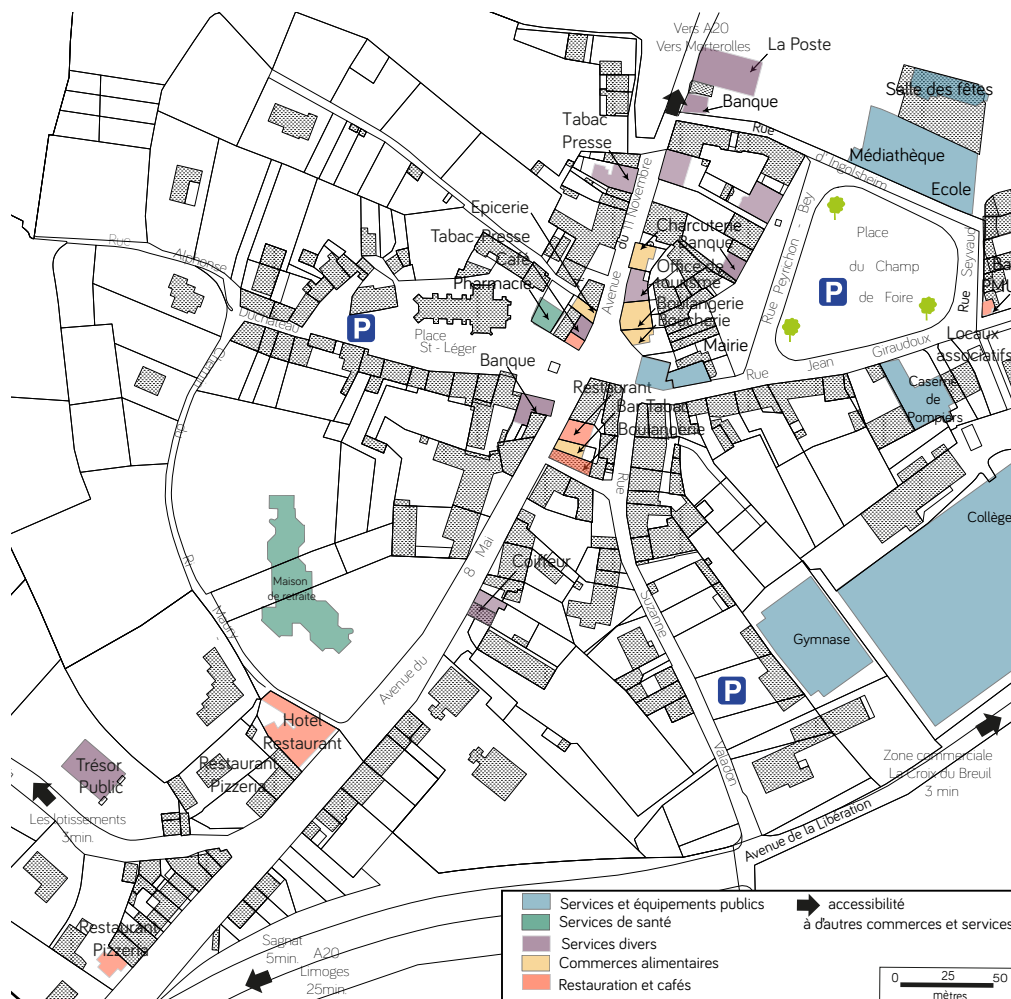
CARTE DE LOCALISATION DE BESSINES-SUR-GARTEMPE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Située dans le département de la Haute-Vienne (87), à 35 km au nord de Limoges, Bessines-sur-Gartempe compte 2 833 habitants en 2011 (INSEE). D'une densité de 51 hab./km<sup>2</sup>, la commune est plus dense que la moyenne régionale, de 44 hab./km<sup>2</sup>. Bessines est à la frontière entre d'une part, des espaces en périphérie de Limoges, que la DATAR qualifie de campagne des villes (DATAR, 2012), caractérisée par une forte économie résidentielle et présente ; d'autre part, des campagnes vieilles à très faible densité, à faibles revenus, à l'économie agricole et présente. Ni périurbaine dans la définition de l'INSEE, ni très rurale comme peuvent l'être le nord-ouest de la Haute-Vienne et le département voisin de la Creuse, Bessines-sur-Gartempe est une commune idéale à étudier pour comprendre les mutations d'espaces « entre-deux ».

L'économie de la commune est classée comme une économie majoritairement présente et touristique (DATAR, 2012). C'est un réel petit bourg : malgré sa proximité avec Limoges, qui pourrait laisser présager d'une forte polarisation de services et de commerces par la capitale régionale, tous les services nécessaires au quotidien sont représentés dans la commune. Chef lieu de canton, Bessines-sur-Gartempe compte une poste, un centre des finances publiques, une banque, des services sociaux et d'éducation (une médiathèque, un accueil petite enfance, des écoles primaire et maternelle, un collège), des services de santé (une maison de retraite, une pharmacie, des cabinets médicaux), des services à la personne (coiffure, esthétique, photographe...), une gendarmerie, des commerces de bouche, des cafés, un bar-tabac-presse, une épicerie, une épicerie fine, et deux grandes surfaces commerciales...

## UN BOURG RICHE EN COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ



Bessines est depuis 1995 le premier « Village étape de France » (<http://www.tourisme-bessines87.fr/>). A proximité immédiate de l'autoroute A20, le village est fourni en accueil hôtelier et restauration, et mise sur sa localisation en bordure d'autoroute et sur son cadre de campagne - agrémenté de l'étang de Sagnat - pour accueillir des populations de passage et se développer. L'animation et le fort tissu associatif (la commune compte une cinquantaine d'associations) contribuent à renforcer l'accueil à Bessines, pour de courtes étapes, en route, ou de plus longues, lors de festivals estivaux comme le festival Bandafolies, ou le festival Graines de Rue.

En plus de cette économie de services relativement développée, Bessines comporte des activités industrielles. Son passé minier connaît une prolongation aujourd'hui avec quelques activités liées à l'extraction d'uranium. En effet, après avoir été le lieu d'implantation de la COGEMA (Compagnie générale des matières atomiques), et de la SIMO (Société industrielle des minerais de l'Ouest), l'extraction d'uranium s'est arrêtée en 1995. Aujourd'hui, l'ancien site de la mine comprend un site d'entreposage d'oxyde d'uranium appauvri (appartenant à AREVA) et des services de recherche et développement. Quatre établissements sont aussi accueillis sur la zone d'activités : le Sepa (Services d'études de procédés et analyses), un laboratoire de recherche dédié aux technologies minières, le Cesaam (Centre d'études et de suivi des anciennes activités minières France et étranger) et un laboratoire de production de plomb 212 à usage médical. A cette restructuration de l'activité minière s'ajoute depuis 2012 un musée, « Urêka », valorisant l'histoire de l'uranium.

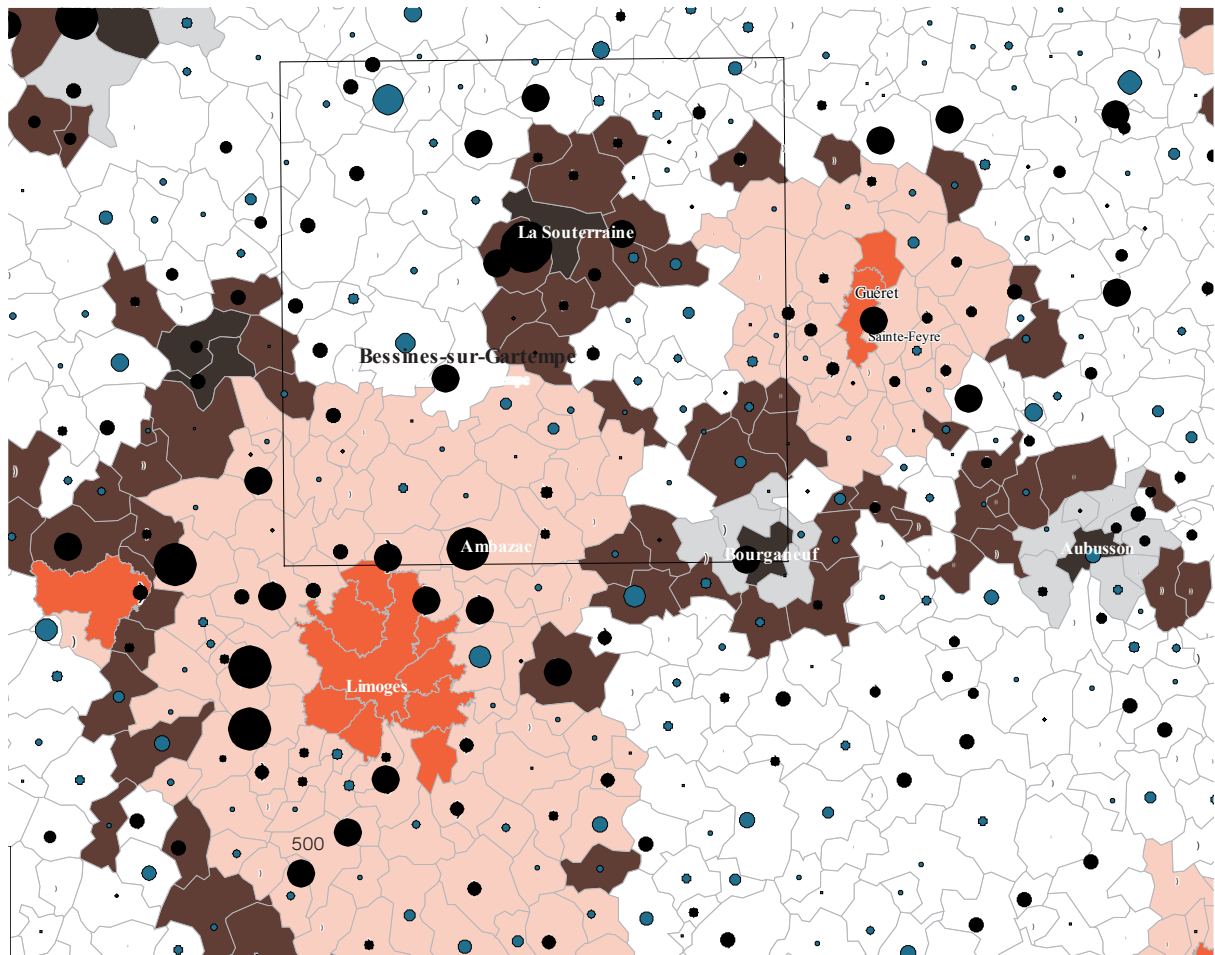
Outre le passé minier de Bessines, l'histoire agricole persiste aujourd'hui dans la structure économique : l'agroalimentaire constitue un autre pôle d'activités associant des groupements de producteurs, des grossistes en viande et un abattoir racheté en 2010 par l'entreprise Somafer. Le paysage industriel compte d'autres secteurs comme la mécanique (Altia entreprise de sous-traitance automobile, Armex fabricant d'armatures métalliques, établissements de bâtiment et les travaux publics...) (*Actions Le magazine économique de la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne*, 2011).

Bourg de services, Bessines est un petit pôle d'emploi industriel. n'est ni en déclin en termes d'emplois ni en déclin en termes d'actifs résidant sur son territoire. En effet, il n'existe quasiment pas d'évolution du nombre d'actifs dans la commune entre 1990 et 2010, alors que les communes environnantes, qu'elles soient rurales ou périurbaines, connaissent une diminution du nombre d'actifs<sup>1</sup>. Le nombre d'emplois dans la commune entre 1990 et 2010, augmente tandis que dans les communes adjacentes à Bessines, périurbaines ou rurales, il est en faible augmentation ou en baisse

1 .....  
Cf. carte : «Evolution actifs hors pôles d'emploi 90-2010» présente en annexe



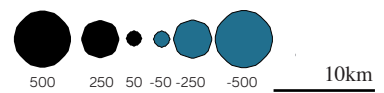
## EVOLUTION DES EMPLOIS DANS LES COMMUNES HORS PÔLES D'EMPLOI DE 1990 À 2010



catégorie spatiale  
INSEE 2010



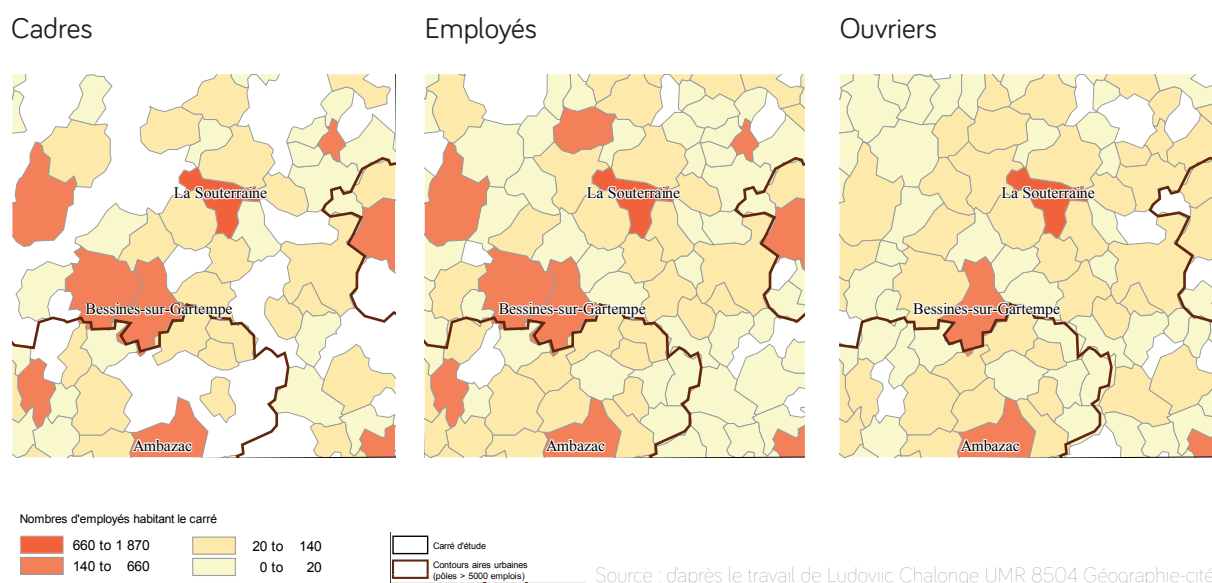
En nombre d'emplois



Source : d'après le travail de Ludovic Chalonge UMR 8504 Géographie-cités

Bessines apparaît localement comme une des plus riches communes rurales du carré, en revenus médians puisque celui-ci est de 25 000€ à 30 000€ par an et par ménage. Les deux premières catégories de revenus ne sont représentées que dans les aires urbaines de Limoges et Guéret<sup>1</sup>. 1 000 à 6 730 des actifs du carré Limousin vont travailler vers Bessines-sur-Gartempe<sup>2</sup>. Bessines est un centre d'activité pour tous types d'emploi, que ce soit les cadres et les professions libérales, les ouvriers ou les employés.

## DESTINATION DES HABITANT DU CARRÉ D'ÉTUDE EN 2010 SELON LEUR CSP



Dans le carré, hormi les pôles urbains de Limoges ou Guéret, seules les communes de La Souterraine et Bourgneuf ont la même attractivité. En revanche, seuls 200 à 1 000 actifs sortent de Bessines pour travailler. La commune est donc plus attractive en termes d'emploi qu'exportatrice d'actifs. La polarisation en termes d'emploi par Limoges est relativement faible : entre 5,2% et 30% des actifs travaillent dans un pôle urbain.

On peut supposer que l'autonomie de Bessines au niveau de l'emploi par rapport aux pôles urbains ainsi que son dynamisme sont liés à la présence d'AREVA sur son territoire et à sa localisation permettant d'être un bourg de services. Il est possible à la fois d'y vivre et d'y travailler.

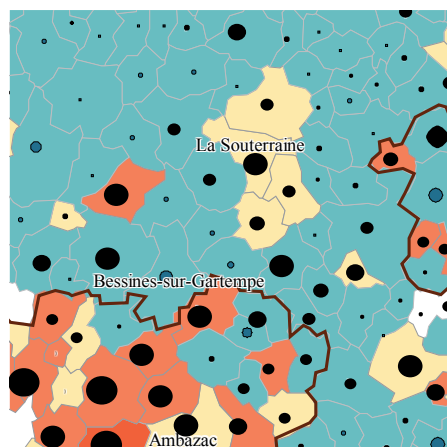
A Bessines, la démographie, dans la tendance de celle du Limousin, a longtemps baissé avant de connaître un regain. Entre 1990 et 1999, la commune figure parmi celles du carré Limousin qui perdent la proportion la plus forte de leurs habitants (de -50% à -3%). Elle a en effet perdu 8,2% de ses habitants pendant la période.

1 Cf. carte « Carte des revenus médians des ménages par commune 2010 » présente en annexe

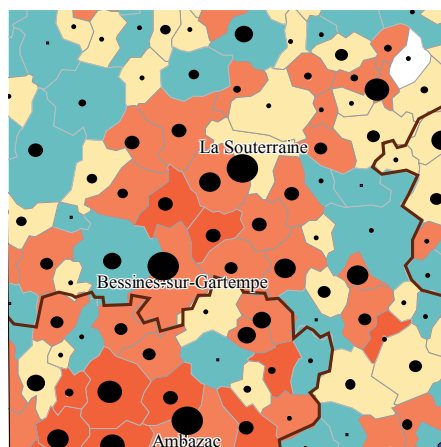
2 Cf. cartes « Actifs entrant dans le carré, par commune », « Actifs polarisés, par commune cadres », « Actifs polarisés, par commune employés », « Actifs polarisés, par commune ouvriers » présentes en annexe

## ÉVOLUTION DE POPULATION ET SOLDES MIGRATOIRES

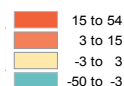
De 1990 à 1999



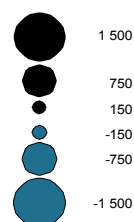
De 2000 à 2010



Taux de variation de la population en %



Soldes migratoires



Source : d'après le travail de Ludovic Chalonge UMR 8504 Géographie-cités

On observe cependant un regain de population entre 1999 et 2010, en remontant dans la deuxième classe de valeur sur quatre (de 3% à 15% d'augmentation de la population). Les nouveaux arrivants sont assez nombreux. La part de personnes originaires de l'extérieur du carré limousin s'installant dans la commune de Bessines est stable et élevée : elle reste entre 65% et 85% entre 1990 et 2007. Les 1 300 ménages (INSEE, RG 2009) installés à Bessines occupent un parc de logement varié, composé à 80% de résidences principales. Dans la tendance Limousine, les ménages bessinauds sont majoritairement propriétaires, à 66% en 2009 (INSEE, RG 2009). La part des résidences secondaires et des logements vacants, respectivement 6,3% et 14%, est élevée.

Une fois ce portrait général de Bessines-sur-Gartempe tracé, nous allons revenir sur les études scientifiques qui nous ont inspirées pour approfondir la connaissance de ce territoire.



# 2. La propriété foncière : des données abondantes mais difficilement mobilisables

.....

En France, presque 90 millions de parcelles sont cadastrées (COMBY et RENARD, 1996) et enregistrées dans les matrices cadastrales, qui constituent une sorte d'état civil de la propriété. « S'il est vrai que la mise à jour des matrices cadastrales prend parfois du retard par rapport à la propriété foncière effective, ce type de documents donne toutefois une image relativement exacte et fiable. » (BUHOT, 2005).

L'étude de la propriété est un préalable à la bonne compréhension de la dialectique entre usages du sol et organisation de l'espace (BUHOT, 2005). Bien qu'elles ne soient pas légion, plusieurs recherches assez récentes ont nourri notre questionnement et notre méthodologie dans cette étude de la propriété foncière bâtie en milieu rural.

## 1. Etat de l'art des études foncières

L'étude du foncier peut être utilisée pour penser et comprendre différents types de territoires : elle s'applique à la région parisienne, aux agglomérations plus modestes (Caen), mais également aux espaces peu denses comme l'urbain dispersé, ou le non-urbain. Cela implique cependant des approches et des méthodologies s'adaptant à l'objet étudié et aux données disponibles sur l'espace étudié.

### **L**A PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN ESPACE INSULAIRE

Dans son article « Analyse comparative de la propriété foncière à partir des matrices cadastrales dans deux communes insulaires (Île-de-Batz et Île-de-Bréhat) », publié dans la revue *Norois* en 2005, Clothilde Buhot présente une partie de son travail de thèse, qui portait sur le marché du logement dans les îles du Ponant.

« *Relevant en grande partie du domaine fiscal, l'identification des propriétaires est longtemps restée discrète et méconnue. Or en accordant des droits d'usages privilégiés, la législation fait des propriétaires des acteurs actifs de l'aménagement et de l'organisation de l'espace.* » (BUHOT, 2005). Il s'agit pour cette chercheuse de mettre chaque type de propriétaire (personnes physique ou morale) en relation avec la fraction de l'espace qu'il occupe réellement, son poids dans la possession du sol et la répartition spatiale des propriétés.

La numérisation de ces informations apporte des éléments de comparaison sur la forme et la disposition du parcellaire. Un recensement simple des types de propriétaires (Personnes physiques, dont Résidents permanents, Résidents secondaires; Personnes morales dont PM de droit public, PM de droit privé (comprend SCI (Société Civile Immobilière), et enfin Biens non délimités (i.e. héritages non partagés).) permet ainsi de montrer le poids prépondérant des personnes physiques dans la détention du sol et la montée en puissance récente des SCI. Elle réalise ensuite un tableau récapitulatif et une cartographie de la répartition géographique des particuliers propriétaires en distinguant les résidents permanents et les résidents secondaires selon leur domiciliation (Ile, région Bretagne, Île-de-France, reste de la France,

étranger) : ces derniers recherchent par exemple davantage la possession de maisons que de terrains.

Elle montre ainsi que la principale différence entre les deux îles vient de la nature de l'activité dominante : alors qu'à Bréhat le tourisme est omniprésent, avec une proportion de résidences secondaires supérieure à 75 %, Batz a réussi à conserver un secteur primaire dynamique, l'agriculture maraîchère employant plus de 40 % de la population active. Elle explique aussi le plus ou moins grand morcellement des parcelles par les héritages successifs lorsqu'il s'agit de zones précises, comme les espaces protégés qui n'ont aucune valeur marchande. Ici la propriété foncière, à travers l'agriculture, impacte l'organisation spatiale de l'île.

Les travaux de Clotilde Buhot nous permettent de comprendre, dans une épaisseur historique et de façon morphologique, d'où découlent les formes d'implantation d'habitat, en quoi ces implantations sont (ou non) corrélées à des facteurs sociologiques et quelles sont les conséquences de ces implantations. Ils expliquent également les usages et pratiques de l'espace.

## L'ÉTUDE DU FONCIER PÉRIURBAIN VIA LES POLITIQUES PUBLIQUES

L'étude foncière s'applique également aux espaces périurbains de faible densité. « La ressource foncière, par son utilité sociale et sa dimension politique est un enjeu stratégique pour le territoire. Cependant, à la jonction d'intérêts individuels et collectifs, cette ressource est complexe et difficile à mobiliser, notamment dans le contexte périurbain où les espaces ouverts naturels et agricoles sont porteurs des besoins contradictoires de la société et de légitimités superposées » (COMBY, 1989). Cette dernière remarque peut également s'appliquer aux espaces ruraux contemporains que nous étudions.

Dans l'article « Le foncier, une ressource territoriale difficile à construire en périurbain », publié en 2012 dans la revue *Économie rurale*, Anne-Marie Jouve et Gisèle Vianey font un récapitulatif de l'importance de la ressource foncière dans le domaine du développement local : la maîtrise de son aménagement et de ses usages conditionnerait le socle du développement.

Ainsi, « depuis une cinquantaine d'années, les meilleures terres agricoles (...) sont détruites par l'urbanisation et l'étalement des infrastructures. Ce phénomène est mondial et largement étudié. La fréquence et l'ampleur des changements d'usages de ces espaces témoignent de la faible efficacité des mesures mises en œuvre. » (ELLOUMI et JOUVE, 2003). Cette défaillance s'expliquerait par l'insuffisante prise en compte politique de l'utilité de l'espace agricole et du marché foncier. Or « la rente foncière est au centre des dynamiques territoriales et du clivage urbain/rural (COULOMB, 1999 ; GENIAUX et NAPOLÉONE, 2007). »

« En effet, la pression urbaine et la forte concurrence s'exerçant sur les espaces périurbains se traduisent par des différentiels de prix très élevés (réels ou anticipés) entre les terres susceptibles d'être bâties et les autres. Ouverte par ces différentiels de prix, la perspective de réalisation d'une rente foncière importante entretient des stratégies patrimoniales et spéculatives des propriétaires fonciers qui accroissent la vitesse de changement des usages du sol et déstabilisent l'activité agricole (JARRIGE *et al.*, 2003 ; GENIAUX et NAPOLÉONE, *op. cit.* ; JOUVE et VIANEY, 2012) ». Est-ce applicable à des bourgs ruraux tels que Bessines,

qui se trouve pratiquement dans la couronne périurbaine de Limoges ?

De plus, depuis les années 1970, la diversification des usages non agricoles de la terre crée de nouvelles ressources paysagères, résidentielles, touristiques... (PERRIER-CORNET, 2002). Ces changements d'usage et les nouveaux acteurs du territoire remettent en cause la gestion des terres agricoles. Les politiques publiques doivent donc définir de nouveaux droits fonciers et un nouveau contrat social pour que le foncier devienne une ressource territoriale effective, définie comme « une caractéristique construite d'un territoire spécifique et ce dans une optique de développement » (PECQUEUR et GUMUCHIAN, 2007).

## UNE ÉTUDE SUR LES ESPACES URBAINS : AGGLOMÉRATIONS PARISIENNE ET CAENNAISE

Le rapport destiné au PUCA « Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? » (2008) rédigé par Pierre Bergel, Didier Desponds, Sabrina Jean et William Le Goff, répond à un appel d'offre sur « Renouveler la ville au nom de la mixité ? ». Il examine les dynamiques de renouvellement urbain, les marchés immobiliers (volumes de transactions, prix...), ainsi que les changements socio-démographiques des populations urbaines résidentes, en se focalisant sur les anciens et nouveaux ménages propriétaires de biens immobiliers. Cette étude exploite de manière systématique les données notariales BIEN et PERVAL présentes dans les actes de cession immobilière et recoupe ainsi notre approche : ces bases saisissent le territoire « sous l'angle des actes de propriété au moment des acquisitions (qu'il s'agisse d'une première acquisition ou d'une mutation). C'est à dire au moment particulier où des ménages (...) opèrent un choix : vendre, acquérir, s'implanter ici plutôt qu'ailleurs. » (BERGEL, DESPONDs, JEAN et LE GOFF, 2008, p.144). « Outre des renseignements sur les caractéristiques socio-démographiques des vendeurs et des acquéreurs, ces bases précisent le contenu du bien, son prix de vente, son adresse postale, etc. » (BERGEL, DESPONDs, JEAN et LE GOFF, 2008, p.24). Elles apportent ainsi des informations indispensables sur la typologie des biens échangés (appartement, maison, terrain) et sur la qualité des logements (nombre de pièces, présence d'une cave, d'un garage, d'un jardin, etc.).

« Par ailleurs, les informations concernant la géolocalisation permettent d'identifier de façon précise les lieux où se déroulent ces transactions. (...) ». Ces bases permettent aussi une étude temporelle fine : « il a été possible, comme nous avons pu le montrer, d'effectuer un suivi à l'année et donc de discerner les inflexions fines des marchés immobiliers. » (BERGEL, DESPONDs, JEAN et LE GOFF, 2008, p.144). Nous présentons leur méthodologie plus en détail en annexe.

Leur atlas met en évidence les dynamiques spatiales de valorisation/dévalorisation dont certaines communes font l'objet, pour « saisir les phénomènes de substitution sociale : prolétarianisation-paupérisation ou au contraire embourgeoisement-gentrification ». Le but est de comprendre « dans quels contextes et sous quelles conditions les mobilités résidentielles produisent-elles de la différenciation ou au contraire de l'homogénéisation socio-spatiale ? » (BERGEL, DESPONDs, JEAN et LE GOFF, 2008, p.25).



## 2. Des approches adaptées aux objets étudiés et de nombreuses limites

D'après J. Daligaux (1996) en ce qui concerne les études foncières, « les chercheurs ont été unanimes pour dénoncer ce travail de bénédictin, dans lequel la lourdeur des recherches s'ajoute aux problèmes méthodologiques ».

### D ES MÉTHODOLOGIES VARIÉES

Comme nous l'avons vu, le foncier peut être abordé par l'étude des politiques publiques (JOUVE et VIANEY, 2012). Pour ce faire, les auteurs se penchent sur trois communes périurbaines en Ardèche et en Savoie, ainsi que sur la mise en œuvre de Zones Agricoles Protégées (ZAP) dans deux communes, en Savoie et en Indre-et-Loire. Elles cherchent à comprendre comment (par quels acteurs et avec quels objectifs) l'espace agricole est mobilisé dans les politiques municipales et si l'outil foncier qu'est la ZAP permet d'aménager un espace public agricole multifonctionnel, qui ne soit ni un parc, ni un espace de production réservé aux seuls agriculteurs (SERRANO et VIANEY, 2007).

Mais le foncier peut surtout être étudié de façon quantitative par l'exploitation de diverses bases de données ayant des sources et des constructions relativement similaires, bien qu'elles ne soient bien souvent pas produites de la même manière.

Jusque dans les années 2 000, les informations sur les matrices cadastrales n'étaient consultables que sur microfiches en mairie, ce qui impliquait une fastidieuse collecte manuelle et donc de rares études scientifiques (BUHOT, 2005). Clotilde Buhot a réalisé une analyse comparative de la propriété foncière à partir d'un traitement par SIG (Système d'Information Géographique) des matrices cadastrales. Pour constituer sa base de données, elle a dépouillé environ 3 000 relevés de propriété (correspondant à autant de propriétaires) équivalant à près de 9 000 parcelles. Chaque relevé de propriété comprend des informations quantitatives (la superficie de la parcelle) et des informations qualitatives :

- l'état civil du (ou des) propriétaire(s) lorsque celui-ci est une personne physique : nom, prénom, date et lieu de naissance, lieu de résidence principale ;
- le nom de la société ou de la collectivité lorsque le propriétaire est une personne morale ;
- les informations relatives au bien : nature de la parcelle (champs, marais, etc) ou du bâti (maison, commerce, garage, etc.).

A chaque parcelle sont attribués une section et un numéro de plan, constituant la référence cadastrale. Celle-ci est unique dans une commune (le numéro de plan varie d'une parcelle à l'autre) et permet d'établir le lien entre la base de données et le cadastre dont une représentation cartographique existe.

Pour sa part, l'équipe travaillant pour le PUCA a choisi une mise en valeur cartographique afin de classer d'abondantes données et en réaliser un atlas des transactions immobilières à différentes échelles (commune, IRIS 2000, îlots) recouvrant trois départements d'Île-de-France et l'aire urbaine caennaise, pour une période allant de 1994 à 2005. Cette équipe de recherche a acheté des bases de données déjà

constituées alimentées par les chambres régionales des notaires (environ 35 000€ pour plus de 300 000 actes en Île-de-France provenant de la base BIEN).

De façon surprenante, les mobilités résidentielles et leurs effets socio-spatiaux sont mal connus. « En utilisant les données classiques des recensements ou en exploitant les ressources de l'enquête emploi portant sur les unités de voisinage (30 à 40 ménages) », les chercheurs apportent des réponses opposées sur la mixité et la ségrégation résidentielles. C'est pourquoi les auteurs du rapport pour le PUCA ont décidé d'utiliser des données quasi-inédites en faisant varier les échelles afin de dépasser cette opposition et comprendre comment s'articulent des dynamiques contradictoires poussant tantôt à la diversification, tantôt à une sélection des résidents sur des territoires parfois extrêmement proches (BERGEL, DESPONDS, JEAN et LE GOFF, 2008). La méthodologie utilisée pour cette étude, relativement proche de la nôtre et dont nous nous sommes en partie inspirées, est détaillée en annexe.

## L A NÉCESSITÉ DES ENQUÊTES QUALITATIVES DE TERRAIN

Au delà de la simple structure et organisation de la propriété privée, nous souhaitons comprendre les logiques d'installation des propriétaires. Dans la lignée des travaux réalisés par Laure Casanova et Cécile Helle (2012) sur les logiques d'acquisition de terrains d'habitation à bâtir dans le Sud-Est français, nous prolongeons l'étude du foncier avec des entretiens qualitatifs, questionnant les Bessinauds sur leurs parcours résidentiels, leurs motivations d'installation à Bessines, leurs aspirations résidentielles; ainsi que leurs pratiques et mobilités sur le territoire.

Clothilde Buhot termine également son article (BUHOT, 2005) en soulignant la nécessité de l'enquête de terrain pour répondre à certaines questions soulevées par les statistiques et la cartographie. Enfin, lors d'un entretien avec Pierre Bergel, celui-ci nous a indiqué qu'une enquête qualitative de terrain était évidemment nécessaire pour compléter l'analyse de la base de données étudiée pour le PUCA, mais que ce volet n'avait jamais pu être réalisé faute de temps et de moyens.

Nous avons dès lors pris le parti d'accompagner notre étude quantitative fondée sur les mutations foncières par une étude qualitative. Ce travail repose sur une série de dix-sept entretiens avec une vingtaine d'habitants de Bessines. La grille d'entretien que nous avons réalisée afin de mener à bien ces discussions est disponible en annexe. Déjà rôdé, il pourrait permettre le prolongement de notre approche à d'autres carrés de l'étude FRUGAL.

# 3. Cadre méthodologique : une monographie sur le temps long

---

## 1. Justification des terrains, choix d'agrégats

Au sein de Bessines, une analyse exhaustive des transactions de foncier était impossible à réaliser en trois mois. Il a alors fallu faire des choix d'agrégats bâtis aujourd'hui, sur lesquels nous avons fait des prélèvements de données fiscales. Nous avons sélectionné des ensembles bâtis à partir d'une carte du cadastre actuel selon la morphologie du bâti.

Les paysages de la commune sont verts et vallonnés, surplombés par le bourg. La commune est située dans une vallée très encaissée, où coule la Gartempe<sup>1</sup>, à la frontière entre le paysage bocager de la Marche et les massifs boisés d'Ambazac. L'eau est présente dans tous les environs du bourg : la Semme coule au nord de la commune, les ruisseaux de Lavillemichel, de Sagnat et de Belzanne donnent naissance à des étangs au sud-ouest de la commune. La commune, autrefois essentiellement agricole, reste aujourd'hui marquée par des paysages ouverts, des prairies, une maille bocagère, des cultures, et quelques bois (Document Plan de référence de la DDE Haute-Vienne, non daté, estimation fin des années 1990). A Bessines, la répartition du bâti dans l'espace trace l'histoire du développement de la commune. L'habitat est regroupé autour du bourg et de la place de l'église et sous forme de hameau, dont certains, les plus anciens, sont appelés localement villages. Les fermes anciennes isolées sont rares. Parmi ces hameaux et villages, on distingue morphologiquement et historiquement le village de Sagnat. En effet, il comporte un plan d'eau de 20ha créé au XIIIe siècle par les moines de Grandmont, et a été le lieu d'installation de logements ouvriers à partir des années 1950 avec l'implantation de la COGEMA.

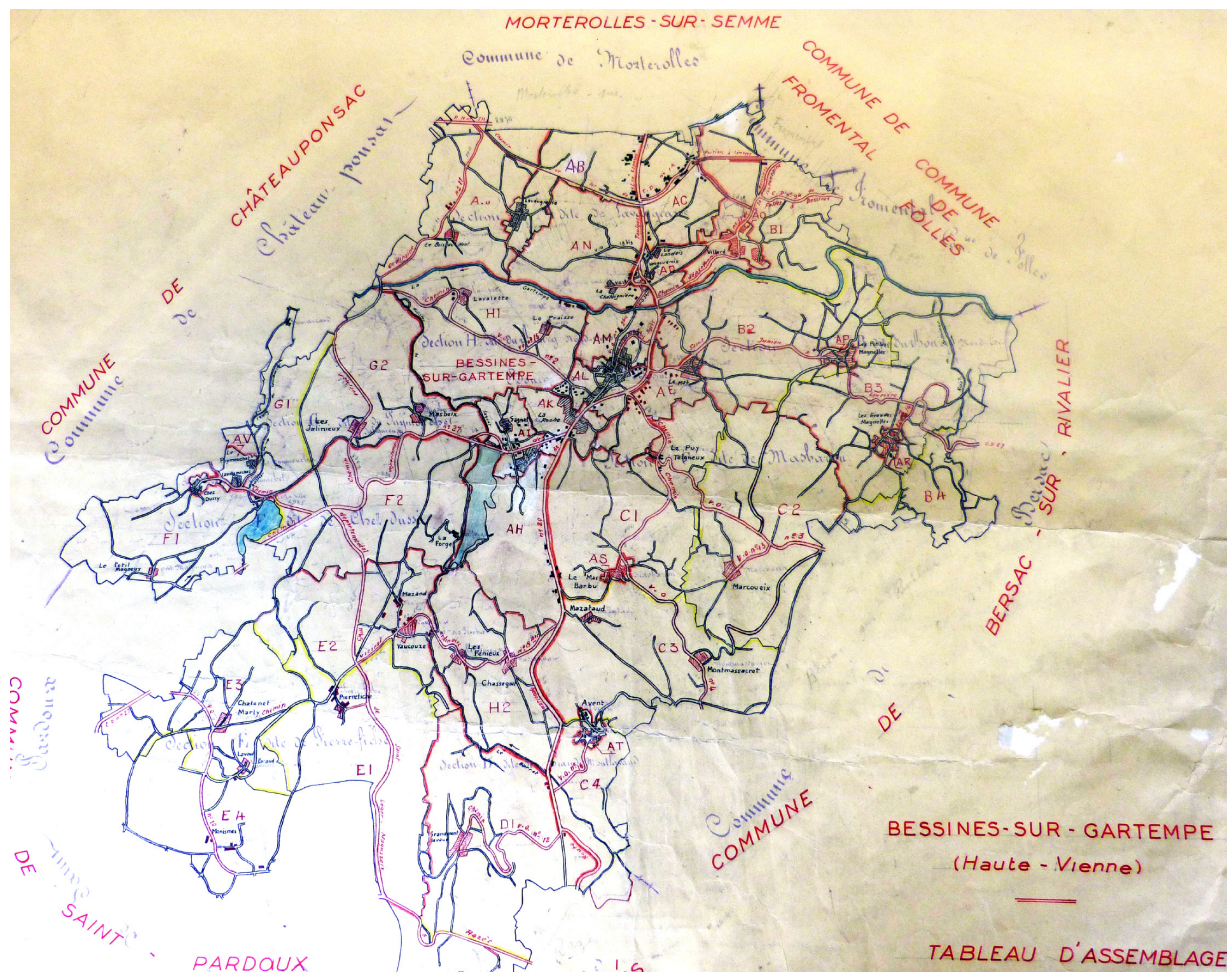
Si l'on parcourt la commune du nord au sud<sup>2</sup>, le bâti est concentré dans l'ancien bourg de Morterolles-sur-Semme, sous une forme classique en étoile autour de l'église, puis s'étend le long de la D220. Plus au sud s'étendent la zone d'activités Occitania, la zone commerciale de la Croix-du-Breuil, puis la zone industrielle de la mine COGEMA (Compagnie Générale des matières nucléaires, devenue en 2006 Areva). De l'uranium a été extrait du territoire de la commune entre 1948 et 1995. L'activité d'extraction n'étant plus compétitive, les sites sont aujourd'hui fermés et sous surveillance, mais l'activité autour de l'uranium continue avec le traitement des déchets et la recherche. Bessines est devenu surtout un lieu d'entreposage (sous hangars) d'oxyde d'uranium appauvri pour Areva. Le site est sous le régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Une fois la Gartempe traversée, plus au sud, on monte dans le centre-bourg, qui s'étire le long de l'avenue principale et mène au point central de la Place Saint-Léger, entourée de l'église, de la mairie et de petits commerces. Le bâti du centre-bourg est fait de maisons bourgeoises avec grands jardins et de maisons mitoyennes avec petits jardins en fond de parcelles. Derrière la mairie se cache le champ de foire, parking modulable en lieu de foire une fois par mois. Autour de cette place minérale sont implantés des bâtiments récents et des équipements comme l'école maternelle, le collège, la médiathèque et la caserne de pompiers.<sup>3</sup> Les installations récentes se sont développées surtout au sud de la commune. D'abord en continuité du centre bourg, dans l'ancien lieudit du Riz-Maury, et dans la cité Sagnat, faite de petits immeubles et de lotissements construits à proximité du vieux village de Sagnat, au début des années 1970 .

Cette morphologie a été le point d'ancrage du choix des agrégats dont nous souhaitons étudier l'évolution foncière, d'abord à partir des plans cadastraux, ensuite avec les actes notariaux.

.....  
1 Conférer cartes de localisation pp.12,13  
2 Ibid.  
3 Ibid.

# CARTE CADASTRALE DE 1965



Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

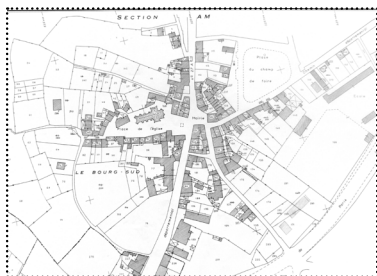
# CARTE CADASTRALE DE 2002



Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

Le centre bourg a peu évolué depuis les années 1960. Entre 1974 et 1984, il n'y a pas eu de modification majeure du plan cadastral. En revanche le centre a vu apparaître de nouveaux bâtiments avec la construction de la maison de retraite le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'implantation de la caserne de Sapeurs-Pompiers sur la place du champ de foire et du gymnase au sud-est du bourg

1974



1984



2014



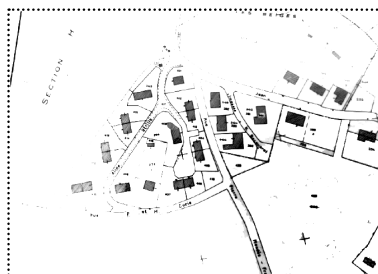
Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

Les Châteaux, le Reclos et l'allée Utrillo forment un ensemble de lotissements, au sud de la commune, de part et d'autre de l'actuelle rue Jean Moulin. L'allée Utrillo est le lotissement que nous avons choisi situé le plus proche du centre bourg. La morphologie globale n'a pas changé depuis 1965. Le bâti de l'allée Utrillo semble plus ancien qu'aux Châteaux et au Reclos.

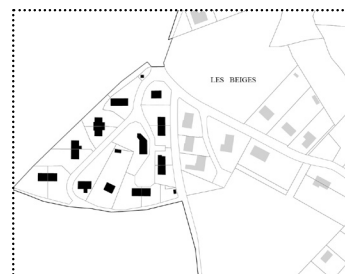
1965



1984



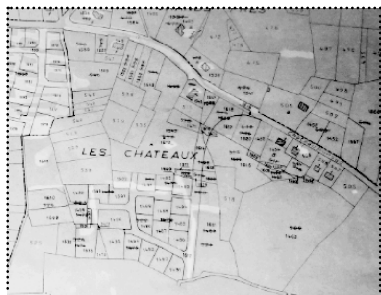
2014



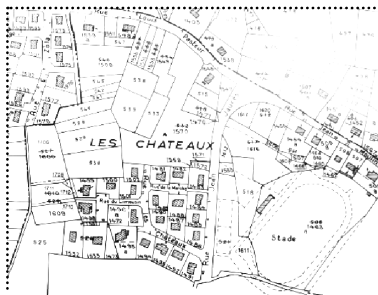
Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

Aux Châteaux, dont l'accès se fait par un axe perpendiculaire à l'avenue Jean Jaurès, le cadastre faisait déjà figurer en 1965 des parcelles et des rues prêtes à lotir. Ces parcelles carrées, irriguées par deux rues et distribuées en impasse en fond de lotissement, contrastent avec les parcelles adjacentes, en lamelles, caractéristiques des parcelles agricoles. L'actuel stade de l'avenue Jean Jaurès n'existait pas. Au début des années 1990 le lotissement des Châteaux était achevé et le stade construit. Depuis, le parcellaire n'a pas changé et le bâti n'a pas été modifié de façon notable.

1965



1993

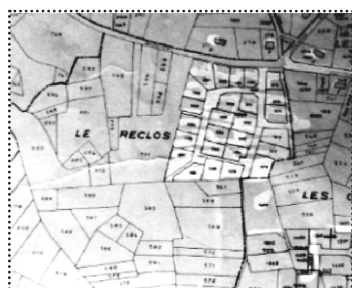


2014

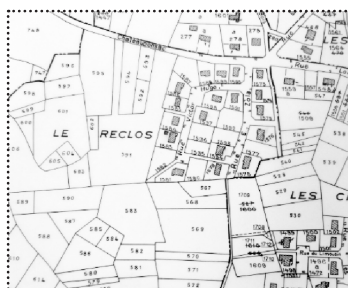


Au Reclos, les cadastres des années 1960 et 1990 racontent une histoire semblable. En effet, des parcelles rectangulaires non bâties, de taille homogène, étaient déjà distribuées à partir de l'avenue Jean Moulin par une rue unique séparée ensuite en deux branches. C'est seulement dans les années 1990 que le cadastre fait figurer des maisons bâties. Depuis, la zone s'est peu construite et les parcelles alentours restent en lames de parquet et en culture.

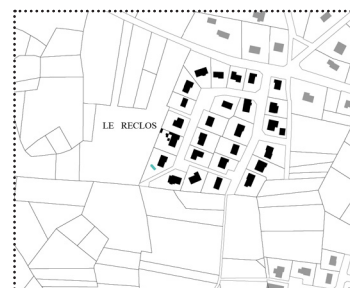
1965



1993



2004

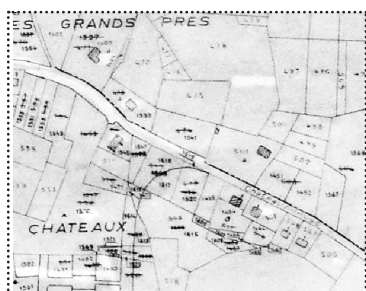


Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

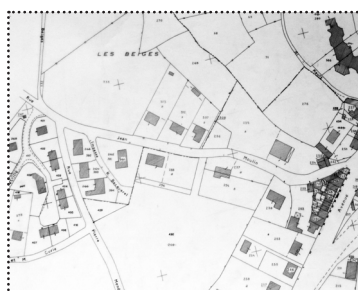


En revanche, la rue Jean Moulin a évolué de façon moins prévisible. Elle a été bâtie dès les années 1960. Elle est constituée de bâti discontinu le long d'une route départementale. Autrefois parcelles agricoles, les constructions sont aujourd'hui très variées et ont été construites à des époques très différentes. Jadis baptisée route de Chateauponsac, cette voie départementale comporte, dans sa partie allant de la partie la plus proche du centre bourg au croisement avec l'avenue Jaurès, de vastes parcelles qui se sont urbanisées de façon disparate et non continue à partir du sud du bourg. Un des signes de cette urbanisation non continue est la diversité des formes, de la taille et de l'âge du bâti : les maisons jalonnant l'avenue datent des années 1960 aux années 2000.

1965



1984



2004



Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

Les villages de la commune de Bessines, autrefois très vivants, se sont dépeuplés avec le départ d'agriculteurs. Ils sont devenus de petits hameaux majoritairement résidentiels aujourd'hui. Leur parcellaire a changé : le bâti a parfois été restauré ou accolé à des maisons récentes. Les feuilles cadastrales de Chez Dussy, par exemple, ne nous permettent pas de soulever de grandes modifications de la forme des parcelles de 1965 à 2014. Le bâti est resté le même, les parcelles n'ont pas connu de grandes divisions ou de grandes fusions. Toutefois, dans les faits, le bâti marque l'histoire d'une déprise, avec la présence de corps de fermes en ruines, de granges à vendre, et d'une école transformée en gîte rural. Quelques rénovations et, au sud du hameau, une grande maison construite au début des années 2000, soulignent des installations résidentielles.

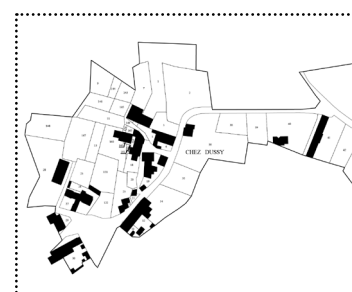
1965



1984



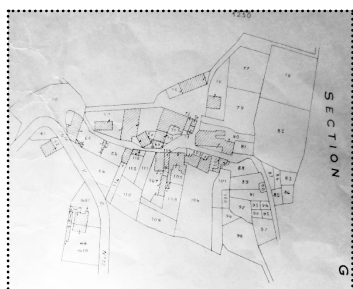
2004



Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

A Lavalette, au milieu de champs, des corps de fermes sont distribués autour d'une rue très étroite, perpendiculaire à la route départementale. Le parcellaire a peu évolué depuis les années 1960. En revanche le bâti, traditionnel et fait de vieilles pierres, a été abandonné puis rénové, et quelques constructions sont apparues le long de la départementale, au sud du hameau, entre les années 1990 et les années 2000.

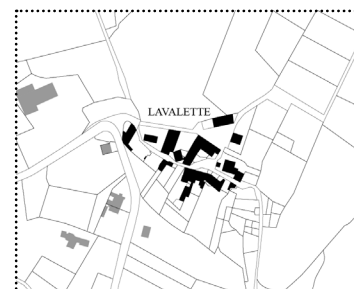
1965



1993



2004



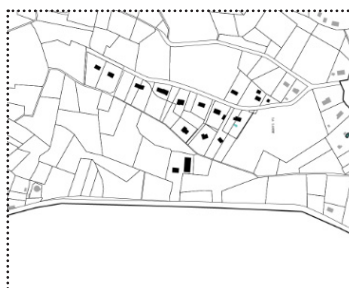
Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

A la Lande, un groupement bâti a vu le jour après les années 1970. C'est un exemple de pavillonnaire hors lotissement. L'implantation actuelle du peuplement de Bessines s'est construite en deux temps et a connu avec l'implantation de la COGEMA et de logements ouvriers à « Cité Sagnat », un doublon de bourg. A partir de ce deuxième noyau de population et de services, d'autres zones d'habitat se sont développées. La Lande fait partie des espaces résidentiels développés à partir des années 1970 sur des terres agricoles surplombant la cité Sagnat et l'étang. Les maisons y sont vastes, et implantées sur des parcelles plus grandes que dans des lotissements. Les plans cadastraux de 1965 et 1984 indiquent qu'une quinzaine de parcelles se sont bâties entre ces deux dates. Depuis les années 1980, peu de nouvelles maisons ont vu le jour sur ce secteur. Tout le bâti d'aujourd'hui a été implanté sur des parcelles dont la forme n'a pas changé depuis leur usage agricole. Il y a donc une certaine permanence du parcellaire.

1965



1984



2004



Source : Archives cadastrales de la ville de Limoges

Ces choix se sont faits en fonction de la nature et non du découpage de sections cadastrales ou d'appellation en lieux dits. Des aller-retour entre la carte et le terrain nous ont permis de constater quelques limites aux choix de données, extraites, pour des raisons d'accès aux données de la DGRFIP, en amont de l'analyse de terrain. Quelques agrégats mériteraient de comprendre des parcelles au même profil de bâti. Néanmoins, la relative incomplétude laisse un aperçu d'une typologie qui marque le développement de Bessines et nous permet de retracer des histoires de parcelles.

Nous avons donc distingué : le centre-bourg; trois lotissements, le Reclus, l'allée Utrillo et les Châteaux; une zone pavillonnaire, La Lande ; un transect bâti discontinu le long de l'avenue Jean Moulin, deux hameaux Chez Dussy et Lavalette.

### Centre-bourg



### Le transect bâti discontinu : rue Jean Moulin



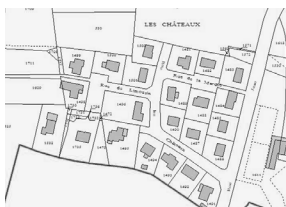
### Le lotissement «Allée Utrillo»



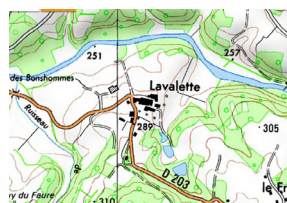
### Le lotissement «Le Reclus»



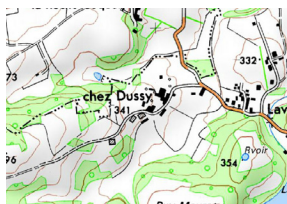
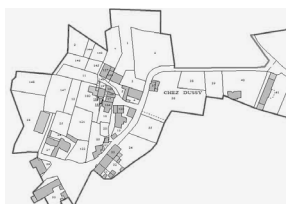
### Le lotissement «Les Châteaux»



### Le hameau «Lavalette»



### Le hameau «Chez Dussy»



### Le pavillonnaire «La Lande»



## 2. Une monographie sur un temps long

Nous souhaitons inscrire notre étude dans une perspective longue, c'est pourquoi nous avons choisi comme borne temporelle les années 1960. Cela nous permet de prendre en compte les grands mouvements socio-démographiques à partir de la fin de l'exode rural. De plus le cadastre de Bessines a été rénové en 1965, donnant lieu à un nouvel arpentage parcellaire. Il est ainsi difficile de retrouver, dans les services des finances publiques, les actes notariaux concernant les parcelles sélectionnées avant 1965 dans la mesure où elles n'étaient pas référencées de la même manière.

Notre étude porte sur une seule commune, mais elle pourra faire l'objet d'un prolongement car nous avons commencé notre terrain sur une autre commune, La Souterraine (Creuse), pour laquelle nous avons recueilli les actes notariaux selon la même méthodologie, sans aller jusqu'à produire la base de données informatisée. Une étude comparative serait cependant fort enrichissante, à l'instar de l'étude comparative de l'Île-de-Batz et de l'Île-de-Bréhat (BUHOT, 2005).

## 3. Problématiques et hypothèses de recherche

Il s'agit de comprendre selon quels modes les processus sociaux et résidentiels évoluent dans le temps long, des années 1960 à aujourd'hui. Nos questionnements auront en particulier trait aux choix de localisation des ménages.

Concernant les évolutions sociodémographiques sur le territoire, nous avons cherché à savoir qui sont les nouveaux propriétaires à Bessines. Les choix résidentiels des Bessinauds sont-ils différents selon les âges, les catégories sociales et les parcours de vie ? Quelles sont les motivations d'installation des ménages ? Comment ces éléments ont-ils évolué depuis les années 1960 et selon les localisations au sein même de Bessines ?

Nous faisons l'hypothèse qu'à l'issue des transactions de biens fonciers et immobiliers, il y aurait une différence de profil entre ceux qui décident d'investir en achetant un bien et les autres propriétaires (héritiers, donataires). Ces différences pourraient concerner l'âge, du fait d'une double dynamique : aux retours résidentiels de retraités en Limousin s'ajoute la primo-accession de jeunes ménages. Pour ce qui est des nouveaux acquéreurs, les jeunes ménages seraient davantage attirés par le pavillonnaire, tandis que les retraités rechercheraient des maisons plus proches du centre-bourg afin de garder leur autonomie le plus longtemps possible.

Par ailleurs, les catégories socioprofessionnelles des propriétaires pourraient varier selon les quartiers et les types de bâtis. Du fait de la présence d'AREVA (ex-COGEMA) sur la commune, des cadres pourraient venir s'installer pour des raisons professionnelles. En ce qui concerne la catégorie des employés, la présence de cette entreprise alliée à la proximité de Limoges représenterait un compromis entre accès à la propriété et accès à l'emploi. L'histoire économique de la commune aurait également nécessité l'emploi d'ouvriers venus d'autres régions, le Limousin étant longtemps resté agricole. Ainsi, les propriétaires auraient des origines de plus en plus variées au fil du temps, tant du point de vue de leur lieu de naissance que de celui de leur lieu d'habitation au moment de la transaction.

Dans la tendance limousine d'installation de ménages non originaires du Limousin, il est possible que les installations bessinaudes les plus récentes suivent également cette logique. La récente arrivée de l'autoroute à Bessines ainsi que l'apparition d'investisseurs étrangers (notamment anglais) depuis les années 1990 pourraient éventuellement entraîner une hausse des prix fonciers.

En ce qui concerne les propriétés bâties, nous faisons l'hypothèse que la taille des logements (notamment le nombre de pièces) diffère selon le type d'agréats : elle serait plus petite en centre-bourg et plus grande en pavillonnaire.

Afin de vérifier ces hypothèses, deux démarches complémentaires ont été mises en place, alliant quantitatif et qualitatif. Tout d'abord, nous avons constitué une base de données, issue d'un travail de méthodologie d'extraction de données fiscales. A partir de celle-ci, nous avons pu déterminer, grâce aux profils des propriétaires entre lesquels s'échangent les biens, les évolutions de profils démographiques et professionnels. De plus, l'origine des propriétaires nous donne des indications sur leur parcours résidentiels. Nous pourrions ensuite les comparer entre les différentes zones de la commune. Deuxièmement, à travers une vingtaine d'entretiens qualitatifs, nous avons récolté des parcours de vie pour comprendre les parcours résidentiels, les motivations d'installation et d'investissement foncier à Bessines.

#### **4. Positionnement dans le cadre de FRUGAL : une analyse exploratoire**

Nous proposons d'étudier le parcellaire et les transactions foncières pour retracer les mouvements d'installation à Bessines-sur-Gartempe. Sans faire une étude comparative exhaustive de deux communes, nous retenons des travaux de Clothilde Buhot l'utilisation des données foncières enregistrées par les Directions régionales et départementales des finances publiques et sa lecture des facteurs sociologiques de la propriété privée. De l'étude destinée au PUCA nous retenons l'étude de la base de données, disposant de plus d'informations que celle de Clothilde Buhot.

Pour réaliser cette recherche, nous avons accédé à des données encore très rarement exploitées par les chercheurs. Nous avons de plus utilisé une méthodologie inédite, puisque nous avons nous même créé notre base de données, et non acheté celle-ci auprès de la Chambre des notaires ou créé à base de microfiches disponibles dans les mairies.

Notre analyse reste ainsi du domaine de l'exploratoire. En effet, aucune étude n'a jamais été réalisée sur une bases de données créée à partir d'actes notariaux sur un espace peu dense de « campagne » (selon la typologie de la DATAR datant de 2012). L'intérêt est notamment de combler les lacunes des études réalisées par l'INSEE qui sont souvent inexploitable sur ce type de territoire.

Pour commencer, nous avons réalisé une étude historique de l'évolution morphologique du bâti et du parcellaire à partir de cartes anciennes et des cadastres successifs. Nous avons ensuite exploité les informations tirées de notre base de données en faisant des recoupements de diverses variables sur le temps long (de 1965 à 2013), et entre chaque type d'agréat. L'étude approfondie de dix exemples variés d'évolution de parcelle nous a ensuite permis de reconstituer des « parcours de parcelles ». Enfin, nous présentons quelques analyses qualitatives à partir de nos entretiens avec des bessinauds, qui nous apportent des pistes d'explication pour les résultats quantitatifs.

# 4. Présentation des tendances, résultats

---

## 1. Etude statistique

Les données récoltées dans les directions des finances étant brutes, il a fallu les traiter pour en dégager les grandes tendances. Elles sont exploitées de façon quantitative à titre exploratoire : notre échantillon de parcelles n'est pas assez important pour généraliser les tendances micro-locales à des grandes tendances de propriété ou d'acquisition pour les types d'agréats ou des formes bâties génériques. En revanche elles permettent de déceler des tendances et de donner des pistes de poursuite des recherches.

Les données sont incomplètes sur certains champs de notre base, ce qui nous a empêchées de faire des croisement supplémentaires, notamment en ce qui concerne le prix des parcelles et du bâti.

L'âge des anciens et nouveaux propriétaires lors de la signature de l'acte n'était également pas renseigné, nous avons dû le calculer. La catégorie des CSP a été codée a posteriori d'un remplissage de tableau de la façon la plus détaillée possible. Les types d'emploi évoluant avec les évolutions économiques et sociales depuis 1965, il a été opéré un lissage de catégories avec la nomenclature INSEE actuelle. Ceci implique en contrepartie d'accepter des approximations notamment pour des métiers disparus.

L'échantillon s'étirant sur une période longue et comprenant plusieurs types de bâti, nous nous sommes penchées sur les évolutions dans le temps et les éventuelles différences entre les agrégats à partir des hypothèses que nous avons exprimées précédemment. Nous en avons dégagé plusieurs questionnements et thèmes.

- Quels sont les types de transaction majoritaires, quelles sont leurs évolutions et leur répartition spatiale ?
- Le bâti a-t-il évolué dans le temps ? La taille des logements diffère-t-elle entre les différents agrégats ?
- Y-a-t-il une différence entre le profil des nouveaux propriétaires en général et celui des acheteurs en particulier (âge, CSP, provenance) ?
- L'éloignement du lieu de provenance est-il lié à la CSP des nouveaux propriétaires ?

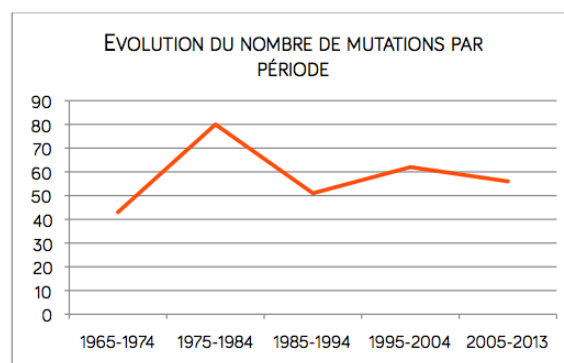
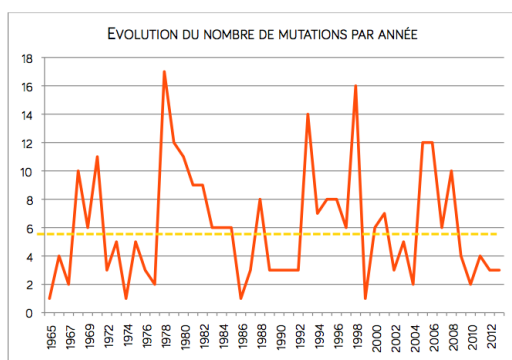
Notre échantillon comprend 238 parcelles au sein de 8 quartiers. Les 431 actes concernent 660 propriétaires au total, dont 16 sont des sociétés, collectivités et sociétés civiles. L'âge des anciens et nouveaux propriétaires est en moyenne de 56 ans.



# NOMBRE ET TYPES DE MUTATIONS : BESSINES EST-ELLE UNE COMMUNE DYNAMIQUE OÙ IL Y A BEAUCOUP DE MUTATIONS ? QUELS SONT LES TYPES DE MUTATIONS MAJORITAIRES ?

## NOMBRE DE MUTATIONS

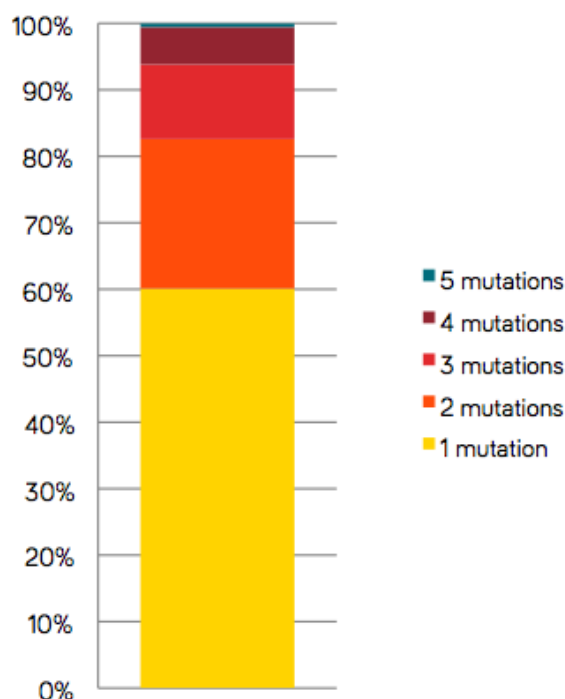
Le nombre de mutations sur l'ensemble des parcelles retenues nous renseigne sur le dynamisme foncier du territoire. Sur l'ensemble de la période, le nombre de mutations par an est très hétérogène puisqu'il varie de 1 à 17 avec une moyenne de 6 mutations par an (cf. graphique « Evolution du nombre de mutations par année »). Lorsqu'on agrège le nombre de mutations par période, un pic se dessine entre 1975 et 1984 (cf. graphique « Evolution du nombre de mutations par période »).



Le nombre de mutations par parcelle permet de voir si ce sont toujours les mêmes biens qui sont échangés plusieurs fois tandis que d'autres resteraient la propriété de la (ou des) même(s) personne(s) ou si toutes les parcelles sont concernées par le même nombre de mutations. Il s'avère que 60% des parcelles étudiées a changé de propriétaire(s) pendant la période n'ont connu qu'une seule mutation et un tiers ont changé deux ou trois fois de propriétaires (cf. graphique « Répartition des parcelles en fonction du nombre de mutations »). Là encore, les parcelles sont hétérogènes.

Par ailleurs, certaines parcelles n'ont connu aucune mutation durant la période. Elles ne sont pas répertoriées dans la base de données que nous avons constituée dans la mesure où nous n'avons aucune information sur le(s) propriétaire(s) actuel(s) et où nous nous intéressons aux parcelles ayant changé de

## RÉPARTITION DES PARCELLES EN FONCTION DU NOMBRE DE MUTATIONS

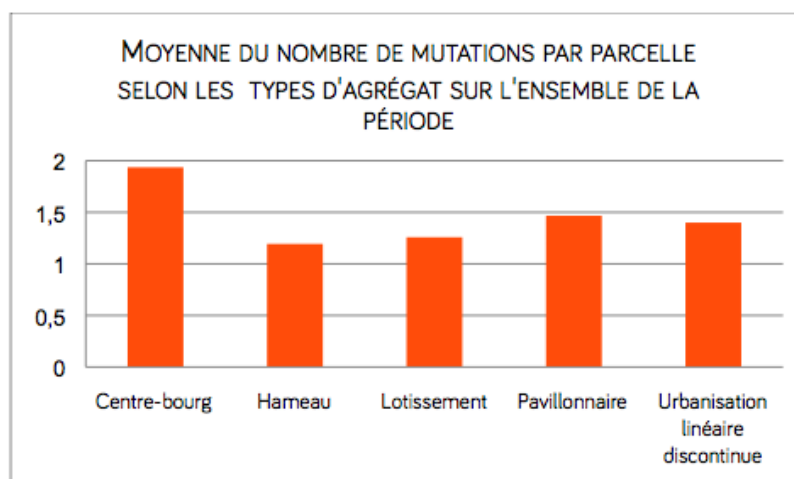


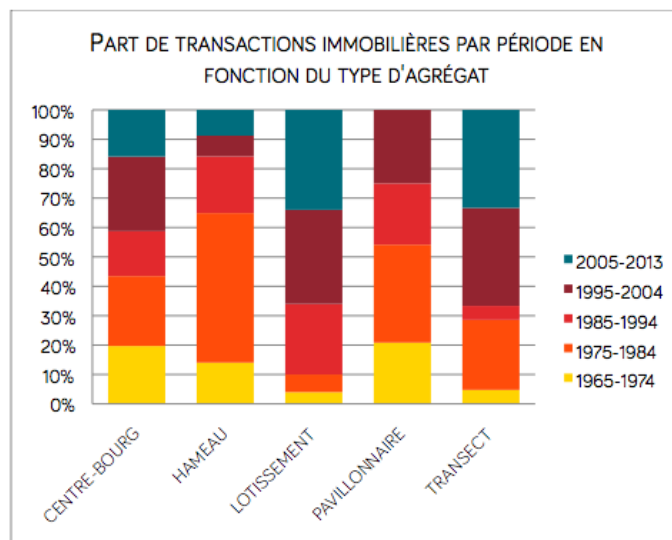
propriétaire depuis 1965. Ainsi, dans notre échantillon, une vingtaine de parcelles n'a connu aucune mutation. Lorsqu'aucune mutation n'est référencée sur la période, trois explications sont possibles :

- Il n'y a effectivement aucune mutation de la parcelle sur la période ;
- Il nous manque des données (mutations référencées dans les « fiches immeuble » par exemple et non dans la base que nous avons mobilisée) ;
- Cette parcelle a été divisée en plusieurs autres (ou réunie avec d'autres pour en former une nouvelle). Les mutations sont alors référencées pour les nouvelles parcelles. Nous n'avons d'ailleurs pas retenu ces actes de réunion ou division car ils n'entraînent pas de mutation dans la propriété du bien.

Nombre de mutation	Part	Nombre de parcelle
1 mutation	60%	107
2 mutations	22%	40
3 mutations	11%	20
4 mutations	6%	10
5 mutations	1%	1
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>178</b>

La moyenne du nombre de mutations par parcelle sur l'ensemble des parcelles étudiées est de 1,6 et diffère selon les agrégats : alors que dans le centre-bourg une parcelle est échangée en moyenne 1,94 fois sur la période, elle ne l'est que 1,19 fois dans les hameaux de Chez Dussy et Lavalette. Le centre-bourg serait ainsi plus dynamique que les hameaux. Il pourrait exister un marché immobilier dans le centre bourg, notamment en raison du bâti à usage d'activités, tandis que les hameaux comporteraient moins de transactions immobilières mais davantage de transactions de dons ou transmissions en héritage dans des cercles de relations familiales et amicales. Les transactions y seraient donc plus espacées, à l'échelle d'une vie. Concernant l'urbanisation linéaire discontinue et le pavillonnaire à La Lande, le passé agricole peut laisser supposer, de la même façon que dans les hameaux, des propriétés de longue durée.





	Type d'Agrégat					Total
	CENTRE-BOURG	HAMEAU	LOTISSEMENT	PAVILLONNAIRE	TRANSECT	
1965-1974	62	8	2	5	1	78
1975-1984	75	29	3	8	5	120
1985-1994	48	11	12	5	1	77
1995-2004	80	4	16	6	7	113
2005-2013	50	5	17		7	79
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>467</b>

	Type d'Agrégat					Total
	CENTRE-BOURG	HAMEAU	LOTISSEMENT	PAVILLONNAIRE	TRANSECT	
1965-1974	19,7%	14,0%	4,0%	20,8%	4,8%	16,7%
1975-1984	23,8%	50,9%	6,0%	33,3%	23,8%	25,7%
1985-1994	15,2%	19,3%	24,0%	20,8%	4,8%	16,5%
1995-2004	25,4%	7,0%	32,0%	25,0%	33,3%	24,2%
2005-2013	15,9%	8,8%	34,0%		33,3%	16,9%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Lorsque l'on s'intéresse à la répartition des transactions par période pour chaque agrégat, le centre-bourg se démarque par la relative stabilité de la part des transactions : de 1965 à 2013, elle varie de 16% à 24% du total des transactions.

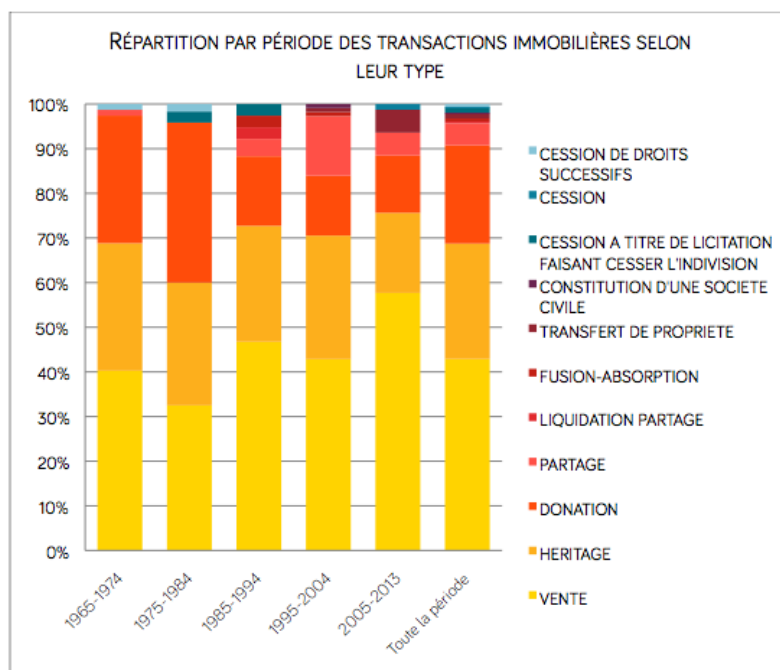
A l'inverse, les hameaux sont caractérisés par la prédominance de la période 1975-1984 qui regroupe la moitié des transactions de cet agrégat. Cela s'explique notamment par le fait qu'un ensemble de six parcelles a connu plusieurs mutations. En 1982, Marguerite B., 81 ans, a fait don des parcelles à sa fille qui les a ensuite données à son mari la même année. Cette dizaine de donations explique la prédominance des transactions durant la période 1975-1984. Pour les hameaux, les autres périodes sont assez homogènes. Dans les lotissements, on constate une augmentation progressive du nombre de transactions immobilières, particulièrement accrue à partir de 1985. Alors que 6% des transactions de l'agrégat ont été réalisées entre 1975 et 1984, 24% l'ont été entre 1985 et 1994 et le rythme augmente ensuite progressivement. Les transactions se multiplient à partir de la construction des lotissements à Bessines.

Le pavillonnaire est marqué par l'absence de transactions entre 2005 et 2013, les autres périodes comptabilisant environ le même nombre de transactions avec un maximum entre 1975 et 1984. Les données concernant le transect d'urbanisation linéaire discontinue sont difficilement comparables : trop peu de transactions ont eu lieu pour que la part de chaque période soit comparable. Cela explique que certaines périodes représentent moins de 5% des transactions quand d'autres en représentent plus de 30% alors que le nombre de mutations varie entre 1 et 7 en 10 ans.

Les résultats présentés précédemment nous renseignent sur l'ensemble des transactions. Cependant, celles-ci étant variées, il est dès lors intéressant de se pencher sur les différents types que nous avons rencontrés dans notre base.

## TYPES DE MUTATIONS

Le graphique de la répartition par période des transactions immobilières selon leur type met en avant trois types de mutations plus présentes que les autres : les ventes, les héritages et les donations. Elles regroupent à elles trois plus de 90% des mutations qui ont eu lieu entre 1965 et 2013 : 42,7% pour les ventes, 25,8% pour les héritages et 21,9% pour les donations.



### Devenir des parcelles reçues en héritages ou donations

	Vente	Héritage	Donation	Partage	Liquidation Partage	Fusion-Absorption	Transfert de Propriété	Constitution d'une Société Civile	Cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision	Cession	Cession de droits successifs	Total
1965-1974	31	22	22	1							1	77
1975-1984	39	33	43						3		2	120
1985-1994	36	20	12	3	2	2			2			77
1995-2004	48	31	15	15		1	1	1	1			113
2005-2013	45	14	10	4	1		4			1		79
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>120</b>	<b>102</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>466</b>

Si l'on regroupe les donations et les héritages, deux catégories ressortent de fait, quasiment de même poids. Cette association correspond à un type de parcours de proximité affective, amicale, familiale. Les biens restent au sein d'une même famille ou d'un réseau de relations personnelles. A ces parcours de proximité s'oppose une logique marchande, les ventes, dans laquelle un échange d'argent a lieu.

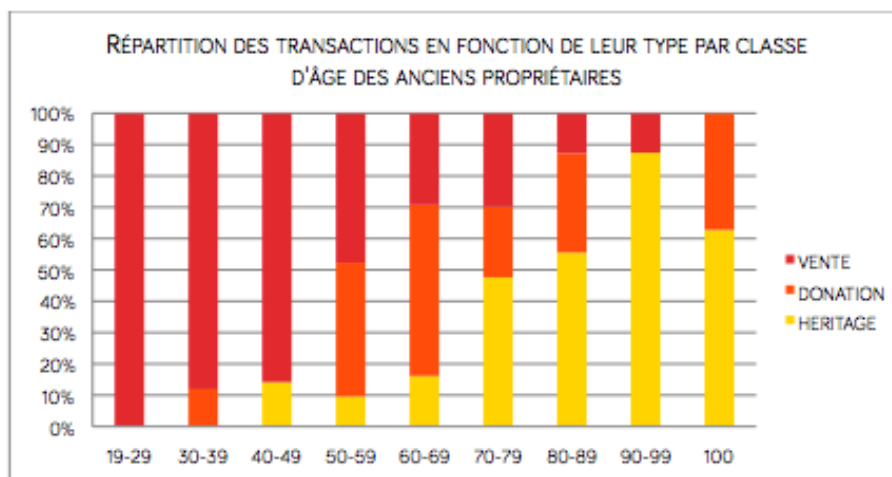
La majorité des parcelles étudiées héritées ou reçues en donation ne connaissent pas d'autres transactions après cette mutation (63,4%). Néanmoins, dans celles qui changent à nouveau de propriétaire, 12 seulement (soit 9,8%) restent dans le circuit non marchand quand 20 (16,3%) sont vendues dans les trois années suivant l'héritage ou la donation. Ce passage du circuit de proximité au marché est davantage marqué pour les héritages, ce qui semble logique : les héritiers ne gardent pas toujours le bien.

	CIRCUIT MARCHAND : VENTE				CIRCUIT NON MARCHAND : héritage ou donation	AUTRE	PAS DE CHGT DE PROPRIETAIRE : 1 seule mutation	TOTAL
	Même année	1-3 ans	4-10 ans	11 et +				
Héritage	8	5	1	4	10	4	30	62
Donation		7	1	3	2		48	61
Total	8	12	2	7	12	4	78	123

Pour comparer les périodes d'étude, nous nous focalisons sur les trois principaux types de transactions identifiés. On note un pic des donations sur la période 1975-1984 : elles sont plus de deux fois plus nombreuses que sur les autres périodes et globalement, leur part diminue au cours des périodes. Le nombre de ventes par période a quant à lui augmenté de 45% entre la première période et la dernière période d'étude : 15,6% de ces transactions ont été faites entre 1965 et 1974 et plus de 22% l'ont été entre 2004 et 2013. Quant aux héritages, ils sont caractérisés par une relative stabilité tout au long des périodes avec néanmoins un pic entre 1975 et 1984. Cela peut peut-être s'expliquer par les grandes tendances démographiques et un mouvement général de population. Il semble par ailleurs logique que le nombre de ces transactions varie peu dans le temps puisqu'elles correspondent à des décès et non à des choix délibérés de se séparer d'un bien.

Autrefois, il n'existait pas souvent de parcours résidentiel de personnes âgées. Celles-ci ne quittaient pas le foyer pour aller vivre dans un pavillon de plain-pied davantage adapté en cas de mobilité réduite ou en maison de retraite. La part des donations peut être liée à des cohabitations. En effet, la lecture complète d'actes notariaux permet de comprendre des exemples de cas dans lesquels une vieille dame propriétaire fait mentionner un droit d'usufruit du bien immobilier, ou l'occupation d'une chambre, par exemple. L'augmentation des ventes de façon plus récente peut être davantage liée aux parcours de vie qu'on a évoqués. Pour illustrer cette idée, dans nos entretiens qualitatifs, Célestin nous explique : « Avant on habitait dans un petit village à 5km mais on avait la volonté de se rapprocher d'un bourg pour les commodités (le médecin...). Ma femme ne conduit pas donc elle y va à pied ; avant on était sur la commune de Bersac, à Beaubiat. Notre fille n'est pas loin, aux Châteaux (lotissement). L'idée de venir sur Bessines vient de ma femme. On faisait toutes nos courses ici et la maison nous a plu. On voulait une maison de plain-pied vu que je suis handicapé et on avait les moyens de l'acheter donc on en a profité. »

Croiser le type de transaction avec l'âge des anciens propriétaires permet de confirmer ou au contraire infirmer cette hypothèse.



	19-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70-79 ans	80-89 ans	90-99 ans	100 ans et +	Total
HERITAGE			5	6	20	49	72	7	3	162
DONATION		2		30	76	26	46		2	182
VENTE	8	26	60	59	72	61	33	2		321
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>65</b>	<b>95</b>	<b>168</b>	<b>136</b>	<b>151</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>665</b>

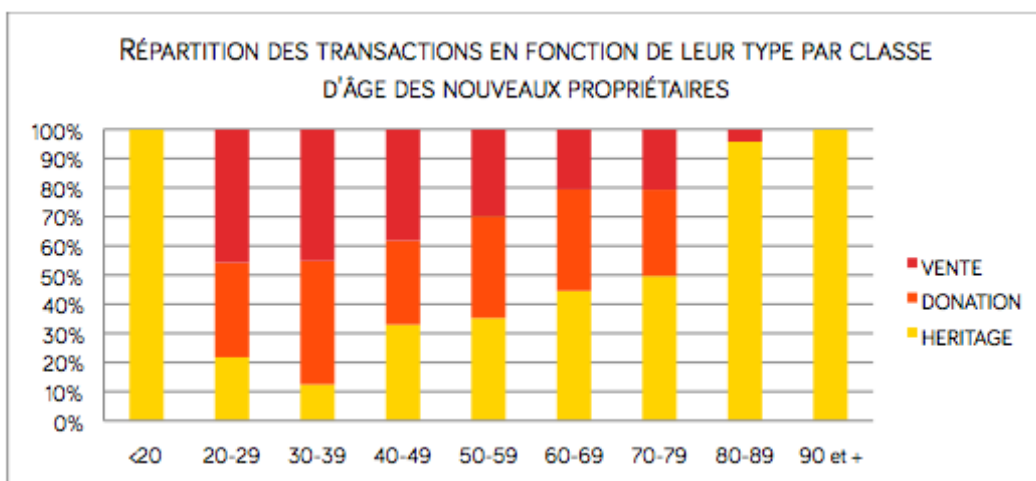
  

	19-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70-79 ans	80-89 ans	90-99 ans	100 ans et +	Total
HERITAGE			3,1%	3,7%	12,3%	30,2%	44,4%	4,3%	1,9%	100%
DONATION		1,1%		16,5%	41,8%	14,3%	25,3%		1,1%	100%
VENTE	2,5%	8,1%	18,7%	18,4%	22,4%	19,0%	10,3%	0,6%		100%
<b>Total</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>14%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

Comme attendu, le nombre d'héritages augmente avec l'âge des anciens propriétaires, avec un maximum de 77 pour la classe d'âge 80-89 ans (soit 44,4% du total des héritages constatés sur la période). Les donations, elles, seraient davantage le fait des personnes un peu plus jeunes que pour les héritages : les tranches d'âge 50-59 ans, 60-69 ans et 80-89 ans sont les plus importantes. On peut supposer que ces transactions correspondent à une anticipation de l'héritage. Grâce aux abattements prévus dans le cadre des donations, cela permet de payer moins de taxes. De plus, ces abattements fiscaux sont soumis à une limite d'âge : les personnes âgées de 80 ans ne peuvent plus en bénéficier, ce qui expliquerait que plus de 70% des donations soient faits avant. Une autre explication pourrait être le transfert de fermes de génération en génération lorsque l'agriculteur principal est en fin d'activité. Les donations (au nombre de 23) sont d'ailleurs plus importantes que les ventes (18) et les héritages (15) dans les hameaux, où les agriculteurs sont présents.

Les ventes sont davantage réparties sur l'ensemble des classes d'âge. La courbe est gaussienne : les ventes progressent jusqu'à la tranche 60-69 ans puis diminuent. La classe d'âge 60-69 ans est charnière : les ventes et les donations y atteignent leur maximum. Jusqu'à environ 60 ans, les individus seraient dans un parcours résidentiel adapté à une vie familiale et de travail, changeant régulièrement de logement et à partir de la soixantaine, ils se stabiliseraient et conserveraient davantage leur propriété.

Le même croisement peut-être fait avec l'âge non plus des anciens propriétaires mais des nouveaux propriétaires.



Type de transaction	< 20 ans	20-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70-79 ans	80-89 ans	90 ans et +	Total
HERITAGE	12	19	25	58	60	61	35	20	2	<b>292</b>
DONATION	-	19	57	34	40	32	14	-	-	<b>196</b>
VENTE	-	41	93	69	52	29	15	1	-	<b>300</b>

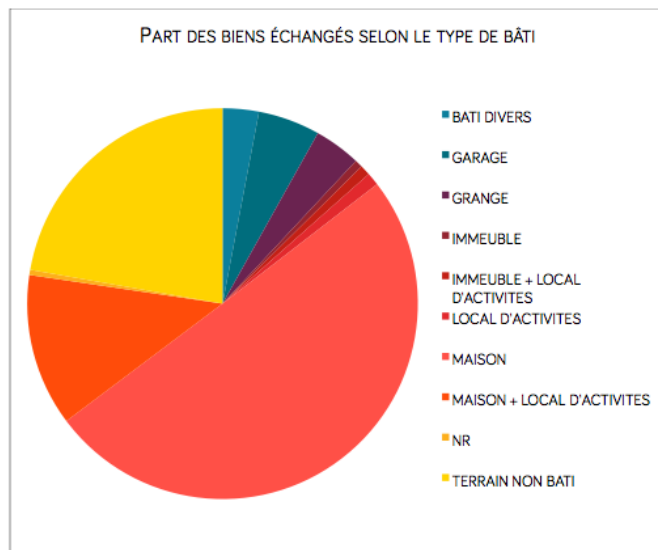
Il ressort qu'entre 40 et 70 ans, les nouveaux propriétaires héritent massivement de biens immobiliers. Ceci peut correspondre à des transmissions de parents à enfants (qui ont alors une vingtaine ou une trentaine d'années d'écart) ou entre frères et sœurs, d'après l'espérance de vie d'environ 80 ans.

La classe d'âge qui reçoit le plus de biens par donation est celle des 30-39 ans. Cela fait écho à l'anticipation des héritages évoquée précédemment.

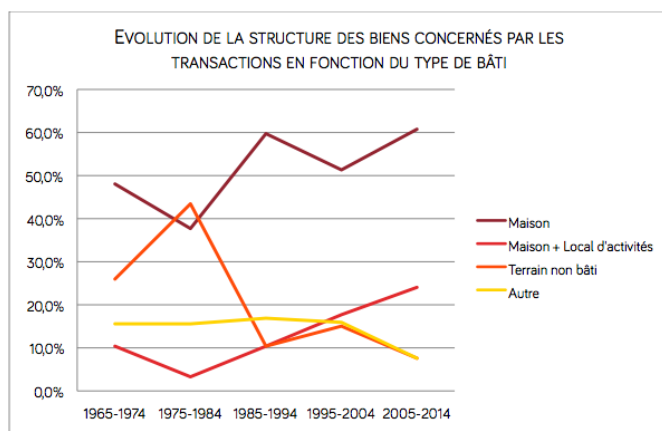
Les achats sont répartis de manière assez homogène en fonction de l'âge. Toutefois elles augmentent à partir de 30 ans puis diminuent jusqu'à 79 ans, corroborant l'hypothèse d'investissements croissant avec l'âge, jusqu'à 60 ans âge à partir duquel les achats ralentissent. Plus de 50% des personnes qui achètent le font entre 30 et 49 ans, les 30 à 39 ans représentant à eux seuls 31% des acheteurs.

# TYPES DE BIEN : LES BIENS DIFFÉRENT-ILS, DANS LE TYPE DE BÂTI ET LA TAILLE, SELON LES TYPES D'AGRÉGAT IDENTIFIÉS ?

## TYPE DE BÂTI



Sur l'ensemble de nos transactions, 50% concernent des maisons, 12,6% concernent des maisons avec locaux d'activités et 22% concernent des terrains non bâtis. Ce sont les trois types majoritaires. Cependant, cela ne signifie pas que 22% des parcelles étudiées ont été bâties entre 1965 et 2013. En effet, si les terrains non bâtis ont effectivement accueilli une nouvelle construction sur la période (sinon ils n'auraient pas été sélectionnés puisque l'on s'intéresse uniquement à la propriété bâtie selon le cadastre actuel), ils ont pu être échangés plusieurs fois, au même titre que tous les autres biens. On parle donc bien ici de la part de chaque type de bâti dans l'ensemble des transactions répertoriées et non de la part de chaque type de bâti dans l'ensemble des parcelles étudiées. Puisque plus de 80% des transactions concernent les maisons, les maisons avec locaux d'activités et les terrains non bâtis, les croisements suivant se focalisent sur ces trois types de bâti (ou de non bâti au moment de la transaction). Les autres ne sont d'ailleurs présents quasiment que dans le centre-bourg : il s'agit du regroupement des garages, granges, immeubles, immeubles avec local d'activités, locaux d'activités et bâtis divers.



	Maison	Maison + Local d'activités	Terrain non bâti	Autre	NR	Total
1965-1974	37	8	20	12		77
1975-1984	46	4	53	19		122
1985-1994	46	8	8	13	2	77
1995-2004	58	20	17	18		113
2005-2014	48	19	6	6		79
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>59</b>	<b>104</b>	<b>68</b>	<b>2</b>	<b>468</b>



Lorsqu'on s'intéresse à la part de chaque type de bâti dans les transactions par période, il ressort que la part des maisons et des maisons avec locaux d'activités (situées dans le centre-bourg) augmente. De plus, la part des terrains non bâtis diminue fortement et la moitié d'entre eux a été échangée entre 1975 et 1984. Cela reflète la diminution de l'extension du bâti sur des terres agricoles, au profit d'une densification de l'existant. La part de l'ensemble des autres types de bâti diminue sur la période d'étude. Les maisons sont le type de bâti le plus échangé, et cela sur l'ensemble des agrégats. Néanmoins, elles peuvent être de tailles très variées.

### *TAILLE DES BIENS*

La taille des biens est évaluée à partir du nombre de pièces des maisons et non de leur superficie. Dans les actes, la superficie est donnée pour l'ensemble du lot échangé, qui comprend généralement une maison, mais également un jardin. On a alors la superficie de l'ensemble du terrain sans détail pour le bâtiment lui-même. Cependant, le nombre de pièces est parfois donné ou les pièces sont listées en détail : il suffit alors de les compter (en soustrayant les éventuelles cuisines et salles de bain). Nous avons ainsi distingué, en effectuant une discrétisation par soldes naturels, les logements de 1 ou 2 pièces, ceux entre 3 et 5 pièces, entre 6 et 10 pièces et ceux de plus de 10 pièces.

Nous avons fait l'hypothèse que le nombre de pièce par logement différait selon le type d'agrégat avec des logements plus petits en centre bourg où l'espace est réduit et plus grand dans les espaces pavillonnaires. Cependant, le nombre de pièces par agrégat est assez homogène et étant donné que nous ne disposons de l'information que pour la moitié des biens échangés, cette hypothèse ne peut être validée.

Après nous être intéressées aux transactions en tant que telles et au type de biens échangés, nous avons étudié le profil des nouveaux propriétaires afin de savoir qui sont les nouveaux propriétaires bessinauds.

## QUI SONT LES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS À BESSINES ?

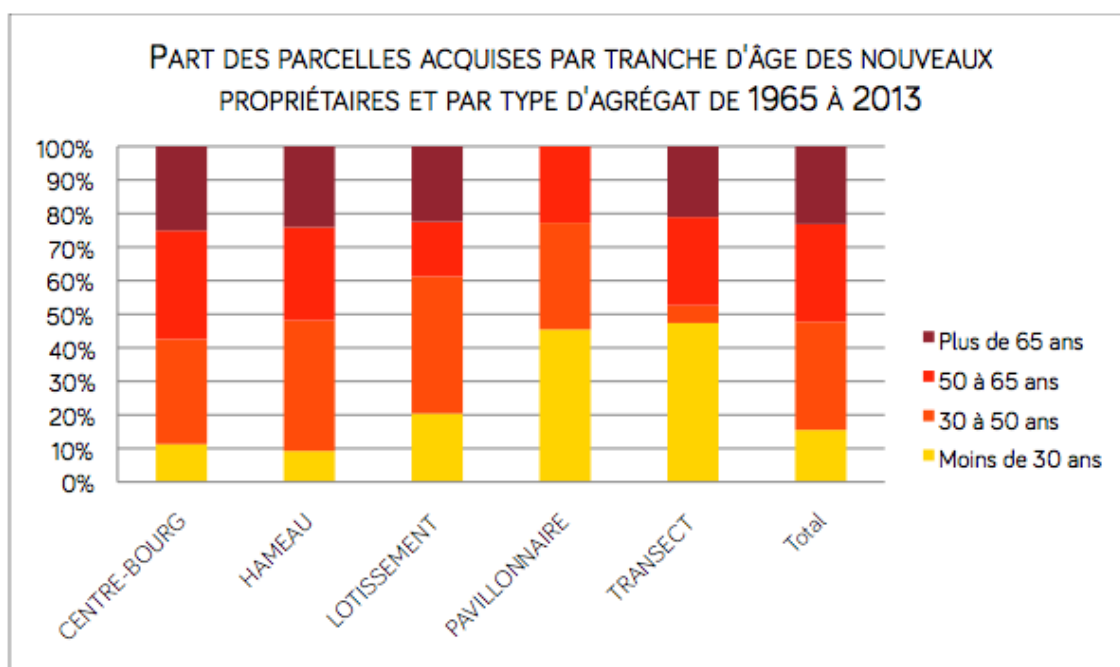
Ce profil est déterminé sur l'ensemble des parcelles étudiées, en prenant en compte les acquéreurs principaux et les acquéreurs secondaires dans notre base<sup>1</sup>, et en considérant que 49 parcelles ne sont pas prises en compte dans les calculs étant donné qu'elles ont pour nouveau propriétaire une société ou une collectivité territoriale. L'âge moyen du nouveau propriétaire du bien est de 48 ans, sur l'ensemble de la période. Celui du nouvel acheteur, si on prend en compte seulement l'ensemble des biens achetés, est un peu plus jeune, de 41 ans<sup>2</sup>. Ceci corrobore une hypothèse de parcours résidentiels classiques évoqués plus haut, après analyse des parts de transactions selon leur type.

### Valeurs centrales des âges des nouveaux propriétaires

moyenne	48
médiane	47
Ecart Type	16

### Valeurs centrales des âges des nouveaux acquéreurs

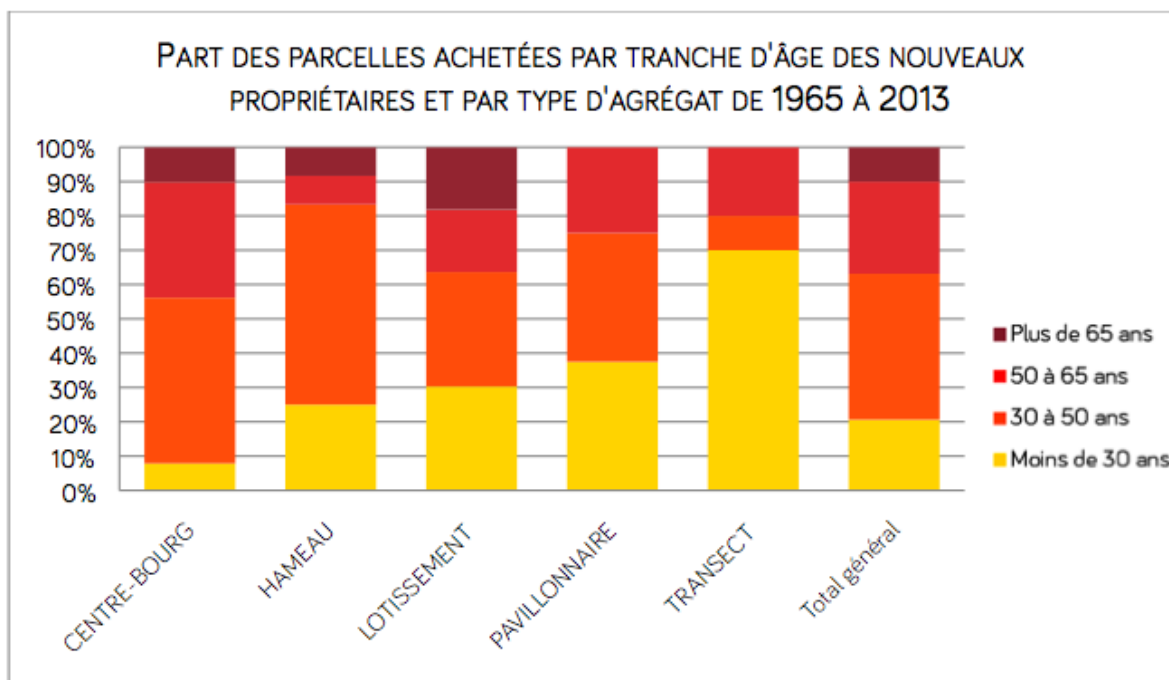
moyenne	45,2
médiane	41,0
Ecart Type	13,7



1 C'est-à-dire non seulement les acquéreurs inscrits en premier sur un acte notarial, comme le fils aîné bien souvent lors d'un héritage, mais aussi l'ensemble des personnes entre qui la propriété est partagée s'il existe plusieurs nouveaux propriétaires à l'issue de la transaction.

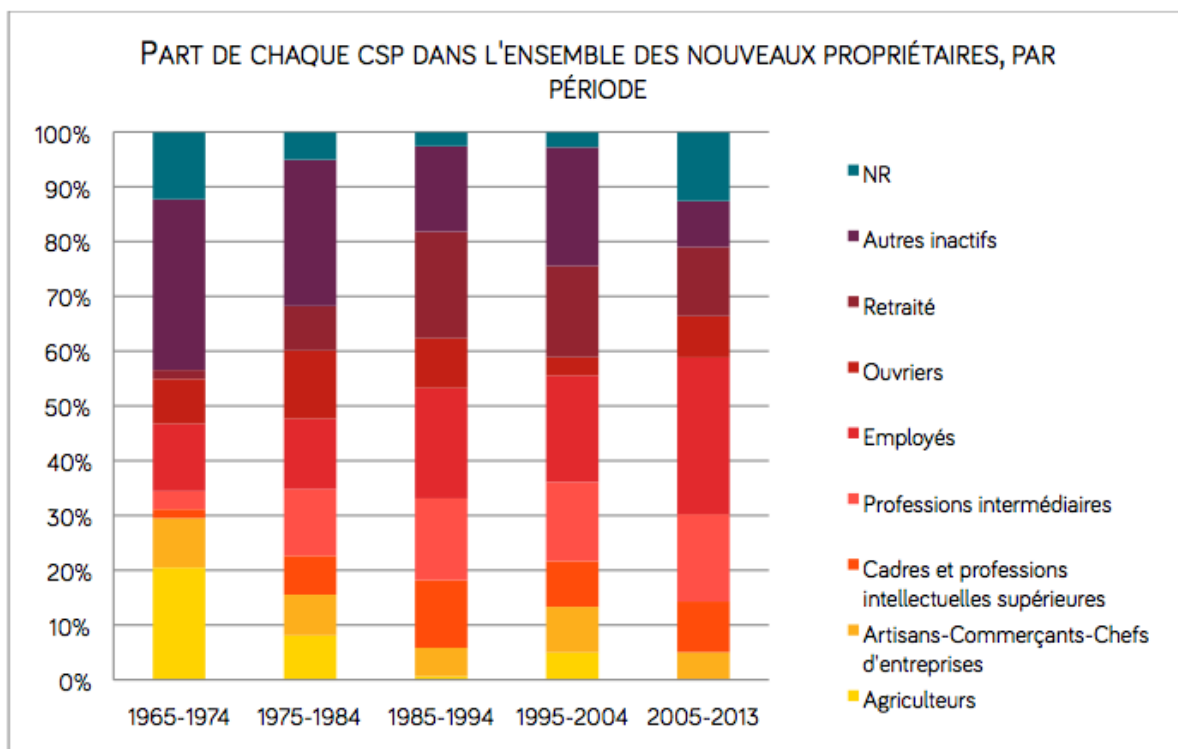
2 Pour l'ensemble des graphiques par classe d'âge suivants, les bornes ont été choisies à partir des deux discrétisations des âges par écart type, dans l'effectif de nouveaux acheteurs et dans l'effectif de nouveaux propriétaires. Cette discrétisation a été harmonisée pour faciliter la lecture, en formant des bornes communes : moins de 30 ans, entre 30 et 45 ans, de 45 à 60 ans, plus de 60 ans

Si l'on observe la part des nouveaux propriétaires par classe d'âge dans chaque agrégat, nous obtenons des chiffres qui ne nous renseignent pas sur la population habitante du quartier, mais sur le profil au moment de l'achat. Dans l'ensemble des parcelles étudiées (notons à nouveau que le centre-bourg est surreprésenté en termes de nombre de parcelles, son poids est donc à pondérer), il existe relativement peu d'écart des agrégats à la tendance sur l'ensemble des parcelles étudiées. Seul le transect d'urbanisation linéaire discontinue, le long de la rue Jean Moulin, et le pavillonnaire, à la Lande, comportent une part de nouveaux propriétaires de moins de 30 ans légèrement surreprésentée par rapport à l'ensemble des agrégats. Dans le centre bourg, les nouveaux propriétaires ne sont pas très jeunes. Les parts sont relativement proches d'un agrégat à l'autre. Le pavillonnaire et l'urbanisation linéaire discontinue se démarquent légèrement. La part des jeunes y est importante alors que ce sont les catégories les moins représentées dans les autres types d'agrégats. Ceci pourrait confirmer une impression des élus, d'une certaine attirance pour l'habitat en pavillon individuel. Toutefois un regard sur les stocks, réduits, de parcelles échangées permet de tempérer cette tendance. S'intéresser à la part des parcelles qui ont été achetées par type d'agrégat sur l'ensemble de la période nous permet d'isoler les ventes des autres transactions et de déceler vers quel type de zone de Bessines se sont dirigés les investissements des ménages.



Sur l'ensemble de la période, un peu moins de la moitié des acheteurs est âgée de 30 à 50 ans. Les autres acheteurs sont, pour un quart âgés de 50 à 65 ans, et pour un cinquième, de moins de trente ans. Le pavillonnaire et l'habitat individuel du transect sont des zones qui, depuis 1965, attireraient des ménages jeunes. 6 des 16 parcelles du pavillonnaire achetées ont été achetées par des moins de 30 ans, et 7 des 10 parcelles achetées sur la période ont été achetées par des moins de 30 ans. Depuis 1965 les hameaux attirent en majorité des investissements de ménages plus âgés : 60% des acheteurs dans les hameaux ont entre 30 et 50 ans. Le centre bourg est l'agrégat qui attirerait le plus d'acheteurs de 50 à 65 ans, suivi des hameaux. Il est possible de relier ce phénomène aux tendances d'installations en Limousin : les retours ou installations en Limousin seraient le fait de retraités. Ceux-ci seraient alors peut-être en quête d'un certain type de bâti, ancien rénové ou à rénover, en maisonnettes de centre bourg ou dans des hameaux à distance du centre-bourg, que ce soit en guise de maison principale ou secondaire.

*PROFIL SOCIOPROFESSIONNEL DES PROPRIÉTAIRES ET DES ACHETEURS*

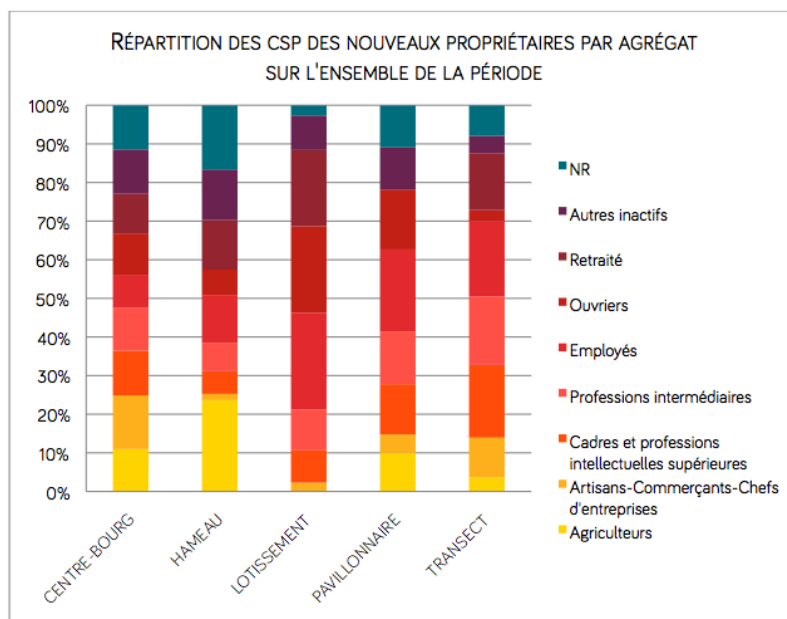


Par période, la part de chaque CSP dans l'ensemble des nouveaux propriétaires révèle une diversification des profils d'acquéreurs à partir du milieu des années 1970. En effet, la part des agriculteurs chute, après l'exode rural, et, en lien avec les tendances françaises, la part d'actifs employés dans les services augmente. La part de propriétaires inactifs diminue, ceci peut être simplement expliqué par une augmentation du travail pour les femmes ou de sa mention plus fréquente. En effet, les notaires, au début de notre période d'étude, mentionnent souvent « sans emploi » pour les épouses alors qu'elles étaient généralement actives au sein de la ferme ou de la boutique familiale. A partir de 1975, les actes notariaux mentionnent des « vendeuses », des « employés des PTT », des « employés d'abattoir », des « chefs de bureau ». Ces métiers

apparaissent, remplaçant peu à peu des « épouses de propriétaire-cultivateur » et des « artisans-serruriers » ou des « artisans-bouchers ». La part des agriculteurs propriétaires diminue et devient nulle à partir du milieu des années 1990. La part des retraités et cadres augmente du milieu des années 1960 jusqu'au début des années 1990 avec un léger pic de 1985 à 1994. Ceci peut être lié de l'époque, à des départs de jeunes, restreignant leur poids dans la structure démographique locale, tandis qu'une génération de mineurs, de façon concomitante avec la fermeture de la Cogema, partait en retraite, quittait son logement de fonction et acquérait son propre logement. On peut aussi supposer que les tendances d'installation de retraités ont commencé dans cette fin d'années 1980. Le profil socioprofessionnel des propriétaires change à partir de 2005. La part des inactifs et des retraités diminue par rapport à la période précédente, la catégorie des agriculteurs disparaît quasiment complètement, tandis que la part des employés passe de 20% à presque 30% des nouveaux propriétaires dans les transactions, et que les autres profils sont stables.

#### Y-A-T-IL UN LIEN ENTRE CERTAINS AGRÉGATS BÂTIS ET LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES PROPRIÉTAIRES ?

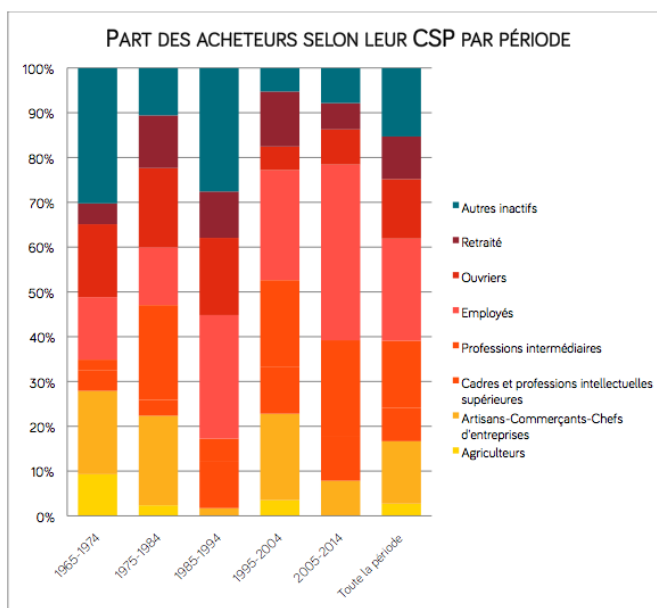
Les ménages nouveaux propriétaires pourraient en effet avoir tendance, selon leur CSP à acquérir des biens immobiliers dans certaines zones davantage que dans d'autres. La répartition des nouveaux propriétaires suivant les agrégats montre que le centre-bourg est l'agrégat dans lequel les propriétaires sont majoritairement des artisans commerçants. Ceux-ci en effet achètent souvent des locaux à usage commercial, avec ou sans logement attenant. Notons que ces propriétaires ne sont pas nécessairement



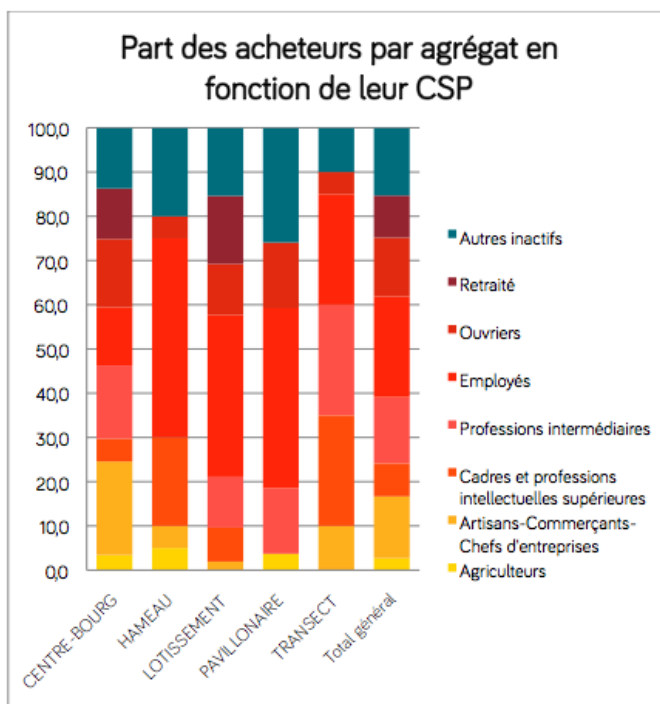
occupants. Rappelons l'exemple d'un des actifs enquêtés dans le bourg : l'un, commerçant, possède sa boutique dans le centre bourg, et sa maison à proximité. Cette catégorie est moins représentée dans le reste des agrégats. Les employés sont sous représentés dans le centre-bourg, tandis que c'est la catégorie socioprofessionnelle majoritaire dans tous les autres agrégats, à l'exclusion des hameaux. Dans ces derniers, composés majoritairement de corps de fermes on trouve de façon assez cohérente que les nouveaux propriétaires sont majoritairement des agriculteurs, certainement repreneurs ou héritiers d'exploitations. C'est l'exemple de Michel, agriculteur, qui explique qu'il est de la 5<sup>ème</sup> génération d'agriculteurs vivant dans sa maison familiale et dans son hameau. Propriétaire depuis 1985, ses enfants ont repris la maison en 2008, tandis que lui s'est aménagé une nouvelle maison dans une ancienne grange.

## QUEL EST LE PROFIL DES ACHETEURS ?

Si l'on exclut les propriétaires ayant reçu un bien en héritage ou en donation, le profil des acheteurs de bien immobiliers a évolué selon les périodes. On retrouve, en échos aux profils toutes transactions confondues, la structure révélant le changement de type d'emplois sur le territoire. Néanmoins il est frappant de voir que la part des cadres a davantage augmenté en part d'achats qu'en part de propriétaires à partir de 1995. A partir de 1995 le marché immobilier attirerait donc davantage des cadres et des employés. Ceci peut sembler logique. En effet, les catégories sont celles ayant les plus de pouvoir d'achat. En outre, leur part augmente dans le contexte économique local, qui comporte de plus en plus d'emplois cadres (professeurs, médecins, et employés de poste).



Si l'on considère les catégories socioprofessionnelles des différents acquéreurs par agrégat, les employés, sur l'ensemble de la période, sont ceux qui sont les plus sureprésentés dans les achats dans les hameaux, les lotissements et le pavillonnaire. Les cadres et professions intermédiaires sont des acheteurs sureprésentés dans les hameaux et le transect d'urbanisation linéaire discontinue.



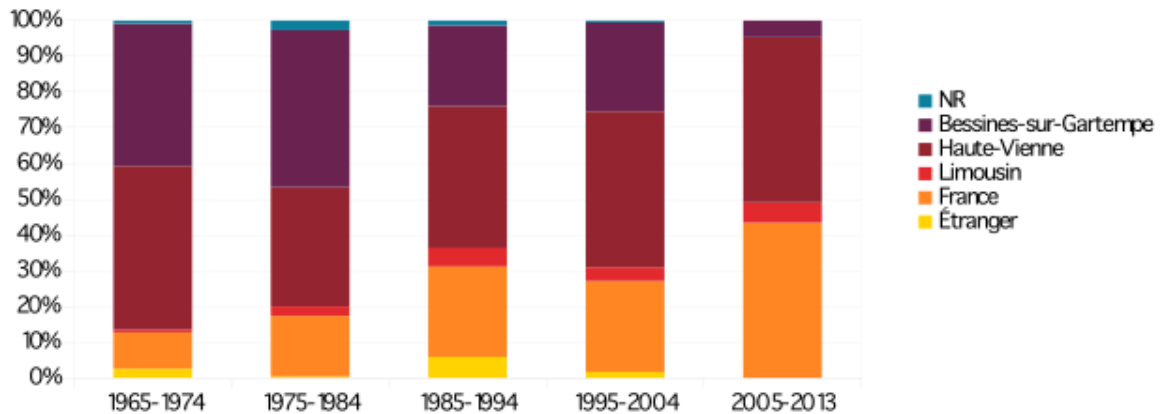
	Agriculteurs	Artisans- Commerçants- Chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraité	Autres inactifs	Total général
CENTRE-BOURG	3,4	21,1	5,1	16,6	13,1	15,4	11,4	13,7	100,0
HAMEAU	5,0	5,0	20,0	0,0	45,0	5,0	0,0	20,0	100,0
LOTISSEMENT	0,0	1,9	7,7	11,5	36,5	11,5	15,4	15,4	100,0
PAVILLONAIRE	3,7	0,0	0,0	14,8	40,7	14,8	0,0	25,9	100,0
TRANSECT	0,0	10,0	25,0	25,0	25,0	5,0	0,0	10,0	100,0
Total général	2,7	13,9	7,5	15,0	22,8	13,3	9,5	15,3	100,0

	Agriculteurs	Artisans- Commerçants- Chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraité	Autres inactifs	Total général
CENTRE-BOURG	6	37	9	29	23	27	20	24	175
HAMEAU	1	1	4		9	1		4	20
LOTISSEMENT	0	1	4	6	19	6	8	8	52
PAVILLONAIRE	1			4	11	4		7	27
TRANSECT	0	2	5	5	5	1		2	20
général	8	41	22	44	67	39	28	45	294

*DE QUELLE ORIGINE GÉOGRAPHIQUE SONT LES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES DE BESSINES-SUR-GARTEMPE ET QUELLE ÉVOLUTION Y-A-T-IL EU DEPUIS LE MILIEU DES ANNÉES 1960 ?*

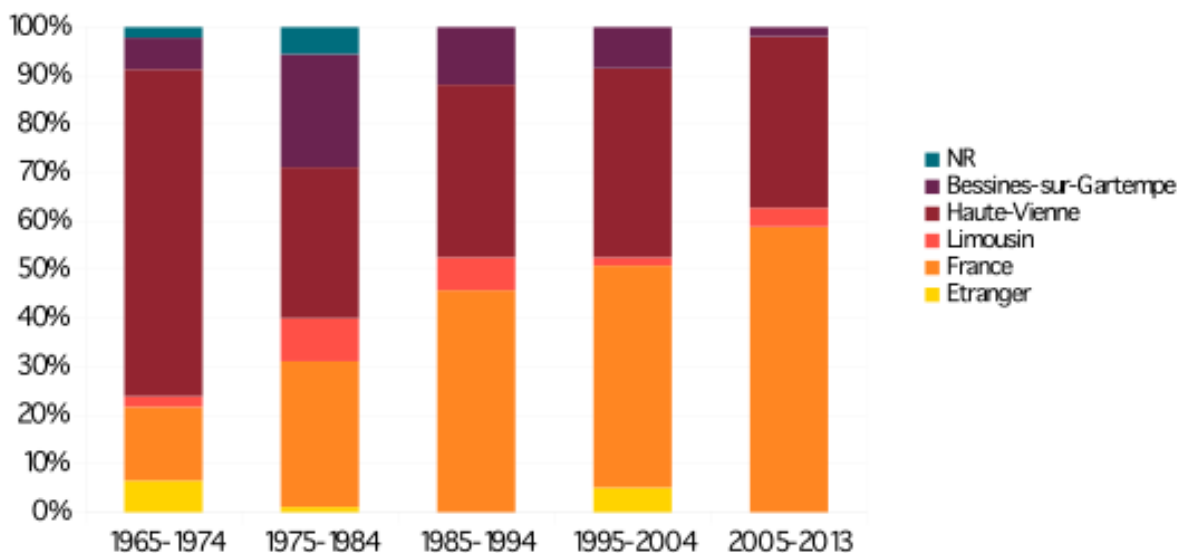
Le graphique ci-après décrit l'évolution de la part de nouveaux propriétaires en fonction de leur département ou commune de naissance. On y voit deux phénomènes en parallèle : la population originaire de Bessines baisse fortement, après un pic entre 1975 et 1984, tandis que la population extérieure au Limousin augmente. En effet, les bessinauds d'origine sont presque majoritaires au sein des nouveaux propriétaires entre 1975 et 1984 (43%) et ne sont plus que 4% entre 2005 et 2013. La part des personnes originaires d'une autre région que le Limousin passe quant à elle de 10% à 37% au cours de la période. Ces chiffres sont néanmoins à relativiser puisque le tableau qui décrit cette évolution en effectifs montre que les évolutions observées en parts déforment la réalité : le nombre de personnes originaires d'un endroit autre que Bessines ne change presque pas sur la durée de l'étude, alors que celui des bessinauds baisse sensiblement. On pourrait attribuer la baisse du nombre de personnes nées à Bessines au fait que les accouchements à domicile sont de plus en plus rares au cours de la période, mais on n'observe pas de hausse significative dans le reste de la Haute-Vienne, où se situe la maternité la plus proche, à Limoges.

### Évolution de la part de nouveaux propriétaires en fonction de leur lieu de naissance Tout type de transaction



Le graphique ci dessus montre l'évolution des mutations sur l'ensemble des transactions. Mais que dire des gens qui achètent un bien à Bessines? En effet, comme il l'a été vu précédemment, le reste des transactions sont majoritairement des héritages ou des donations. Les nouveaux propriétaires ne choisissent donc pas nécessairement d'avoir un bien à Bessines, d'autant plus que la part des biens hérités ou donnés revendus rapidement n'est pas négligeable (cf précédemment décrit dans le devenir des parcelles après mutation en héritage ou donation).

### Évolution de la part des acheteurs en fonction de leur lieu de naissance





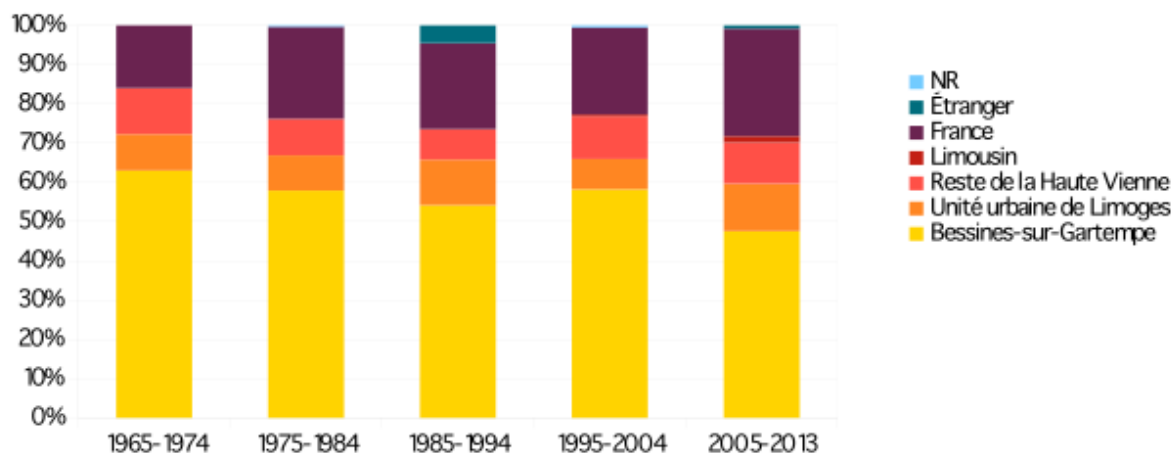
Le graphique précédent, restreint les mutations observées à celles qui concernent les ventes. Les données exploitées deviennent cependant faibles au vu de leurs effectifs. Il s'agit donc d'en dégager les tendances sans chercher à expliquer les évolutions mineures qui peuvent être conjoncturelles.

La tendance observée précédemment s'amplifie: lorsque l'on s'intéresse uniquement aux ventes et non plus à l'intégralité des transactions, la part des nouveaux propriétaires nés hors Limousin est plus élevée. A l'inverse, la part des limousins d'origine est plus faible : ils sont davantage concernés par les parcours de proximité. Cela peut être expliqué par le fait que les héritages et les donations se font au sein des familles, dans un périmètre géographique plus restreint. Cependant, le nombre de personnes nées hors Limousin ne change presque pas, et que les parts changent parce que le nombre de Haut-Viennois diminue fortement entre 1965 et 2013.

On remarque par ailleurs que peu d'étrangers achètent à Bessines, et que leur part n'augmente pas avec le temps. On ne vérifie donc pas à Bessines l'hypothèse selon laquelle de nombreuses maisons et fermes sont rachetées par des anglais ou des néerlandais. Au total, seulement 7 personnes nées à l'étranger ont acheté des biens dans les parcelles concernées par l'étude entre 1965 et 2013, et il ne s'agit ni d'anglais ni de néerlandais. On compte par exemple une employée de la SNCF née en Espagne ou un mineur né en Italie.

*LES PERSONNES QUI DEVIENNENT PROPRIÉTAIRES À BESSINES HABITAIENT-ELLES LOIN DE LA COMMUNE AU MOMENT DE LA MUTATION OU ALORS Y AVAIENT-ELLES DÉMÉNAGÉ ?*

### Évolution de la part de nouveaux propriétaires en fonction de leur lieu d'habitation lors de la mutation Tout type de transaction

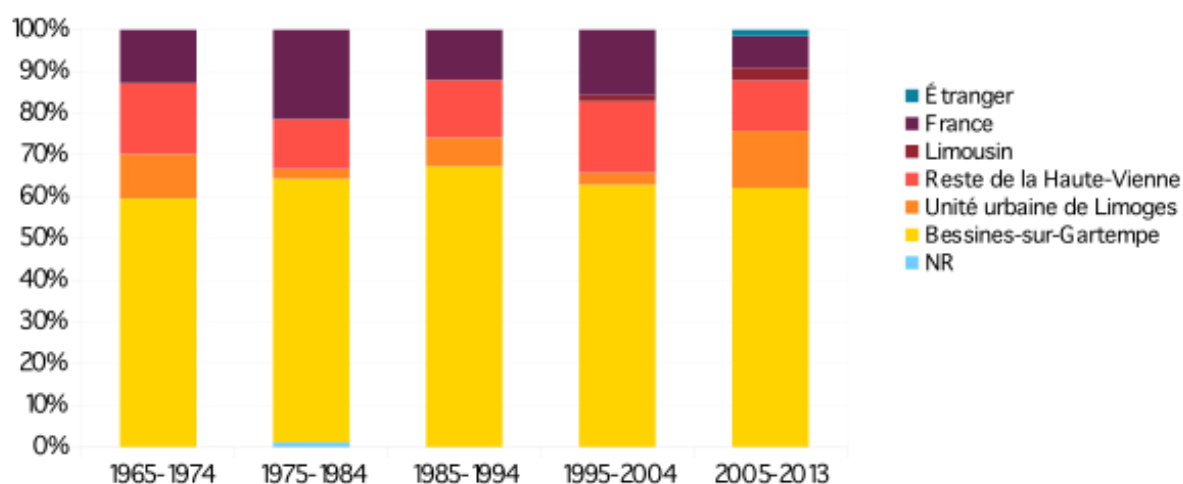


Le Graphique décrit l'évolution de la part des nouveaux propriétaires en fonction du département ou de la commune (s'il s'agit de Bessines-sur-Gartempe ou de Limoges) qu'ils habitaient au moment de la mutation. On y voit que la plupart des nouveaux propriétaires sont bessinauds au moment où ils deviennent propriétaires des parcelles que nous étudions, et ce, sur toute la durée de l'étude. Néanmoins, cette proportion baisse progressivement, passant de 63% entre 1965 et 1974 à 58% entre 2005 et 2013. Parallèlement, la part de nouveaux propriétaires habitant en France augmente, surtout entre la première et

la deuxième période, ainsi qu'entre la quatrième et la dernière. Ce graphique vient donc compléter la lecture du graphique car on voit que même si les nouveaux propriétaires ne sont pas nés à Bessines, ils y habitent majoritairement au moment de l'acquisition du bien. Une partie importante des personnes qui ne sont pas nées à Bessines y ont donc déménagé avant de devenir propriétaires des biens étudiés.

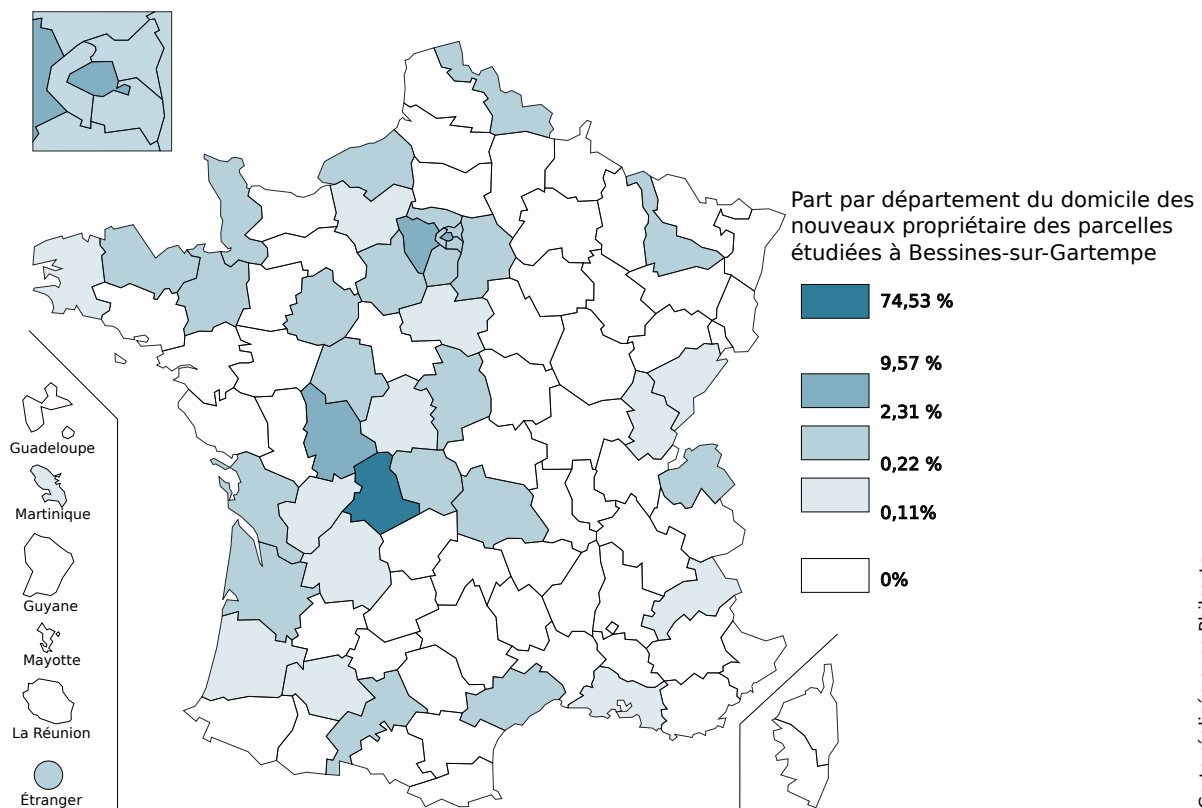
Le renouvellement dans l'origine géographique des nouveaux propriétaires bessinauds, observé sur le graphique est donc à nuancer puisque les nouveaux propriétaires sont nombreux à habiter en Haute-Vienne au moment de l'acquisition du bien. À la vue du graphique, on ne peut en outre pas savoir si cela a un effet sur la population effective, puisque les propriétaires n'occupent pas nécessairement leurs biens à la suite de la mutation.

Évolution de la part d'acheteurs en fonction de leur lieu d'habitation lors de la mutation  
Vente uniquement



Pour les mêmes raisons que pour le lieu de naissance des personnes propriétaires à Bessines, on restreint les données aux ventes, ce qui restreint les stocks de la même manière. On y voit alors que la part de bessinauds achetant des biens dans leur commune est supérieure à celle observée sur le graphique précédent. L'évolution n'est pas non plus la même, puisqu'elle augmente dans un premier temps jusqu'entre 1985 et 1994, puis diminue jusqu'à la fin de l'étude. La part des acquéreurs extérieurs au Limousin au moment de la vente est bien plus faible, sauf entre 1975 et 1984 (21%). C'est durant cette période que la COGEMA a vendu la plupart de ses logements à ses salariés. Ceux-ci venant souvent de loin, cela pourrait expliquer cette hausse. La part des personnes habitant dans l'aire urbaine de Limoges est bien moindre que celle observée sur le graphique précédent, mis à part lors de la dernière période. Jusqu'en 1995-2004, les transactions qui concernaient ces personnes n'étaient donc, pour la plupart, pas des ventes. Il pourrait s'agir de personnes qui se voyaient hériter ou donner des biens de leur famille, alors qu'ils avaient déménagé à Limoges. L'augmentation lors de la troisième période pourrait illustrer un mouvement de périurbanisation de Bessines, commune traversée par l'autoroute A20 qui mène à Limoges en une demi-heure environ

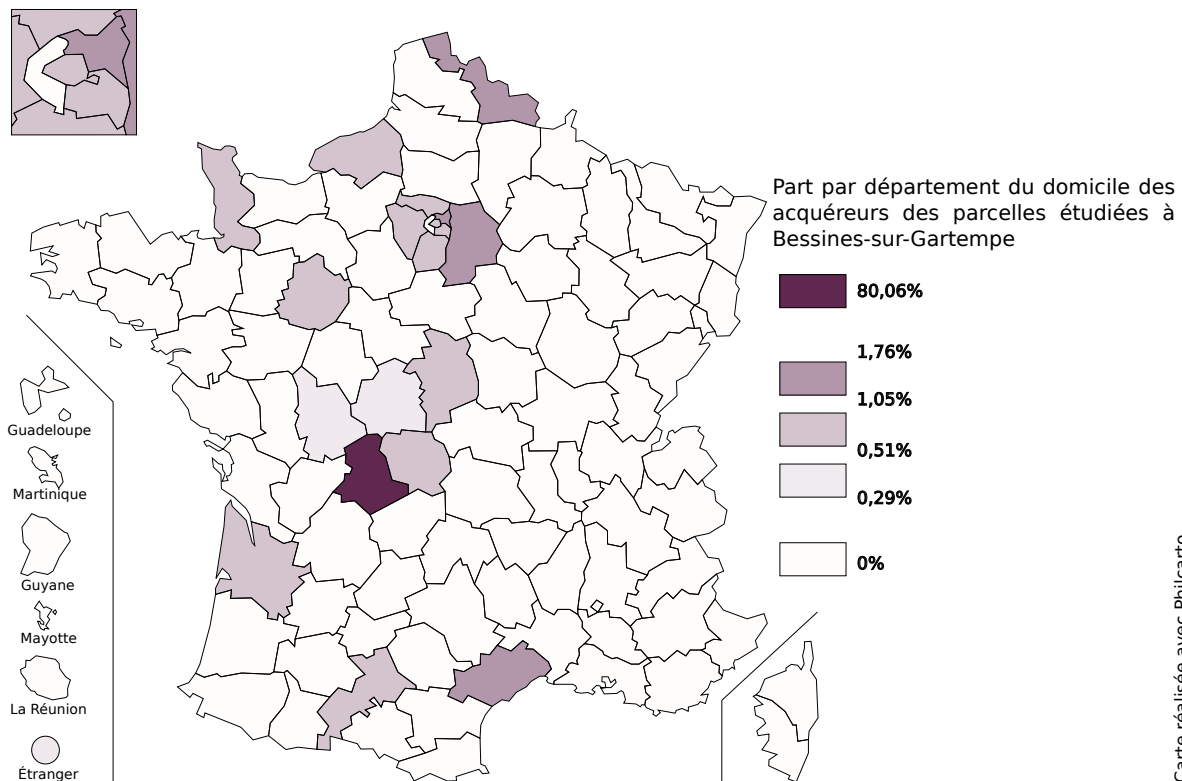
## Département de domicile lorsque l'on devient propriétaire, au moment de la signature de l'acte



Pour mieux comprendre la provenance géographique des nouveaux propriétaires, la réalisation de cartes montrant le lieu d'habitation au moment de la mutation a été utile. Il s'agit en effet de voir comment étaient répartis les nouveaux propriétaires en France, et si l'acquisition d'un bien dépendait de la distance.

La Carte concerne toutes les transactions. On y voit que la proximité joue dans l'acquisition de biens à Bessines puisque 74,5% des personnes qui sont devenues propriétaires d'un bien de notre échantillon proviennent de Haute-Vienne. En outre, les départements frontaliers (exceptée la Corrèze) sont représentés. Ce n'est pourtant pas un facteur explicatif suffisant puisque certains départements frontaliers de la Haute-Vienne sont faiblement représentés d'une part, et que les nouveaux propriétaires semblent venir de tout l'ouest et le centre de la France d'autre part. On remarque également que la région parisienne est bien représentée, en particulier Paris intramuros et les Yvelines. En regardant les actes de plus près, on se rend compte qu'en ce qui concerne la région parisienne, il s'agit souvent de personnes ayant des liens familiaux en Haute-Vienne.

## Département de domicile des acquéreurs, au moment de la signature de l'acte

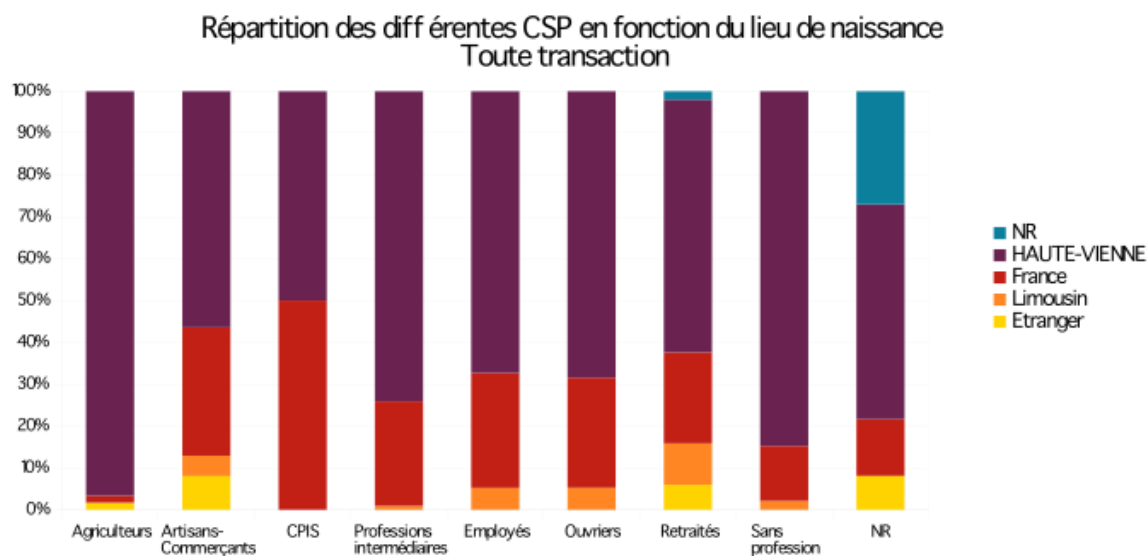


La carte ci-dessus représentant les ventes confirme la place importante de la région parisienne dans les achats à Bessines, mais ce sont cette fois les départements plus défavorisés qui sont les plus représentés (la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne), alors que les Hauts-de-Seine ne sont plus du tout représentés. On pourrait expliquer cela par le fait que l'immobilier est bon marché à Bessines, ce qui est parfois évoqué lors des entretiens menés auprès de la population. Mais en restreignant les données aux ventes, les effectifs sont trop faibles pour en tirer des conclusions précises. Les départements représentés restent néanmoins dans la partie ouest de la France. Les entretiens effectués permettent de comprendre la présence du département du Nord, duquel sont issus des mineurs qui y travaillaient avant de travailler pour la COGEMA et habitaient par exemple à Lallaing. L'effet de proximité s'affirme lorsque l'on ne prend en compte que les ventes : la Haute-Vienne concentre à elle seule 80% des acheteurs des parcelles étudiées.

Les nouveaux propriétaires à Bessines, qu'ils bénéficient d'une héritage, d'une donation ou qu'ils achètent, habitaient donc principalement dans le département, mais il n'y a pas d'effet de proximité véritablement en dehors des limites de la Haute-Vienne. Il serait intéressant de voir l'évolution de la provenance des nouveaux propriétaires dans le temps, afin de voir s'il existe des tendances, si on vient de plus loin en 2013 qu'en 1965 par exemple, mais la base de donnée n'est pas assez importante pour permettre ce genre de calculs ; les effectifs seraient alors trop faibles.

*EXISTE-T-IL UNE DIFFÉRENCE AU NIVEAU DES CSP ENTRE LES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES ORIGINAIRES DE BESSINES ET CEUX VENANT DE PLUS LOIN ?*

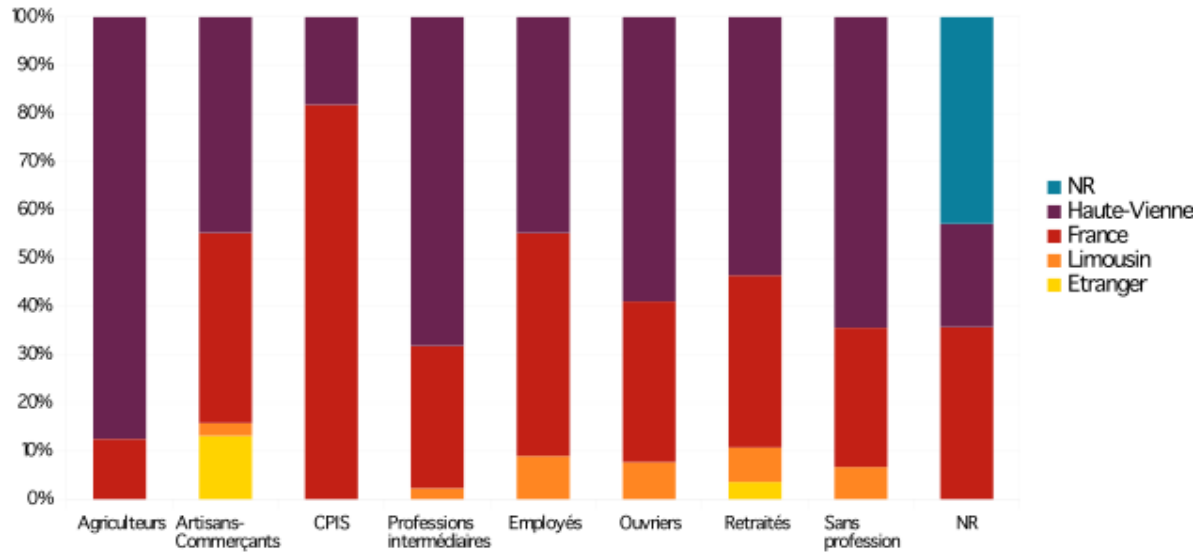
Il nous a semblé plus intéressant pour les deux graphiques suivants d'utiliser les lieux de naissance plutôt que les lieux d'habitation au moment de la mutation, pour voir notamment où se répartissent les personnes nées à l'étranger et en France. Bien que la répartition en CSP ne soit pas suffisante pour faire une étude sur le pouvoir d'achat, cela peut être un outil utile pour nous donner des pistes de réflexions sur les stratégies résidentielles.



Le graphique montre la répartition des CSP en fonction de l'origine des nouveaux propriétaires. La première chose qui apparaît est la prédominance des Haut-Viennois dans les nouveaux propriétaires agriculteurs. Cela s'explique par le fait qu'il s'agit d'un corps de métier qui se transmettait au sein d'une même famille pendant longtemps, et que les terres se transmettent par ce biais également. En revanche, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont à 50% issues d'une région autre que le Limousin, alors qu'en prenant en compte toutes les CSP seuls 22% le sont. Au contraire, les personnes sans professions sont très majoritairement originaires de Haute-Vienne.

Les autres CSP ont relativement la même structure, même si on peut observer que les personnes nées à l'étranger sont particulièrement représentées parmi les artisans-commerçants et les retraités, mais pas au sein des cadres et professions intellectuelles supérieures.

### Répartition des différentes CSP en fonction du lieu de naissance Vente uniquement



Le graphique permet de comprendre la composition des acheteurs. La part très importante de personnes extérieures au Limousin dans les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) montre que parmi les nouveaux propriétaires à Bessines, les CPIS de Haute-Vienne ont principalement hérité ou bénéficié d'une donation. Les employés venant du reste de la France sont également très présents, ce qui est peut-être lié au fait que la COGEMA a fait venir des travailleurs de toute la France.

L'idée que de nombreux retraités parisiens ou étrangers viennent s'installer ne se vérifie pas à Bessines, puisque même s'il existe des personnes nées à l'étranger parmi les retraités, leur part reste faible. En revanche, les entretiens nous ont permis de comprendre qu'au sein des retraités nés à Bessines, certains sont partis travailler en région parisienne et sont revenus pour la retraite dans leur commune d'origine. Les tendances observées sur les autres CSP ne sont pas assez marquées pour que nous puissions en dégager des conclusions, les effectifs étant trop faibles du fait de la restriction des données aux ventes.

Si nos données sont insuffisamment nombreuses pour offrir une analyse généralisable, elles donnent néanmoins un aperçu des tendances locales. Celles-ci varient au fil du temps : les propriétaires et les types d'accèsion à la propriété changent. Depuis 1965, les mutations sont majoritairement constituées de ventes, de dons et d'héritages. Deux grands types d'échanges de foncier et immobilier sont à l'œuvre : des échanges et transmissions sans transaction financière, entre réseaux de connaissances et de famille, et des échanges plus classiques avec transaction financière, sur le marché foncier et immobilier.

Nous faisons l'hypothèse qu'à l'issue de transactions de biens fonciers et immobiliers à Bessines, il y existerait une différence de profil entre ceux qui décident d'investir en achetant un bien et les autres propriétaires. Notons que l'analyse des ventes dessine une tendance d'accèsion à la hausse pour les 30 à 79 ans, sur l'ensemble de la période. Les types de bâti choisis par les ménages diffèrent selon leur âge. Le pavillonnaire et l'urbanisation discontinue se démarquent légèrement et attirent, depuis 1965, des ménages plus jeunes possiblement primo-accédants, ou ayant fait construire leur propre maison. Dans le même temps, le bâti ancien, dans le bourg et dans les hameaux, attirerait davantage des ménages retraités de 50 à 65 ans ou en milieu de parcours résidentiel, de 30 à 50 ans.

Nous avons posé l'hypothèse d'une variation de profils socioprofessionnels, avec installation de cadres et d'employés renforcée par les services à Bessines et la proximité de Limoges. Dans notre analyse des propriétaires, les profils des propriétaires en général et des acheteurs en particulier évoluent effectivement au cours du temps. Les employés achètent davantage que les autres catégories socioprofessionnelles dans les hameaux, les lotissements et le pavillonnaire. En revanche, les cadres et les professions libérales forment la part la plus importante des acheteurs dans les hameaux et l'urbanisation linéaire.

Nous avons posé l'hypothèse que les propriétaires pourraient avoir des origines de plus en plus variées au fil du temps, que ce soit du point de vue de leur lieu de naissance comme de leur lieu d'habitation au moment de la transaction. Les propriétaires sont depuis 1965 de moins en moins originaires de Bessines, toutefois sur l'ensemble de la période, ils sont pour les trois quarts originaires du département. Aucune autre tendance de proximité, dans la provenance des propriétaires n'a été décelée. Les autres propriétaires ont des origines diverses, mais souvent des liens familiaux en Haute-Vienne. Depuis les années 1960, les investissements à Bessines sont le fait d'acheteurs d'Ile-de-France, de personnes du nord de la France. Mais l'idée que de nombreux retraités parisiens ou étrangers s'installent à Bessines ne se vérifie pas. En revanche des retours après parcours résidentiels passant par la région parisienne ont été décelés lors d'entretiens. Si l'on reprend notre typologie, on ne peut pas observer de tendances généralisables à chaque type d'agrégat. Toutefois on distingue des différences micro-locales entre chacun des agrégats choisis comme échantillons. Le type de bâti est plus varié dans le centre-bourg que dans le reste des agrégats, ce qui est dû à sa mixité fonctionnelle ». Mise à part cette différence du centre avec les autres agrégats, majoritairement faits de maisons, donc résidentiels, il n'existe pas de profil qui se démarque fortement d'un quartier à un autre. Le centre-bourg est possédé par des personnes plutôt âgées, et par des commerçants. La rue Jean Moulin est caractérisée par des propriétés appartenant, lors de leurs acquisitions, à des ménages plutôt jeunes. Les hameaux sont fait de bâtis appartenant de moins en moins à des agriculteurs et de plus en plus à des employés. En termes de prix, notre base ne nous permettait pas de montrer les évolutions au long de la période, ou un éventuel lien entre une augmentation de prix et l'arrivée d'une catégorie de population. En effet, les prix sont renseignés à l'échelle du lot de parcelles et non pas du bien échangé. Lorsque cela était possible, avec l'usage d'un déflateur de prix, nous avons pu déceler que, dans les quelques biens dont nous avons les prix, les prix n'avaient pas augmenté et restaient à 50 000 euros.

Pour conclure, s'avère vrai que les ouvriers et employés ont tendance à préférer acquérir des pavillons, tandis que les cadres et professions intellectuelles supérieures ciblent leurs achats sur des vieilles pierres,

en hameaux et centre bourg. Deux idées reçues peuvent être infirmées : la part des nouveaux propriétaires venus d'ailleurs qu'en Limousin, issus de catégories socioprofessionnelles « pauvres », n'est pas aussi importante que ce que l'on pourrait le croire en raison de l'accessibilité du foncier, peu cher en Limousin.

Ces informations ne nous renseignent cependant pas suffisamment sur les motivations d'installation à Bessines et les choix de localisation des propriétaires au sein même de la commune. Les entretiens qualitatifs nous permettent de mieux comprendre les parcours de vies de propriétaires bessinauds.



## 2. Parcours de parcelles

La base de données mise en place à partir des éléments contenus dans les actes notariaux possède une utilité d'ordre essentiellement quantitatif : elle permet de croiser plusieurs données afin d'obtenir des résultats statistiques qui éclairent sur le profil du territoire étudié. Nous avons cependant souhaité montrer que cette base de données peut également être appréhendée d'un point de vue plus qualitatif. Il s'agit dès lors d'étudier au cas par cas des parcelles pré-sélectionnées (soit de façon aléatoire, soit pour leur caractéristiques particulières) et éventuellement de les mettre en relation les unes avec les autres afin de pouvoir les comparer. Les dix pages qui vont suivre présentent les caractéristiques de dix parcelles que nous avons sélectionnées en fonction de leur localisation et de notre typologie. Ainsi, sur ces dix parcelles, deux seront issues du centre bourg, deux des lotissements, deux de l'urbanisation linéaire discontinue, deux du pavillonnaire et enfin deux des hameaux alentours.

Afin de faciliter la comparaison de certaines données d'une parcelle à l'autre, un lissage est néanmoins nécessaire. Pour mettre en relation l'évolution des prix d'un même bien par exemple, il a tout d'abord fallu convertir les prix mentionnés en francs (pour les transactions ayant eu lieu avant 2001) en euros, puis, afin de se rendre compte de la valeur réelle du bien, tous les prix sont déflatés avec pour indice le cours de l'euro en mars 2014.

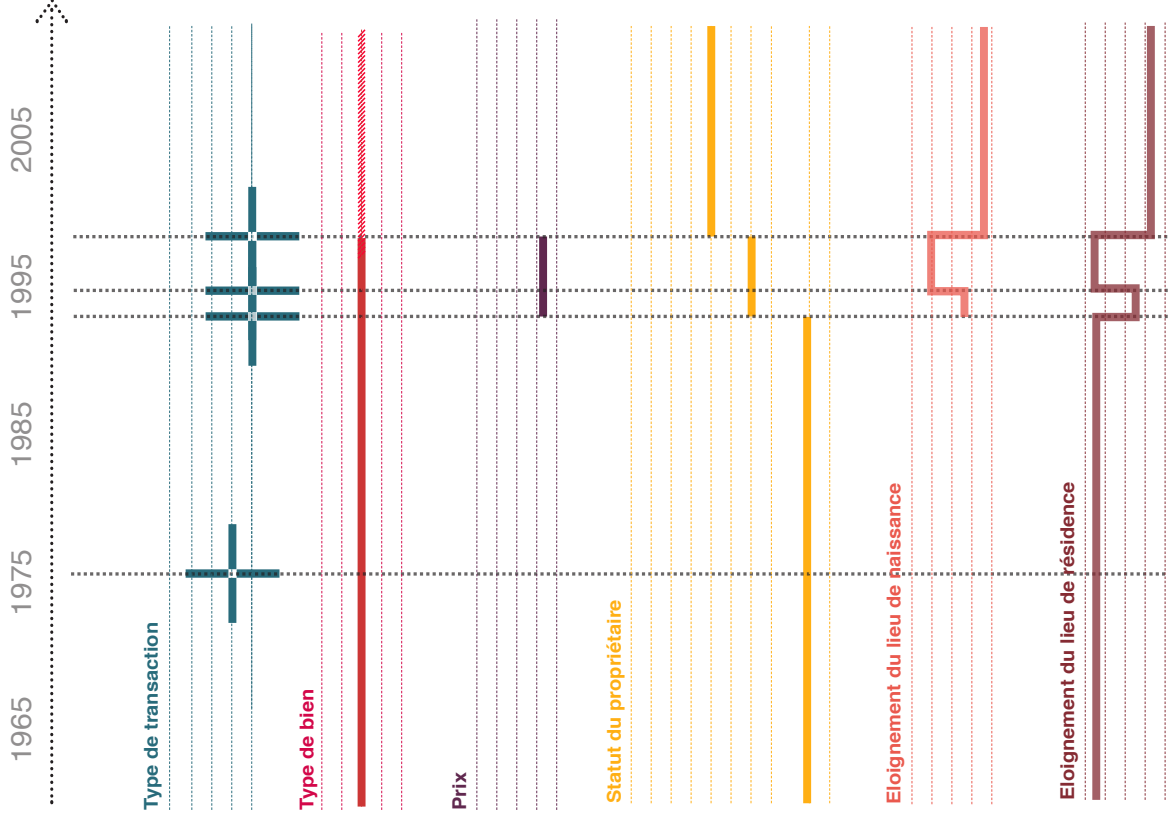
Ce travail nécessite également quelques précautions : le secret fiscal ne permettant pas le traitement de certaines données confidentielles, le nom des acquéreurs est par exemple passé sous silence tout comme l'adresse exacte de la parcelle. Ainsi, les photos associées à chaque parcelle permettent de donner une idée du type de bien dont il est question, mais elles ne représentent jamais le bien étudié.

# PARCOURS DE LA PARCELLE N° 1



L'Allée Utrillo est un lotissement pavillonnaire des années 1960, accolé à du pavillonnaire homogène plus récent. Elle est proche du centre-bourg. Chaque maison y possède son propre jardin.

Jusqu'en 1955, la parcelle en terre appartenait à des agriculteurs, qui l'ont vendue au Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA). Celui-ci avait probablement loti tout le quartier pour ses employés : il l'a ensuite cédé par « apport en Société » à la COGEMA (Compagnie générale des matières nucléaires) en 1976. Suite à la baisse d'activité de cette dernière, le pavillon, comme le reste du quartier, a été vendue à un retraité veuf (73 ans) natif de Haute-Vienne. Deux ventes rapprochées ont par la suite eu lieu : une retraitée du Val-de-Marne (68 ans), a acheté en 1994, et a elle-même revendu deux ans plus tard pour la même somme son bien à un employé de 49 ans, originaire de Haute-Vienne.



Donation  
Héritage  
Partage  
Transfert  
Vente

Terrain  
Grange  
Maison  
Local d'activité  
Bât divers

200.000 Euros  
150.000 Euros  
100.000 Euros  
50.000 Euros  
0 Euro

Cadres et Professions intellectuelles  
Artisans - Commerçants - Chefs d'entreprise  
Professions intermédiaires  
Employés  
Quvriés  
Retraité  
Sans profession  
Entreprise  
Collectivité territoriale

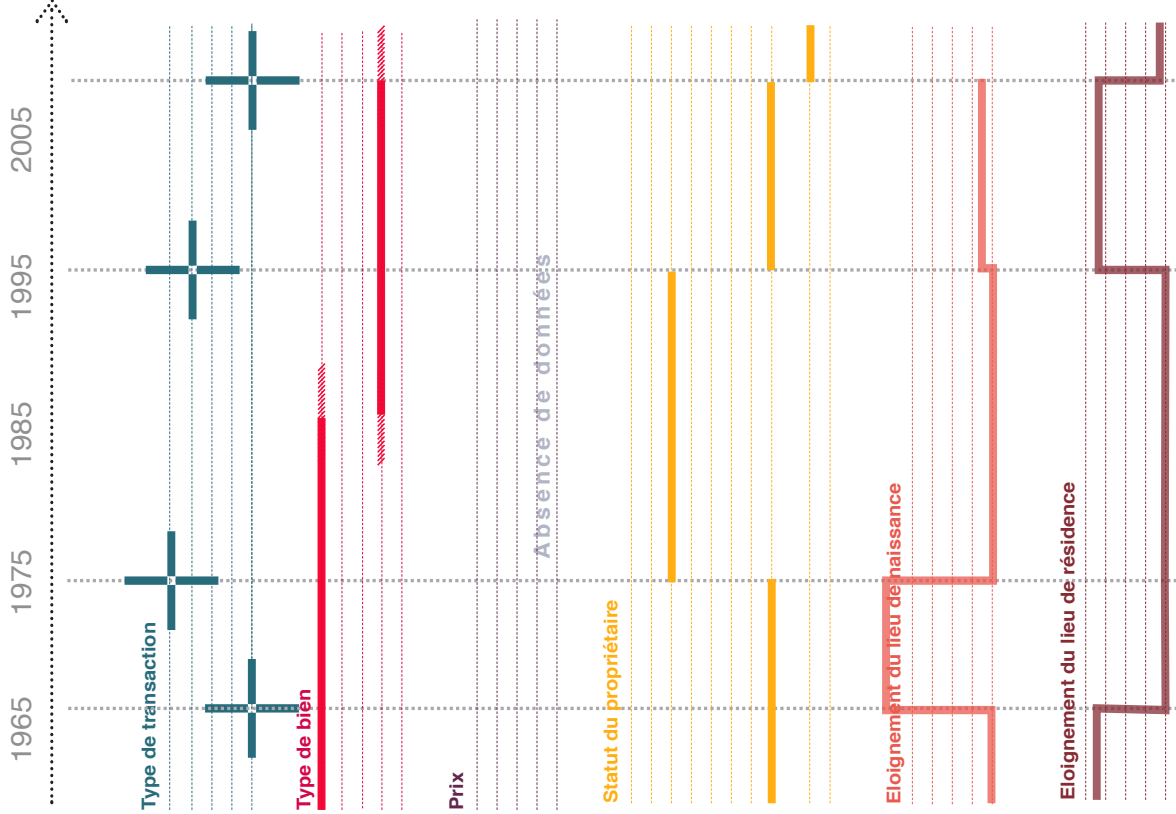
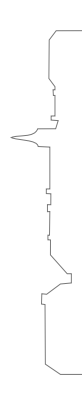
1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

## PARCOURS DE LA PARCELLE N° 2



Située le long de l'ancienne Nationale 20, cette parcelle a pendant longtemps fait office de jardin en limite de centre-bourg actuel. Avant d'être bâtie, elle a été vendue en 1968 à un artisan bessinaud de 56 ans, né à l'étranger. Celui-ci la domée au milieu des années 1970 à une native de Haute-Vienne de 62 ans puis la parcelle fut héritée en 1996. C'est durant cette période qu'une maison et un commerce furent construits. Elle a finalement été vendue en 2008 à une entreprise.

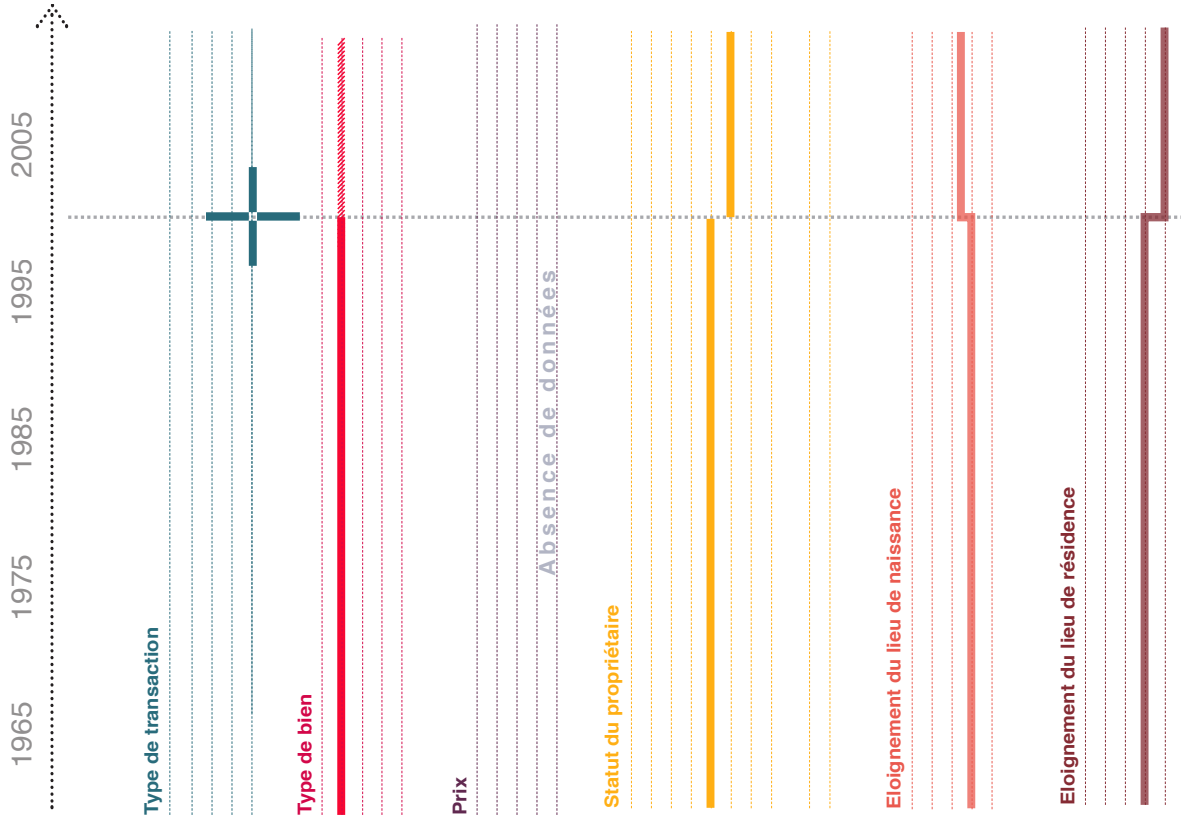


## PARCOURS DE LA PARCELLE N° 3



Le hameau Lavalette est ancien : le bâti traditionnel y est fait de vieilles pierres. A 10 minutes du centre bourg en voiture, il est entouré d'espaces agricoles. Une route importante le traverse en bordure, mais il est surtout constitué de quelques ruelles étroites.

Ce bien a très peu muté durant notre période. La seule transaction date de l'an 2000 sous la forme d'une donation d'une veuve à ses filles. Cette propriété est essentiellement familiale : après le décès d'une femme sans profession en 1959, dont on peut supposer qu'elle était agricultrice, cette parcelle fut donnée à deux sœurs, puis l'une racheta la part de l'autre. Cette propriétaire occupante travaillant comme employée garda la maison pendant plus de 40 ans, et finit par revendre à un ouvrier-technicien de 32 ans habitant déjà à Lavalette, faisant ainsi sortir cette propriété d'une longue histoire familiale.

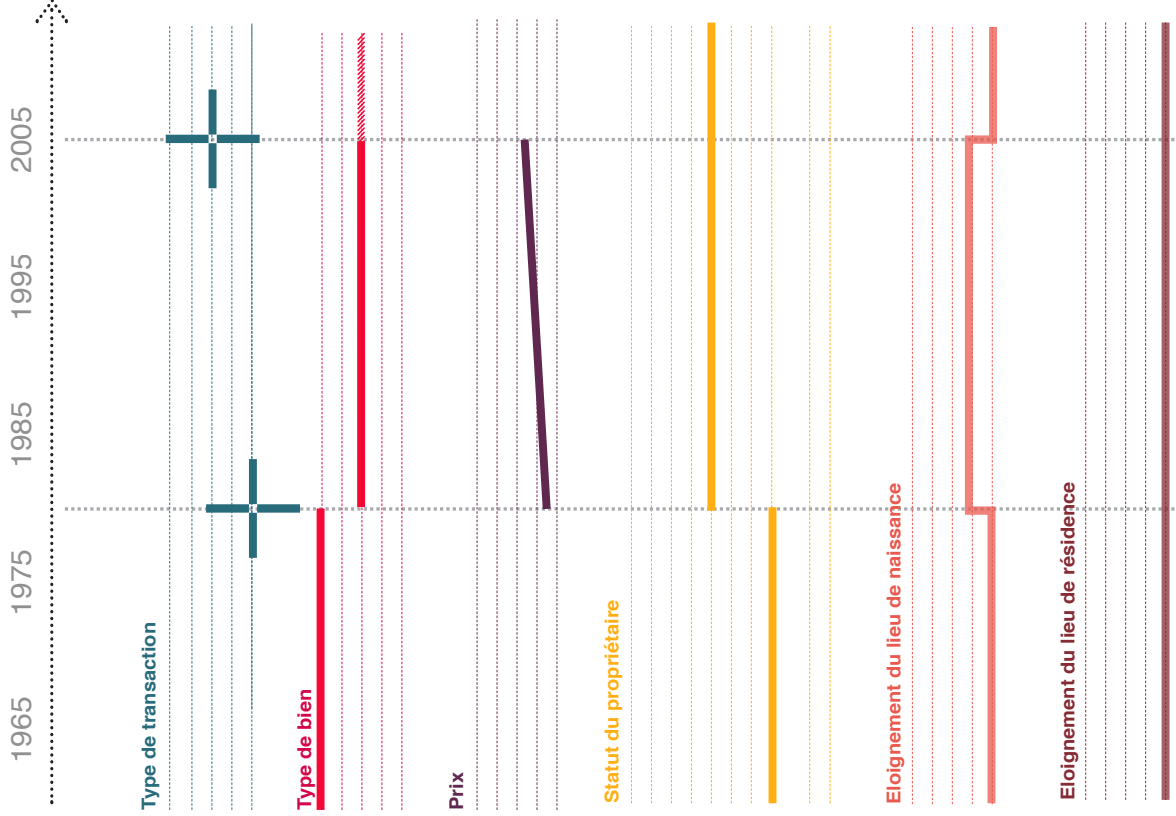


# PARCOURS DE LA PARCELLE N° 4



Le transect Jean Moulin est le seul de la commune de Bessines où les bâtiments sont disposés de manière discontinue : c'est une route départementale partant du bourg qui le relie à ses lotissements ; des maisons se sont progressivement implantées tout du long. Cela implique une grande diversité de bâtis, échelonnés dans le temps, remontant jusqu'à quelques maisons traditionnelles anciennes, et avec une accélération nette depuis l'arrivée des lotissements.

Cette maison fut bâtie dans les années 1980 sur un terrain qui appartenait précédemment à une agricultrice bessinaude, et donc très probablement à vocation agricole. Pour cette raison, il s'agit d'un des rares biens de notre échantillon qui prenne de la valeur sur la période étudiée : échangé à 60 000 Francs en 1979, il est évalué à 68 600 € en 2005. La maison construite par le couple dont l'époux de 26 ans né à Bellac était employé des mines est devenue propriété de ce dernier suite à un divorce dans les années 2000, contre compensation financière auprès de son ex-femme.

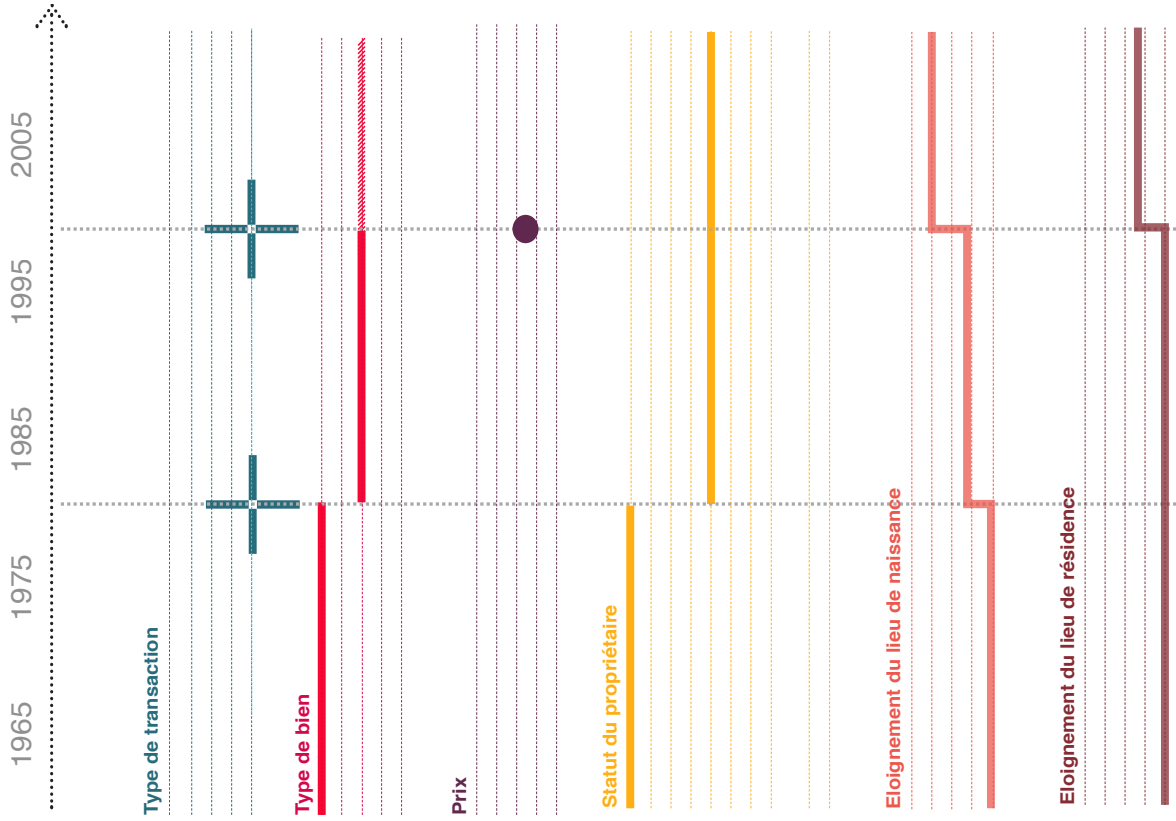


## PARCOURS DE LA PARCELLE N° 5



Le quartier pavillonnaire de La Lande fait partie de Sagnat, second bourg de Bessines développé suite à l'implantation de la COGEMA qui y avait d'abord créé un quartier ouvrier. La Lande est constituée de maisons plus cossues avec vue sur le lac implantées sur de grandes parcelles et destinées à une population plus aisée.

Ce terrain a longtemps appartenu à de gros propriétaires bessinauds, puis à des propriétaires-hôteliers. Il fut ensuite vendu à couple d'agriculteurs qui fit construire cette maison en 1979, après avoir habité Sagnat en contrebas. Cette maison fut ensuite vendue à un Creusois de 27 ans employé des mines qui avait eu un parcours résidentiel identique. Ce propriétaire n'a pas occupé cette maison, probablement pour la louer, ou pour l'utiliser en résidence secondaire. Une employée de La Poste d'une cinquantaine d'années et originaire de Corrèze racheta finalement la maison en 1998, après avoir vécu à Limoges.



Donation  
Heritage  
Partage  
Transfert  
Vente

Terrain  
Grange  
Maison  
Local d'activité  
Bât divers  
Maison + Local d'activité

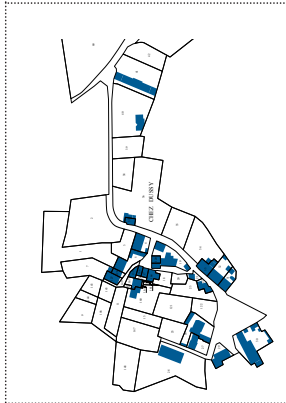
200 000 Euros  
150 000 Euros  
100 000 Euros  
50 000 Euros  
0 Euro

Cadres et Professions intellectuelles supérieures  
Artisans - Commerçants - Chers d'entreprise  
Professions intermédiaires  
Employés  
Ouvriers  
Retraité  
Sans profession  
Collectivité territoriale

1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

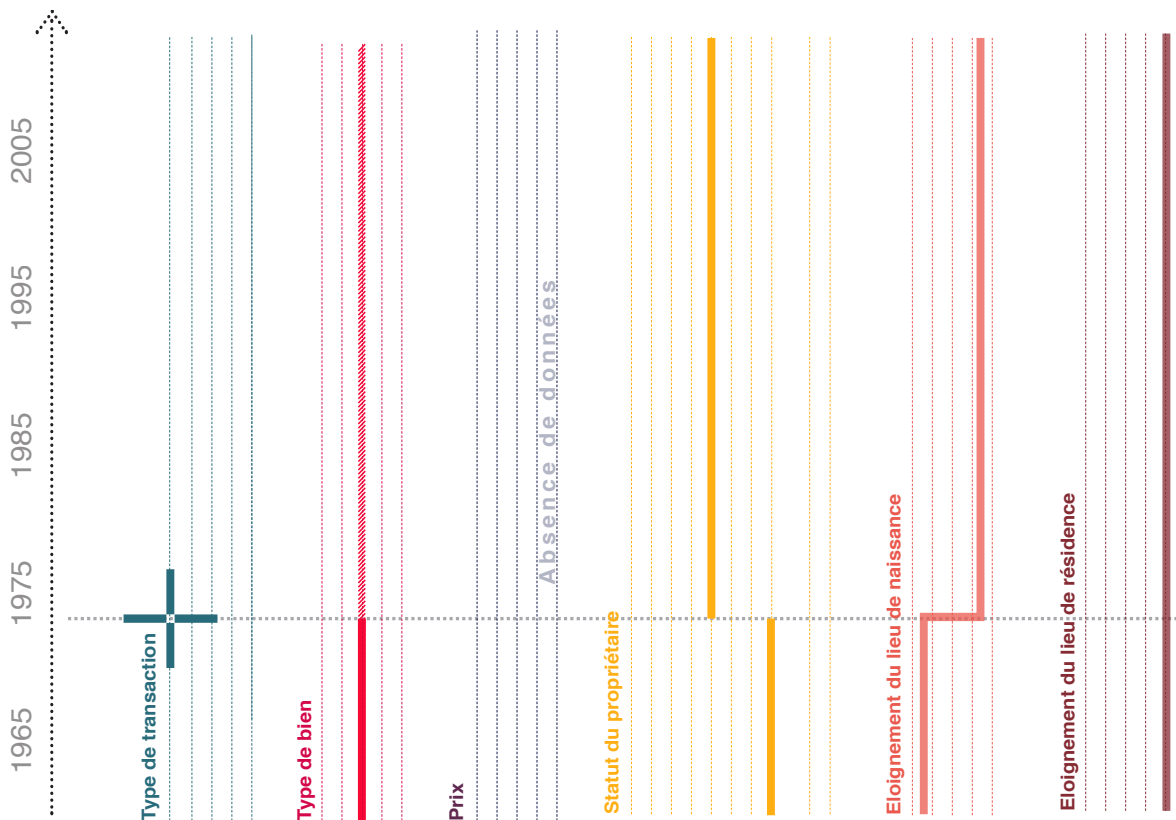
1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

# PARCOURS DE LA PARCELLE N° 6



Le lieu-dit Chez Dussy est un hameau ancien au bâti majoritairement traditionnel en pierre. Une partie des propriétés bâties est à l'abandon voire laissée à la ruine. Une autre partie est habitée au moins en été et a fait l'objet de réhabilitation. Une ancienne école ainsi qu'une maison contemporaine le bordent. Ce hameau est éloigné du bourg d'une quinzaine de minutes en voiture.

Tout comme la parcelle n°3 elle aussi située dans un hameau, cette parcelle a beaucoup été échangée au sein d'une même famille d'agriculteurs. C'est un bien qui n'a jamais été vendu, ayant toujours été hérité ou donné. Durant notre période il n'y a eu qu'un seul changement de propriétaire (en 1973), par donation au sein de la famille, entre deux personnes bessinaudes, la première sans profession, la nouvelle propriétaire employée, âgée de 30 ans.



Donation  
Héritage  
Partage  
Transfert  
Vente

Terrain  
Grange  
Maison  
Maison + Local d'activités  
Bât divers

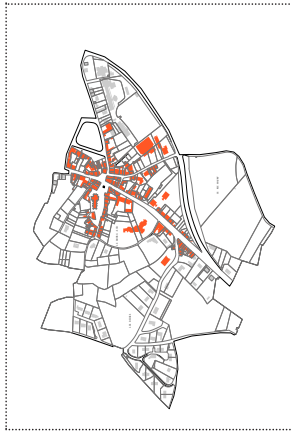
200 000 Euros  
150 000 Euros  
100 000 Euros  
50 000 Euros  
0 Euro

Agriculteur  
Cadres et Professions intellectuelles supérieures  
Artisans - Commerçants - Chefs d'entreprise  
Professions intermédiaires  
Employés  
Ouvriers  
Retraités  
Sans profession  
Collectivité territoriale

1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

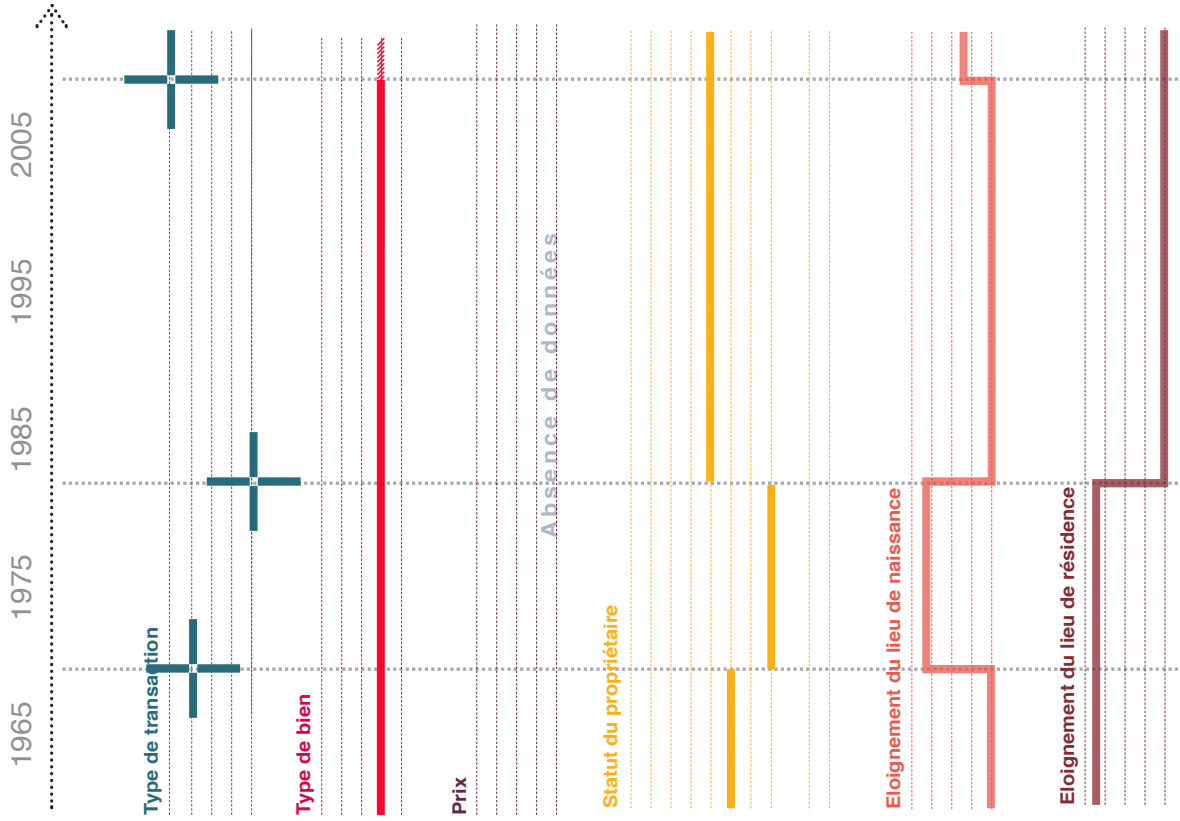
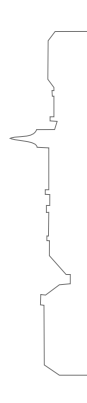
1000 Km  
100 Km  
50 Km  
10 Km  
Bessines

## PARCOURS DE LA PARCELLE N°7



Cette parcelle est située en centre-bourg sur l'avenue du 8 mai 1945. Cet agrégat est caractérisé par un bâti continu, plutôt en pierres et souvent de hauteur R+2. Les bâtiments sont alignés sur rue et possèdent souvent un jardin ou cour à l'arrière.

Dans les années 1960, il y avait sur cette parcelle une maison jumelée à un local d'activités. Un serrurier de Paris originaire de Bessines en hérita en 1969, puis la légua à son épouse de 74 ans lors de son décès. Elle en resta propriétaire pendant 14 ans avant de la vendre à un boucher bessinaud âgé de 40 ans. Celui-ci n'occupait pas cette propriété et vivant sur la commune de Bessines en fit don en 2009 à ses trois enfants. L'évolution du nombre de pièces au fil des transactions (de quatre à onze) suggère qu'une rénovation du bâtiment a eu lieu dans les années 1980.



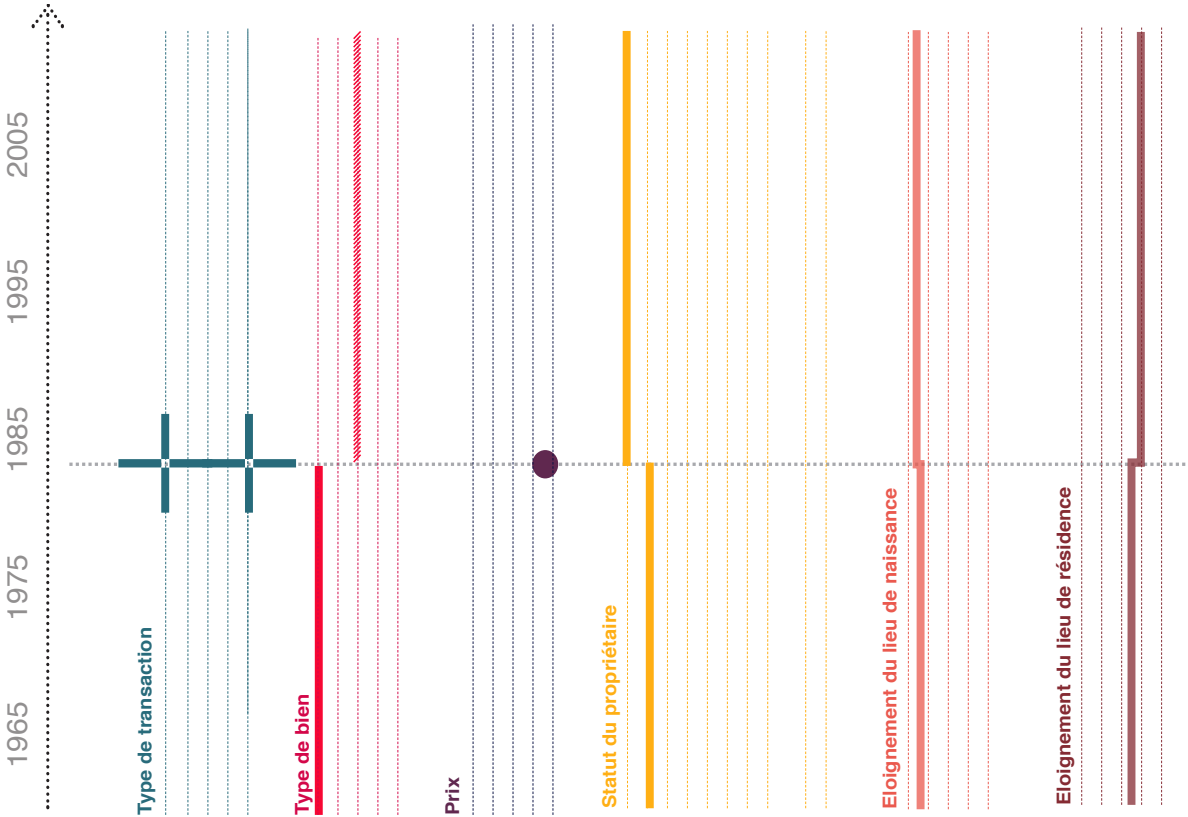


# PARCOURS DE LA PARCELLE N°8



Le quartier pavillonnaire de La Lande fait partie de Sagnat, deuxième bourg de Bessines développé suite à l'implantation de la COGEMA qui y avait d'abord créé un quartier ouvrier. La Lande est constituée de maisons cossues avec vue sur le lac implantées sur de grandes parcelles et destinées à une population plus aisée.

Cette parcelle est particulière : en 1984 elle fit l'objet de deux mutations dans la même journée. Terrain à construire, elle fut d'abord donnée par un grand propriétaire bessinaud à sa fille de 26 ans, médecin mariée à un médecin, née à Paris et demeurant à Limoges. Puis celle-ci vendit dans la même journée son nouveau bien à un agriculteur d'Arnac-La-Poste (61 ans). La vente ayant suivi directement la donation, elle s'est probablement faite par bouche à oreille ou interconnaissance, et n'a pas eu le temps d'être publiée. Une maison y fut construite par la suite.



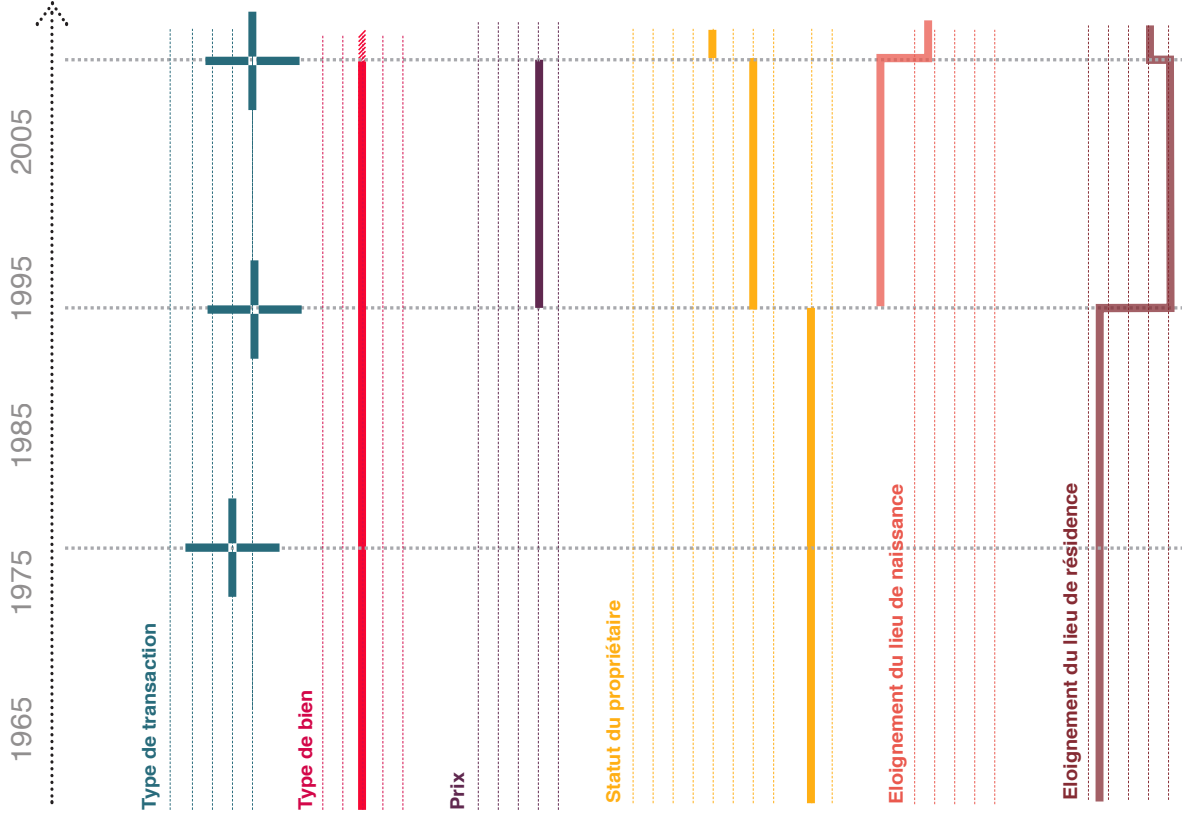


## PARCOURS DE LA PARCELLE N° 10



À l'instar de la parcelle n°1, celle-ci a appartenu au CEA, puis à la COGEMA à partir de 1977. Elle avait été acquise pour un million cent mille anciens francs en 1955, puis lotie comme l'ensemble du quartier. On peut supposer qu'il était constitué de maisons locales mises à disposition des ouvriers des mines d'uranium, et qu'elles furent revendues une fois l'activité réduite, notamment lors de la fermeture des mines.

Cette parcelle à connu deux ventes très rapprochées. En 1998, la COGEMA vend la maison à un retraité d'origine italienne (70 ans), qui avait probablement travaillé pour elle. Celui-ci revendit en 2011 à une aide-soignante de 53 ans née dans l'Essonne, qui habitait auparavant à Limoges. Ce parcours est cohérent avec l'hypothèse que ce type de quartier est plutôt habité par des CSP d'ouvriers et d'employés.



### 3. Etude qualitative : entretiens

Pour rappel, nous nous demandons si Bessines-sur-Gartempe constitue une localisation de transition dans le parcours résidentiel de ménages qui aspirent à déménager (à plus ou moins court terme) ou si elle est considérée comme l'achèvement d'une trajectoire résidentielle. Nous cherchons donc à comprendre quels sont les facteurs décisifs dans un choix d'implantation.

R. Trapitzine (1982) affirmait que « les propriétaires sont les détenteurs du sol support et figurent de ce fait parmi les facteurs clefs de toute politique d'aménagement. La connaissance du comportement des propriétaires pour être appréhendée globalement ne peut s'effectuer qu'au travers d'une analyse des données foncières complétées sur le terrain par une approche socioéconomique. »

Comme cela était conseillé par les chercheurs dont nous nous sommes inspirées, nous avons décidé de compléter notre approche statistique et cartographique par une enquête de terrain. Nous avons réalisé dix-sept entretiens avec vingt habitants de Bessines, dont la majorité était propriétaires. Bien que le nombre d'entretiens ne permette pas d'avoir des résultats représentatifs de la population bessinaude, cela nous a permis d'une part de roder une grille d'entretiens réutilisable dans le reste de l'étude FRUGAL, et d'autre part cela nous a donné des pistes d'explications pour certains résultats statistiques tirés de l'exploitation de notre base de données<sup>1</sup>.

Tous les extraits présentés ci-après ont été anonymisés (les prénoms ont été changés). Notre recherche d'enquêtés s'est faite de façon aléatoire, car nous disposions de peu de temps pour établir des contacts sur le terrain. Nous sommes d'abord passées par une association d'accueil de la commune, ce qui nous a permis de prendre contact avec cinq de nos enquêtés. Ces personnes étaient toutes retraitées, et principalement des femmes, disponibles en journée pendant la semaine. Nous avons ensuite cherché à diversifier les profils, en interrogeant des actifs entre vingt et cinquante ans, notamment des hommes. Les agents de la mairie nous ont aussi largement aidées dans cette recherche.

Les profils des personnes interrogées sont variés, et dispersés partout dans la commune. Nous avons sept retraités entre 60 et 80 ans. Six personnes entre 36 et 48 ans, trois entre 50 et 58 ans, quatre personnes de 30 ans ou moins. Aucun de nos enquêtés n'habite dans le centre-bourg ; huit sont dans des maisons indépendantes en périphérie immédiate du centre, quatre sont dans des lotissements contigus au bourg, un couple dans un lotissement hors du village, une retraitée à Morterolles, cinq personnes dans des hameaux. Les retraités, au nombre de huit, sont très représentés car plus disponibles que les actifs. Deux personnes sont au chômage, une est en CDI, cinq sont fonctionnaires. Dans ces derniers se trouve un des deux exploitants agricoles interrogés, un est employé et un autre commerçant.

.....  
1 Conférer tableau récapitulatif des entretiens, pp. 78

Comme nous l'avons constaté lors de notre étude statistique, la majorité des nouveaux propriétaires vient du Limousin et notamment de Haute-Vienne, même si la part des personnes originaires d'autres départements a augmenté progressivement depuis les années 1960. Cela se reflète dans nos entretiens : sur les vingt personnes interrogées, cinq personnes sont originaires de Bessines, six viennent du reste du Limousin (Folles, Bersac, Chateauponsac, Saint-Amand-le-Petit), trois des régions voisines (Auvergne, Poitou-Charentes), cinq du nord de la France (Normandie, Nord, Alsace, région parisienne) et une seule du Sud de la France.

Chez les natifs de Bessines, la plupart est partie un moment pour ses études ou un début de carrière, puis est revenue pour des raisons familiales (des parents vieillissants) ou un véritable attachement sentimental au lieu. Jean-Luc a cumulé les deux critères en reprenant l'exploitation familiale :

*« Je suis paysan depuis 18 ans, je suis né dans la maison parentale (...). Ce sont des raisons professionnelles et familiales qui m'ont poussé à m'installer ici ».*

Les personnes venues pour le travail (deux personnes) ou celui de leur conjoint (quatre enquêtés) sont celles qui viennent des régions les plus éloignées. Ce sont les employés du CEA puis de la COGEMA, grande pourvoyeuse d'emplois de tous niveaux jusqu'à la baisse d'activité des années 1990. Le recrutement avait lieu dans toute la France, le Limousin ne disposant pas de toutes les compétences nécessaires.

*« On est natifs du Nord, mon mari était mineur, dans les mines de charbon. Puis il est devenu cadre dans les mines. La Cogema est venue recruter des agents de maîtrise dans le Nord. Avant, on a été du Nord vers la Loire, en 1979. » (Huguette)*

*« J'ai passé mon enfance en Alsace, jusqu'à mes 25/26 ans et en 1976 j'ai quitté l'Alsace pour habiter dans la région parisienne, à Gif Sur Yvette. En fait, j'ai suivi mon mari qui a été embauché à Saclay. On a toujours bougé en fonction du travail de mon mari. Ensuite en 1979/1980, on est venus à Bessines. On a habité dans 4 maisons différentes à Bessines et les changements de maisons ont été entrecoupés d'autres déplacements notamment à l'étranger. » (Béatrice)*

*« Je suis de Vendée, en Vendée on avait des mines d'uranium, et mon mari a été muté ici. (...) j'aimais beaucoup Sagnat, je suis arrivée à 18 ans, il n'y avait que des jeunes couples, nous les femmes on n'avait pas de travail ni la pilule donc on a passé beaucoup de temps ensemble, on a eu nos grossesses et on a pu s'occuper de notre premier enfant toutes ensemble. » (Louise)*

Pour les non-natifs qui se sont durablement implantés à Bessines, notamment à la retraite, il y a parfois un « rapatriement » de la famille à la maison de retraite ou auprès de leurs enfants ; un mariage ou une mise en ménage avec un natif de Bessines. Ainsi, Aurélie a fait déménager ses parents :

*« Mes parents, qui sont de Clermont, ont tout lâché, pour venir profiter de leurs petites filles. Ils ont cherché un peu et ils ont eu un coup de cœur pour la maison aux volets bleus. Ma belle mère aussi, ça fait deux ans qu'elle est à la retraite, elle est revenue de Limoges.»*

Certains cumulent toutes les raisons de rester, comme Bernard, originaire de Bessines, qui après avoir décohabité pour faire ses études à Limoges et en Espagne, a vécu en couple à Limoges puis à Ambazac. Il est ensuite revenu à Bessines pour s'occuper d'un parent dépendant, mais vit à Limoges le week-end. Il est très impliqué et attaché à la commune.

Enfin, il arrive que des personnes passent toute leur vie à Bessines et dans sa région, par défaut. On peut sans doute rattacher cette raison à une activité (employée de maison) qui n'offrirait pas de possibilité d'évolution :

*« Je suis née à Folles. J'habitais à Folles avec ma maman. La maison n'était pas reprenable avec mes frères et sœurs, donc on a dû vendre la maison. Ils habitaient (...) à Sagnat, donc je suis venue près d'eux. C'était un choix par défaut » (Jeanine)*

A la question « conseillerez-vous à des amis de venir vivre ici ? », la plupart des enquêtés répond que oui pour la qualité de vie, mais atténuée la réponse en prenant en compte le fait que venir si l'on n'a pas déjà du travail n'est pas une bonne idée étant donné le marché de l'emploi, à moins que l'on ait déjà une implantation familiale forte dans la région. La qualité de vie et la proximité de la campagne sont des atouts qui reviennent régulièrement dans les justifications d'installation, mais sont rarement des motifs suffisants pour habiter à Bessines.

## **D**ES AVANTAGES DE BOURG ET LA PROXIMITÉ D'UNE GRANDE AGGLOMÉRATION

Les choix d'implantations se justifient à différentes échelles. Bessines, en comparaison des communes voisines, est présentée par ses habitants comme un bourg riche en services ce qui correspond bien à la description de la DATAR : malgré sa proximité avec Limoges, Bessines est bien pourvue en services et commerces. Cette particularité est très appréciée, et c'est même parfois une raison de rapprochement pour les personnes âgées souhaitant rester indépendantes le plus longtemps possible, même sans conduire. Les personnes interrogées mettent en avant la proximité « de tout » : elles soulignent également la présence d'activités de loisirs, d'associations.

*« On est dans un petit village de 2 800 habitants mais on a tout la pharmacie, un orthophoniste, un institut de beauté, des ostéopathes... Il y a tout ce qu'il faut (...) Et le ravitaillement aussi c'est un avantage. C'est pas loin, on va à Aldi ou à la Croix du Breuil à Inter. Sinon tout près il y a une supérette » (Huguette et René)*

*« Avant on habitait dans un petit village à 5 kilomètres mais on avait la volonté de se rapprocher d'un bourg pour les commodités (le médecin...). Ma femme ne conduit pas donc elle y va à pied ; avant on était sur la commune de Bersac, à Beaubiat. Notre fille n'est pas loin, aux Châteaux (lotissement). L'idée de venir sur Bessines vient de ma femme. On faisait toutes nos courses ici et la maison nous a plu. On voulait une maison de plain-pied vu que je suis handicapé et on avait les moyens de l'acheter donc on en a profité. » (Célestin)*

Les services médicaux présents sur la commune semblent satisfaire nos enquêtés, ce qui n'était pas le cas pour La Souterraine ou d'autres parties du Limousin, où un manque criant de médecins traitants étant régulièrement souligné. A Bessines, un cabinet médical regroupe les services les plus fréquents et pour les spécialistes les Bessinauds s'adressent au CHU de Limoges. La maison de retraite est aussi donnée comme un dernier recours au cas où il faudrait quitter son domicile. Huguette et René nous expliquent :

*« On est à 20 minutes de Limoges ! Et c'est gratuit. (...) Les gens veulent venir habiter ici parce qu'il y a l'autoroute. On va travailler à Limoges en 25 minutes. Alors que Limoges et sa banlieue c'est cher ! L'autoroute a tout relancé, elle a fait beaucoup de bien. (...) Et on n'est pas loin de Limoges, du CHU, des cliniques. Il est renommé le CHU. A nos âges ça compte. Même à Brive les gens montent se faire opérer à Limoges. »*

Si certains enquêtés vont faire leurs courses à Limoges ou La Souterraine, c'est souvent pour une question de prix, ou pour changer d'air. A noter tout de même que le marché de Bessines est rarement cité (deux fois seulement). Presque tous les enquêtés vont faire leurs courses avec leur voiture, sauf quand ils travaillent dans le centre et peuvent se rendre dans les commerces de proximité à pied, ou s'ils habitent juste à côté d'un supermarché. Les coiffeurs sont les services qui entraînent la plus grande diversité de fréquentation : si huit personnes vont à Bessines, certains se rendent à Chateauponsac, Limoges, Morterolles ou Bersac. Les deux communes qui attirent sont La Souterraine (opticien, habits, marché) et Bersac (réparateur, coopérative agricole).

Malgré tout, certains commerces ou certaines activités font défaut (un cinéma, des magasins spécialisés, des médecins spécialistes) : Limoges est alors invoquée comme une réponse systématique, pratique et proche grâce à l'autoroute. Cette grande ville se trouve suffisamment proche pour que la moitié des enquêtés aille y faire ses courses (dans le centre-ville ou dans les zones commerciales périphériques, notamment pour Family Village ou Jardiland) au moins une fois par mois. Certains y vont toutes les semaines, mais ce sont plutôt ceux qui y travaillent. L'autoroute A20 est un argument de poids pour la facilité de déplacement.

Limoges est citée comme un lieu de culture et de loisirs : Fabienne va par exemple deux fois par semaine à l'Université de tous les âges, seule. La plupart des enquêtés citent le cinéma, où ils vont généralement en famille. Le théâtre, les concerts au Zénith et les visites guidées de la ville sont cités plus ponctuellement. Beaucoup d'enquêtés ont de la famille ou des amis à Limoges, ce qui est l'occasion de sorties et de repas au restaurant.

Nous avons voulu savoir si les Bessinauds avaient d'autres pratiques de consommation. Si on ne peut pas dégager de grande tendance, un certain nombre commande sur Internet des produits qu'on ne trouve pas à Bessines : des livres, des habits (Mélodie), des produits spécialisés pour animaux, des meubles. D'autres formes de vente existent et permettent aux personnes à faible mobilité ou habitant dans les hameaux de se faire livrer : ainsi une boulangère passe quotidiennement dans certains hameaux, un camion de surgelés passe au moins une fois par mois devant la porte de Jeanine à Sagnat et celle de Célestin plus près du bourg. La vente par catalogue n'est pas très utilisée. Pour les services à domicile, ceux-ci se limitent aux prises de sang et soins quotidiens pour les personnes âgées par des infirmières libérales. Jean-Luc témoigne ainsi :

*« On a recours à la livraison à domicile pour l'ameublement, les livres (Fnac), les chaussures. On commande à La Redoute par internet et ça arrive à la maison. Si besoin on fait appel à un infirmier à domicile mais c'est très rare. ».*

D'autres sont réfractaires à internet, ou défendent les petits commerces locaux. Cela passe parfois par la consommation auprès d'amis artisans ou commerçants, comme Frédéric qui va acheter des livres plusieurs fois par an à la librairie d'Aubusson. Des pratiques typiques des espaces ruraux existent, notamment dans la consommation alimentaire, via les interconnaissances et le rapport direct au producteur. Ainsi, Michel nous explique :

*« On tue un cochon et un mouton par an. Je fais tout moi-même. » Et Frédéric : « Oui, on achète directement à des producteurs, comme pour la viande. Par exemple on va acheter du veau à Chateauponsac deux fois par an et on congèle. »*

## **D**ES AMÉNITÉS RURALES SANS L'ESPRIT DE CLOCHER ?

La question de la nature et de l'espace s'exprime à plusieurs échelles. Celle du logement, mais aussi de la commune ou plus largement du département et de la région. La majorité des enquêtés souligne un besoin de nature et d'espace, pour pouvoir respirer. Les termes de « campagne », « ruralité » et l'idée d'un environnement préservé reviennent souvent. A l'échelle communale, les enquêtés citent l'étang de Sagnat, des randonnées, des sentiers, des champs... A l'échelle régionale, ils décrivent les paysages et les randonnées. Ils relient la nature à un cadre de vie préservé et sain. Paradoxalement, les habitants font rarement référence au stockage d'uranium, pourtant très important à Bessines.

*Bernard : « (...) Ici l'aspect nature et convivialité est important. (...) La région, je crois que c'est la seule région qui soit non polluée en France. Il y a (des gens) qui s'installent, ils choisissent ce cadre, préservé. »*

*« S'ils aiment la nature, la tranquillité, s'ils n'ont pas un gros salaire, les conditions de vie du Limousin sont assez bonnes (...) » (Xavier)*

*« Pour l'ensemble plus large, ce que j'aime c'est la qualité de vie, car je suis issue du milieu agricole. Je ne peux pas vivre sans nature. (...) J'aime les milieux bucoliques. » (Sabine)*

*« on a une façon de vivre comme toujours. Avec le grand air, les activités de nature, sans être paumé dans la campagne. » (Jean-Pierre)*

Le jardin est un élément souvent déterminant dans le choix du logement, malgré la présence de la nature à proximité immédiate. Béatrice explique ainsi que :

*« ça a beaucoup compté. Chez nous ce n'est pas un potager ou un jardin avec des fleurs ; c'est un jardin avec des arbres, il ne demande pas beaucoup d'entretien. On voulait juste de la nature. »*



Bien sûr certaines activités de nature, mais aussi la chasse et la pêche sont couramment pratiquées (notamment par des hommes). Bernard témoigne :

*«A Bessines, les avantages c'est pour la pratique des sports nature, de la pêche (la truite sauvage), les champignons, le trail, le VTT, la natation, à Sagnat, de ce point de vue là il y a une certaine liberté. En fait c'est incomparable.». Jean-Pierre quant à lui nous indique : « Je suis très chasse, pêche, nature et tradition. Je chasse en hiver. »*

D'autres enquêtés ne partagent pas ce constat et regrettent le fait que tout le monde se connaît et que cela est source de ragots et de jugements. Béatrice affirme :

*«On a l'impression que c'est un petit monde en soit. On dit que c'est physiquement désenclavé, mais ça reste enclavé dans les mentalités.» Agnès détaille son expérience : «J'ai cherché un logement mais en dehors de Chateauponsac car j'y ai été mal accueillie. J'ai décidé de chercher à Bessines parce que j'ai tissé un réseau d'amis ici. (...) Pour les inconvénients, ce sont ceux d'une petite ville : le regard des autres, le monde rural. Tout le monde se connaît et parfois c'est pesant les jugements, le manque d'ouverture dans le milieu rural même si c'est un peu moins le cas à Bessines car il y a eu du sang neuf grâce à l'autoroute donc ça ouvre l'esprit. Sinon ce qui me gêne c'est que les gens sont jamais loin, ils n'aiment pas les étrangers, ils ont toute leur famille. Nous, après 18 ans on est toujours étrangers mais c'est partout pareil, c'est pas lié à Bessines. Limoges c'est pas très accueillant. (...) Dans les avantages de Bessines, je mettrai l'hétérogénéité de la population. La COGEMA a drainé de la main d'œuvre de partout, ce qui a amené un peu de sang neuf et d'esprit neuf ici. C'est différent de Chateauponsac où tout le monde se connaît, il y a des ragots... Il y a eu un véritable changement de mentalité grâce à l'arrivée des gens de COGEMA.»*

Le brassage de population est régulièrement avancé pour expliquer « l'ambiance » de Bessines, qui n'était pas comme un petit village de campagne où les étrangers s'intègrent mal. Le rôle de la COGEMA a été primordial sur ce point : la politique de recrutement de la compagnie a été de faire venir, notamment du nord de la France, des personnes expérimentées touchées par la fermeture des mines. La COGEMA a mis à disposition de son personnel un parc de logement situé sur la commune de Bessines (notamment à Sagnat). Les nouveaux arrivants se sont donc majoritairement implantés sur la commune et non aux alentours, ce qui explique que ce « mélange » spécifique qui oppose Bessines aux communes environnantes, moins mixtes. Des associations comme celle du troisième âge ou Bessines Accueil comptent dans la sociabilité locale, c'est d'ailleurs via celle-ci que nous avons rencontré un certain nombre de nos entretenus.

Certains enquêtés regrettent néanmoins le manque d'animation, de lieux où sortir sur la commune, quand d'autres mettent en avant la saisonnalité : Bessines attire des touristes en été grâce à ses festivals. Un attachement fort au pays est parfois cité, lié à l'enfance et à la connaissance profonde des lieux et des gens : ainsi Bernard nous explique

*« Il n'y a que des avantages : la proximité aux gens, on connaît tout le monde, on peut s'intégrer facilement dans une association, on a des affinités facilement. Il y a des commerces et une vie culturelle. Et puis tous les étés il y a du monde. Avec le festival, il y a 50 000 personnes qui viennent faire le festival, des bandas, des bénévoles. »*

Sabine fait de la randonnée tous les weekends avec sa famille. Elle aime particulièrement marcher entre son domicile et son travail :

*« Je prends de préférence le chemin des murets de pierre sèche, avec le petit ruisseau, puis la cité des Beiges pour arriver à la Cité La Roche. »*

Les termes « tranquillité », « tranquille », « calme » sont présents dans la plupart des entretiens menés. Les enquêtés soulignent une bonne qualité de vie qui fait l'unanimité. Néanmoins, quelques rares personnes soulignent des problèmes de nuisances sonores liées aux infrastructures routières ou aux activités économiques (par exemple l'usine). La tranquillité ressort, dans les entretiens, comme déterminante dans la décision de s'installer à Bessines (surtout pour les familles avec jeunes enfants, moins pour les jeunes célibataires) et un élément apprécié à l'échelle du logement, mais aussi du cadre de vie en général. L'opposition ville-campagne est présente dans certains témoignages.

*« Y a pas de bruit, on n'est pas emmerdé par les voisins. Pour les enfants c'est plus sympa, ils peuvent sortir. » (Mélodie et Arnaud)*

*« Au début quand je suis arrivée ici je me suis dit : « mon dieu quel trou... » ; je venais de la région parisienne et j'aimais traîner dans les rues, aller au musée. Ici il y a trois magasins qui se battent en duel. Si on vient ici, c'est pour trouver la nature. C'est un autre mode de vie. C'est comme pour les animaux, chacun a un mode de vie qui lui convient le mieux. C'est dur de changer de milieu. » (Béatrice)*

*« Bessines ça manque d'animation dans la ville, de cinéma. en Haute-Vienne il y a un manque de dynamisme et d'activité. » (Jean-Pierre)*

Enfin, si les loyers bas sont plébiscités, vivre à Bessines comporte aussi des inconvénients : y venir sans avoir de famille ou un emploi paraîtrait étrange. De plus, il est difficile de se déplacer sans véhicule, ce qui implique une grande dépendance des personnes âgées. Trouver du travail est également compliqué lorsqu'on ne vient pas spécifiquement pour AREVA. Mélodie va dans ce sens :

*« Inconvénients : l'éloignement, pour le travail et la ville. On est obligé d'utiliser la voiture. »*

Il est difficile de dire si le fait de vivre à Bessines est considéré comme un achèvement de trajectoire résidentielle. Cependant, être propriétaire d'un logement répondant aux attentes selon les étapes de la vie est très valorisé. Si la maison individuelle indépendante est plébiscitée, les préférences de localisation et types de bâtis varient selon l'âge, la catégorie sociale, le budget (taille de la parcelle, qualité du bâti, maison de plain-pied pour les personnes âgées). Pour les personnes retraitées, l'accession à une maison proche du bourg et sans étage est gage d'y demeurer le plus longtemps possible en étant autonome. L'installation durable à Bessines est aussi liée à des facteurs sur lesquels les enquêtés ont conscience de ne pas toujours avoir le choix (travail, famille, santé...). La commune possède de nombreux avantages pour les personnes ayant un emploi stable dans la région et un ancrage familial fort. Les aménités liées à la ruralité sont fortement valorisées, mais probablement pas suffisantes dans la plupart des cas pour motiver l'installation. Peu de gens souhaiteraient déménager lorsqu'on leur pose la question, mais cela est sans doute biaisé par le fait que nous n'ayons bien sûr pas interrogé de personnes parties volontairement de Bessines lors de leur retraite ou pour d'autres raisons.

## TABLEAU RÉSUMÉ DE ENTRETIENS

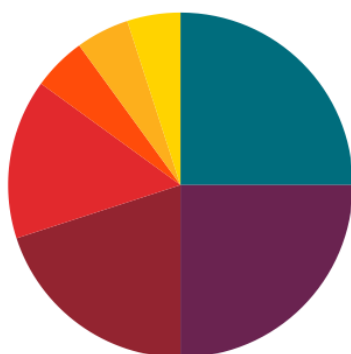
Prénom de substitution	Age	Emploi	Habitat	Origine	Raison d'implantation à Bessines
Louise	71	Retraitée (avant ménages)	Maison indépendante en périphérie du bourg	Poitou-Charentes (Niort)	Travail époux
Huguette	70	Retraitée (avant ménages)	Lotissement hors village	Nord	Travail époux
René	-	Retraité (avant mineur)	Lotissement hors village	Nord	Travail
Béatrice	-	Retraitée (avant enseignante français)	Maison indépendante en périphérie du bourg	Alsace	Travail époux
Agnès	68	Retraitée (avant assistante médicale)	Morterolles	Normandie	Relation amoureuse puis famille
Mélodie	27	Chômage (choisi)	Hameau	Limousin	Famille
Arnaud	30	Chômage (choisi)	Hameau	Région parisienne	Relation amoureuse et famille
Jeanine	64	Retraitée (avant aide ménagère)	Lotissement contigu au bourg	Folles	Par défaut et famille
Michel	≈ 50	Assistant de prévention	Hameau	Bessines	Famille e et exploitation agricole
Célestin	≈ 80	Retraité agricole	Maison indépendante en périphérie du bourg	Bersac	Retraite, amis
Jérémy	25	Préparateur en pharmacie	Lotissement contigu au bourg	Bessines	Famille, travail et sport
Sa copine	25	Mandataire judiciaire à la protection des majeurs	Lotissement contigu au bourg	Chateauponsac	Relation amoureuse
Jean-Luc	48	Entreprise agricole	Hameau	Bessines	Famille et exploitation agricole
Xavier	≈ 40	Professeur	Hameau	Limousin	Relation amoureuse
Frédéric	≈ 40	Photographe	Maison indépendante en périphérie du bourg	Charente	Travail
Sabine	≈ 40	Adjointe au patrimoine	Lotissement contigu au bourg	Bessines	Familial, travail, attachement au cadre de vie
Jean-Pierre	≈ 60	Secrétaire général Mairie	Maison indépendante en périphérie du bourg	St Armand-Magnazet	Travail
Aurélié	36	Infirmière libérale	Maison indépendante en périphérie du bourg	Auvergne	Amis puis famille
Fabienne	58	Retraitée (avant banquière)	Maison indépendante en périphérie du bourg	Sud de la France	Travail époux
Bernard	≈ 40	Agent de développement territorial	Maison indépendante en périphérie du bourg	Bessines	Famille, travail et attachement au cadre de vie

### AGE DES ENQUÊTÉS



- < 30 ans
- 30-50 ans
- 50-65 ans
- > 65 ans
- NR

### CSP DES ENQUÊTÉS



- Retraité
- Autre inactif
- Employé
- Profession intermédiaire
- Agriculteur
- Artisan, commerçant, chef d'entreprise

### LIEU D'HABITATION DES ENQUÊTÉS



- Maison indépendante en périphérie du bourg
- Lotissement hors village
- Morteroles
- Hameau
- Lotissement contigu au bourg

Bessines-sur-Gartempe est un « espace d'entre-deux », faisant lien entre l'aire urbaine limougeaude et espaces ruraux du nord du Limousin. Elle porte un des visages de la campagne contemporaine, espace de faible densité aux dynamiques croisées entre activités agricoles et urbaines. Son évolution depuis les années 1960 nous renseigne sur des tendances générales des espaces ruraux : diversification des profils des propriétaires, plus grandes mobilités résidentielles, consommation de foncier et étalement du bâti, accession à la maison individuelle. Cependant, son cas de figure spécifique mériterait de développer des comparaisons avec d'autres bourgs ruraux : la présence d'une ancienne activité minière et industrielle lui confère une autonomie unique en termes d'emplois et influence fortement les évolutions sociodémographiques des propriétaires. Un lien fort avec Limoges existe (notamment grâce à l'autoroute), davantage par une complémentarité de services et d'activités que dans une relégation économique et fonctionnelle d'espace périurbain. Ceci peut expliquer que le foncier et l'immobilier bessinauds restent accessibles.

Pour répondre synthétiquement à nos hypothèses, Bessines possède de nombreux avantages pour les personnes ayant un emploi et des liens familiaux locaux. Nous avons posé l'hypothèse de la diversification des origines des propriétaires au fil du temps. Il s'avère que les propriétaires sont de moins en moins originaires de Bessines, mais restent pour les trois quarts d'entre eux originaires du département. Les autres propriétaires ont des origines diverses, mais souvent des liens familiaux en Limousin. Il n'est pas vérifié que de nombreux retraités parisiens ou étrangers s'installent à Bessines sur notre période d'étude, ce qui est cependant évoqué dans certains entretiens.

Posséder une maison individuelle indépendante avec jardin est très valorisé. Les choix de localisation se font surtout en fonction des budgets et des types de bâti, plutôt que par rapport à la distance au bourg. Le pavillonnaire et l'urbanisation linéaire discontinue se démarqueraient légèrement et attireraient des ménages plus jeunes. Parallèlement le bâti ancien au sein du bourg et des hameaux, attirerait davantage des ménages retraités, de 50 à 65 ans ou en milieu de parcours résidentiel, de 30 à 50 ans. Pour les personnes retraitées, l'accession à une maison proche du bourg et sans étage est gage d'y demeurer le plus longtemps possible en étant autonome.

Nous avons posé l'hypothèse d'une variation de profils socioprofessionnels, avec l'installation de cadres et d'employés renforcée par les services présents à Bessines et la proximité de Limoges. Dans notre analyse, les profils des propriétaires et des acheteurs évoluent effectivement au cours du temps et révèlent que les employés achètent davantage que les autres catégories socioprofessionnelles dans les hameaux, les lotissements et le pavillonnaire. En revanche, les cadres et les professions libérales forment la part la plus importante des acheteurs dans les hameaux et l'urbanisation linéaire discontinue.

Si l'on reprend notre typologie, on n'observe pas de tendances généralisables à chaque type d'agrégat. On distingue seulement des différences microlocales : le type de bâti est plus varié dans le centre-bourg grâce à sa mixité fonctionnelle. Les autres agrégats, sont majoritairement résidentiels et constitués de maisons. Le centre-bourg est possédé par des personnes plutôt âgées et des commerçants. La rue Jean Moulin est caractérisée par des ménages propriétaires plutôt jeunes. Les hameaux appartiennent de moins en moins à des agriculteurs et de plus en plus à des employés.

L'installation durable à Bessines est justifiée par divers atouts ; les aménités liées à la nature et la ruralité sont très valorisées, mais insuffisantes pour motiver l'installation en soi ; la présence des services de bourgs est aussi très importante. Il est difficile de dire si le fait de vivre à Bessines ou plutôt celui d'être propriétaire d'un logement répondant à toutes les attentes est considéré comme un achèvement de trajectoire résidentielle. Cela varie selon l'âge, la catégorie sociale, et de nombreux autres facteurs (travail, famille, santé...).

Nous espérons que cette étude apporte des plus-values inédites dans le fond (création et traitement d'une base jamais réalisée auparavant) et dans la forme (parcours de parcelles).

Malgré les limites de ce travail exploratoire, la méthodologie que nous avons utilisée, innovante et prête à l'emploi pour d'autres études de recherche, peut servir à approfondir l'étude monographique du foncier à Bessines ou de comparer des communes. Notre méthodologie est aussi utilisable pour une étude approfondie d'un quartier de ville. Plus largement, dans une optique d'outils de planification des espaces peu denses, il est possible de réaliser le même type d'étude avec une focale sur des parcelles non bâties mais classées comme « à urbaniser », pour analyser des phénomènes fins de rétention foncière.

## BIBLIOGRAPHIE

BARATTUCCI C., (2006), *Urbanisations dispersées*, Presses Universitaires de Rennes

BEAUCIRE F., (2009), « La ville étalée, un anti-modèle de ville durable ? », FNAU, Europe, le génie des villes

BERGEL P., DESPONDS D., JEAN S., LE GOFF W., (2008), « Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? », rapport réalisé pour le PUCA et le MEEDDAT (contrat n°F05.46CO050000054). Programme de recherche : *Renouveler l'urbain au nom de la mixité ?* (357 p.) Rapport disponible chez Urbamet (<http://www.urbamet.com/>) aux côtes suivantes : PUCA 1156 ; CDU 63505 ; CDU 08-POL VIL04 - 63505

BERGER A. et al., (2005), *Les nouveaux territoires ruraux : éléments d'analyse*, Montpellier, Publications de l'Université Paul Valéry

BERQUE A., BONNIN P., GHORRA-GOBIN C. (2006), *La ville insoutenable*, Belin

BUHOT C., (2005), « Analyse comparative de la propriété foncière, A partir des matrices cadastrales dans deux communes insulaires (Île-de-Batz et Île-de-Bréhat) », *Norois* [En ligne], 196 | 2005/3, mis en ligne le 04 août 2008, consulté le 14 novembre 2013. URL : <http://norois.revues.org/427>

CASANOVA L., HELLE C., (2012), « Ce que les dynamiques foncières révèlent du devenir des territoires : éléments de prospective du sud-est français », *L'Espace géographique* 2/ 2012 (Tome 41), (p. 111-127) URL : [www.cairn.info/revue-espace-geographique-2012-2-page-111.html](http://www.cairn.info/revue-espace-geographique-2012-2-page-111.html)

CHALAS Y. (2004), "L'urbanisme dans la société d'incertitude". In CHALAS Y. (dir.), *L'imaginaire aménageur en mutation*. La Librairie des Humanités, L'Harmattan

CHAUSSENDE P., (1994), « Le parcellaire, témoin de l'histoire », *Études Foncières*, n° 62

COMBY J. (1989), « L'impossible propriété absolue ». In *Un droit inviolable et sacré. La propriété*. Éditeur ADEF

COMBY J., RENARD V., (1996), *Les politiques foncières*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? »

COULOMB P. (1999), De la terre à l'État. Droit de propriété, théories économiques, politiques foncières. In JOUVE A.-M., BOUDERBALA N. (éds.), « Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens ». *Cahiers Options Méditerranéennes*, n° 36

DALIGAUX J., (1996), *Structures foncières et processus d'urbanisation en milieu rural et périurbain. Le cas du massif des Maures (Var)*, Thèse de doctorat de Géographie humaine, Université d'Aix-Marseille I

DREAL LIMOUSIN, 2010, Les actes n°1, *Gestion durable de l'espace*, Journée-débats du 5 octobre

DUVERNOY I., JARRIGE F., MOUSTIER P., SERRANO J. (2005), « Une agriculture multifonctionnelle dans le projet urbain : quelle reconnaissance, quelle gouvernance ? Multifonctionnalité de l'agriculture périurbaine. Vers une agriculture du projet urbain. » *Cahiers de la Multifonctionnalité*, n° 8



ELLOUMI M., JOUVE A.-M. (éds.) (2003), *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et de privatisations*. Karthala-CIHEAM.

FABRIES-VERFAILLIE M., STRAGIOTTI P. (2005), *La France des régions*, Bréal.

GAUVRIT L., MORA O. (2009), « Les (nouvelles) ruralités en débat : une étude prospective de l'INRA et quelques controverses. » *Courrier de l'Environnement de l'INRA*, n° 57

GENIAUX G., NAPOLÉONE C. (2007). « La construction anticipée des terres agricoles ». *Études foncières*, n°126

GOUYET G., LOY P., DAYEN D., GUFFAULT M., WACHS-GENEST C., MANVILLE M., ROBERT M., BALDIT J.-P., VIGNAUD J.-F., BILLOT N., BUSUTTIL P. (2009), *Creuse*, encyclopédie Bonneton. Editions Bonneton

HOUDART M.-F., (2003), *Comprendre le pays limousin... et y vivre (e l'i viure)*, Maiade éditions

JARRIGE F., JOUVE A.-M., NAPOLÉONE C. (2003), « Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ? » *Courrier de l'Environnement de l'INRA*, n° 49

JOUVE A.-M., VIANEY G., « Le foncier, une ressource territoriale difficile à construire en périurbain », *Économie rurale*, 330-331, juillet-septembre, mis en ligne le 30 juillet 2012, consulté le 14 janvier 2013. <http://economierurale.revues.org/3478>

JOUVE A.-M., VIANEY G. (2012). « Évolution des usages et des droits sur la terre en espace périurbain : conséquences sur l'agriculture. (Cas de cinq communes des Alpes du Nord) ». In PAPY F., MATHIEU N., FERAULT C. (dir.), *Repenser la nature dans les campagnes d'aujourd'hui (ressources, institutions, habitants)* . Éditions Quae.

MORA O. (dir), (2009), *Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030*, éditions Quae

MORIN E., (1967, 1984, 2013), *Commune en France. La métamorphose de Plozevet*, Coll. Livre de Poche Biblio

PECQUEUR B., GUMUCHIAN H. (2007), *La ressource territoriale*. Éditions Anthropos.

PERRIER-CORNET P. (dir.), 2002, *Repenser les campagnes*, Paris, DATAR, La Tour-d'Aigues, éditions de l'Aube

RAOUL E., CASTEIGTS M., (2011), *La mobilité et les transports dans les territoires ruraux*, Rapport MEDDTL

SERRANO J., VIANEY G. (2007), « Les Zones agricoles protégées : figer de l'espace agricole pour un projet agricole ou organiser le territoire pour un projet urbain ? » *Géographie, Espaces et Société*, n° 9

TRAPITZINE R., (1982), « Informatiser le foncier pour mieux gérer l'espace », *Études Foncières*, n°16

VANIER M., (2011), « Le périurbain comme projet », *Métropolitiques*



## LITTÉRATURE GRISE

CAUE 47, (2009), Actes de journées d'études « Urbanisme raisonné en milieu rural, de nouveaux modes d'habiter à inventer », (132p.)

DATAR, HILAL M., BARCZAK A., TOURNEUX F.-P., SCHAEFFER Y., HOUDART M., CREMER-SCHULTE D. (2012), Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM), synthèse.

DATAR (2012), « Des systèmes spatiaux en perspective », *Territoires 2040* n°3, La Documentation française, (169p.)

DATAR, VANIER M., LAJARGE R., (2008), Rapport final du groupe de prospective sur les Futurs périurbains de la France en Europe.

DREAL (2012), « Pourquoi (re)vient-on en Limousin ? Quelles sont les motivations des nouveaux arrivants en Limousin ? Un aperçu des motivations et du regain démographique. » *Territoires et prospective, Vers une armature territoriale durable du Limousin. Développement durable en Limousin, Les synthèses* n° 16.

INSEE (2011), « Le Limousin, terre de propriété : une dynamique favorable à l'accession » *Focal* n°76.

## AUTRES SOURCES

Actions, magazine économique de la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne, (2011), « Les atouts de Bessines-sur-Gartempe », n° 137, 2011. Disponible sur [http://www.limoges.cci.fr/tl\\_files/cci-limoges/PDF/S'informer/Observatoire%20des%20territoires/Bessines.pdf](http://www.limoges.cci.fr/tl_files/cci-limoges/PDF/S'informer/Observatoire%20des%20territoires/Bessines.pdf)

Site de l'office de tourisme de Bessines-sur-Gartempe : <http://www.tourisme-bessines87.fr/>



