



HAL
open science

Mobilités résidentielles post-Covid. Dynamiques sociales et enjeux locaux dans cinq territoires ruraux Rapport pour le PUCA et le Réseau Rural Français

Anaïs Collet, Aurélie Delage, Max Rousseau

► To cite this version:

Anaïs Collet, Aurélie Delage, Max Rousseau. Mobilités résidentielles post-Covid. Dynamiques sociales et enjeux locaux dans cinq territoires ruraux Rapport pour le PUCA et le Réseau Rural Français. PUCA. 2023. hal-04109709

HAL Id: hal-04109709

<https://hal.science/hal-04109709>

Submitted on 30 May 2023

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.

Mobilités résidentielles post-Covid. Dynamiques sociales et enjeux locaux dans cinq territoires ruraux

Rapport pour le PUCA et le Réseau Rural Français

Anaïs Collet (Université de Strasbourg / SAGE), Aurélie Delage (Université de Perpignan / Art-Dev) et Max Rousseau (CIRAD / Art-Dev)

Septembre 2022

Table des matières

Synthèse des résultats.....	4
Contexte de l'étude.....	5
L'appel à projets de recherche « Exode Urbain »	5
L'équipe	5
Les partenaires.....	5
Introduction	6
Méthodologie : enquêter dans cinq territoires ruraux, les replacer dans un panorama plus large ..	7
Cinq enquêtes localisées.....	7
Un panorama national	8
Atouts et limites de ces choix méthodologiques	8
1. L'exode urbain, mythe ou réalité ?.....	10
L'inflation de discours sur « l'exode urbain »	10
De multiples indicateurs de chauffe immobilière	12
Un rebond de la demande, ou de l'offre ?.....	14
Conclusion : interpréter avec prudence les indicateurs quantitatifs	15
2. Profils et projets : la crise sanitaire marque-t-elle une rupture dans la renaissance rurale en cours ?	17
Des profils et projets plus diversifiés qu'annoncé	17
1/ Sous le soleil rien de nouveau : des retraités et pré-retraités toujours nombreux	17
2/ Extension du domaine périurbain : ménages de professions intermédiaires et classes populaires stables, allongeant leurs navettes quotidiennes éventuellement grâce au télétravail	17
3/ Extension du domaine des possibles : cadres supérieurs et professionnels qualifiés avec enfants, alliant grande mobilité et télétravail.....	18
4/ « Être les pieds dans la terre » : une recrudescence de familles de diplômés alliant télétravail et reconversions professionnelles.....	19
5/ « Sous les radars » : marginaux et population à la précarité plus ou moins choisie en quête d'un mode de vie alternatif.....	21
Localiser les flux : des dynamiques territoriales contrastées	23
Une nécessaire remise en perspective temporelle.....	24
Conclusion : un portrait nuancé de mutations socio-spatiales amorcées avant la crise sanitaire ..	25
3. Impacts territoriaux et enjeux de développement local : un effet levier ?	27
Télétravail, services publics... écart entre l'offre et la demande	27
Le télétravail comme levier de redéveloppement pour des territoires enclavés : une idée à nuancer	27
Les services publics locaux : une demande insuffisante ?	29
Des effets de dynamisation réels mais très localisés	29

Un fonctionnement en réseaux	31
Des acteurs de l'aménagement et des outils pas toujours en phase avec les évolutions récentes	32
Conclusion : entre retombées territoriales ambiguës et nouvelles inégalités entre les territoires	33
4. Des tensions accrues et renouvelées : comment (co)habiter les espaces ruraux ?.....	35
Une crise du logement exacerbée.....	35
La confortation du primat de l'habitat individuel	35
Pénurie de logements dans des marchés sous tension	36
La montée d'une conflictualité multiforme.....	39
Conclusion : la cohésion territoriale au défi de l'importation de problématiques urbaines en milieu rural	40
Conclusions et perspectives.....	41
Bibliographie.....	42
Table des encadrés.....	44

Synthèse des résultats

L'**impact de la pandémie de Covid-19 sur les mobilités résidentielles reste modeste** dans la mesure où l'on ne constate pas une rupture nette dans les pratiques préexistantes, ni dans les flux concernés, loin d'être massifs au point de les qualifier d'exode. Nous avons observé principalement le prolongement de tendances préexistantes, qu'il s'agisse du processus de redynamisation de ruralités spécifiques, de la périurbanisation des métropoles ou de la tension causée par l'approfondissement de la résidentialisation des zones littorales. En revanche, la pandémie a marqué un coup d'accélérateur pour certaines mobilités, notamment celles de travailleurs pour qui le télétravail est possible et a étendu le domaine des possibles géographiques en matière résidentielle.

De même, l'accroissement de la prise de conscience de l'impossibilité de perpétuer les modes de vie « de l'ancien monde » s'accompagne d'un nombre accru de candidats à l'installation dans le monde rural pour mettre en actes leurs convictions personnelles à travers l'adoption d'un **mode de vie plus sobre, voire une reconversion professionnelle**. Toutefois, cette « transition rurale » largement commentée par les médias doit être doublement nuancée : d'une part, la départ accru d'un nombre de citadins en vue d'un changement de vie effectif peut davantage s'analyser comme un « effet moisson » (c'est-à-dire un nombre accru de personnes qui auraient de toutes façon sauté le pas dans les prochaines années et ont simplement accéléré leur migration) lié au confinement que comme une tendance structurelle ; d'autre part, les installations repérées dans les ruralités enclavées depuis le Covid s'inscrivent clairement dans la « cinquième vague » de néo-ruraux identifiée par Catherine Rouvière (2015) depuis une vingtaine d'années, autour de deux profils idéaux-typiques qu'elle qualifie de « pirates » et de « citoyens ».

Au final, ces mutations affectent différemment les territoires, en fonction de leur accessibilité (critère classique d'attractivité) mais aussi de leurs aménités paysagères et naturelles (critère dont le poids est croissant). Si certaines campagnes bien connectées aux réseaux de mobilité à grande vitesse (autoroute, TGV) et à l'environnement préservé (non standardisé par la monoculture industrielle) tirent leur épingle du jeu, d'autres territoires, notamment les littoraux et espaces traditionnels de villégiature sont en surchauffe du fait d'une trop forte pression immobilière – qu'il s'agisse de s'y installer de façon pérenne, ou pire dans une logique d'investissement. Enfin, certains territoires restent à l'écart de ces dynamiques et s'enfoncent dans le déclin. De ce point de vue, les flux observés depuis la pandémie semblent avoir accéléré la **diversification des trajectoires territoriales déjà à l'oeuvre**, sans pour autant qu'il soit possible d'évaluer la pérennité des processus observés : il est encore trop tôt.

Confrontés à des problématiques jusque-là réservées aux espaces urbains (pression immobilière, locations saisonnières de courte durée, gentrification), les territoires d'arrivée semblent inégalement dotés pour y répondre. Nous avons recueilli aussi bien des paroles de maires désarmés devant le phénomène – **une crainte accrue par la faiblesse de leur ingénierie** (qui se réduit souvent à un.e secrétaire de mairie, et pas toujours à temps plein) – que celles d'acteurs faisant preuve de volontarisme et d'initiative, développant des approches originales en matière de politique du logement (habitat léger pour les saisonniers, maîtrise foncière de terrains agricole, etc.). Certains voient même dans ces défis apportés par les populations précaires une **opportunité d'accélérer la transition** de leur territoire vers un modèle plus inclusif et plus sobre. Dans tous les cas, remonte du terrain une **demande pressante de régulation des marchés du logement**, notamment celui des résidences secondaires. Si l'arrivée annoncée de nouvelles populations dans les communes rurales a pu un temps susciter des espoirs, ces derniers ont pour l'instant souvent été déçus par la nature même des (non) installations et de leurs effets induits parfois pervers.

Contexte de l'étude

L'appel à projets de recherche « Exode Urbain »

Le Réseau Rural Français et le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) à travers sa plateforme POPSU Territoires ont lancé au début de l'année 2021 un appel à projets de recherche intitulé « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles ». Trois projets ont été sélectionnés, dont celui porté par les auteur.e.s de ce rapport. Les travaux présentés ici ont donc bénéficié du soutien financier et opérationnel de ces institutions.

Ils ont aussi bénéficié des échanges scientifiques initiés par le PUCA et en particulier par Hélène Milet. Qu'elle soit ici remerciée, ainsi que les autres membres du PUCA, Olivier Bouba-Olga et les autres équipes du projet de recherche « Exode Urbain » pour les échanges fructueux lors des réunions de suivi et du séminaire de mars 2022.

L'équipe

Ce rapport prend appui sur les travaux menés par une équipe pluridisciplinaire :

- **Maryame Amarouche** (ENTPE / EVS),
- **Vincent Béal** (Université de Strasbourg / SAGE),
- **Eric Charmes** (ENTPE / EVS),
- **Anaïs Collet** (Université de Strasbourg / SAGE, coord.),
- **Solange Coupe** (stagiaire Sciences Po Toulouse),
- **Aurélié Delage** (Université de Perpignan / Art-Dev, coord.),
- **Emma Favret** (étudiante IEP de Strasbourg)
- **David Giband** (Université de Perpignan / Art-Dev),
- **Aurelio Labat** (Université de Toulouse / LISST-CIEU),
- **Nathalie Magne** (Université de Montpellier-Paul Valéry / Art-Dev),
- **Nicolas Meignant** (stagiaire Université de Saint-Etienne / CIRAD / ART-Dev),
- **Christelle Morel-Journel** (Université de Saint-Etienne / EVS),
- **Thomas Prima** (stagiaire Université de Strasbourg / SAGE),
- **Armand Rousseau** (stagiaire Université de Montpellier-Paul Valéry / CIRAD / ART-Dev),
- **Max Rousseau** (CIRAD / Art-Dev, coord.),
- **François Taulelle** (Université de Toulouse / LISST-CIEU),
- Et des étudiants de la promotion 2021-2022 de la Licence Pro « Développement de projets de territoires » de la Faculté des Sciences sociales de Strasbourg : Mathis Cothenet, Sarah Dutour, Orlane Hurel, Mathilde Lichtenthaler, Mathias Michelli, Etienne Noizet.

Les partenaires

Les analyses restituées ici ont été rendues possibles par un partenariat avec les organismes suivants :



Introduction

La pandémie de Covid-19, qui a débuté en Chine fin 2019 et s'est étendue en 2020 à l'ensemble du globe, a eu de nombreuses conséquences sociales et territoriales, directes et indirectes. Les grandes métropoles, espaces densément peuplés et lieux de concentration des circulations et des échanges, ont été particulièrement touchées par la propagation de la maladie (Insee 2020 ; Orfeuill 2020), avec une surmortalité très nette dans leurs quartiers les plus populaires (Mariette & Pitti 2020). Comme lors de pandémies antérieures au cours de l'histoire, la forme urbaine elle-même a été interrogée et critiquée (Fijalkow 2021 ; Caru 2021). Les mesures prises pour contrer l'épidémie (confinements, télétravail, fermeture des lieux de sociabilité et de sorties etc.) ont accru ces effets. Les inégalités de logement sont alors devenues plus criantes (Bugeja-Bloch & Lambert 2020) et les aspirations résidentielles des citoyens ont évolué. Enfin, les origines de la pandémie (une proximité excessive entre hommes et animaux sauvages) d'un côté, les effets visibles de la suspension d'une grande partie des activités économiques et sociales lors des confinements de l'autre, ont accentué la prise de conscience de l'accélération du dérèglement climatique et du rôle des activités humaines dans celui-ci.

Lors des confinements, de nombreux habitants des métropoles sont partis se loger dans des logements plus vastes et/ou disposant d'extérieurs, dans des territoires moins denses, petites villes ou campagnes, recourant à l'hébergement chez des proches ou des parents, aux résidences secondaires et de façon plus marginale à des logements locatifs de tourisme (Mercklé 2021). La presse s'est alors interrogée sur la pérennisation et l'augmentation de ces flux de citoyens vers les villes moyennes et les campagnes, popularisant l'expression d'« exode urbain ». Du fait de sa charge symbolique, liée à la référence au phénomène massif d'exode rural ayant remodelé la France au cours du XXe siècle, l'expression a fait florès : elle a été utilisée dans plus de 1 800 publications dans la presse en langue française entre début mars 2020 et fin février 2022 (source : Europresse). Pour autant, en l'absence de données consolidées du recensement de la population, il est difficile de confirmer ou d'infirmer clairement un tel diagnostic, même si de nombreuses autres sources existent et permettent d'éclairer les phénomènes en cours.

C'est pour cette raison que le PUCA et le Réseau Rural Français ont lancé au printemps 2021 l'appel à projets de recherche intitulé « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles ». A côté de deux équipes mobilisant des méthodes d'analyse de données quantitatives pour tenter d'évaluer l'ampleur et les contours des évolutions de la mobilité résidentielle post-covid, notre équipe a proposé de déployer des méthodes d'enquête qualitatives pour explorer les changements à l'œuvre dans les territoires ruraux potentiellement touchés, comme espaces d'arrivée, par des déménagements en provenance des métropoles. Dans ces territoires, quelles dynamiques sont observées sur les marchés locaux de l'habitat ? Quelles évolutions peut-on relever parmi les populations résidentes ? Si de nouvelles installations sont observées, quels sont les profils de ces nouveaux résidents et quels sont leurs styles de vie ? Assiste-t-on à une extension spatiale des logiques de peuplement, des marchés immobiliers et des modes de vie urbains jusque dans des campagnes jusque-là restées rurales, à des formes de renouveau de campagnes en déprise démographique et économique, à une accentuation de la pression sur les espaces déjà valorisés par le tourisme ? Quels enjeux apparaissent en matière d'aménagement, de développement local, de rapports sociaux ou encore de démocratie locale ?

Si les chiffres disponibles ne permettent pas à ce jour de parler d'un mouvement massif de départs des grandes métropoles, comme le montrent les deux autres recherches menées dans le cadre de cet appel à projets, il ne se passe pas rien dans les campagnes françaises. Afin de répondre à ces questions,

nous avons donc retenu cinq territoires d'étude pour y mener des enquêtes localisées croisant une diversité de sources et de points de vue, associant un socle de questions communes et une attention aux spécificités des enjeux locaux. Cette enquête multi-située a été complétée par un tour d'horizon des changements à l'œuvre dans d'autres territoires, tels que perçus par des acteurs locaux engagés dans les domaines de l'aménagement et du développement local.

Les critères de choix de ces territoires et les méthodes d'investigation mobilisées sont présentés en préambule à ce rapport. Puis quatre points d'analyse sont développés, appuyés sur l'ensemble des matériaux recueillis et illustrés par des cas emblématiques approfondis dans des encadrés. Premièrement, nous montrons comment les enquêtes localisées invitent à interpréter avec prudence les données quantitatives mobilisées à l'échelle nationale pour parler d'« exode urbain ». Deuxièmement, nous présentons une série de profils de résidents correspondant aux types de ménages que nos cinq territoires d'étude ont vu s'installer de façon croissante depuis le printemps 2020. Troisièmement, nous relevons les impacts potentiels et avérés, positifs et négatifs, de ces arrivées sur le développement local. Quatrièmement, nous évoquons les tensions sociales engendrées ou accentuées par ces arrivées. Pour finir, on soulignera en conclusion les limites de cette étude et les prolongements qui lui seraient nécessaires.

Méthodologie : enquêter dans cinq territoires ruraux, les replacer dans un panorama plus large

Notre parti-pris méthodologique a été de nous placer du point de vue des potentiels territoires d'accueil de nouveaux habitants en provenance des métropoles, en enquêtant à deux niveaux de précision : 5 enquêtes localisées d'une part, et d'autre part un tour d'horizon complémentaire. Formant une équipe pluridisciplinaire, nous avons mobilisé des questionnements et des outils relevant de la géographie, de l'aménagement, de la sociologie et de la science politique.

Cinq enquêtes localisées

D'emblée, nous avons choisi de ne pas enquêter les territoires « surpâturés » par les médias, comme la Bretagne ou le Perche, pour plutôt mettre l'accent sur des espaces soit moins attendus, soit au contraire connus pour leur tradition d'accueil de populations néorurales. Dans les deux cas, cela permettait d'interroger ce que la crise sanitaire changeait aux trajectoires de ces territoires : rupture, continuité, *status quo* ?

Les cinq territoires étudiés ont été choisis en partenariat avec des acteurs locaux : EPURES, agence d'urbanisme de la région stéphanoise pour le **Pilat** ; l'Agence d'urbanisme de la région nîmoise et arlésienne pour les **Cévennes** ; l'AURCA, Agence d'urbanisme catalane Pyrénées Méditerranée pour les **Corbières** ; le PNR des **Vosges du Nord** ; et la région Occitanie. Enfin, le territoire de **Martel** était déjà à l'étude dans le cadre du programme POPSU-Territoires : dans le cadre de ce projet, son étude a été élargie à la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne.

Ces cinq territoires ont fait l'objet d'enquêtes localisées prenant appui sur divers matériaux et croisant les points de vue de différents acteurs. Il s'agissait d'aller voir sur le terrain, dans cinq territoires pouvant potentiellement accueillir des ménages en partance des métropoles, si un « exode urbain » était observé, sous quelle(s) forme(s), et quels enjeux il soulevait alors.

Cette enquête qualitative multi-située repose sur une base méthodologique commune à tous les territoires, à laquelle s'ajoutent des déclinaisons spécifiques en fonction des problématiques locales et des matériaux disponibles. Dans les cinq territoires étudiés, nous avons :

- mené des **entretiens avec des acteurs locaux** (élus et services techniques des collectivités, services déconcentrés de l'Etat, commerçants, agents immobiliers, acteurs associatifs, etc.) ;

- conduit des **récits de vie** avec des nouveaux habitants post-confinement aux profils diversifiés, matériau complété par des récits de vie de couples quittant l’Île-de-France pour des destinations rurales ;
- analysé les données du répertoire SIRENE sur les **créations d’entreprises**.

En outre, **deux questionnaires** ont été administrés et traités : l’un auprès de porteurs de projets de rénovation de bâtiments anciens dans les Vosges du Nord (N=65) ; l’autre auprès des 99 maires du PNR Corbières-Fenouillèdes (N = 33).

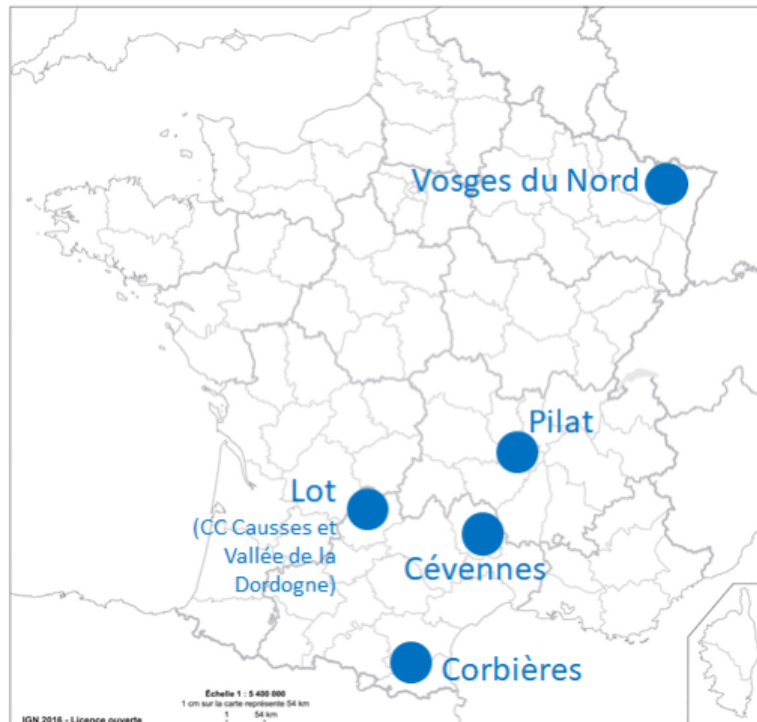


Figure 1 : Carte de localisation des cinq terrains d'étude retenus pour une enquête approfondie

Un panorama national

Cette enquête sur 5 territoires spécifiques a été complétée par un panorama des dynamiques à l’œuvre **dans d’autres territoires** (Finistère, Côtes d’Armor, Bourgogne, Causses, Clunisois, montagne Bourbonnaise, pays Basque, Champagne). Pour cela, des **entretiens** ont été menés en visio auprès d’une dizaine d’agences d’urbanisme, mais aussi des bureaux d’études et agences d’attractivité couvrant des territoires hors de nos cinq périmètres d’étude, ainsi que de grandes métropoles « de départ » (Paris, Bordeaux, Toulouse).

Une revue de **presse** et des entretiens avec quelques journalistes couvrant les questions territoriales pour la presse nationale complètent ce panorama.

Atouts et limites de ces choix méthodologiques

Les partenariats institutionnels avec les agences d’urbanisme et les PNR, ainsi que l’engagement préexistant des membres de l’équipe sur la plupart de ces territoires ont facilité les démarches d’enquêtes qui étaient à mener dans un calendrier serré. Ils ont aussi permis une diversification des angles et des **approches en fonction des enjeux locaux** (habitat, développement local, conflits et cohabitations, pauvreté et marginalité, télétravail, etc.).

Ces cinq territoires sont au demeurant bien spécifiques. Tous situés dans des Parcs Naturels Régionaux, ils bénéficient à la fois d’une qualité paysagère et d’un accompagnement institutionnel particuliers. Ils présentent néanmoins une **gamme relativement étendue de situations**

sociodémographiques, allant de la relative aisance liée au tourisme (Lot) ou à la proximité métropolitaine (Pilat) à des formes de fragilité sociale et économique (Corbières, Cévennes), en passant par des problématiques de dépeuplement et vieillissement (Vosges du Nord). Mais ils **ne permettent pas de saisir toute la diversité des dynamiques à l'œuvre dans les territoires ruraux de l'hexagone**, loin s'en faut. En particulier, les territoires touristiques attractifs (littoraux ou montagneux), les territoires ruraux en nette déprise démographique et économique, et les couronnes périurbaines éloignées des grandes métropoles (bassin parisien en particulier) sont ici peu représentés. Le panorama national ne corrige qu'en partie ce défaut, et des enquêtes complémentaires seront à mener sur ces territoires.

1. L'exode urbain, mythe ou réalité ?

L'inflation de discours sur « l'exode urbain »

Si l'expression préexiste à la crise sanitaire, l'« exode urbain » s'est imposé comme une thématique importante dans la presse nationale et régionale, quotidienne et hebdomadaire, à partir du premier confinement. Elle apparaît dans près de 1600 articles de la presse française entre mars 2020 et janvier 2023, soit plus de 1,5 par jour (source : Europresse). Le thème fait la couverture de plusieurs hebdomadaires, notamment *L'Obs* qui titrait fin octobre 2020 « Quitter les Métropoles » (n°2922), puis un an plus tard « Ils ont quitté la ville. Comment l'exode urbain remodèle la France » (n°2980). Plusieurs émissions ont traité le sujet à des heures de grande écoute sur les médias nationaux, par exemple sur France Culture (Le temps du débat du 23.07.2020¹), France Inter (Carnet de Campagne du 24.08.2020² ; Interception du 03.02.2022³) ou RMC (Estelle Midi du 13/10/2021⁴), sans compter de nombreux éditoriaux ou reportages qui ont émaillé journaux et magazines télévisés.

Cette production médiatique abondante est intéressante car elle influe sur les représentations collectives des territoires, avec des effets à moyen ou long terme sur les pratiques des particuliers et des professionnels, voire sur les décisions politiques (Sedel 2009 ; Rivière et Tissot 2012). En l'occurrence, l'image dégradée des métropoles en période de confinement et les représentations positives des campagnes peuvent orienter les aspirations de certains ménages, ne serait-ce qu'en venant légitimer leurs représentations individuelles. Et la présence forte de la thématique des départs des grandes métropoles dans les médias peut engendrer des effets de prophétie auto-réalisatrice. De fait, lors des entretiens menés avec des couples quittant l'agglomération parisienne, on perçoit ces deux effets – **légitimation** (« on s'est dit que si d'autres le faisaient, pourquoi on n'y arriverait pas, nous qui en avons envie depuis longtemps ? »), et **prophétie auto-réalisatrice** redoublée par un effet boule de neige (« beaucoup de gens s'en vont », « tous nos copains sont partis »).

Cette production médiatique parvient aussi aux élus et professionnels des territoires ruraux, et vient questionner voire heurter leurs observations et connaissances empiriques. En effet, la presse et les médias audiovisuels constituent un prisme déformant, pour tout un ensemble de raisons qui tiennent à l'organisation même du travail journalistique ou à la sociologie des journalistes (Neveu 2009). Par exemple, la plupart des articles parlent uniquement de déménagements avec installation pérenne hors des métropoles, quand bien même ils ne se basent que sur des données immobilières, et prennent pour exemple des familles de classes supérieures ou moyennes achetant une maison avec jardin ou terrain. Les cas de reconversions professionnelles vers des métiers agricoles ou artisanaux sont également fort nombreux dans les articles et dossiers. Enfin des régions sont bien davantage évoquées que d'autres : Bretagne, Normandie, Perche, Pays Basque, c'est-à-dire des régions connues pour leur attractivité résidentielle et leur fort taux de résidences secondaires.

Or il est évident que, si les déménagements des métropoles vers des villes moyennes ou des territoires ruraux se sont accélérés, ils sont loin de concerner toutes les campagnes de la même façon ; on peut même faire l'hypothèse, à la suite de nos entretiens, d'un faible rééquilibrage territorial et d'un accroissement des écarts entre communes bien desservies (par des gares TER notamment) et communes à l'écart des infrastructures de transport. De même, les populations concernées ne se

¹ <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-temps-du-debat/va-t-on-vers-un-exode-urbain-1405775>

² <https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/carnets-de-campagne/l-exode-urbain-1115221>

³ <https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/interception/interception-du-dimanche-03-avril-2022-7816703>

⁴ <https://rmc.bfmtv.com/mediaplayer/audio/exode-urbain-le-bonheur-est-il-vraiment-dans-le-pre-1310-749766.html>

résumement pas à des cadres en télétravail ou en reconversion en capacité de devenir propriétaires de grandes maisons avec terrains. Enfin et surtout, les données notariales sur les transactions et les prix témoignent bien d'une suractivité sur les marchés immobiliers dans l'après-confinement, mais ne permettent pas d'en inférer une vague d'installations pérennes.

Encadré 1 : Exode urbain... ou simple réinvestissement ? L'exemple de la Bretagne

La Bretagne figure parmi les territoires les plus fréquemment évoqués par la presse, dans sa couverture de l'exode urbain. D'après les retours de terrain, et à l'instar d'un territoire comme les Cévennes, cette région bénéficie d'un regain d'attractivité lié aux inquiétudes environnementales et sanitaires. D'une part, il n'a été que faiblement (comparativement) touché par la pandémie en 2020. D'autre part, les projections climatiques y sont nettement plus favorables qu'au Sud de la France. L'exode urbain n'en reste pas moins fortement contrasté au sein du territoire breton, notamment en raison du différentiel d'accessibilité creusé par les LGV.

Le territoire de Lorient est intéressant, parce qu'il apparaît relativement enclavé (plus de 3 heures de Paris) et qu'il a connu une période de décroissance récente (fermeture de la base sous-marine), source d'inquiétude locale. La ville connaît cependant aujourd'hui un emballement de son marché immobilier, mais qui ne semble pas corrélé à l'afflux soudain de Franciliens. Il semble davantage lié à des **logiques d'investissements locatifs de la part de personnes extérieures au territoire, qui ne semblent pas avoir l'intention d'y résider**. D'après les notaires et les agents immobiliers, ces acheteurs n'apparaîtront donc pas dans les statistiques sur les migrations car leurs achats résulteraient davantage d'une **logique financière**, la rentabilité locative du territoire étant particulièrement élevée. Sur ce territoire, la ville-centre joue en effet le rôle d'« aspirateur » pour les nouveaux venus, en raison de son parc locatif. Dans un second temps, elle refoule vers les communes périurbaines. *« Les élus se posent la question, car la presse dit que les marchés immobiliers s'emballent (...). Parmi les légendes urbaines, il y a le fait que les Parisiens achèteraient une maison sans même l'avoir visitée. Il se trouve qu'historiquement chez nous, les Franciliens sont à moins de 10%. En 2019, ils étaient à 6% et en 2020, à 5,5%. Quant à ceux qui viennent des autres métropoles, les Marseillais et Lyonnais, ça ne se voit pas. Donc ce phénomène ne nous apparaît pas massif. Par contre ce qui s'observe est un engouement particulier pour les communes rurales. Ces transactions sur les communes rurales sont le fait de gens qui sont déjà présents sur le territoire. C'est presque de l'éviction du cœur d'agglomération, en raison des prix élevés. »* (source : entretien collectif, services techniques bretons). La remise en cause des discours médiatiques se poursuit : *« Il y a pas mal de fantasmes dans ces discours. Un des fantasmes, c'est que maintenant qu'on a la fibre, tout le monde va venir télétravailler chez nous. Mais d'après les professionnels, ce n'est pas un phénomène de masse. Et surtout on se demande dans le temps comment ça va évoluer. »* Dans ce territoire, la fièvre du premier déconfinement semble retombée, pour déboucher sur des inquiétudes liées à l'éviction des plus modestes.

Le cas de Saint-Brieuc est différent. Mieux connectée, le TGV la plaçant à 2h de Paris, la part de franciliens dans les nouveaux achats y est nettement plus élevée (de l'ordre de 20%). Pourtant, les praticiens locaux doutent là encore d'une hausse des migrations. En revanche, **la hausse des investissements semble ici considérablement facilitée par les plateformes de location saisonnière, qui suppriment des locations à l'année sur le marché** : *« Il est plus facile de se dire qu'on va acheter une résidence secondaire en finançant son entretien par des locations saisonnières faciles. Et cela tend les prix. Par ailleurs la ville connaît une décline démographique suivie d'une stabilisation depuis le milieu des années 1970 »* (entretien, technicien des Côtes-d'Armor). Saint-Brieuc et son agglomération apparaissent donc comme des candidates idéales au rééquilibrage promis par l'« exode urbain ». Pourtant les remontées locales sont là encore plus mesurées : *« Quantitativement, ce qui est certain et ce qu'on peut mesurer, c'est une tension sur le marché immobilier. On voit que les acheteurs viennent de l'extérieur de la région. Mais on ne sait pas à ce stade qui ils sont et pourquoi ils achètent : résidence principale, secondaire, bi-résidence ? On entend des élus dire « dans la commune, on vend une maison en 3 jours à n'importe quel prix et du coup je vais pouvoir rouvrir mon école ». Or on voit que les personnes qui arrivent sont surtout des retraités. »* (source : entretien collectif, services techniques bretons). A l'agglomération, on s'inquiète de l'éviction des plus modestes : *« On est dans un phénomène de relégation. De nombreux élus nous le confirment la primo-accession des jeunes dans des petits logements est une réelle question qui se pose. »*

De multiples indicateurs de chauffe immobilière

De fait, de multiples indicateurs témoignent d'une suractivité sur les marchés immobiliers depuis le printemps 2020, surtout entre l'été 2020 et l'été 2021 (source : note de conjoncture immobilière des Notaires n°54, janvier 2022). L'absence de négociation, la hausse des prix, l'augmentation du nombre et de la rapidité des transactions sont mentionnées par la plupart de nos interlocuteurs, avec toutefois des niveaux variables selon les territoires. Dans le parc naturel des Vosges du Nord par exemple, les biens se vendent plus rapidement et les prix auraient augmenté de 7% en un an dans certaines communes. Dans les Côtes d'Armor, la hausse serait plutôt de 10 à 15%. Certains agents immobiliers parlent d'un « assèchement » des marchés et évoquent également une **hausse des demandes pour les locations** (dans des territoires ruraux où ce marché est souvent étroit), hausse qu'ils peinent à expliquer autrement que par l'augmentation des prix qui empêcherait certains ménages d'accéder à la propriété.

Élus et techniciens nuancent toutefois le constat, indiquant que ces tendances se manifestaient déjà avant la crise sanitaire, même si elle les a clairement renforcées ; et que l'assèchement concerne un segment finalement étroit de biens de qualité, tandis que les maisons accolées de centre-bourg, petites et sans terrain, ne trouvent toujours pas preneurs. De leur côté, les acteurs des métropoles ne pensent guère pour l'instant à une inversion durable des flux. Ce qui prédomine est l'hypothèse d'un simple « effet moisson », c'est-à-dire **l'accélération des départs des personnes déjà susceptibles de quitter la métropole** (soit les jeunes de 25 à 40 ans avec enfants). Cette hypothèse est corroborée par le fait que si les inscriptions dans les écoles primaires franciliennes ont légèrement baissé, tel n'est pas le cas des inscriptions dans l'enseignement secondaire (Bouba-Olga, 2022⁵).

L'effet de **prophétie auto-réalisatrice** est aussi évoqué par certains interlocuteurs, notamment des notaires qui rappellent les spécificités du marché immobilier : c'est un marché d'épargne, l'investissement dans la pierre étant considéré comme rassurant en temps de crise ; et un marché spéculatif, ce qui signifie qu'une hausse des prix entraîne paradoxalement une hausse de la demande. L'annonce d'une ruée vers les campagnes, très médiatisée et entretenue par des opérations de communication de collectivités territoriales, aurait accéléré le phénomène et précipité les achats, entraînant la raréfaction de l'offre et la hausse des prix. Ce phénomène aurait été renforcé par le haut niveau d'épargne des 20% les plus riches des français (Conseil d'Analyse Economique, 2020, p. 7⁶), la relative facilité d'accès au crédit immobilier (taux historiquement très bas jusque fin 2021), les espoirs suscités par le développement du télétravail ainsi que le caractère de refuge de l'investissement dans la pierre, renforcé par la crainte de nouveaux rebonds de la crise sanitaire, l'anticipation des effets de la crise écologique et le filet de sécurité que représente la location touristique.

« Il y a eu des centaines de millions d'euros d'épargne par certains ménages français. On peut imaginer qu'un des débouchés de cette épargne est de l'immobilier. On achète, ce n'est pas cher, dans un coin sympa, on verra bien ce qu'on en fera après. C'est un effet Covid qui a une répercussion sur la tension du marché, mais pas forcément sur les migrations » (entretien, service technique, Côtes d'Armor).

Ces achats **ne préjugent pas des usages qui seront faits de ces logements** : résidence secondaire ou alternée avec un pied-à-terre en ville, maison pour plus tard, pour les confinements potentiels ou les canicules, rentabilisée via la location saisonnière... A cet égard, la hausse importante du nombre de SCI créées en 2020 et en 2021 observée dans plusieurs de nos territoires d'étude interroge. Elle peut signaler des recompositions de résidences principales en résidences secondaires (hypothèse de

⁵ <https://blogs.univ-poitiers.fr/o-bouba-olga/2022/02/18/un-exode-metropolitain-une-comparaison-des-inscriptions-scolaires-et-des-reexpeditions-definitives-du-courrier/>

⁶ <https://www.cae-eco.fr/dynamiques-de-consommation-dans-la-crise-les-enseignements-en-temps-reel-des-donnees-bancaires>

transmissions familiales intergénérationnelles), mais aussi des stratégies d'achat à plusieurs familles notamment. Sur certains territoires comme la haute vallée de l'Aude, elle peut également être reliée – mais cela reste une hypothèse – à l'augmentation de certaines formes d'habitat alternatif et communautaire : les écohomeaux prennent souvent la forme de SCI. Les acteurs locaux sont donc pour l'instant dans l'expectative, et attendent de pouvoir distinguer les véritables installations pérennes d'autres formes d'investissement immobilier.

De même, ils invitent à **considérer avec discernement les autres indicateurs de suractivité immobilière**, comme la hausse des dépôts de permis de construire et de déclarations préalables de travaux sur l'année 2021, ou encore la tension accrue dans le secteur du bâtiment et de la rénovation. Il faut y voir, en grande partie, la conjonction de deux effets du confinement du printemps 2020 : d'un côté, le rattrapage a posteriori de la suspension du travail des services techniques pendant les trois mois du confinement ; de l'autre, un regain d'intérêt des particuliers pour leur lieu d'habitation, conduisant à la multiplication d'autres formes de réinvestissement résidentiel (piscines, vérandas, extensions, etc.).

A l'inverse, **des mouvements de populations peuvent passer « sous les radars »** des données quantitatives, notamment de celles issues de l'activité immobilière encadrée par les institutions (notaires) et les professionnels (agents immobiliers, plateformes d'annonces). Dans la recherche immobilière, le bouche-à-oreille joue un rôle important, plus encore dans les territoires ruraux où l'interconnaissance est grande et la circulation de l'information renforcée par l'ancrage territorial des habitants. Les biens sont aussi acquis par héritage ou donation, comme le rappelle le maire d'une petite commune des Vosges du Nord qui évoque le comportement nouveau

« (...) des héritiers qui, malgré tout, contrairement à ce qu'on aurait pu imaginer, ne mettent pas forcément en vente la maison de la personne décédée. Ils font des travaux, l'investissent, même si ce n'est pas pour tout de suite, en se disant : je viendrai y habiter dès que possible ou en fonction des évolutions de la vie professionnelle. (...) Auparavant, la plupart du temps, quand il y avait un décès ou un héritage, les maisons étaient vendues à des tiers. » (Entretien, maire Vosges du Nord)

Ainsi, dans l'enquête par questionnaires que nous avons menée auprès des porteurs de projets de rénovation d'un bâtiment ancien dans les Vosges du Nord (N=65), la moitié des projets concernent des achats immobiliers, 21% des biens hérités, 29% des biens déjà possédés. Et lorsqu'on interroge les répondants sur la façon dont le bien a été trouvé, 42% mentionnent une agence ou des annonces, 30% la reprise d'un bien familial ou l'aide du réseau familial, et 27% le bouche-à-oreille.

D'autres populations échappent aux statistiques et dénombrements : les populations marginales qui passent par des réseaux informels ou alternatifs pour se loger, parfois dans des formes d'habitat léger ou précaire comme les camions ou cabanes (voir figure 2).

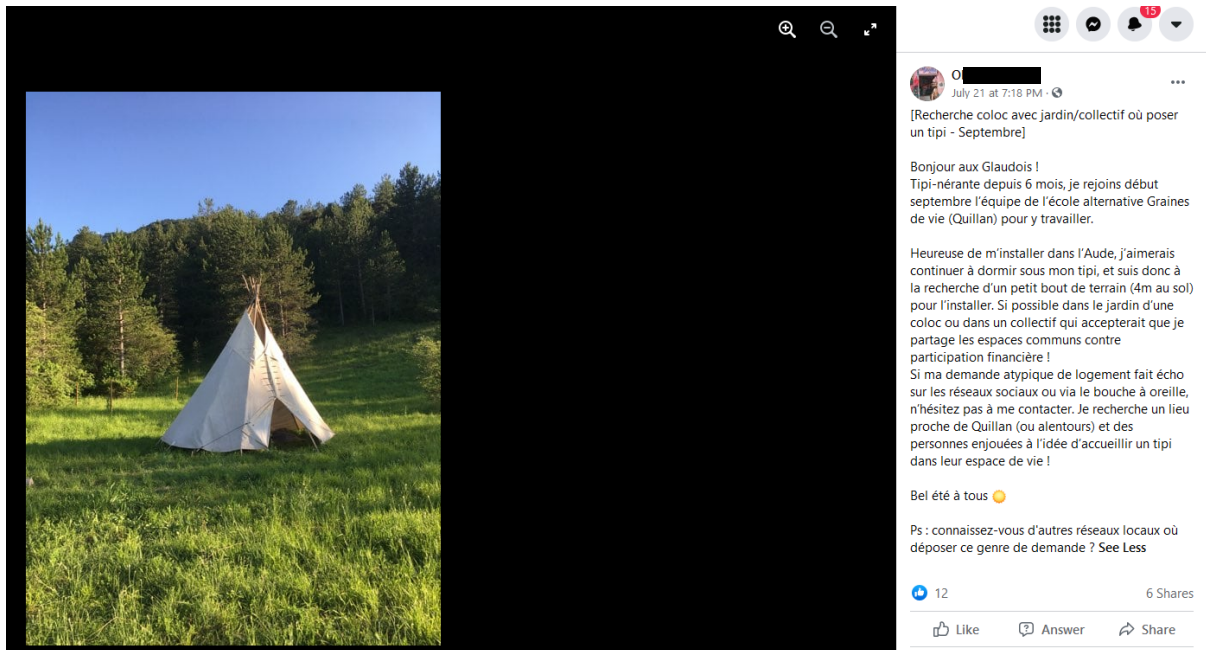


Figure 2 : Capture d'écran de la page Facebook du Groupe Local de l'Aude, répertoriant de nombreuses propositions d'entraide locale (covoiturage, échange de services, etc.) - été 2021.

Un rebond de la demande, ou de l'offre ?

Par ailleurs, les entretiens menés suggèrent de replacer toutes ces formes de réinvestissement des petites villes et des espaces ruraux par les particuliers dans un ensemble plus large de dynamiques qui touchaient déjà les espaces ruraux antérieurement à la crise sanitaire.

Premièrement, les petites villes et les espaces ruraux ont été récemment **revalorisés par les politiques d'aménagement du territoire**, et plus particulièrement par les dispositifs et les programmes de l'ANCT. Le programme « Petites villes de demain » lancé en 2020 renforce ainsi les investissements publics dans les villes de moins de 20 000 habitants. Ce programme ouvre également la voie à des dispositifs de défiscalisation – dispositif Denormandie pour les rénovations du bâti ancien, mais aussi dispositif Pinel pour les constructions neuves – qui intéressent les promoteurs immobiliers. La variété des formes de réinvestissement soulignée par nos interlocuteurs, qui ne se limitent pas aux achats de résidences secondaires par des Franciliens, loin s'en faut, s'inscrit dans le cadre de cette dynamisation par les politiques publiques.

Deuxièmement, ces évolutions peuvent s'expliquer par une **professionnalisation croissante des élus locaux** des petites villes et communes rurales, ainsi qu'un renforcement des technostructures sur lesquelles ils s'appuient. En effet, les élus locaux de certains territoires développent aujourd'hui des stratégies d'attractivité et de marketing qui se rapprochent de celles développées de longue date dans les villes de taille plus importante, et pourraient bien commencer à produire des effets importants (voir encadré 2 sur les Vosges du Nord).

Enfin, la plupart des acteurs locaux ont souligné **l'impact des réglementations nationales qui organisent progressivement la raréfaction du foncier constructible** (Loi Climat et Résilience, ZAN), renforçant la tension sur les espaces peu denses, *a fortiori* dans les territoires soumis à la Loi Montagne. Dans les Vosges du Nord par exemple, la prise en compte précoce de ces nouvelles réglementations a déjà lancé une course au foncier parmi les promoteurs : les maires de petites communes se voient démarchés par des promoteurs régionaux ou nationaux qui jusque-là s'arrêtaient aux villes

moyennes. Ces derniers prospectent désormais dans les communes rurales pour acquérir du foncier constructible avant la refonte des documents d'urbanisme (voir encadré 2).

Encadré 2 : Les Vosges du Nord : une augmentation de l'offre plus que de la demande ?

Dans les Vosges du Nord, il paraît difficile, aux dires des acteurs rencontrés, de parler d'un « exode urbain ». Ce territoire historiquement marqué par un déclin économique et démographique n'a pas vu l'arrivée massive de nouvelles populations en provenance des centres urbains les plus proches (Strasbourg, Nancy, Metz). Néanmoins, des signes de rebond sont bien visibles dans certaines communes, notamment le long de la ligne de TER Strasbourg-Sarreguemines : tension sur les marchés fonciers et immobilier, installation de nouveaux ménages, accroissement de la demande dans le secteur du bâtiment, nette augmentation des créations de SCI (+ 33% entre 2019 et 2020, de même entre 2020 et 2021) et d'entreprises de rénovation et d'aménagement paysager...

Ces dynamiques de rebond, si elles sont pour partie le produit de la crise sanitaire (confinement, diffusion du télétravail, etc.), doivent également être mises sur le compte d'autres changements. Le programme Petites Villes de demain a pu instaurer une dynamique nouvelle, renforçant à la fois les investissements publics et l'ingénierie locale. Les fonds FEADER irriguent également le tissu économique local. Mais la professionnalisation des élus et le renforcement de la technocratie jouent également un rôle non négligeable : au-delà du PNR, dont l'action et la légitimité se sont considérablement renforcés depuis le début des années 2000, on peut par exemple citer la communauté de communes du Pays de Wissembourg, qui s'est lancée dans un projet de grande ampleur visant la création d'un parc de loisirs (sentier des cimes) et une zone d'activité économique sur une ancienne friche militaire. La promotion de ces nouvelles installations est assurée par « Alsace Verte », un office de tourisme unique, fruit de la fusion en 2020 des offices des communautés de communes du Pays de Wissembourg, de Niederbronn-les-Bains, d'Outre-Forêt et de Sauer-Pechelbronn. Cette nouvelle structuration des services et cette professionnalisation des élus locaux ont conduit à une intensification des politiques locales dans le domaine de l'attractivité et du marketing.

Enfin, l'anticipation des nouvelles règles d'urbanisation liées à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette conduit à une activité nouvelle sur les marchés fonciers. Dans certaines communes des Vosges du Nord, les acteurs locaux ont observé un afflux des promoteurs depuis le printemps 2020, qui concerne aussi bien des promoteurs régionaux que des grands promoteurs nationaux. Or ces derniers limitaient jusqu'alors leurs investissements aux principaux centres urbains du département et à leurs périphéries. Depuis la fin du confinement, ces promoteurs s'activent aux franges du PNR à la recherche des dernières opportunités d'urbanisation. Ils organisent une veille sur les documents locaux d'urbanisme et démarchent activement les élus municipaux et intercommunaux, rencontrant leur intérêt lorsque ces derniers désirent accroître leur offre de logements avant le durcissement des réglementations. Ainsi, un représentant de Nexity Village nous expliquait qu'il conseillait aux élus locaux de faire des réserves foncières pour conserver la possibilité d'urbaniser encore leur commune dans la décennie à venir.

Au final, dans les territoires d'étude, on note chez les observateurs un consensus autour de l'idée que **la crise sanitaire ne provoque pas de rupture nette mais s'inscrit plutôt dans une tendance générale observée depuis quelques années** dans de très nombreux espaces ruraux ou villes petites et moyennes. La crise accélérerait et accentuerait un désir de sortir des très grandes villes vues comme invivables, mais avec des déclinaisons différentes de ces migrations selon les profils et les projets de vie.

Conclusion : interpréter avec prudence les indicateurs quantitatifs

Sans nier la réalité de certains chiffres, c'est l'expression même d'exode urbain qui pose problème par la charge symbolique qu'elle charrie : il est exagéré d'employer un terme évoquant un flux massif et contraint de population quittant les villes pour les campagnes. L'analyse à chaud d'un phénomène non achevé, en l'absence d'indicateurs traditionnels, a pu donner une importance disproportionnée à certains relais d'opinion. Pour autant, la réalité de ces discours n'est pas à balayer d'un revers de la main dans la mesure où ils ont alimenté un imaginaire collectif par rapport auquel les personnes

interrogées dans le cadre de l'enquête qualitative se sont positionnées sans peine – que ce soit pour abonder dans son sens ou plus souvent le réfuter.

Cet état de fait nous invite également à interroger l'usage que nous-mêmes chercheurs en avons fait et comment nous avons dû nous positionner dans ce paysage médiatique. Dès l'automne 2021, les chercheurs de l'équipe ont en effet été sollicités par plusieurs journalistes alors même que nous ne disposions pas de résultats consolidés. Ces sollicitations se sont intensifiées au printemps 2022, après la publication de la première note de synthèse par le PUCA. Si, dans ces entretiens, nous avons d'emblée appelé à la nuance et à la prudence au sujet de l'expression « exode urbain », nous nous sommes également interrogés collectivement sur notre positionnement vis-à-vis des médias et le rôle que nous pouvions jouer dans cette production de récits.

2. Profils et projets : la crise sanitaire marque-t-elle une rupture dans la renaissance rurale en cours ?

Nous avons cherché à identifier les différents profils de néo-résidents dans nos cinq territoires d'étude et à les replacer dans l'ensemble plus large des récentes migrations ville-campagne. Parler de « profils », c'est accepter de simplifier la réalité, en s'approchant de la logique de l'idéal-type : à partir de l'observation, construire des individus types non pas pour décrire de façon statistique les phénomènes observés, mais pour les comprendre et leur donner sens. C'est pour cela que nous articulons ici profils sociologiques (âge et structure du ménage, position sociale et niveau de vie, types d'emplois et conditions de travail, lieux de vie antérieur) et projets résidentiels (motifs du départ, ressources et contraintes, besoins et envies, goûts et dégoûts, manières d'habiter). Dans un second temps, une logique plus géographique nous conduit à lier ces profils à des types de territoires ou de logiques spatiales.

Des profils et projets plus diversifiés qu'annoncé

Schématiquement, nous avons dégagé cinq grands profils, que nous décrivons et rattachons à des enjeux et problématiques territoriales. Plusieurs profils cohabitent bien sûr dans chaque territoire, mais nous les illustrerons à l'aide d'encadrés dédiés à des territoires où l'un ou l'autre profil prédomine et/ou impose des enjeux et problématiques.

1/ Sous le soleil rien de nouveau : des retraités et pré-retraités toujours nombreux

Bien que peu médiatisés, ils sont présents dans tous les territoires. Deux profils se dégagent, comme par exemple dans les Pyrénées Audoises : d'un côté, les retours au pays après une vie professionnelle à la ville ; de l'autre, les personnes extérieures au territoire, en quête d'un cadre de vie de qualité (soleil, verdure, mer) et qui connaissent souvent la région pour y avoir passé des vacances.

Les (pré)retraités constituent une importante composante de la dynamique démographique dans les espaces traditionnels de villégiature, ici dans notre enquête notamment à Martel et dans la CC des Causses et de la vallée de la Dordogne. Ce type de territoire est marqué par une forte tension sur le marché du logement, accentuée par l'accroissement de la bi-résidence et de l'offre locative touristique, qui conduisent à un déficit de logements pour les résidents à l'année. La saisonnalité de leur présence induit aussi des difficultés à maintenir une offre de services à l'année.

Cette catégorie de population est attentive à l'offre médicale et paramédicale (importance du pharmacien), mais aussi à l'accessibilité d'une part pour ses déplacements propres (les routes de moyenne montagne étroites et à virages peuvent poser problème l'âge avançant) mais aussi en vue de la venue des petits-enfants pendant les vacances scolaires. Nombreux, ils s'insèrent dans le tissu local et peuvent former des groupes mobilisés pour la défense de leur cadre de vie (cf encadré 12 sur Martel dans la partie 4).

2/ Extension du domaine périurbain : ménages de professions intermédiaires et classes populaires stables, allongeant leurs navettes quotidiennes éventuellement grâce au télétravail

Ces profils s'installent souvent dans les couronnes périurbaines éloignées en jouant les divisions sociales connues dans les territoires urbains, avec des communes et des secteurs plus ou moins valorisés. C'est par exemple le cas dans les Pyrénées audoises : le Sud du territoire en lointaine périphérie de Perpignan, et le Nord en lointaine périphérie de Carcassonne sont des espaces d'arrivée de ménages s'éloignant de ces villes où se loger leur est devenu trop cher. Le moteur de la migration

repose donc dans les prix du territoire de départ plus que dans le choix positif du territoire d'arrivée. Néanmoins, il peut en découler de bonnes surprises et la nature contrainte du déménagement peut se retourner en sentiment d'amélioration des conditions de vie. Ces déménagements ont pu être accélérées par la crise sanitaire, mais ils sont aussi très souvent liés à des crises familiales ou professionnelles (cancers, divorces, *burn-outs*, problèmes scolaires des enfants), ce qui invite à bien croiser trajectoires micro et contextes macro pour comprendre les mobilités résidentielles actuelles.

3/ Extension du domaine des possibles : cadres supérieurs et professionnels qualifiés avec enfants, alliant grande mobilité et télétravail

C'est l'un des profils fortement médiatisés, et il est en effet présent dans nos enquêtes, mais pas de façon écrasante. Souvent, l'un des deux membres du couple conserve son poste métropolitain et alterne télétravail et navettes de longue distance régulières, tandis que l'autre travaille à domicile. Ce type peut s'étendre aux ménages de même profil sociologique qui conservent leur résidence principale dans une métropole mais investissent à la campagne dans un bien immobilier « multifonction » : résidence secondaire, lieu de reconfinement possible ou permettant la mise en place d'une multirésidence (semaine partagée entre la ville et la campagne) à la faveur d'un télétravail partiel ; mais aussi investissement sûr, car rentabilisable par les locations saisonnières ou ponctuelles facilitées par AirBnb, et qui prendra probablement de la valeur dans le contexte du réchauffement climatique. Ce profil correspond à des ménages relativement aisés et de plus de 40 ans. Cela concerne essentiellement les littoraux, les territoires ruraux desservis par le TGV ou une ligne de TER rabattant facilement sur une gare TGV, mais aussi les espaces à haute qualité paysagère.

Encadré 3 : Rénover un bâtiment ancien dans les Vosges du Nord : entre socialisation rurale et conscience environnementale

Dans ce territoire populaire de forêt et d'industries, le PNR des Vosges du Nord a observé un net regain d'intérêt pour le bâti ancien : les demandes de conseil aux architectes du Parc pour des **projets de rénovation de bâtiments anciens** ont augmenté de 50% entre 2019 et 2020, le rythme se maintenant en 2021. Avec l'appui des architectes du Parc, nous avons pu mener une enquête auprès de ces porteurs de projet qui s'étaient adressés à elles (N=175), qui forment donc un échantillon biaisé d'un segment lui-même spécifique du parc de logements, celui de l'ancien à rénover. L'enquête prend la forme d'un questionnaire adressé à tous (N = 65 répondants), complété par une vingtaine d'entretiens.

Plus des deux tiers des répondants rénovent pour habiter (au moins partiellement) dans le bâtiment. Parmi eux, les trentenaires et quadragénaires prédominent, de même que les **familles avec enfants** (près de la moitié ont des enfants âgés de moins de 12 ans). Cette population est donc très largement composée d'actifs (seulement 16% de retraités, contre 30% dans la pop du PNRVN). Elle est aussi **nettement plus diplômée** et occupe des emplois nettement plus qualifiés que la moyenne des habitants du PNRVN, et même que la moyenne nationale. Ainsi, pas moins de 43% sont titulaires d'un diplôme de niveau Bac+5 ou plus, soit quatre fois plus que dans l'ensemble de la population française. Au total, 65% des répondants sont diplômés du supérieur, contre seulement 20% des habitants du périmètre du PNRVN. Suite à la crise sanitaire, un peu moins de 10% ont entamé une **reconversion** professionnelle, et 2% ont perdu leur emploi. La stabilité professionnelle prédomine donc, mais l'organisation du travail a changé, avec un passage au **télétravail partiel** pour plus du quart et quelques passages en télétravail complet.

Mais ces familles fortement diplômées sont aussi **très ancrées localement** : une majorité est née en Alsace ou en Moselle, et la moitié évoquent des liens familiaux avec les Vosges du Nord. Ce qu'on observe donc ici n'est pas un attrait nouveau de ce territoire pour des urbains néophytes, mais un retour au territoire d'origine ou à un espace comparable, après un passage dans les grandes agglomérations (Strasbourg, Nancy, Grenoble, Nantes, ...) pour les études et le début de la vie active. Les enquêtés rencontrés en entretiens racontent volontiers leur enfance en extérieur, où ils « disparaissaient dehors toute la journée », puis expriment le souhait de faire grandir leurs propres enfants dans un tel cadre, au plus près de la nature. Le projet s'inscrit donc dans une logique de transmission intergénérationnelle d'une **socialisation rurale**, bien plus que dans un tournant

néo-rural. Il relève également du souhait de se rapprocher de membres de la famille (pour plus de la moitié), et d'un goût prononcé pour la région.

Le souhait de se rapprocher de la nature et le rejet de la ville sont aussi massivement invoqués comme motifs expliquant le choix de s'installer dans les Vosges du Nord, par respectivement deux tiers et la moitié des répondants. L'évocation des paysages, de la forêt, de la nature est omniprésente dans les entretiens. La pratique de la randonnée est très souvent évoquée, de même que le désir de retrouver une proximité physique quotidienne avec la nature. La socialisation enfantine joue ici à plein, rendant l'expérience urbaine désagréable sur le long terme. Les enquêtés évoquent un sentiment d'enfermement sur leur lieu de travail et dans leur appartement urbain (généralement strasbourgeois) ; une difficulté à supporter la promiscuité dans les immeubles collectifs, notamment sur la question du bruit ; un besoin de s'échapper de la ville dès que possible pour des promenades, des activités sportives ou du jardinage. Le départ pour les Vosges du Nord est alors évoqué comme un soulagement, qui peut prendre la forme d'une prise de distance à l'égard des « autres », voire d'un désir de franche solitude, que moque une responsable d'agence immobilière (« ils veulent une maison isolée au milieu des bois, mais à proximité immédiate de la gare TER »).

Enfin, ce qui caractérise cette population désirant habiter un bâtiment ancien dans les Vosges du Nord, ce sont les **préoccupations écologiques**. L'inquiétude face au changement climatique est mentionnée comme un motif de choix des Vosges du Nord par un répondant sur cinq. Mais c'est surtout dans les aspirations en termes de style de vie que l'on perçoit nettement le désir d'une vie plus sobre et respectueuse de l'environnement. Le choix d'un bâtiment ancien à rénover relève, pour 6 enquêtés sur 10, de « raisons écologiques (réutilisation, recyclage des matériaux, éviter de construire du neuf) » ; ce motif vient après les préoccupations esthétiques, mais avant les prix attractifs. Il s'agit certes d'une réponse qui se présentait comme légitime et argumentée, mais cet effet de légitimité ne peut expliquer à lui seul un tel niveau d'adhésion. Les entretiens confirment là encore cette motivation : les projets relèvent presque tous de l'éco-rénovation, c'est-à-dire d'une rénovation à partir de matériaux locaux et si possible biosourcés, en réemployant le plus possible les matériaux du bâtiment lui-même. Pour cela, les enquêtés sont prêts à payer plus cher leurs fournitures, à faire des kilomètres supplémentaires pour se les procurer, à faire appel à des artisans spécialisés et à prendre davantage de temps pour mener à bien leur projet.

Mais tous les territoires n'accueillent pas des télétravailleurs en masse, à l'instar des Pyrénées Audoises, territoire rural enclavé et en déclin. Plusieurs hypothèses à cela : la mauvaise accessibilité des principales métropoles (prédominance de Toulouse, très peu de Montpellier), et la mauvaise qualité de la connexion internet / téléphonie. Le manque de services à la population (notamment pour la petite enfance) peut également être un frein à l'installation de familles, en l'absence de relai familial local.

*« Pour être actifs et s'installer sur ce territoire sans avoir la famille à côté, ce n'est pas facile. »
(entretien, service technique, Aude)*

En creux, c'est également la question de l'emploi du conjoint qui affleure.

« La recherche de travail est difficile, difficile de trouver un mode de garde pour les enfants, l'éloignement des commerces, sans compter les difficultés administratives pour la création de projets » (source : enquête en ligne)

4/ « Être les pieds dans la terre » : une recrudescence de familles de diplômés alliant télétravail et reconversions professionnelles

Ces reconversions concernent des projets d'autoentreprise de service (consultant, coaching personnel, bien être etc.), d'artisanat (bijouterie, menuiserie, boulangerie, etc.), de maraîchage ou de cultures à haute valeur ajoutée (plantes aromatiques par exemple). Ces profils, également très médiatisés, ont pour particularité de passer l'essentiel de leur temps, de résidence comme de travail, dans le territoire d'installation. Très diplômés, passés par des grandes agglomérations pour leurs études et le début de leur vie active, ils ont souvent des origines rurales et montrent de fortes

préoccupations écologiques, qui peuvent les conduire à un fonctionnement en réseau (lieux d'approvisionnement, canaux institutionnels de soutien aux travaux ou aux activités professionnelles, réseaux sociaux plus ou moins militants...). Ils alimentent en même temps ce qu'on peut appeler la « transition rurale » par leur présence, leurs pratiques écologiques en matière d'habitat, mais aussi par leurs projets professionnels et leurs investissements multiformes dans le territoire (cafés associatifs, épiceries coopératives, offre culturelle, réseaux militants et/ou festifs, etc.).

Encadré 4 : Quitter la métropole pour les Cévennes : trois ensembles de facteurs

Les Cévennes sont un territoire intéressant pour cette étude, parce qu'il s'agit d'un territoire pauvre et enclavé, territoire d'accueil historique de l'exode rural, mais qui attire depuis quelques années des populations susceptibles d'enclencher une dynamique de redéveloppement. L'équipe a donc conduit une vingtaine de récits de vie avec des habitants installés dans les Cévennes depuis le premier confinement. Ces entretiens confirment les propos des acteurs locaux : les motifs de départ observés chez les enquêtés sont plus variables que ce que ne disent les discours médiatiques depuis la crise sanitaire. On peut regrouper ces motifs en trois facteurs principaux. Chaque personne (ou couple) en cumule plusieurs. **La crise sanitaire est relativement peu mise en avant comme facteur principal : elle est souvent mêlée à d'autres facteurs, et n'apparaît que comme le simple déclencheur pour passer à l'acte.** Les envies de déménagement à la campagne étaient déjà présentes avant cette crise pour la grande majorité des enquêtés.

1. Le premier critère est la **lassitude de la grande ville**. Pour de nombreux enquêtés, la métropole n'apparaît plus comme un lieu d'épanouissement. Certains appréciaient toujours la ville, d'autres l'ont beaucoup appréciée par le passé. « *Je commençais à en avoir soupé de la ville. Parce qu'entre Marseille, Bordeaux et Montpellier j'ai toujours vécu dans des centres-villes, en dehors de là où j'ai grandi. Ma vie d'adulte entre guillemets c'était vraiment que des centres-villes de grandes villes. J'ai adoré ça, mais il y a eu un moment où j'ai saturé. Où je me suis dit : non là j'ai envie de me couper de trop de tentations, j'ai envie de m'enraciner un peu, j'avais envie d'acheter pour me sentir chez moi* » (entretien nouveau résident, Cévennes). Plusieurs enquêtés ont affirmé que **les restrictions sanitaires** étaient également un critère de départ de la ville. La manière dont l'État a géré la crise a provoqué leur départ vers un territoire où ces restrictions sanitaires auraient une influence plus modérée sur leur propre vie. Dans de nombreux cas, ces restrictions ont fait apparaître une envie d'un cadre de vie plus agréable : « *Les décisions du gouvernement sont hyper folles. C'est n'importe quoi (rire). Et qu'on ne peut pas faire vivre ça à des gens, ce n'est pas possible. Pour moi ça relève de la torture ce qu'ils nous ont fait vivre* » (entretien nouveau résident, Cévennes).

2. De manière concomitante, l'attractivité du **cadre de vie** rural apparaît comme un élément important : envie de se rapprocher de la nature, volonté d'avoir plus d'espace, valeurs écologiques... Plusieurs enquêtés avaient déjà passé des vacances dans les Cévennes, souvent avec la présence de famille ou d'amis sur place. Un rapprochement entre lieu de vacances et lieu de vie s'est opéré pour eux. « *Le projet je te dis, enfin moi mon élan c'était me rapprocher de la nature. C'est bizarre de dire ça mais j'ai l'impression que c'est mon enseignant. J'ai besoin d'apprendre en fait... de ça. De vivre aussi dans un espace, on a beaucoup d'espace.* » (entretien 20) « *On n'avait pas les moyens d'aller dans un village à proximité de Montpellier, dans un lotissement, c'était vraiment pas envisageable. [...] même avec les moyens ce n'est pas ce qu'on aurait fait. Avec les moyens on aurait un mas, avec piscine machin truc, mais pas ça (...) Quand on est arrivé et qu'on regardait le soleil se coucher avec la barre du Causse au-dessus, on s'est dit que ce serait ici. Comme un coup de cœur.* » « *J'étais déterminée, je regardais pour acheter, je savais que j'avais envie d'acheter quelque chose vers Le Vigan. Parce que j'avais ici des amis proches. Je venais vraiment souvent.* » (entretien nouveau résident, Cévennes). Des enquêtés affirment avoir une plus grande facilité à mettre en place un **comportement plus respectueux de l'environnement** dans un milieu rural. Une personne parlera de « *démarche politique* ». « *J'avais envie d'être plus proche d'une économie en circuit-court, de la nature. Donner de l'argent aux bonnes personnes. Voilà. Il y a quand même une conviction politique assez forte.* » (entretien nouveau résident, Cévennes).

3. Le troisième critère est une **rupture dans la vie professionnelle**. Un grand nombre d'enquêtés étaient dans une période professionnelle instable au moment de la décision du départ dans les Cévennes. Dans deux cas, cette période a été enclenchée par un **problème de santé** (*burn-out*, cancer). Ce dernier représente un critère supplémentaire. « *Ce raisonnement au moment où je me dis (hésitation) : comment c'est possible que je... que je sois presque déçue à l'idée de pas faire de rayon (chimiothérapie) donc de m'arrêter 5 semaines, avoir le droit*

de m'arrêter 5 semaines. Ça a été extrêmement... impactant. Tu peux pas faire l'autruche avec ça, moi je ne pouvais pas » (entretien nouveau résident, Cévennes). « Je pense que c'est quand même plus la dépression (liée au burn-out) que le covid. Euh... Encore une fois quand j'ai commencé à ré-émerger je me suis dit : Qu'est-ce que je vais faire de ma vie ? Là je me suis dit : En fait c'est peut-être l'occasion d'enfin essayer de faire ce que t'as envie de faire depuis longtemps » (entretien nouveau résident, Cévennes).

Encadré 5 : Dans les Pyrénées Audoises, une « montée en gamme » des porteurs de projet en reconversion professionnelle

Les maires interrogés ont rapporté une augmentation du nombre de démarchages pour des installations et dépôt de projets par des personnes (la quarantaine, urbains, diplômés) en reconversion professionnelle. Plusieurs domaines sont concernés :

-Activités agricoles : maraîchage, permaculture et élevage (extensif) ou cultures à haute valeur ajoutée (plantes médicinales, aromatiques) sur de petites surfaces. Ces néo n'ont en général pas de lien préalable avec l'agriculture et se démarquent des productions traditionnelles locales (notamment la vigne). Quand bien même ils reprennent des terres agricoles, ce n'est pas forcément pour reprendre l'activité agricole originelle. Comme nous le verrons plus loin, ils se heurtent fréquemment à des difficultés d'accès au foncier et sont contraints par la Loi Montagne. Leurs productions trouvent généralement un débouché sur les marchés locaux.

-Activités du bien-être : massages, méditation, reconnexion à la nature, autonomie... un marché florissant semble émerger sous la forme de stages ou retraites de quelques jours dans un lieu propice à un retour sur soi. Si ces stages attirent certainement des gens extérieurs au territoire, la question des retombées pour le territoire reste entière dans la mesure où la plupart de ces structures prônent l'autonomie, la sobriété et la limitation des échanges marchands.

-Activités de l'accueil : gîtes et chambres d'hôtes sont un classique, mais il n'y a pas pour l'heure de coordination de l'offre pour s'assurer de son adéquation avec le marché (en cours d'évolution : la demande touristique est moins centrée sur les lieux historiques du catharisme, tandis que les activités de pleine nature – randonnée, sports en eaux vives – connaissent un succès grandissant depuis le premier confinement. « *Les abords des rivières sont bondés* » (entretien élu Aude).

-Activités artistiques : peinture, poterie, etc. (pouvant également donner lieu à des stages). L'ensemble des acteurs rencontrés s'accordent à dire qu'il n'y a pas eu de rupture liée au Covid, mais plutôt des changements « depuis 5-6 ans », d'ordre quantitatif et qualitatif : plus de monde (malgré des flux qui restent globalement faibles) et des projets davantage structurés, notamment dans les reconversions professionnelles. « *Ces profils tranchent avec les anciens néo : jusque-là, les gens qui arrivaient étaient très alternatifs (80%), là il y a changement de profil sociologique, CSP supérieures, des gens qui veulent un peu changer de vie, c'est une démarche. Alors que les marginaux venaient ici pour des prix locatifs un peu bas...* » (entretien, élu, Aude).

Plusieurs acteurs expriment de manière détournée cette forme de « montée en gamme » des néo-ruraux depuis quelques années, tendance que la crise sanitaire a accentuée. Pour certains, la nature même de l'alternative a changé : « *On observe dans les petites communes les courriers qui nous arrivent de gens à la recherche d'une petite exploitation, petite maison pour toutes sortes d'activités de production et de contemplation, on a de tout. Depuis 4-5 ans (et le Covid le conforte), il y a ce regain de mouvement. Un mouvement plus concret qu'en 68. Ce mouvement aujourd'hui correspond à un mouvement de société beaucoup plus large, avec une volonté de changement de modèle, qui trouve écho dans la société* » (entretien, élu, Aude). Comme le résume un agent de l'accompagnement à la création d'activités sur le territoire, « *c'est en train d'évoluer de la marginalité pure à l'alternative de projet* ».

5/ « Sous les radars » : marginaux et population à la précarité plus ou moins choisie en quête d'un mode de vie alternatif

Ces profils moins médiatisés se rencontrent dans les territoires où il est possible de vivre de peu, avec « *très peu de revenus mais très peu de dépenses* » (entretien agence de développement, Lozère), grâce à la solidarité locale, la débrouille et l'autosuffisance. Sur nos cinq territoires, ce profil semble surtout présent dans les Cévennes et la Haute Vallée de l'Aude, des territoires refuge historiques (des camisards aux hippies) qui ont acquis une notoriété alternative. Pour certains, c'est la combinaison des conditions de (sur)vie dans les grandes métropoles (difficultés d'accès au logement et à l'emploi)

et de la montée en puissance de la problématique de l'effondrement qui les pousse à choisir une forme de marginalité. Ils cherchent alors des formes d'autonomie dans une économie de survie : autonomie énergétique, alimentaire, en eau... D'où la recherche de territoires non seulement structurés par des liens d'entraide, mais aussi relativement cachés, à l'écart des axes de communication, et dotés de ressources naturelles (source, cours d'eau, terres cultivables, fruitiers), où peuvent se développer des formes d'habitat léger (auto-construction, « *tiny houses* », voire yourtes ou camions). Mobiles et méfiants, ils sont difficiles à quantifier, mais leur nombre aurait beaucoup augmenté depuis le confinement, d'après les acteurs locaux. Pour d'autres, il s'agit d'une marginalisation davantage subie (mais il existe un *continuum*), correspondant à une éviction de longue durée du marché du travail et du marché du logement, conduisant à des formes de « cabanisation » : habitat en vieille caravane dans un terrain agricole isolé⁷, ou en camion (souvent des hommes jeunes, seuls, et instabilité – voir le *turnover* dans certaines vallées cévenoles). Ces derniers profils semblent rester quantitativement assez peu nombreux et concentrés dans les régions méridionales non littorales.

Encadré 6 : « Il n'y a que du béton, du goudron, on étouffe » : quitter la métropole pour une vie nomade après les confinements

Le départ des villes pour une vie nomade dans les territoires ruraux et montagneux a été clairement accéléré par la crise sanitaire. Ce fait, observé par de nombreux élus de territoires enclavés et avéré par l'explosion du succès des forums internet dédiés à la vie en camion depuis 2020, a été largement passé sous silence par la presse. Il n'est évidemment pas quantifiable car les tenants de ces pratiques utilisent des moyens de communication non décelables (bouche-à-oreille ou boucles fermées sur des réseaux sociaux cryptés). Il existe donc très peu de travaux sur ces modes de vie. Pourtant, il semble que ces populations, jeunes, actives, généralement bien diplômées et politisées par la crise climatique, pourraient tout autant contribuer au redéveloppement des territoires en déclin que les cadres en télétravail brandis par les médias. **Notre enquête plaide donc pour une meilleure compréhension de ces populations et de leur insertion sur les territoires d'accueil.** Cet entretien, par exemple, a été réalisé avec une ex-habitante de Montpellier s'apprêtant à quitter la métropole pour mener une vie nomade. Au moment de l'entretien, elle est déjà insérée dans des réseaux nomades, a acheté son camion et déposé son préavis de départ. On y lit, là encore, les confinements comme accélérant une transition déjà enclenchée.

*« Moi je vis dans un studio en face de la gare. Du coup les autres confinements j'ai anticipé, je les ai faits à l'extérieur, le dernier je l'ai fait dans une ferme. **Les confinements ont confirmé mon retrait de la société.** (...) Je ne vais pas dans les endroits où il y a trop de gens, et depuis le Covid ça s'est accentué. Juste avant la crise, en février j'avais fait un voyage dans le désert, et en rentrant à Montpellier, je n'en pouvais plus des gens. Le confinement a encore accentué ça. Donc là j'achète un camion et dans trois semaines je suis partie. Je vais me balader et je vais me trouver un coin, dans la nature, dans les Cévennes ou en Lozère. Mais je veux rester dans le coin pour pouvoir rebosser si ça se détend. (...) J'aime être sans attache, j'ai toujours été nomade. Mais j'ai des amis qui cherchent des terrains, on est plein. Ils veulent construire des maisons en terre-paille, autour de moi tout le monde fait ça. Tout le monde veut un camion, un terrain, se lancer dans la permaculture, dans les Cévennes ou les Pyrénées. Le confinement accélère les projets (...) C'est facile de laisser passer le temps pour profiter de la vie en ville mais quand on ne peut pas profiter de ces choses-là, on se retrouve face à ce qui est important or il n'y a plus rien à profiter de la ville. Il n'y a que du béton, du goudron, on étouffe, même la plage il y a trop de monde » (entretien, future ex-citadine).*

L'achat de terrain c'est difficile, on est tous indépendants, on n'est pas salariés, donc l'accès à la propriété en passant par des crédits bancaires c'est compliqué. Et dans les Cévennes ou autres, trouver un terrain c'est le loto. Donc mes amis ont trouvé des locations. Ils jonglent entre Montpellier et ici. (...) Aucun ne compte prendre un

⁷ Ce phénomène, courant sur le pourtour méditerranéen, désigne toute occupation illégale de l'espace naturel. Il revêt plusieurs formes, allant du cabanon à la mer pour les activités de loisirs de fin de semaine aux caravanes défraîchies habitées à l'année, voire aux maisons en autoconstruction en dur. Longtemps tolérée par laisser-faire des autorités locales, la cabanisation fait désormais l'objet de déguerpissements de plus en plus fréquents sur le littoral, repoussant le phénomène vers l'intérieur des terres.

*crédit et chercher sur le Bon Coin car ce n'est pas possible. Ils cherchent par réseaux. Donc **une location c'est bien car ça permet de connaître les gens** : quand on est thérapeute, artiste, ça permet de montrer aux gens qu'on n'est pas là juste pour s'installer dans une résidence secondaire. Car quand on arrive dans les Cévennes, les maisons sont superbes mais elles sont toutes fermées car c'est des résidences secondaires ou des gîtes. Certains sont dans des roulottes, sans eau, ce n'est pas légal, c'est super compliqué de s'installer. Moi je n'ai pas les moyens : pour avoir mon camion c'est mes parents qui m'aident et je vais mettre un paquet de temps à les rembourser. J'ai fait une formation en permaculture, dans le but d'être autonome sur un potager familial. J'ai juste un objectif d'autonomie » (entretien, future ex-citadine).*

Ces cinq profils rappellent le poids des facteurs traditionnels de la mobilité résidentielle : âge et moment du cycle de vie (effet retraite ; effet jeunes enfants dans le départ de la grande ville et le retour aux origines), socialisation résidentielle enfantine (avoir grandi à la campagne), contraintes professionnelles (avec ici une forme d'assouplissement qui produit des effets de desserrement géographique). Mais ils font aussi émerger des facteurs de mobilité nouveaux (l'éco-anxiété et les préoccupations écologiques surtout) ou renforcés par les crises sanitaire et économique (prix des logements en ville, précarité de la jeunesse, épargne croissante pour les mieux lotis), ainsi que la diffusion de rapports non conventionnels à l'habitat : multirésidentialité, recherche de biens et de territoires refuges face aux crises (sanitaire, écologique, économique), diffusion de l'habitat léger.

Localiser les flux : des dynamiques territoriales contrastées

Les profils et projets identifiés ci-dessus permettent de distinguer quatre grands types de dynamiques territoriales.

- Le **maintien de l'attractivité des zones traditionnelles de villégiature**, notamment littorales, en particulier pour les (pré)retraités et les ménages en quête d'une résidence secondaire ou « multifonctionnelle » (télétravail partiel / vacances / location).
- Une forme de **périurbanisation lointaine** ou de **néoruralité pragmatique** dans les territoires bien connectés à un espace métropolitain, qui attirent notamment les familles d'actifs qualifiés partiellement télétravailleurs. La proximité des axes majeurs routiers ou ferrés est néanmoins relative (il y a parfois un long trajet en voiture avant d'arriver au TGV) et peut être contrebalancée par des attaches familiales ou amicales (notamment pour les familles avec enfants) ou par une qualité paysagère redoublée d'une « qualité » de peuplement (agrégation socio-spatiale, par exemple dans le Pilat).
- Des **espaces ruraux en transition** plus nette, avec le développement d'une activité peu créatrice d'emplois et de valeur ajoutée mais très territorialisée et contribuant à l'animation de la vie sociale locale (artisanat, alimentation biologique et circuit court, activités culturelles...). Dans ces territoires, il existe un fort enjeu de présence de services publics, dédiés notamment à la petite enfance à l'éducation, et de professionnels de santé. Les longues distances à parcourir pour accéder à ces services, dans des conditions parfois difficiles en moyenne montagne (Cévennes, Pyrénées audoises), peuvent être un frein à l'installation de nouveaux résidents. Inversement, les territoires qui avaient développé des stratégies actives de soutien à l'emploi, au commerce et à l'installation de professionnels de santé sont mieux armés pour accueillir de nouvelles populations.
- Des **territoires-refuges**, enclavés et maillés de réseaux d'entraide (cf encadré 6).

Ces dynamiques peuvent cohabiter dans un même territoire abritant des populations et des styles de vie différents. Certaines vallées relativement bien reliées à des grandes agglomérations dynamiques (par exemple la vallée de la Drôme avec Valence, ou la vallée de l'Ouche près de Dijon) peuvent accueillir à la fois des retraités, des travailleurs métropolitains venus chercher « à la campagne » uniquement la fonction résidentielle, et des actifs développant une activité professionnelle locale ainsi qu'un fort ancrage social.

On en déduit aussi plusieurs facteurs de divergence des territoires ruraux :

- Un **risque de fossé grandissant entre des territoires plutôt bien intégrés aux logiques et circulations métropolitaines** (extension du domaine métropolitain) et des territoires plus périphériques par rapport à ces circulations, à la marginalité choisie ou subie.
- Des **territoires inégalement armés pour accueillir, voire attirer**, de nouvelles populations, du fait d'un développement inégal de fonctions d'ingénierie territoriale antérieurement à la crise du Covid : Parcs Naturels Régionaux, missions de développement territorial, agences d'urbanisme plus ou moins mobilisées sur les territoires ruraux, politiques locales volontaristes (dispositifs de soutien aux commerces, de lutte contre la vacance, de transition écologique etc.)
- Des **territoires à l'écart de toute dynamique d'attractivité** (mauvaise connexion aux métropoles dynamiques, faible qualité paysagère reconnue, faible dynamisme économique). Non représentés dans notre panel, ces territoires existent et ont fait l'objet d'enquêtes récentes (voir par exemple Coquard 2019).

Une nécessaire remise en perspective temporelle

Ces résultats corroborent et complètent les résultats du volet quantitatif de l'étude. Toutefois, il faudra aussi 1/ les mettre en regard de données plus anciennes, car **les dynamiques identifiées ici sont loin d'être entièrement nouvelles** ; 2/ avoir à l'esprit le manque de recul temporel pour **évaluer la réalité de l'effet Covid** sur les nouvelles installations : certains projets concrétisés post-confinement avaient peut-être été lancés avant la crise sanitaire ; inversement, des projets actuellement déposés ne se concrétiseront pas tous – la difficulté d'installation en milieu rurale est d'ailleurs bien documentée, soulignant de forts taux d'échec à 5-10 ans.

Face aux discours médiatiques abondants sur l'exode urbain, il faut donc **prendre en compte le temps et l'espace** pour mesurer le phénomène de manière nuancée. En ce qui concerne le temps, l'engouement des maires de petites communes à l'été 2020 est souvent retombé un an après (achats non suivis d'une mobilité ni même parfois d'une simple réhabilitation, nouveaux conflits, etc.). L'espace, quant à lui, concerne la différence entre les contextes locaux : les achats récents concernent des territoires aux profils et aux trajectoires hautement diversifiées, qui sont inégalement outillés pour y faire face. Enfin, l'espace concerne les échelles d'action des acteurs. Un maire d'une petite commune rurale et enclavée verra l'achat d'une poignée de maisons longtemps vacantes par des Parisiens comme un véritable tournant, alors que des acteurs opérant à des échelles plus larges peineront à y déceler une véritable différence et craindront les processus de relégation aux marges de leur territoire.

Contrairement aux discours médiatiques récents, qui ont pu soulever des espoirs (déçus), **il ne semble pas que la hausse des migrations et des transactions liées aux confinements ait provoqué de rééquilibrage du territoire**. On retrouve plutôt les tendances, certes accélérées, des années précédentes. Ainsi, outre l'accélération et l'extension de la périurbanisation, les régions les plus concernées par l'« exode urbain » (ou plutôt, métropolitain) étaient déjà fortement attractives (notamment la façade atlantique). Par ailleurs, **cette tendance des processus récents à simplement durcir des inégalités territoriales face à l'attractivité ne se retrouve pas seulement à l'échelle nationale. Elle est également observable à une échelle locale**. Par exemple, dans les Vosges du Nord, la majorité des enquêtés souligne que l'attractivité se serait renforcée dans les territoires qui étaient déjà les plus dynamiques : la zone frontalière qui attire les ménages allemands ou binationaux, les communes situées sur la ligne de TER reliant Strasbourg à Sarreguemines, celles qui bénéficient d'aménités culturelles importantes etc. C'est dans ces communes que les transactions immobilières sont les plus nombreuses et que l'offre de location courte durée (Airbnb notamment) se développe

rapidement. A l'inverse, dans le reste du territoire et notamment dans les zones les plus enclavées, le regain d'attractivité est beaucoup moins perceptible.

Encadré 7 : Petits flux, grands effets (potentiels) ? La hausse des achats au centre de l'attention dans les Corbières

A l'intérieur du triangle Perpignan-Montpellier-Toulouse, le PNR Corbières-Fenouillèdes (tout nouvellement créé) et la Haute Vallée de l'Aude forment un territoire rural en déclin économique et démographique. Le solde naturel de la zone est globalement négatif et la population est vieillissante, en particulier dans les pôles bénéficiant de services. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par une forte pauvreté en milieu rural que la désindustrialisation (fermeture dans usines Formica à Quillan) est venue renforcer.

L'enquête par questionnaire réalisée en mars 2022 auprès des 99 mairies du PNR Corbières-Fenouillèdes permet de cerner les tendances récentes observées par les élus locaux (il s'agit de déclaratif, pas de comptage précis). Le taux de réponse est de 30%. 78% des répondants affirment avoir constaté une hausse des achats de biens immobiliers sur leur commune par des acheteurs extérieurs au territoire. Les biens acquis sont essentiellement des maisons de village, et plus de la moitié des répondants ne constate aucune augmentation du nombre de demandes de permis de construire. Les répondants déclarent que la finalité de l'acquisition est principalement l'installation définitive, auxquelles s'ajoutent quelques installations en résidences secondaires. Parmi les personnes qui s'installent, les (pré)retraités sont plus nombreux que les actifs (au-dessus de 30 ans). Parmi ces derniers, des employés et des cadres supérieurs, mais aussi des agriculteurs et des artisans ou commerçants s'installent. Ils proviendraient essentiellement de la région parisienne (28% des réponses) et de l'agglomération de Perpignan (24% des réponses). Les nouveaux arrivants étrangers ne sont pas en reste et suivent les tendances préexistantes avec la tradition d'accueil des Anglais et des Belges.

Quels sont les effets potentiels de ces arrivées sur le redéveloppement d'un territoire en déclin structurel ? Comme ailleurs, nos interlocuteurs ont été impressionnés par la frénésie d'achats immobiliers : « il n'y a plus rien à vendre », « des maisons en vente depuis 2 ans sont parties après le premier confinement ». De fait, on observe une nette **augmentation des recettes du département sur les droits de mutations à titre onéreux (DMTO)**, qui représentent 4% du montant d'achat des biens : « *Dans le budget du département, on craignait une augmentation du RSA [pendant la crise sanitaire] et on pensait qu'on aurait des problématiques de recettes. On pensait que les gens n'allaient pas bouger. (...) On redoutait un effondrement [des DMTO], on constate au contraire une augmentation. Comme le taux n'a pas varié c'est l'assiette qui a varié.* » (Entretien élu Aude). Les DMTO de l'Aude ont ainsi augmenté de 38% entre 2020 et 2021, passant de 60,6 M € à plus de 83 M €. Certes, cela ne capture que les transactions liées aux ventes, mais cela donne une idée de la manne financière inespérée que cela représente pour le département – manne peut-être éphémère si le marché a été asséché comme semblent l'indiquer les agents immobiliers.

Le second effet espéré est la création d'entreprises. Les élus interrogés observent des projets de reconversions vers des activités agricoles, du tourisme, du commerce ou de l'artisanat, voire des activités du bien-être. De fait, l'analyse des fichiers de création d'entreprises dans le PNR Corbières-Fenouillèdes montre une certaine **augmentation du nombre de création d'entreprises, sans permettre de repérer pour autant un « effet Covid »**. Cela donne néanmoins des indications sur les secteurs économiques les plus dynamiques dans le territoire, notamment l'immobilier et le bien-être.

Conclusion : un portrait nuancé de mutations socio-spatiales amorcées avant la crise sanitaire

Si les moyens déployés dans le cadre de cette enquête courte ne permettent pas de dégager une typologie ferme des candidats au départ des (grandes) villes, l'approche qualitative a néanmoins permis de dégager des profils types qui ne se retrouvent pas tous dans les mêmes proportions selon les territoires étudiés. Si aucun profil n'est nouveau, la crise sanitaire, en faisant évoluer les aspirations professionnelles et individuelles, et en accélérant la transition numérique, a renforcé des catégories émergentes depuis quelques années : télétravailleurs et néoruraux en transition professionnelle. Comme cela a été observé dans de nombreux autres domaines, la crise sanitaire a donc précipité des tendances préexistantes, mais il serait exagéré de parler de rupture nette ou de nouveaux profils. C'est donc à un portrait nuancé de la situation qu'invitent ces résultats qui demanderont à être affinés dans les prochaines années.

3. Impacts territoriaux et enjeux de développement local : un effet levier ?

Télétravail, services publics... écart entre l'offre et la demande

La couverture médiatique sur « l'exode urbain » a suscité **des espoirs et des stratégies** du côté de certains élus. Des villes moyennes en difficulté comme Roanne, Alès, Mazamet, ont mis en œuvre des stratégies d'attractivité destinées à capter les flux métropolitains. L'agglomération de Roanne a ainsi offert des primes de 1 000 euros aux ménages qui s'y installaient, sans effets notables d'après nos entretiens. L'enquête montre aussi d'autres types de position : à Orléans par exemple, accueillir les parisiens n'est pas un enjeu majeur. Ce qui prédomine un peu partout, c'est une **grande prudence de l'ingénierie territoriale** en l'absence de données consolidées et surplombantes.

Certains territoires bien situés semblent néanmoins tirer leur épingle du jeu du fait d'une bonne ingénierie territoriale, couplée à une tradition locale d'engagement citoyen et associatif, comme dans le Clunisois (cf encadré 8). Les installations de retraités, de salariés en télétravail, de familles avec jeunes enfants, de ménages en transition vers une activité agricole, nécessitent chacune un accompagnement différent d'autant plus difficile à assurer que les incertitudes restent grandes.

Encadré 8 : Le Clunisois : un territoire qui parvient à tirer profit du desserrement métropolitain sous l'effet de la crise sanitaire

Ce territoire au niveau de vie décrit comme « bas » et dont l'agriculture est décrite comme « en grande souffrance », dispose de plusieurs atouts : la présence d'une école d'ingénieurs réputée, sa qualité paysagère et patrimoniale, un immobilier accessible, une bonne connexion à Lyon. Surtout, on y observe un niveau élevé de lien social et de vie civique (les élus locaux constituent 5% de la population, le tissu associatif est dense).

Les flux de néo-résidents se sont accélérés depuis la crise sanitaire. Mais ils préexistaient, et **les habitudes de cohabitation entre néo et anciens, facilitées par les nombreuses arènes de débat, limitent les conflits** malgré des visions différentes du développement local : « *On est un territoire de mélange. Beaucoup de gens sont partis, puis sont revenus. Mais on a aussi des gens qui sont arrivés très récemment, notamment après la pandémie. Donc on a moins de vacance. Ça tire les prix vers le haut, surtout à Cluny, un peu moins dans les villages. (...) On utilise notre réserve foncière pour se réapproprier notre territoire. Par exemple, avec la création d'une maison du geste pour les artisans retraités ou pour l'accueil de doctorants sur le sanatorium vacant de Bergesserin... Car ils ne veulent plus vivre en métropole. On a organisé un nettoyage collectif du sanatorium et tout le monde voulait venir* » (entretien, élu du Clunisois). La mobilisation politique autour de l'accueil des néo-résidents permet ici d'accompagner et d'orienter le phénomène, et peut-être ainsi de limiter les tensions.

Le télétravail comme levier de redéveloppement pour des territoires enclavés : une idée à nuancer

Après le premier confinement, le télétravail a fait l'objet d'une couverture médiatique intense. Il a ainsi pu faire figure de levier de redéveloppement inespéré pour des territoires enclavés, souffrant d'une perte d'emplois et/ou d'habitants. Déjà constitué en stratégie d'attractivité territoriale dans certains territoires (cf encadré 9), il alimente des fantasmes chez certains élus. Il faut toutefois souligner que **tout le monde ne peut pas télétravailler**. Pendant le premier confinement, alors qu'il était déployé au maximum, le télétravail a concerné plus de 80 % des cadres supérieurs et environ 60 % des professions intermédiaires, mais 20% des employés de services directs aux particuliers et moins de 5% des ouvriers (Collet, Giraud, Steinmetz, 2021). Or rappelons qu'en 2018, les cadres supérieurs ne représentaient que 18 % des emplois en France, plus du tiers étant concentrés en Ile-de-France.

Les potentiels néo-ruraux télétravailleurs ne sont donc pas si nombreux et auront un profil particulier : diplômés, dépendants de la connexion matérielle et/ou numérique avec les grandes métropoles, relativement bien rémunérés... et potentiellement échaudés après un certain temps en télétravail. Dans une étude menée pour le ministère du travail en novembre 2020⁸, 36% des répondants disaient pouvoir télétravailler sans difficulté, mais 58% des salariés interrogés faisant cinq jours de télétravail déclaraient préférer travailler sur site (souffrant de l'isolement par exemple).

Dans une stratégie de développement par **l'attraction de télétravailleurs, le déploiement de la fibre semble donc un outil indispensable mais non suffisant**. D'après des acteurs rencontrés (télétravailleurs, élus locaux), le télétravail nécessite la création d'un véritable cadre collectif par l'action publique locale, ce qui engage les communes rurales dans des stratégies de développement qui ne sont pas sans rappeler celles des grandes villes. C'est ce que montre cet entretien avec un élu des Vosges du Nord, qui pense non seulement aux néo-résidents potentiels, mais aussi aux citoyens en mal de nature à attirer pour des séjours de courte durée :

*« Il y a une réflexion qui s'engage à l'échelle de la communauté de communes de Sauer-Pechelbronn pour développer des tiers-lieux qui permettraient de conforter l'attractivité et la fréquentation de nos territoires, non seulement par des touristes mais aussi par des personnes en activité qui sont en mouvement soit du fait de leur profession, soit du fait de leur rythme de vie et de leur organisation. Et y compris des indépendants de n'importe où, du moment qu'il y a connexion au haut débit. [...] La crise Covid là-dessus a ouvert des horizons et peut-être fait émerger des **aspirations et des besoins nouveaux** sur lesquels on est en réflexion avec la communauté de communes. On était en réunion pas plus tard qu'avant-hier soir avec un cabinet de consultants qui a été missionné par la comcom pour travailler là-dessus, identifier des lieux et voir comment cette offre pourrait s'affiner et devenir un élément d'attractivité supplémentaire pour notre territoire ».*
(entretien avec le maire d'une petite commune des Vosges du Nord)

Les effets du télétravail sur les territoires ruraux seront donc liés : 1/ à la structure des emplois des bassins de vie et aux stratégies des gros employeurs régionaux (exemple de Montbéliard avec PSA qui annonce 4 jours de télétravail par semaine) ; 2/ à la connexion aux réseaux de communication (TGV, autoroute, voie rapide vers pôle métropolitain) permettant le télétravail partiel (privilegié par une majorité des employeurs) ; 3/ au déploiement de la fibre numérique ; 4/ au développement de cadres collectifs locaux de travail et/ou de sociabilité. Il existe donc un risque de laisser de côté des territoires plus enclavés physiquement et numériquement (persistance de zones blanches, en cours de résorption cependant). Au-delà du cas des salariés en télétravail, notons néanmoins le cas des artistes, auto-entrepreneurs et professions libérales qui sont, d'un côté, davantage habitués à travailler seuls et de chez eux ; et, de l'autre, mis en difficulté par les prix de l'immobilier dans les métropoles, peu ajustés à leurs revenus moyens et surtout fluctuants. Ils constituent pour ces deux raisons un vivier de potentiels néo-ruraux.

Encadré 9 : Les retombées limitées du télétravail dans le Pilat

Le Pilat, massif de moyenne montagne, se situe dans la Loire, département pionnier en matière de déploiement de la fibre. Pour ce territoire difficilement accessible et aux prises avec un vieillissement démographique (les jeunes partent faire leurs études mais ne peuvent revenir en raison de la pénurie d'emploi et de foncier), situé à proximité des métropoles de Saint-Etienne et Lyon, ce positionnement pouvait s'avérer stratégique pour dynamiser l'économie locale et rééquilibrer la pyramide des âges. De fait, même avant le Covid, une grande majorité des nouveaux arrivants conservaient leur emploi métropolitain. **Le renchérissement prévisible des coûts de déplacement laisse craindre aux élus locaux un recul futur des installations**, mais à l'inverse le

⁸ Sondage "L'activité professionnelle des français pendant le confinement" réalisé entre le 4 et le 8 novembre 2020 par Harris Interactive : <https://travail-emploi.gouv.fr/actualites/l-actualite-du-ministere/article/teletravail-resultats-d-une-etude-sur-l-activite-professionnelle-des-francais>

télétravail peut apparaître comme une solution puisqu'il permet de réduire la fréquence, et donc le coût des mobilités domicile/travail, nécessairement longues.

Toutefois, dans une stratégie de développement par **le télétravail, le déploiement de la fibre ne suffit pas**. Comme l'indique élu local du Pilat : « **La difficulté du télétravail, c'est la perte de sens, l'isolement dans un environnement pas forcément propice.** (...) [Il faudrait équiper] les communes de tiers-lieux en collectif où des télétravailleurs pourraient se retrouver à proximité de leur domicile. Avec tous les moyens (connexion internet, photocopies) qui leur apportent un environnement de travail calme et équipé mais avec en plus la création de lien social. »

Par ailleurs, **la diminution de l'emploi productif local ne semble pas compensée par l'économie résidentielle qui serait permise par l'arrivée de télétravailleurs**. D'une part, ceux-ci se heurtent à la **pénurie de logements** et de terrains disponibles. D'autre part, lorsqu'ils s'installent, ils semblent conserver en partie leurs **habitudes de consommation urbaines**. L'apport du télétravail à l'économie résidentielle peut être réel, notamment pour les commerces alimentaires, mais le discours médiatique doit certainement être nuancé. Comme l'indique un élu : « *Si on regarde les magasins qui sont dans les toutes petites communes... on ne va pas acheter tous les jours des fleurs chez le fleuriste, on ne va pas plusieurs fois par semaine chez le coiffeur... Par contre on peut aller chez le boucher ou au dépôt de pain. Quand je suis en télétravail j'achète mon pain ici (...). Donc il y a quand même le commerce de proximité, notamment alimentaire avec les petites épiceries quotidiennes, qui peuvent tirer leur épingle du jeu* » (entretien, cadre en télétravail dans le Pilat).

Les services publics locaux : une demande insuffisante ?

Au-delà des problématiques désormais bien connues concernant les services publics en milieu rural (Courcelle *et al.*, 2017), notre enquête suggère deux points de vigilance liés aux actuels mouvements de population. D'une part, du fait de l'accroissement des résidences secondaires ou de formes de bi-résidence dans des territoires de plus en plus nombreux, on risque d'observer une extension de la problématique de la saisonnalité. Or celle-ci rend difficile la planification des besoins et la continuité temporelle de l'offre. Parmi nos terrains d'enquête, on constate ces difficultés par exemple à Martel.

Dans d'autres territoires davantage marqués par l'arrivée de populations en quête d'alternatives, la demande de services publics pourrait également être en décalage avec les attentes des collectivités locales. C'est notamment le cas des écoles : alors que les installations de nouveaux résidents avec enfants en bas âge suscitent des espoirs de maintien ou de réouvertures de classes, ces derniers préfèrent parfois inscrire leurs enfants dans des écoles alternatives même lorsque cela suppose de parcourir de longues distances, voire les scolariser à domicile. Comme l'indique un élu dans l'Aude :

« *Dans la Haute Vallée de l'Aude, dans les Hautes Corbières, c'est un risque : le repli et le renoncement aux équipements collectifs. L'école en fait partie. (...) Par exemple, l'école intercommunale de Mouthoumet menaçait de voir une classe fermer. Mais une enquête rapide montrait que si on faisait rentrer à l'école tous les enfants scolarisés à domicile... [on aurait pu maintenir cette école ouverte]* » (entretien élu de l'Aude).

Toutefois, ces populations au mode de vie alternatif peuvent aussi représenter des leviers de dynamisation, du fait de leurs engagements multiples. Plus largement, un élément semble renforcé par la crise sanitaire : la **dimension militante des migrations ville-campagne**. Il ne s'agit pas seulement ici de la volonté de renouer un rapport plus étroit à la nature, qui de fait est observée sur chacun de nos terrains et qui a été abondamment relayée par la presse. La transition rurale (et les promesses de redéveloppement local qu'elle éveille) se joue également autour d'un désenchantement politique, qui s'articule de plus en plus fréquemment autour d'un rejet des métropoles, et du désir concomitant de **renouer avec des formes d'engagement local et de démocratie de proximité**, que les nouveaux arrivés espèrent précisément trouver plus aisément dans les campagnes.

Des effets de dynamisation réels mais très localisés

De ce point de vue, s'installer dans une petite commune où le marché est peu tendu offre la possibilité d'y développer un mode de vie conforme à l'**idéal politique de la sobriété voire de la décroissance**. La chose peut être mise en œuvre individuellement ou par un petit groupe, en investissant un hameau par exemple. Elle interroge sur le périmètre de ces formes d'organisation collective : un éco-hameau en autonomie bénéficie-t-il réellement aux habitants de la commune sur lequel il s'installe ? Mais s'installer dans un village peut aussi être l'occasion de prendre le contrôle de son cadre de vie. Il semble que le **renouveau culturel et l'effervescence politique (municipalisme)** observés dans certaines campagnes spécifiques (Drôme, Ardèche, Cévennes) se soient diffusés à d'autres territoires durant la crise sanitaire. L'installation en milieu rural peut enfin être l'occasion de mettre en œuvre une **stratégie « interstitielle »** en vue d'un changement politique d'ampleur : l'objectif est ici d'amorcer des transformations sociales que l'on espère plus larges, selon une stratégie de la tache d'huile. Ce type de démarche, qui séduit notamment des populations au niveau de capital culturel relativement élevé, est susceptible d'enclencher des stratégies de redéveloppement alternatives aux politiques classiques d'attractivité ; mais il est tout autant susceptible d'enclencher des dynamiques de gentrification rurale et d'exclusion des populations locales. Pour ces raisons, il est particulièrement scruté par les acteurs locaux. Le cas de Saillans, dans la Drôme, a été fortement médiatisé. Celui de Saint-Julien-Molin-Molette, dans le Pilat, est tout aussi intéressant (cf encadré 10).

Encadré 10 : Le changement politique à Saint-Julien-Molin-Molette (Pilat) : du déclin industriel à la gentrification rurale ?

Saint-Julien-Molin-Molette (SJMM) est une commune de 1160 habitants située dans la Loire, à 45 minutes du centre de Saint-Etienne et à une heure et quart du centre de Lyon (par circulation fluide), mais hors des « aires d'attraction » de ces métropoles (au sens du dernier zonage de l'INSEE en aires d'attraction des villes). Cela la distingue des communes du nord du PNR du Pilat (influencées par Saint-Etienne) et surtout des communes de l'est du parc (influencées par la métropole de Lyon). Avec son cachet architectural lié à la présence d'anciens ateliers de soierie, la commune présente un potentiel de gentrification rurale qui la rendait particulièrement intéressante pour observer certains effets de la crise sanitaire.

Or, si l'équipe municipale a constaté fin 2021 qu'il n'y avait pas eu d'accélération notable des ventes immobilières suite aux confinements, en dépit de visiteurs apparemment plus nombreux, la crise sanitaire semble avoir accéléré à SJMM une transformation politique déjà en gestation. Une dynamique de transformation et de changement était portée depuis plusieurs années déjà par l'arrivée d'artistes et d'artisans d'art à la recherche de locaux spacieux et peu coûteux. La nouvelle équipe municipale, élue en 2020 sur une **plateforme municipaliste**, s'emploie désormais à valoriser ce qui constitue une ressource distinctive pour la commune : non seulement les usines, mais les activités qui s'y déploient. Selon l'actuelle maire, Céline Elie, la municipalité a longtemps « mis le chapeau » sur les usines, les regardant avec suspicion plutôt que de chercher à valoriser leur présence. L'activité d'accueil d'artistes qu'elle y avait développée contribuait à la vie culturelle du village, faisait travailler les commerces etc., mais ce potentiel était sous-exploité. La nouvelle équipe va s'attacher à faire bouger les choses, ce qui devrait avoir un impact sur la commune.

Déjà, avec d'autres communes en France, **SJMM devient un des lieux où « un autre monde semble possible », selon des acteurs locaux, et ceci de manière concrète**, ici et maintenant. Cette réputation attire de nouveaux résidents. Timidement, de nouveaux profils de ménages se présentent, non plus pour travailler comme artiste, artisan ou dans un centre agro-écologique, mais simplement pour vivre dans la commune (ou plus largement dans le Pilat) et sont prêts pour cela à adapter leur activité professionnelle. Ce projet n'est plus seulement porté par une logique hédoniste (profiter d'un cadre de vie campagnard dans un parc naturel) mais aussi, de plus en plus, par une logique politique.

A SJMM, les emménagements associés à des projets de ce type demeurent limités, mais ils ne sont pas négligeables. Dans la commune où le solde des entrées et sorties est proche de zéro, il suffit d'une douzaine de personnes pour qu'il passe à 1 %. Or depuis la sortie du confinement de 2020, on note au moins l'arrivée de deux familles qui ont acheté un centre équestre dans un hameau au sud pour plus de 500 000 euros (source : DVF). L'activité équestre ne sera pas reprise, mais les familles ont le projet de développer une activité agricole de subsistance. Par ailleurs, 7 jeunes de 28 à 35 ans ont acquis, avec des moyens nettement plus modestes, une

maison dans laquelle certains vivent à l'année et d'autres passent le week-end. Dans les deux cas, les logements sont situés dans des **hameaux très à l'écart du bourg** (La Rivoire et La Rivory).

La **dynamique néo-rurale est donc réelle**. Incontestablement, la commune attire une population singulière, et cette population joue à présent un rôle déterminant dans la commune. Le télétravail a aussi favorisé ou consolidé des installations. **Il reste cependant difficile d'affirmer que SJMM est engagée vers une gentrification rurale**. Si gentrification il y a, celle-ci reste marginale. Les populations à fort capital culturel qui s'installent à SJMM ont des revenus bas et pour l'instant ne font pas monter les prix. Interrogé sur la présence d'artistes, le gérant de Pilat immobilier estime que cela ne « valorise pas le marché », estimant que « ça peut même les desservir », au sens où **la clientèle majoritaire sur le secteur n'apprécie pas particulièrement ce type de voisinage**. Pour lui, les « néo-ruraux » semblent encore loin d'avoir acquis le poids nécessaire à l'amorce d'une gentrification. La vacance dans le parc reste élevée (de l'ordre de 20 % du parc, avec en sus 10 % de résidences secondaires) et il reste de l'espace encore disponible dans les usines. Par ailleurs, si l'État parvient à imposer l'extension d'une carrière de granit proche, les nuisances risquent de se démultiplier et de devenir un véritable frein à l'attrait de la commune (sauf si un contournement est réalisé, mais pour l'instant il n'existe aucun projet concret sur ce point). Il coulera donc encore de l'eau sous les ponts avant que se pose un des principaux problèmes de la gentrification, à savoir l'éviction des plus modestes. Par ailleurs, les porteurs de la dynamique seront à n'en pas douter très soucieux d'éviter de se transformer en havre d'une bourgeoisie en mal de nature et soucieuse de bénéficier d'un supplément d'âme culturel.

Au-delà de ces cas singuliers où l'alternative politique s'est structurée jusqu'à la constitution d'équipes municipales, on observe de façon plus large la multiplication de projets de transition beaucoup plus pragmatiques que par le passé, qui peuvent impulser des dynamiques économiques certes limitées et très localisées mais non négligeables à l'échelle de communes de quelques dizaines voire centaines d'habitants. Ces projets ayant été mis en œuvre récemment, il est évidemment trop tôt pour en évaluer les retombées, encore moins la pérennité. La prudence est toutefois de mise au sujet de la réussite à venir de ces projets de reconversion professionnelle en milieu rural. Les travaux de recherche menés depuis 10-15 ans montrent en effet que les échecs sont nombreux lorsque les porteurs de projets ne disposent pas d'un capital social d'ancrage (Chevalier 2018). La temporalité de notre enquête ne permet pas de savoir ce que donneront ces projets, dont l'échec éventuel ne sera acté qu'après plusieurs années.

Un fonctionnement en réseaux

Les projets de transition écologique ou de participation politique courent aussi le risque d'un déploiement en réseaux fermés, même si tel n'est pas leur objectif. C'est ce que souligne un élu de l'Aude :

*« on se rend compte que les porteurs de projets sont aussi porteurs de la transition écologique. Autrement dit, les porteurs de projets s'organisent entre eux. Ils ne font pas redescendre [l'information des AAP]. **On a vite fait de travailler entre gens qui « savent » entre guillemets et c'est difficile de s'ouvrir ensuite. Ça s'ouvre petit à petit. Mais de fait, les porteurs de l'information sont aussi les bénéficiaires.** » (entretien, élu, Aude)*

On peut ainsi parler de **grappes communautaires alternatives** dans les Cévennes ou les Pyrénées Audoises. Dans les Vosges du Nord, la fermeture sociale est peut-être moindre du fait de la moindre ampleur de ces réseaux, néanmoins la constitution des préoccupations écologiques en problème politique et en mot d'ordre guidant les styles de vie reste associée à des milieux sociaux particulièrement diplômés et liés à certaines institutions, comme le PNR. De fait, leurs pratiques culturelles et de consommation les conduisent à se retrouver fréquemment dans les mêmes espaces et à tirer profit des mêmes dispositifs, dont ils sont souvent aussi les instigateurs. L'usage des réseaux sociaux numériques renforce ce fonctionnement en réseaux.

La fermeture sociale n'est au demeurant pas l'apanage des militants, et l'on observe également des formes de « clubbisation » (Charmes, 2011) sur le plan résidentiel, notamment dans les territoires plus touristiques comme la vallée de la Dordogne. A Martel par exemple, des retraités aisés captent une aménité résidentielle (des logements de qualité bénéficiant de tous les services du centre mais à l'écart des nuisances) et entrent en conflit avec des résidents locaux qui souhaitent ou acceptent l'animation saisonnière (cf encadré 12 partie 4).

Des acteurs de l'aménagement et des outils pas toujours en phase avec les évolutions récentes

Face à l'arrivée de ces populations nouvelles, avec des aspirations et des besoins professionnels et résidentiels différents, les approches et les outils traditionnels de l'action publique en milieu rural peuvent trouver leurs limites. Les maires sont les premiers interlocuteurs des néoruraux porteurs de projet, et jouent à ce titre un rôle crucial dans leur accueil. Mais ils font part (surtout dans les toutes petites communes sans ingénierie) du décalage entre les besoins des nouvelles populations et leur capacité de réponse institutionnelle, au-delà de la mise en relation avec les instances compétentes.

La **question du foncier** est particulièrement sensible, que cela recouvre des usages résidentiels ou productifs et montre les limites du droit des sols et des documents de planification dans leur état actuel, mais aussi dans leur application.

Les **modes d'habiter non conventionnels** (type yourte, *tiny house*, etc.) sont actuellement dans une zone grise des documents d'urbanisme. Souvent implanté dans les lisières boisées, ou près des rivières (voire d'une source), ce type d'habitat léger se trouve généralement sur des terres agricoles et relève d'un statut juridique particulier mal maîtrisé – les STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limités), c'est-à-dire un statut dérogatoire à l'inconstructibilité des zones agricoles, soumis à condition (déplacer l'habitat régulièrement). Dans les faits, les habitats ne sont pas forcément déplacés, et deviennent une source de dissensions entre les habitants et les collectivités.

Le droit des sols est également jugé trop restrictif en ce concerne des **formes hybrides mêlant habitat et polyactivité**. Par exemple, de quelle catégorie du PLU relève un projet d'éco-hameau mêlant habitat partagé, maraîchage, vente de produits maraîchers et artisanaux, prestations de loisirs ? Les collectivités se trouvent désarmées :

« Les services de l'État ne nous aident pas trop ! ils sont un peu loin des réalités. Pour eux c'est interdit. Il va falloir (sans exagération) qu'ils prennent la mesure des changements actuels pour pouvoir trouver des solutions et faciliter ce genre de démarches. » (Entretien technicien d'un service d'urbanisme, Aude)

De façon plus générale, et comme cela s'observe ailleurs en France, les inquiétudes face à la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ont été exprimées par de nombreux acteurs des territoires ruraux de faible densité, confrontés à une hausse de la demande en habitat individuel, alors que les droits à urbaniser sont de plus en plus contraints.

« J'ai demandé aux services de l'État de discuter concernant le PLU : si on veut des résidents qui ne soient pas seulement des catégories socio-professionnelles ++, si on considère que les autres ont éventuellement le droit d'accéder à la propriété, comment ils vont faire avec des terrains qui explosent ? Parce que le ZAN a aussi comme effet négatif qu'il ne permet pas à tout le monde d'acheter un terrain et de construire. Donc moi, j'ai demandé à ce que, sur le PLU, on travaille sur les nouveaux modes d'habitat : l'habitat léger. » (Entretien, maire d'une commune des Cévennes)

Face aux réorientations productives, les acteurs traditionnels de l'agriculture (Chambre d'agriculture, SAFER) se trouvent parfois en décalage avec la réalité des demandes, comme dans les Corbières. Dans ce territoire traditionnellement viticole et d'élevage, ils ont l'habitude de monter des projets de reprise d'exploitation. Or ces nouveaux arrivants, s'ils reprennent une exploitation, n'en conservent pas forcément l'orientation productive et souhaitent développer une autre activité moins courante dans le secteur (maraîchage), voire une activité de niche (plantes médicinales), ce qui laisse les acteurs traditionnels désemparés : les besoins en surfaces agricoles, en bâtiments, en main d'œuvre sont différents.

« [Le changement d'orientation agricole des néo] pose des problèmes structurels. Les petites communes ne sont pas équipées pour les accompagner et ils ne rentrent pas dans les schémas traditionnels des chambres d'agriculture, traditionnellement orientés sur la vigne ici. Idem à la Safer. Ce type de demande est généralement animé par des associations, type Confédération paysanne. » (Entretien, élu de l'Aude)

Face à ce décalage, des **tiers acteurs** peuvent prendre le relai de l'action publique traditionnelle, ce que confirme cet autre acteur du territoire :

« Il y a un tissu associatif très fort, très actif, dans la Haute Vallée de l'Aude – c'est le cas, parfois un peu en réaction ou parallèlement aux politiques, il faut le dire – et qui ont pris en main certains aspects du développement du territoire comme la coopérative du RTE [Revenu de Transition Ecologique]. Plusieurs associations se mobilisent sur des questions qui pourraient être traitées, et le sont parfois, par les intercommunalités. Il y a une volonté de créer une dynamique et un développement sur le territoire. » (Entretien, PNR Corbières-Fenouillèdes)

Le **secteur associatif** est également porteur d'initiatives. Par exemple, les marchés de plein vent peuvent être gérés par une association : la mairie leur fournit le terrain et l'électricité et l'association gère les exposants. C'est un échange présenté par ces maires comme « gagnant-gagnant », puisque la commune gagne en animation (et donc en attractivité), tandis que l'association économise le prix d'un terrain.

Pour autant, certaines collectivités prennent les devants en développant des initiatives alternatives, notamment dans le domaine du foncier et des mobilités. Par exemple, dans la Haute Vallée de l'Aude, des communes achètent des terres agricoles afin de sécuriser l'installation de nouveaux agriculteurs (notamment des maraîchers) et insèrent cette action dans un projet plus large de circuits courts pour alimenter la cantine de l'école du village. De façon plus générale, certaines communes s'organisent pour lutter contre la désertification rurale :

« On voit de plus en plus de communes créer ou prendre l'initiative de création de services type épicerie, resto, maison médicale, pour favoriser la maintenance de services au public. Mais ce ne sont pas des services publics. » (entretien élu Aude).

Ce sont alors les communes qui lancent les appels à candidatures et procèdent au recrutement. La plupart du temps, les candidats sont des néo-ruraux.

Conclusion : entre retombées territoriales ambiguës et nouvelles inégalités entre les territoires

Si l'on ne peut nier la réalité des retombées économiques par endroit, force est également de constater que les espoirs initialement fondés, par les élus notamment, sont parfois déçus, pour des raisons liées aussi bien aux individus (recours aux services alternatifs, stratégies d'investissement, etc.) qu'aux territoires (qui ne sont pas forcément dotés des ressources humaines, techniques ou légales pour répondre à ces attentes). Comme le résume cet élu des Corbières :

« Notre espoir était d'avoir des familles jeunes avec enfants et activité économique sur place. La réalité : ce sont des retraités pour la plupart fortunés qui investissent des maisons à temps plein ou secondaire. » (Source : enquête en ligne PNR Corbières-Fenouillèdes)

4. Des tensions accrues et renouvelées : comment (co)habiter les espaces ruraux ?

Une crise du logement exacerbée

L'expérience intime des limites de l'habitat collectif sans extérieur dans un espace urbain dense et minéral durant le premier confinement a convaincu de nombreuses personnes de la nécessité de changer de cadre de vie. Comme l'ont montré les travaux des équipes quantitatives, la maison individuelle avec un jardin, habitat déjà privilégié par de nombreux Français, s'est trouvée encore plus désirable, accroissant dès lors la demande sur ce segment du marché immobilier. Au-delà de la confortation d'un mode d'habitat, c'est l'ensemble de la chaîne du logement et des parcours résidentiels qui sont touchés. Cette crise du logement affecte désormais des territoires qui en étaient jusqu'à présent épargnés.

La confortation du primat de l'habitat individuel

Depuis 2020, on observe la consolidation et l'extension de la périurbanisation, et un renouveau des acquisitions dans les territoires ruraux : la crise sanitaire consacre clairement **l'hégémonie du désir d'habitat individuel**. Cette tendance doit interpeller l'action publique dans un contexte de durcissement des réglementations sur l'artificialisation. Pour autant, ce que l'on observe dans les territoires d'étude tranche clairement avec l'image de papier glacé des télétravailleurs devant leur longère de charme. Dans le Sud-Ouest, la quête d'habitat individuel emprunte plusieurs chemins, mais ceux-ci ne mènent pas aux cœurs de villes dévitalisés qui font figure de marché de dernier recours pour les populations exclues des métropoles. Comme l'indique un acteur local, « *Dans les cœurs de village il faut avoir envie d'y habiter : on ne quitte pas un studio de Paris pour aller dans une ruelle sans lumière !* » (Entretien SCIC de territoire, Aude).

Encadré 11 : « La maison individuelle », de l'image d'Epinal à la diversité des réalités dans les Pyrénées Audoises

L'enquête de terrain montre le peu de cachet des habitations traditionnelles de la région. Néanmoins, c'est bien vers la réhabilitation que les néoruraux se tournent, y compris avec des projets d'éco-rénovation – pas toujours évidents à mettre en œuvre du fait de la structure de l'habitat (difficulté à revoir l'isolation par exemple) : « *Notre commune est tellement petite qu'il n'y a actuellement que deux maisons de village à vendre, l'une très petite et mal située, l'autre nécessitant beaucoup de travaux, les deux étant chères. Nous savons que des personnes visitent le village avec l'idée d'acheter mais cela se concrétise rarement.* » (Enquête en ligne)

Surtout, l'éventail du champ des possibles en matière d'habitat est large et ne concerne pas les mêmes types d'espaces :

- **maisons de bourgs ou de village**, notamment pour les retraités et les étrangers. Mais ce type d'habitat est souvent inadapté aux normes de confort moderne, du fait de l'étroitesse des fenêtres (manque de lumière), des escaliers exigus (peu accessibles) ou encore des vis-à-vis dans les rues étroites.
- **maisons à l'écart, avec du terrain**, propices à la transition professionnelle et la polyactivité. La présence d'une source comme condition a été mentionnée, mais pas systématiquement.
- **habitat léger non conventionnel**, plutôt dans les lisières boisées, ou près des rivières (ce qui pose des problèmes en matière de prévention des risques). Le fait de choisir ce type d'habitat recouvre des situations différentes : pour certains (notamment en yourte ou *tiny house*), c'est un choix écologique de sobriété et de quête d'autonomie (pose d'éolienne ou de panneaux solaires pour l'électricité, recours à une source, potager). Pour d'autres (notamment en caravane ou *mobil home*), c'est une solution de repli quand les ressources financières ne permettent pas d'acheter une maison en dur. Parfois, c'est aussi une forme de refus d'habiter en logement social, souvent collectif, et perçu négativement (sentiment de promiscuité, ville anxigène, etc.).

Enfin, une forme d'habitat connaît un succès croissant sur ce territoire, influencé en cela par l'Ariège toute proche, pionnière en la matière : les **écohomeaux**. Il s'agit de petits groupes de maisons à l'écart du village, constitués généralement sous forme d'habitat participatif, toutes construites selon des principes écologiques forts : maison avec murs de paille, yourtes, cabanes, etc. Ils sont juridiquement constitués en association ou SCI. Ces écohomeaux visent généralement une forme d'autonomie combinant activité maraîchère, accueil temporaire, vente sur place (légumes, artisanat, etc.), voire stages (méditation, yoga, etc.). Par exemple, l'Oasis du Carla à Rennes-le-Château incarne ces principes de vie et d'habitat. Née en 2016, ses créateurs viennent cependant de céder la place à une nouvelle génération, ce qui converge avec le **turn over** constaté chez les populations marginales, et invite donc à la prudence au sujet de la longévité des observations effectuées en 2021-2022.

Un autre enjeu pour les territoires d'accueil concerne l'orientation des flux vers **la rénovation du bâti existant plutôt que la construction neuve**. Le contexte est celui, antérieur au Covid, de la lutte contre la vacance du bâti ancien (programme national Petites Villes de Demain, notamment) et de la mise en place de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'attractivité démographique nouvelle a mis en lumière, dans certains territoires, la faible qualité du bâti ancien. La rénovation de ce bâti est donc un enjeu à la fois pour la revitalisation des bourgs et pour le **secteur du bâtiment**, qui peut en bénéficier. Par exemple, les architectes conseils du PNR des Vosges du Nord ont enregistré une hausse marquée des demandes de conseil en rénovation sur le bâti ancien. Sur le territoire du PNR, ces demandes ont augmenté de 50% entre 2019 et 2020, la tendance de 2020 se poursuivant en 2021.

Pénurie de logements dans des marchés sous tension

La géographie de la tension du marché immobilier est bien connue grâce à l'établissement d'un indicateur synthétique servant de base au zonage de certaines politiques publiques (défiscalisation, logement social) : la tension maximale concerne l'île de France, les principales métropoles (notamment Lyon, le littoral méditerranéen entre Marseille et Nice), et la région transfrontalière suisse. Les mobilités induites par la crise sanitaire ont complété cette géographie par l'ajout de deux types de territoires :

- les zones de villégiatures déjà attractives et désormais saturées ;
- des zones rurales jusque-là épargnées par la pénurie de logement.

En ce qui concerne le premier cas, la crise sanitaire vient exacerber et porter à un point insupportable une situation préexistante, portée par des ménages parfois aisés, en quête de résidence secondaire. Cette tension immobilière accroît par ailleurs la pression sur des milieux naturels déjà fortement anthropisés et fragiles (littoraux).

Dans le second cas, cette tension est due à une prolifération d'achats dans des territoires qui n'étaient auparavant pas considérés comme désirables. Cela peut être une maison modeste que l'on achète (ou qu'on ne revend pas dans le cas des héritages) « au cas où », c'est-à-dire en cas de reconfinement, pour y télétravailler, pour se retrouver en famille ou entre amis, et que l'on pourra louer le reste du temps en location saisonnière. Cette tension est à nuancer à l'aune de l'étroitesse des marchés immobiliers locaux (cf. partie 1).

Ce qui ressort ce sont aussi de nouvelles manières d'habiter, avec certains ménages capables de jongler entre plusieurs logements, d'en tirer le meilleur parti au gré des aménités propres à chacun. Ce mode de vie, qui fait exploser le modèle classique résidence principale / résidence secondaire aux temporalités bien connues ((saisonnalité), immobilise d'autant plus de logements qui se retrouvent retirés du marché principal. Qu'il s'agisse des zones de villégiature ou des espaces ruraux, c'est donc le marché locatif qui se trouve lui aussi perturbé. Cela est d'autant plus problématique dans les espaces ruraux où l'offre en locations à l'année est souvent déjà limitée.

Dans tous les cas, les entretiens menés font clairement remonter aujourd'hui la crainte d'une **éviction des populations locales** : l'arrivée de nouvelles populations avec un fort pouvoir d'achat en

provenance des plus grandes métropoles fausse le marché immobilier local (« parisianisation » du marché, avec paiement *cash* et sans négociation du prix). Cela entraîne une hausse des prix, et donc l'éviction des ménages locaux du marché immobilier, qui se voient rejetés dans des communes plus périphériques ou moins attractives. Les acteurs locaux soulignent donc un enjeu de **logement des populations locales modestes**, notamment les candidats à la primo-accession, ainsi que la possible déstabilisation de l'économie productive ou présenteielle. Les saisonniers (tourisme et agriculture) sont en effet également victimes de cette pénurie de logement.

*« On a pas mal de remontées de maires qui nous signalent leur inquiétude à continuer à loger les saisonniers, notamment dans l'hôtellerie et la restauration, ou dans l'agriculture, mais aussi à permettre aux jeunes habitants du territoire d'accéder au logement, en particulier sur la frange littorale. On constate une augmentation des tensions dans le parc locatif social, un **grippage du parcours résidentiel**. Cette augmentation des prix met en difficulté les locaux, dont les ressources ne sont pas aussi importantes que les nouveaux arrivants. »* (Source : entretien collectif, techniciens bretons)

Les communes apportent des réponses différenciées, certaines proposant des modes d'habitat léger comme solution d'accueil à ces populations présentes de façon temporaire sur leur territoire.

Quoi qu'il en soit, la **pénurie de logements** disponibles pour la population résidente, accentuée par la crise sanitaire et par les restrictions prévues des droits à construire (ZAN), est clairement en train de déboucher sur une **conflictualité accrue** (façade Atlantique, Corse) et une demande très forte de régulation de la part des populations locales.

Encadré 12 : Martel : la montée des conflits entre « clubbisation » et ouverture sur un territoire touristique aux prises avec la location de courte durée

Martel est située dans le Lot, aux confins de l'Occitanie et de la Nouvelle-Aquitaine. Avec ses 1600 habitants, c'est l'une des sept petites villes de la communauté de communes des Causses et Vallée de la Dordogne, caractérisée par sa faible densité. Depuis plusieurs années, Martel présente les signes d'un processus de mise en tourisme, qui se traduit par l'émergence d'une économie visant la **captation d'une clientèle touristique** et qui se matérialise spatialement dans le centre-ville (commerces, logements, ambiance...). En effet, ce territoire est particulièrement attractif en raison des **axes autoroutiers proches**, les commerces de proximités et services assurés ainsi que pour ses sites touristiques. Cette tendance est accélérée par la pandémie : la saison touristique de l'été 2020 a été marquée par une fermeture des frontières et, par conséquent, par une augmentation de la fréquentation des destinations nationales. Les confinements ont amené de nouveaux publics vers des destinations nationales et ont fait connaître à certaines populations (régionales ou non) la vallée de la Dordogne et Martel, ce qui provoquerait, selon des enquêtés, un accroissement de l'attractivité future du territoire, tant pour de potentiels résidents à l'année que pour de prochains touristes qui reviendraient, le taux de « retours » étant important sur ce territoire.

Selon les agences immobilières, il n'existe plus de bien vacant à Martel, voire sur les communes alentour. Or, **la pénurie de biens à vendre ne devrait pas être résolue de sitôt au vu d'un PLUI en cours de réalisation qui devrait ouvrir peu de zones à urbaniser**. Les agences notent une hausse de leur activité à partir de juin 2020. Le profil des nouveaux arrivants comporte beaucoup de **pré-retraités ou des retraités**. Mais de nouveaux profils apparaissent :

- Des **jeunes couples** viennent s'installer, que ce soit pour télétravailler dans un cadre agréable ou pour avoir un pied-à-terre en France (couple d'expatriés en Afrique qui reviennent régulièrement et se « posent » à Martel parce qu'ils y ont des amis). Le lieu de résidence est alors complètement décorrélé du lieu de travail.
- Des **cadres** qui travaillent dans diverses entreprises, dans un bassin d'emploi large (chez Andros par exemple).
- Des **investisseurs immobiliers**.

- Des **rapprochements géographiques de parents** (retraités là-aussi) vers leurs enfants, voire le cas de l'achat d'une maison par une famille dispersée pour qui Martel est central au regard des situations de chacun et permet de se retrouver l'été.

Pour valoriser leur investissement immobilier, les acheteurs mettent leurs nouveaux biens en location, ce qui produit une certaine « **airbnbisation** » du territoire. Ce phénomène peut même être renforcé par les personnes qui achètent pour vivre sur le territoire : c'est le cas de Julien et de sa compagne qui ont acheté une parcelle qu'ils ont divisé en trois lots – un pour leur résidence et deux pour des **gîtes dont la location a pour objectif de participer au remboursement de leur investissement réalisé avec emprunt**. De nombreux logements sont donc achetés pour de la bi-résidence, de la résidence principale ou de la location touristique. *In fine*, il y a un **fort déficit de logements locatifs** qui empêche une part de la population de résider sur le territoire, en particulier les salariés de certains secteurs d'emplois des services ou de la production. Paradoxalement, apparaît une grande difficulté à loger les **saisonniers** en saison touristique : une association de commerçants se mobilise pour remédier au problème et loger les travailleurs. Comme souvent, cet afflux de nouvelles populations ne se déroule pas paisiblement.

Les nouveaux habitants viennent parfois pour trouver une certaine quiétude, dans un cadre de vie agréable (voire hyper-patrimonialisé comme le centre-bourg de Martel). Si de telles attentes peuvent correspondre au rythme de vie hivernal, avec très peu d'animations ou des commerces fermés (un seul restaurant ouvert en hiver contre 17 en été en 2021), elles correspondent moins au rythme estival, l'été correspondant à un temps de sorties, d'animations, de concerts, etc. Or, certains nouveaux arrivants en viennent à appeler les gendarmes pour stopper les bruits passés 22h – ce qui tend à agacer les populations « historiques », habituées à une vie saisonnière et qui se sentent dépossédés de leur territoire. De même, certains nouveaux arrivants ont explicitement énoncé qu'ils veulent rester entre eux et qu'ils sont très contents qu'il n'y ait plus de nouveaux arrivants après eux. Il existe donc une sorte de **conflit autour de l'état d'esprit « d'ouverture », que revendiquent les « historiques », et une partie des nouveaux arrivants qui veulent un entre-soi supposément plus paisible**.

En lien avec ce premier enjeu, celui des **résidences secondaires qui sclérosent les communes** : syndrome des volets fermés 11 mois de l'année, des commerces à horaires réduits hors saison, de la spécialisation du commerce dans les activités liées au tourisme, des écoles obligées de fermer par manque de renouvellement de la population ; ce qui pose également la question du dimensionnement des services urbains et des complémentarités territoriales. On relève également des interrogations et craintes autour des logements mis en location sur AirBnB, difficiles à dénombrer. Les positions sont plus variées à l'égard du tourisme de gîtes ou de chambres d'hôtes, qui peut générer de l'activité économique et est souhaité par certains acteurs (comme le PNR des Vosges du Nord).

Face à ces enjeux, on note l'**accélération d'innovations solidaires** en termes de politiques locales, afin de limiter la relégation des plus modestes (et notamment des jeunes) et de maintenir une vie sociale et économique sur le territoire. On peut citer par exemple le choix fait par une commune des Cévennes de sédentariser à l'année des marginaux en camion dans le camping municipal. Autre exemple, des voitures municipales sont proposées dans le Clunisois, pour permettre à ceux qui n'ont pas les moyens d'acquérir et d'entretenir un véhicule de rester dans le territoire malgré la hausse des prix. Mentionnons encore les réflexions autour d'offices fonciers solidaires en Bretagne occidentale.

L'enjeu central est l'activité économique locale générée dans les territoires d'accueil, qui ne veulent pas devenir des espaces de villégiature pour télétravailleurs ni des banlieues lointaines, dépendant des grands centres métropolitains. La figure repoussoir (à deux têtes) est constituée de ceux qui s'installent sur le territoire de façon plus ou moins temporaire et vont peu s'intégrer localement (syndrome des volets fermés pour le côté aisé du spectre social ; importation de problématiques sociales urbaines pour le côté pauvre du spectre social, crainte des "cassos"). A l'inverse, ceux qui s'installent avec un projet de vie (activité locale d'artisanat, maraîchage, médecin, insertion dans la vie associative etc.) sont bien vus, voire recherchés (et font l'objet d'une sélection par certains territoires comme cela nous a été rapporté sur le Causse Méjean) car c'est un moyen de garder (peut-être) une école ouverte, et de redynamiser le territoire. Plus généralement, la crise sanitaire et ses

effets semblent confirmer la **bifurcation des politiques de développement, avec des territoires en rupture avec la logique d'attractivité.**

La montée d'une conflictualité multiforme

La montée des conflits entre habitants « déjà-là » et néo-ruraux, qui préexiste la crise sanitaire, est bien documentée par la recherche en sciences sociales. Par ailleurs, la presse locale a couvert la conflictualité déclenchée, immédiatement après l'annonce du premier confinement, par les départs supposément massifs de « Parisiens » vers la façade atlantique. Ces conflits portaient alors sur la peur de la diffusion du virus, ou la pénurie alimentaire causée par l'afflux d'arrivants. Depuis, la conflictualité s'est tournée vers l'accès au foncier et à l'immobilier. Ce sont surtout les locations de courtes durée et les résidences secondaires qui déclenchent ces tensions, comme en Bretagne, en Corse et dans le Pays Basque. Bien que peu relayée dans la presse nationale (mises à part les banderoles photogéniques contre les « Parisiens »), la montée de la conflictualité accentuée par la crise sanitaire prend une tournure multiforme. Elle concerne ainsi, de façon attendue :

- **L'accès à l'eau** : au conflit d'usage déjà connu entre les usages agricoles (forages illégaux dans la nappe peu profonde, risques de pollution) et résidentiels (piscine), s'ajoute plus récemment celui lié aux usages récréatifs tels que sports en eaux vives, par exemple sur la rivière Aude. Les lâchers de barrage sont par exemple source de dissensions.
- La **chasse** : conflit classique dans les zones rurales, il se cristallise notamment sur les jours de loisirs et confronte chasseurs et promeneurs.
- La **forêt** : L'ONF est régulièrement présenté par les communes comme un acteur défaillant dans la gestion des espaces forestiers. La multiplication de friches agricoles et la fermeture des paysages présentent un double risque : celui de propagation accrue des incendies en été, et aussi l'avancée de plus en plus proche des habitats de la faune sauvage, sangliers en tête. Des visions antagoniques en matière de gestion – ou de non-gestion – des forêts se font également jour entre anciens et « néos ».

Des **tensions autour du foncier** peuvent apparaître lorsque les nouveaux venus privilégient des terrains à l'écart des bourgs pour construire un logement neuf (comme des retraités dans les Pyrénées audoises) ou lorsqu'ils sont à la recherche de vastes terrains isolés pour développer des projets alternatifs (éco-hameaux par exemple) : ces projets se heurtent au droit des sols (ZAN) et, parfois, au conservatisme des familles locales qui « tiennent » les conseils municipaux.

Au-delà des anecdotes folkloriques colportées bien avant la crise sanitaire sur les **conflits de voisinage** et autres déconvenues de néoruraux face aux réalités de la vie rurale, un élément a été rapporté, en particulier dans les terrains du Sud, qui concerne la cabanisation. Les élus se montrent soucieux de la cohésion de leur territoire. Or, ce type d'habitat – et d'habitants – suscite parfois des difficultés de cohabitation. « *Mon souci, c'est de faire cohabiter des populations très différentes, je n'ai pas envie d'avoir le feu dans le village entre les anciens et les nouveaux, il faut que le soleil brille pour tout le monde. Il faut des règles car si on laisse faire [la cabanisation] c'est la guerre dans ces villages.* » (Entretien maire, Lozère)

Enfin, la **crise sanitaire a révélé un conflit de valeurs au sein de certains territoires**. La Haute-Vallée de l'Aude, terre ancienne de l'alternative, a vu de nouveaux clivages apparaître avec la crise sanitaire. Les tenants des médecines alternatives y sont nombreux, et les « antivax » préexistaient à la crise sanitaire (avec des parents refusant de vacciner leurs enfants par exemple). La crise a non seulement conforté ces positions, mais a surtout révélé au grand jour des convictions jusque-là restées dans la sphère privée.

« Pendant la période passée, ça a généré des tensions importantes entre ces réseaux [antimasque, antipass, antivax] et les autorités, et ça a accentué des tensions avec la population. Mais attention, la dichotomie anti / pro, néo / locaux : ça ne se recoupe pas forcément. Il n’y a pas eu d’arrivées [de populations] nouvelles avec le Covid, mais le Covid a mis en exergue des différences de points de vue qui étaient plus relatives auparavant. »
(Entretien, service technique, Aude)

Le port du masque en extérieur, la mise en place du pass sanitaire ont non seulement déplacé ces prises de position sur l’espace public, mais ont créé un effet cumulatif dans certains endroits perçus comme des refuges. Ainsi, le marché d’Espérasa, réputé au-delà de la vallée pour son offre de produits alternatifs, est devenu un **haut lieu de contestation sanitaire**, entraînant plusieurs rappels à la loi. La Haute-Vallée dans son ensemble peut être perçue comme un lieu de résistance et attire à ce titre de nouvelles personnes partageant ces valeurs. Cela est d’ailleurs source d’inquiétude pour certains élus, moins pour l’effet de publicité induite que pour la mise à mal de la cohésion communale et la montée du vote d’extrême-droite.

Conclusion : la cohésion territoriale au défi de l’importation de problématiques urbaines en milieu rural

La mise en avant, dans de nombreux médias, du récit enchanté de la nouvelle vie à la campagne des télétravailleurs et diplômés en reconversion occulte une réalité plus contrastée, notamment en matière de marché du logement. L’augmentation des transactions percute des marchés locaux, aussi bien du fait de l’arrivée de nouveaux arrivants que de transactions non suivies d’installations. Dans le premier cas, l’arrivée de ménages aux capitaux sociaux et économiques élevés peut faire craindre des formes de **gentrification rurale**. Dans le second cas, à l’instar de ce qui se passe dans les espaces urbains soumis à la pression de AirBnB entre autres, le marché résidentiel, y compris de la location, se trouve déstabilisé et **pénalise en premier lieu les ménages les plus modestes**. Rejetés plus loin, leur vulnérabilité est accrue par le contexte d’augmentation croissante des prix de l’énergie (précarité thermique, dépendance automobile).

Les risques pour les territoires d’accueil sont également ceux, déjà identifiés lors de vagues antérieures d’exode urbain, de possibles **conflits entre anciens et nouveaux**, qui recouvrent à la fois des **conflits d’âges et de générations ; des clivages économiques** avec des différentiels parfois importants de pouvoir d’achat ; et **des tensions autour des pratiques et attentes vis-à-vis du territoire** (acceptation des nuisances etc.), **aux dimensions parfois politiques**. Parmi ces conflits, on note notamment la montée de visions antagoniques entre nouveaux arrivants et populations locales autour de l’usage des ressources (bois, eau). C’est notamment le cas dans les territoires où les achats résidentiels sont teintés de peurs face à la crise climatique et sanitaire.

Ces conflits soulignent le défi de cohésion territoriale et sociale dans des espaces ruraux en pleine mutation sociologique et fonctionnelle, avec une redéfinition du rapport au territoire (un ancrage choisi par conviction et non subi par attache familiale), une redéfinition des usages des ressources territoriales (mutation des systèmes productifs, intégration des attentes en matière de tourisme et de loisirs) et une redéfinition même des modes de vie de façon plus générale (développement d’un secteur associatif parallèle). Cependant, certains acteurs manifestent leur inquiétude face à ce qui dépasse de simples conflits d’usage : *« Ils ont des problématiques similaires mais des identités marquées. D’où la difficulté de faire projet de territoire »* (entretien service technique, Aude).

Dans l’ensemble, ces conflits doivent bien sûr être pris en compte. Mais il semble tout aussi important d’identifier les **facteurs limitant la conflictualité et favorisant la cohabitation** de groupes sociaux différents malgré la hausse des prix causée par l’accélération des flux entrants (exemple du Clunisois).

Conclusions et perspectives

Au terme de cette étude menée sur une temporalité courte (juin 2021-mai 2022), l'enquête qualitative conclut que **l'impact de la pandémie de Covid-19 sur les mobilités résidentielles reste modeste** dans la mesure où l'on ne constate pas une rupture nette dans les pratiques préexistantes, ni dans les flux concernés. Ces derniers, loin d'être massifs, ne peuvent être qualifiés d'exode. Nous avons observé principalement le prolongement de tendances préexistantes, qu'il s'agisse du processus de renaissance rurale ou de tension sur les zones littorales. En revanche, la pandémie a marqué un coup d'accélérateur pour certaines mobilités, notamment celles de travailleurs pour qui le télétravail est possible, et a étendu le domaine des possibles géographiques en matière résidentielle. De même, l'accroissement de la prise de conscience de l'impossibilité de perpétuer les modes de vie « de l'ancien monde » s'accompagne d'un nombre accru de candidats à l'installation dans le monde rural pour mettre en actes leurs convictions personnelles à travers l'adoption d'un mode de vie plus sobre, passant parfois par une reconversion professionnelle.

Ces mutations affectent différemment les territoires, en fonction de leur accessibilité (critère classique d'attractivité) mais aussi de leurs aménités paysagères et naturelles (critère dont le poids est croissant). Si certaines campagnes, bien connectées aux réseaux de mobilité à grande vitesse (autoroute, TGV) et à l'environnement préservé (non standardisé par la monoculture industrielle), tirent leur épingle du jeu, d'autres territoires, notamment les littoraux et espaces traditionnels de villégiature, sont en surchauffe du fait d'une trop forte pression immobilière – qu'il s'agisse d'installations pérennes ou de logiques d'investissement ; d'autres enfin restent à l'écart de ces dynamiques et s'enfoncent dans le déclin. On observe donc une **diversification des trajectoires territoriales**, sans pour autant qu'il soit possible pour l'heure d'évaluer la pérennité des processus observés.

Confrontés à des problématiques jusque-là réservées aux espaces urbains (pression immobilière, locations saisonnières de courte durée, gentrification), les territoires d'arrivée semblent inégalement dotés pour y répondre. Nous avons recueilli aussi bien des paroles de maires désarmés devant le phénomène, **notamment du fait de la faiblesse de leur ingénierie** (qui se réduit souvent à un.e secrétaire de mairie, et pas toujours à temps plein), que celles d'acteurs faisant preuve de volontarisme et d'initiative, développant des approches originales en matière de politiques du logement (habitat léger pour les saisonniers, maîtrise foncière de terrains agricole, etc.) ou de développement local. Certains voient même dans ces défis apportés par les populations précaires une **opportunité d'accélérer la transition** de leur territoire vers un modèle plus inclusif et plus sobre. Dans tous les cas, remonte du terrain une **demande pressante de régulation des marchés du logement**, notamment par rapport aux résidences secondaires. Si l'arrivée annoncée de nouvelles populations dans les communes rurales a pu un temps susciter des espoirs, ces derniers ont souvent été déçus par la nature même des (non) installations et de leurs effets induits parfois pervers.

A l'issue de ces résultats, il nous paraît important de prolonger l'étude par l'analyse :

- des **effets réels du télétravail** sur les mobilités résidentielles et le développement local ;
- de la possible **contradiction**, pour des territoires nouvellement attractifs, **entre la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages**, généralement en quête d'habitat individuel avec espace vert, **et la sobriété foncière** (ZAN) ;
- des **nouvelles convoitises** dont certains territoires font l'objet et des potentiels conflits entre les diverses parties prenantes (promoteurs, ménages précaires locaux, etc.) ;
- de la **structuration socio-professionnelle** de ces circulations résidentielles : nous pouvons faire l'hypothèse que ces mobilités résidentielles sont différenciées socialement et déplacent ainsi dans les campagnes des ségrégations mieux connues aujourd'hui dans les villes.

Bibliographie

Bugeja-Bloch Fanny, Lambert Anne, « Le logement, vecteur des inégalités », *La Vie des idées*, 27 avril 2020. URL : <https://laviedesidees.fr/Le-logement-vecteur-des-inegalites.html>

Charmes Éric, *La Ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, Presses universitaires de France, 2011

Chevalier Pascal, « Les paradoxes de la « renaissance rurale », *Paysans & Société*, vol. 372, n°6, 2018, pp.42-48

Collet Anaïs, Giraud Colin, Steinmetz Hélène, « Faut-il télétravailler pour être heureux », in Mariot Nicolas, Mercklé Pierre et Perdoncin Anton (dir.), *Personne ne bouge. Une enquête sur le confinement du printemps 2020*, Grenoble, UGA éditions, 2021, p. 47-56

Coquard Benoît, *Ceux qui restent. Faire sa vie dans les campagnes en déclin*, Paris, La Découverte, 2019

Courcelle Thibault, Fijalkow Yankel, Taulelle François, *Services publics et territoires. Adaptations, innovations et réactions*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2017

Fijalkow Yankel, *Récits de la ville malade. Essai de sociologie urbaine*, Saint-Étienne, Créaphis éditions, coll. « Poche », 2021

INSEE. 2020. « [26 % de décès supplémentaires entre début mars et mi-avril 2020 : les communes denses sont les plus touchées](#) », *INSEE Focus*, n° 191 [en ligne].

Conseil d'Analyse Economique, 2020, « Dynamiques de consommation dans la crise : les enseignements en temps réels des données bancaires », *Focus*, n°49, en ligne : <https://www.cae-eco.fr/dynamiques-de-consommation-dans-la-crise-les-enseignements-en-temps-reel-des-donnees-bancaires>

Mariette Audrey, Pitti Laure, « Covid-19 en Seine-Saint-Denis (1/2) : quand l'épidémie aggrave les inégalités sociales de santé », *Métropolitiques*, 6 juillet 2020. URL : <https://metropolitiques.eu/Covid-19-en-Seine-Saint-Denis-1-2-quand-l-epidemie-aggrave-les-inegalites.html>

Mariot Nicolas, Mercklé Pierre et Perdoncin Anton (dir.), *Personne ne bouge. Une enquête sur le confinement du printemps 2020*, Grenoble, UGA éditions, 2021. Disponible sur Internet : <http://books.openedition.org/ugaeditions/18507>

Mercklé Pierre, « Qui est resté, qui est parti ? » in Mariot Nicolas, Mercklé Pierre et Perdoncin Anton (dir.), *Personne ne bouge. Une enquête sur le confinement du printemps 2020*, Grenoble, UGA éditions, 2021, p. 23-30

Neveu Érik, *Sociologie du journalisme*, Paris, La Découverte, 2009

Orfeuil Jean-Pierre, « Densité et mortalité du Covid-19 : la recherche urbaine ne doit pas être dans le déni ! », *Métropolitiques*, 19 octobre 2020. URL : <https://metropolitiques.eu/Densite-et-mortalite-du-Covid-19-la-recherche-urbaine-ne-doit-pas-etre-dans-le.html>

Rivière Jean, Tissot Sylvie, « La construction médiatique des banlieues. Retour sur la campagne présidentielle de 2007 », *Métropolitiques*, 7 mars 2012. URL : <https://metropolitiques.eu/La-construction-mediatique-des.html>

Rouvière Catherine, *Retourner à la terre. L'utopie néo-rurale en Ardèche depuis les années 1960*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2015

Sedel Julie, *Les médias et la banlieue*, Lormont, Le Bord de l'eau, 2009

Table des encadrés

Encadré 1 : Exode urbain... ou simple réinvestissement ? L'exemple de la Bretagne

Encadré 2 : Les Vosges du Nord : une augmentation de l'offre plus que de la demande ?

Encadré 3 : Rénover un bâtiment ancien dans les Vosges du Nord : entre socialisation rurale et conscience environnementale

Encadré 4 : Quitter la métropole pour les Cévennes : trois ensembles de facteurs

Encadré 5 : Dans les Pyrénées Audoises, une « montée en gamme » des porteurs de projet en reconversion professionnelle

Encadré 6 : « Il n'y a que du béton, du goudron, on étouffe » : quitter la métropole pour une vie nomade après les confinements

Encadré 7 : Petits flux, grands effets (potentiels) ? La hausse des achats au centre de l'attention dans les Corbières

Encadré 8 : Le Clunisois : un territoire qui parvient à tirer profit du desserrement métropolitain sous l'effet de la crise sanitaire

Encadré 9 : Les retombées limitées du télétravail dans le Pilat

Encadré 10 : Le changement politique à Saint-Julien-Molin-Molette (Pilat) : du déclin industriel à la gentrification rurale ?

Encadré 11 : « La maison individuelle », de l'image d'Epinal à la diversité des réalités dans les Pyrénées Audoises

Encadré 12 : Martel : la montée des conflits entre « clubbisation » et ouverture sur un territoire touristique aux prises avec la location de courte durée