



**HAL**  
open science

## Ce que les théories de la gentrification disent du périurbain

Éric Charmes

### ► To cite this version:

Éric Charmes. Ce que les théories de la gentrification disent du périurbain. Frédéric Richard; Greta Tommasi. La gentrification rurale en France. Pour interroger les inégalités socio-environnementales dans les campagnes, Chapitre 3, Presses universitaires de Rennes, pp.73-84, 2025, 9791041301010. <hal-05321678>

**HAL Id: hal-05321678**

**<https://hal.science/hal-05321678v1>**

Submitted on 6 Jan 2026

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.



Distributed under a Creative Commons CC BY 4.0 - Attribution - International License

## Ce que les théories de la gentrification disent du périurbain

Eric Charmes

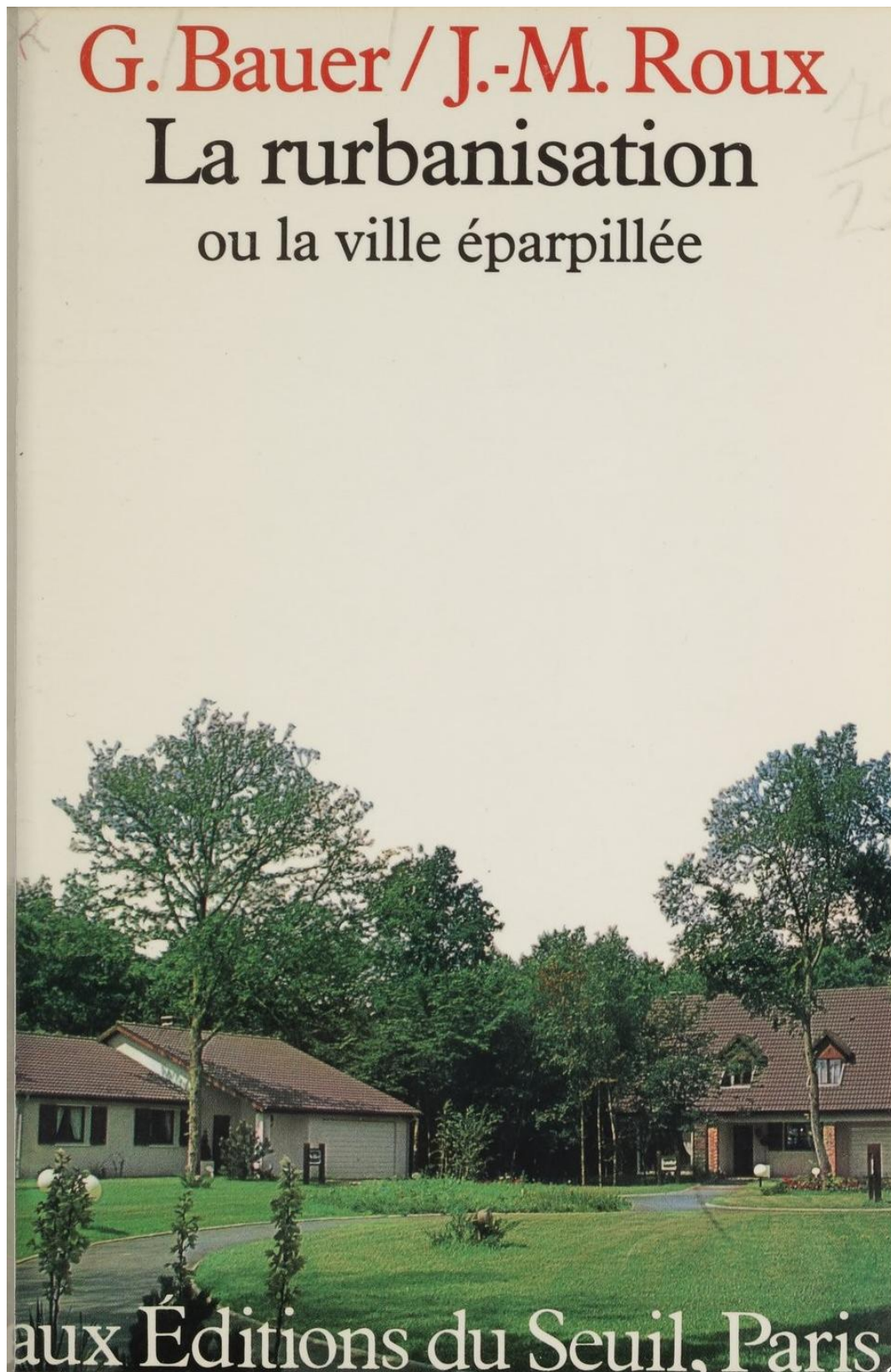
Chapitre 3 de Frédéric Richard et Greta Tommasi. *La gentrification rurale en France. Pour interroger les inégalités socio-environnementales dans les campagnes*, Presses universitaires de Rennes, 2025, p. 73-84

La littérature française sur le périurbain a largement ignoré la littérature anglaise sur la gentrification rurale. Jusqu'à quelques travaux récents, principalement de sociologues (Bacqué *et al.*, 2016 ; Marchal et Stébé, 2019), peu de chercheurs français qui travaillent sur le périurbain ont mobilisé la notion de gentrification. Parallèlement, même si les quelques chercheurs français qui se sont inscrits dans la filiation des travaux britanniques sur la gentrification rurale ont bien identifié les liens avec la périurbanisation (Richard, 2010), ils ne sont guère intervenus dans les débats francophones sur le sujet. Il revient toutefois à ces chercheurs d'avoir ouvert la voie d'un dialogue, notamment au travers d'un colloque organisé à Limoges en 2018 et dont cet ouvrage rend compte. Le caractère tardif de ces échanges peut étonner car, côté anglais, beaucoup des terrains d'enquête des auteurs de référence sur la gentrification rurale, comme Darren Smith ou Martin Phillips, présentent des traits typiques de ce que les géographes français appellent le périurbain, se situant dans l'orbite de Londres, de Leeds, de Norwich ou de Leicester (Phillips et Smith, 2018 : 10 ; Tommasi, Richard, Cognard, 2016). En même temps, le périurbain français présente nombre de traits caractéristiques de la ruralité. Ainsi, dans neuf cas sur dix, les communes périurbaines au sens de l'INSEE<sup>1</sup> comptent moins de 2 000 habitants et apparaissent comme des villages aux yeux de leurs habitants. Autre chiffre éloquent, les deux tiers des exploitations agricoles et de la SAU se trouvent dans les espaces périurbains (Poulot, 2014).

On peut faire de nombreuses hypothèses pour expliquer ce manque de dialogue. La conclusion de ce chapitre reviendra sur les facteurs propres à la recherche française. Pour ce qui est des différences entre la France et la Grande Bretagne, on peut noter que la gentrification n'a longtemps pas rencontré le même écho dans les débats publics, celui-ci ne devenant significatif en France que tardivement (Phillips et Smith, 2018). En outre, de part et d'autre de la Manche, les rapports entre villes et campagnes sont abordés différemment, en lien avec une connotation beaucoup plus positive de l'idylle rurale en Grande-Bretagne (Benson et O'Reilly, 2009). Ainsi, en France, les premières arrivées de cadres dans les villages des campagnes proches de Paris ont été interprétées comme une extension de l'aire d'influence de Paris (Bauer et Roux, 2016, voir aussi Figure 1). La géographie britannique a quant à elle plutôt vu le succès des villages de la ceinture verte de Londres comme une forme de contre-urbanisation ou d'exode urbain (Phillips, 2010). L'interprétation des mouvements résidentiels hors des villes en termes d'exode urbain a aussi existé en France (Merlin, 2009), mais jusqu'à la récente crise de la COVID, elle est restée marginale. Bref, d'un côté, l'arrivée dans le rural a d'abord été perçue comme un changement de cadre de vie, de l'autre comme un changement de mode de vie.

---

<sup>1</sup> Et selon le zonage en vigueur au moment de l'écriture de ce texte (soit le zonage en aires urbaines)



*Figure 1 : Cet ouvrage paru en 1976 est la première publication marquante sur ce que l'on appellera plus tard la périurbanisation. Le phénomène est illustré par des pavillons neufs, loin des images typiques de la gentrification rurale (Source : gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France)*

L'objet de ce chapitre n'est au demeurant pas d'étudier le pourquoi ou le comment des différences observables entre le Royaume-Uni et la France. Il s'agit plutôt d'examiner la pertinence des théories de la gentrification pour analyser la périurbanisation, dans la continuité de certaines réflexions récentes (Bacqué *et al.*, 2016 ; Marchal et Stébé, 2019). Un tel examen est compliqué par l'ampleur de la littérature sur la gentrification et la variété des hypothèses plus ou moins théoriques qu'elle recèle, variété telle que certains s'interrogent sur l'intérêt analytique de la notion (Bourdin, 2008). Plutôt que de s'atteler à faire une synthèse ou un tableau général de la littérature sur la gentrification, on se contentera dans ce chapitre d'examiner quelques-unes des théories et idées les plus importantes. Le choix fait est quelque peu subjectif : il résulte en large part de la confrontation de deux séries de travaux menés jusqu'ici indépendamment, les uns sur la périurbanisation (Charmes, 2011 ; 2019) et les autres sur la gentrification (Charmes, 2006 ; Vermeersch *et al.*, 2018). Le principal trait commun de ces travaux est qu'ils s'inscrivent dans la perspective des études urbaines.

## 1. L'écart de rente

Parmi les idées et concepts importants de la littérature sur la gentrification, la théorie de l'écart de rente occupe une place centrale. Initialement proposée par Neil Smith (1987) et revue par la suite par de nombreux chercheurs (Clarke, 1995 ; Slater, 2015), y compris parmi ceux qui ont travaillé sur la gentrification rurale (Darling, 2005 ; Nelson et Hines, 2018), cette théorie stipule qu'un des moteurs de la gentrification est l'écart entre la valeur actuelle des biens immobiliers d'un quartier et leur valeur potentielle. Cet écart résulte généralement de l'état du bâti et du peuplement d'un quartier qui dissuadent des catégories aisées de s'y installer alors que la localisation, centrale, est en elle-même attractive. Des acteurs du marché immobilier, éventuellement alliés avec la puissance publique, peuvent tirer profit de cet écart s'ils ont les moyens de lancer des opérations immobilières suffisamment massives pour changer l'image du quartier. Des ménages individuels peuvent aussi tirer profit de l'écart de rente en achetant et réhabilitant un logement, pour autant que leur intervention s'inscrive dans une dynamique collective, un mouvement de gentrification. Dans ce dernier cas, le profit est retiré sur un temps beaucoup plus long que pour les grands projets immobiliers.

Comme pour la gentrification, les écarts de rente sont un aspect très important de la périurbanisation (Vilmin, 2006). Toutefois, si la rente immobilière est l'enjeu clé pour les gentrifications urbaine comme rurale (Richard, Dellier et Tommasi, 2014), c'est plutôt la rente foncière qui importe pour la périurbanisation. Les rénovations du bâti ancien existent bien sûr dans le périurbain. Elles tendent même à prendre de l'importance (cf. *infra*, points 2 et 4), mais généralement la périurbanisation se manifeste avec l'ouverture à l'urbanisation de terrains non bâtis (voir cliché 1). Dans les communes périurbaines, les logements récents, du moins construits depuis les années 1970, composent une part importante du parc immobilier. La chose est particulièrement marquée dans les petites communes : les lotissements pavillonnaires qui y sont apparus avec la périurbanisation ont fréquemment permis un doublement ou un triplement de la population.



*Cliché 1 : Un village périurbain typique de la Seine-et-Marne, Charny, 1200 habitants. Les habitants se représentent leur cadre de vie comme campagnard, avec le clocher et les champs autour du village. Cela étant, le paysage bâti est dominé par des extensions pavillonnaires construites à partir des années 1970 (Cliché : Eric Charmes, 2006)*

La captation de la rente foncière amenée par la périurbanisation est un enjeu massif, notamment à proximité des grandes villes. Ainsi, pour des terres céréalières, les valeurs de marché se situent généralement en dessous d'un euro le mètre carré et peuvent descendre jusqu'à 50 cents, alors qu'une fois à urbaniser le mètre carré vaut couramment 100 à 200 euros, si les réseaux urbains (électricité, eau notamment) arrivent en bordure de parcelle. Quand un hectare de terre agricole devient urbanisable, la plus-value est conséquente. Il y a certes quelques taxes, mais les plus-values restent belles, surtout pour les personnes propriétaires depuis plusieurs décennies, les taxes étant dégressives au fil de la durée de détention. Par ailleurs, ces taxes ne sont devenues significatives que depuis une dizaine d'années, bien après donc que la périurbanisation est devenue un phénomène marquant.

Dans la littérature, ces plus-values ont un statut un peu paradoxal. Elles sont connues, et bien documentées (Geniaux et Napoléone, 2005), mais leur place reste assez marginale dans les études urbaines ou la géographie, surtout en comparaison de la place occupée par la théorie de l'écart de rente dans les études de la gentrification urbaine. Une des raisons de ce désintérêt réside dans le fait que, lorsqu'elle touche des quartiers populaires, la gentrification a des conséquences directes sur les populations de ces quartiers (cf. *infra*, point 2), ce qui n'est pas le cas lorsqu'une terre agricole s'urbanise. Par ailleurs, les propriétaires fonciers qui s'enrichissent avec l'ouverture de leurs terres à l'urbanisation peuvent paraître moins favorisés que les promoteurs qui interviennent dans des grands projets urbains ou que les gentrificateurs : la distribution de droits à urbaniser est souvent présentée localement comme une mesure de justice sociale, pour aider des agriculteurs en

difficulté<sup>2</sup>. Ainsi, la portée critique du constat de l'écart entre valeurs foncières agricoles et urbaines peut paraître moins évidente. Si une injustice est faite, il est malaisé d'identifier les victimes. Celles-ci constituent un groupe diffus, aux contours mal déterminés. Le problème est avant tout que l'enrichissement ne doit rien à l'initiative du propriétaire et tout à la société, puisque c'est l'avancée de l'aire d'influence d'une ville qui fait monter les valeurs foncières. De nombreux auteurs (d'Ebenezer Howard à Edgar Pisani, 1977) en ont d'ailleurs tiré argument pour estimer que l'intégralité de la plus-value devrait revenir à la société, via la socialisation des sols ou la fiscalité.

Quoi qu'il en soit, la théorie de l'écart de rente permet d'attirer l'attention sur un groupe social : celui des propriétaires de terres agricoles, ou d'espaces boisés. En France, et cela est bien différent du Royaume-Uni, les décisions d'ouvertures à l'urbanisation sont fortement influencées par les propriétaires locaux. Même si les choses sont en train d'évoluer, notamment depuis le début des années 2010 et le renforcement de la lutte contre l'artificialisation et l'étalement urbain, les règlements d'usage des sols sont contrôlés par les municipalités. Or, dans les espaces ruraux comme périurbains, ces dernières sont très peu peuplées. Un propriétaire foncier peut donc avoir une influence importante au sein d'un conseil municipal et faire que les évolutions des règlements d'usage des sols lui soient favorables. Dans beaucoup de communes rurales en voie de périurbanisation, les ouvertures à l'urbanisation reflètent l'influence de tel ou tel propriétaire au sein du conseil municipal ou sont guidées par des logiques de distribution de la rente foncière. Cela explique pourquoi, dans de nombreuses communes rurales, l'urbanisation est très émiettée, répartie entre divers hameaux, plutôt que concentrée sur le bourg, à rebours des bonnes pratiques établies en urbanisme (Duany, Speck et Lydon, 2010). Certes, l'écart de rente n'a dans ce cas pas la même origine que dans les quartiers en gentrification et les acteurs ne sont pas les mêmes. Mais on a bien là une mécanique de transformation de l'espace par l'urbanisation dictée par des intérêts fonciers et immobiliers et dont la justice peut être questionnée. Non seulement, comme on l'a dit, ceux qui s'enrichissent sont de purs rentiers, mais la rente est aussi inégalement distribuée, puisque seuls en bénéficient ceux qui sont propriétaires et qui ont eu la « chance » de voir leurs terrains reclassés en terrains à urbaniser.

## **2. La mise à l'écart des plus modestes**

Le sort fait aux plus modestes dans les quartiers frappés par la gentrification est très discuté. Certains n'hésitent pas à parler « d'éviction » des classes populaires, constat souvent mis en avant dans les critiques parfois très vives dont la gentrification fait l'objet (Slater, 2006 ; Clerval, 2013). L'enrichissement des acteurs qui bénéficient de l'écart de rente paraît d'autant plus indu et critiquable qu'il se fait au détriment de populations modestes, souvent locataires, qui se trouvent obligées de quitter leur quartier pour d'autres, moins recherchés, parfois de lointaines banlieues, sans véritable compensation financière. Ces mécanismes sont également discutés dans la littérature sur la gentrification rurale. Plusieurs recherches menées en Grande-Bretagne soulignent que les habitants modestes des villages sont, plus ou moins progressivement, mis à l'écart pour laisser la place à plus aisés qu'eux (Phillips, 1993 ; 2010).

---

<sup>2</sup> Voir les travaux de Julien Langumier sur Cuxac d'Aude (2008). Des droits à urbaniser ont été attribués dans cette commune pour acheter la paix sociale auprès de viticulteurs ruinés. Cela a malheureusement été fait en faisant fi des risques d'inondation, ce qui a préparé le terrain d'une catastrophe.

Là réside sans doute un des points qui éloignent le plus la gentrification rurale de la périurbanisation (Marchal et Stébé, 2019). D'une manière générale et au moins jusqu'à une période récente, en France, la périurbanisation a surtout fait un groupe de perdants : les fermiers, ceux qui exploitent des terres sans en être propriétaires. Leur perte n'est en rien négligeable et renvoie à un enjeu important, celui de la pérennité de l'agriculture autour des villes, mais cette question n'est pas celle du remplacement d'une population par une autre.

Si on stylise les choses (sachant que l'objectif ici est moins de décrire des réalités empiriques que d'identifier des mécanismes, de discuter de la pertinence d'hypothèses et d'éléments de théorie), on peut opposer deux formes de transformation des campagnes proches des villes. Dans le premier cas, typique de la gentrification rurale, le stock bâti évolue peu, et la revalorisation passe avant tout par la réhabilitation de bâtiments dégradés, tels que des maisons de village, des corps de ferme ou des granges, et par l'éviction des populations modestes qui occupaient ces bâtiments par des ménages plus aisés. La littérature anglaise sur la gentrification rurale a porté un intérêt particulier à ce type de cas, notamment lorsque les enquêtes ont porté sur des contextes de type périurbain. Dans le Surrey, au sud-est de Londres, en plein cœur de la ceinture verte, les espaces non bâtis sont vigoureusement protégés et l'arrivée de nouvelles populations, attirées là par la vie à la campagne près de ville, n'a été possible qu'avec le départ des populations déjà installées (Phillips, 1993).

Dans le second cas, typique de la périurbanisation, l'attrait nouveau d'une commune se manifeste par la construction de pavillons en extension du bourg centre, autour des hameaux ou le long des voies de circulation. Les bâtiments anciens suscitent au départ un intérêt limité voire parfois pas d'intérêt du tout. C'est seulement lorsque la périurbanisation de la commune arrive à maturité (Berger, Aragau, Rougé, 2014), que les valeurs immobilières ont fortement monté, que les candidats à l'emménagement dans la commune se mettent à porter attention aux maisons de village et autres corps de ferme (Fonticelli, 2018). D'une manière générale donc, s'il y a une éviction, elle concerne avant tout les activités agricoles, moins les autochtones. Les nouveaux habitants viennent plutôt s'ajouter à eux, dans des logements qui leur sont propres. Les autochtones, surtout s'ils sont propriétaires, ne sont mis à l'écart que très progressivement.

Pour des raisons qu'on n'approfondira pas ici, le premier type de transformation des campagnes proches des villes a prédominé en Grande-Bretagne, quand le second a prédominé en France. La préservation du patrimoine bâti rural et les limitations des extensions urbaines, propices à la gentrification, sont plus anciennes et ont longtemps été nettement plus vigoureuses en Grande-Bretagne qu'en France. Evidemment, la périurbanisation a pris en France des formes très variées et ses manifestations ne se réduisent pas à des extensions pavillonnaires. Beaucoup de communes périurbaines ont très tôt mis en place des politiques foncières malthusiennes. Ainsi, le Luberon, avec ses villages patrimonialisés et bien préservés, est en partie inclus dans la couronne périurbaine d'Aix-Marseille. D'une manière générale, les territoires des parcs naturels régionaux (PNR), où les extensions urbaines sont généralement restreintes au profit de la réhabilitation du bâti existant, se recoupent fortement avec ceux des couronnes périurbaines (Desponds, 2007). Cette tendance s'est dernièrement renforcée, sous l'impulsion des politiques de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels (voir chapitre les leviers juridiques de la gentrification). Cela étant, malgré ces variations locales, la périurbanisation britannique s'est globalement distinguée de son homologue française sous le rapport du poids des constructions nouvelles. On peut voir là une piste pour distinguer la périurbanisation à la française et la gentrification rurale telle que décrite par les auteurs anglais et telle que l'on peut la repérer dans certains villages à valeur patrimoniale (cf. *infra* conclusion).

### 3. Les nouvelles classes moyennes

La gentrification ne peut être comprise sans s'intéresser aux gentrificateurs. Cette catégorie sociale, avec ses propriétés propres, a émergé à la faveur d'une évolution des structures sociales. En France, les travaux de Catherine Bidou font référence sur ce point (1984 ; 2003). En Grande-Bretagne, Chris Hamnett (2015) a également beaucoup insisté sur ces questions. Ces auteurs montrent que l'amorce de la gentrification est concomitante de l'émergence, au sein des classes moyennes, d'une nouvelle catégorie diplômée mais relativement mal dotée en capital économique. En France, cette nouvelle catégorie se développe en lien avec l'extension de l'Etat providence et des emplois qu'il propose dans l'enseignement, l'assistance sociale, etc.

Dans la littérature qui aborde la gentrification sous cet aspect sociologique, l'histoire habituellement exposée est que ces nouvelles classes moyennes ont valorisé les quartiers centraux des grandes villes, notamment en raison de leur urbanité (Jacobs, 1961). Mais les goûts associés aux diplômes n'étant pas soutenus par les ressources économiques, l'appétence pour les localisations centrales fut difficile à assouvir dans les quartiers bourgeois. Ce faisant, ces nouvelles classes moyennes ont investi les quartiers populaires centraux ou proches des centres (Bidou, 1984). Elles les ont alors progressivement transformés en réhabilitant des logements dégradés et en faisant évoluer l'infrastructure commerciale, processus qui ont eux-mêmes offert de nouvelles opportunités pour les promoteurs et investisseurs immobiliers.

A priori, vu l'importance qu'y prend la centralité, ce mécanisme de gentrification paraît très éloigné de la périurbanisation. Dans les travaux qui ont longtemps dominé la géographie académique et qui continuent à dominer aujourd'hui les débats intellectuels (on pense aux positions de Jacques Lévy, de Thierry Paquot, ou avec quelques nuances de Michel Lussault), le périurbain apparaît comme un choix résidentiel diamétralement opposé à ceux susceptibles de correspondre aux valeurs des gentrificateurs. A lire Jacques Lévy (2013), ces derniers valorisent la mixité sociale, la diversité, bref l'urbanité alors que les habitants du périurbain se caractérisent par leur peu d'appétence pour l'urbanité, voire leur rejet des expériences offertes par les environnements denses et divers des grandes villes.

Ce point de vue a été largement critiqué depuis les années 2000 (Ripoll et Rivière, 2007 ; Dodier et al., 2012 ; Charmes, Launay et Veermeersch, 2016) et rares sont les chercheurs qui continuent à opposer aussi frontalement que le fait Jacques Lévy les gentrificateurs et les périurbains.. Certes habiter le périurbain ou le centre d'une grande ville ne correspond pas aux mêmes expériences et l'éthique des périurbains peut différer de celle des citadins. Ainsi, les enquêtes indiquent que, si les périurbains sont loin d'être systématiquement anti-urbains, ils montrent souvent une certaine réserve, voire une anxiété face aux foules bigarrées des grandes villes (Dodier *et al.*, 2012).

Cela étant, l'éthique caractéristique des gentrificateurs est loin d'être totalement absente du périurbain. En témoignent les travaux de Catherine Bidou, et notamment *Les Aventuriers du quotidien*, un des ouvrages clés de la littérature française sur la gentrification (même si ce terme en est absent). L'objet de ce livre, paru en 1984, est de faire une sociologie des nouvelles classes moyennes. Cette sociologie repose sur des terrains d'enquête particuliers. Le plus fréquemment mentionné quand il est question de ce livre est le quartier d'Aligre à Paris, quartier alors relativement populaire et appelé à une belle gentrification. On peut même dire, pour employer un des nombreux concepts associés à la gentrification, qu'il est aujourd'hui « supergentrifié » (Lees, 2003), au sens où un bon nombre des gentrificateurs rencontrés par Catherine Bidou ne pourraient plus aujourd'hui s'y loger tant ce quartier s'est embourgeoisé. Cependant, cela a été quelque peu oublié aujourd'hui, les terrains d'enquête des *Aventuriers du quotidien* ne sont pas situés seulement au centre des villes, ils sont aussi

périurbains. Mieux, loin d'avoir une position marginale, l'enquête conduite dans le périurbain occupe une place importante dans le livre. Dans un contexte où la critique de la vie urbaine restait forte, s'installer à la campagne (mais près d'une ville pour continuer à bénéficier de ses ressources, notamment l'emploi) pouvait paraître un bon moyen de se reconnecter à des choses essentielles telles qu'avoir une relation « authentique » à l'autre ou agir en commun. Il est de fait plus facile de maîtriser son cadre de vie à l'échelle d'une petite commune rurale que d'une grande ville. Bref, les nouvelles classes moyennes porteuses de la gentrification des quartiers populaires des grands centres urbains ont aussi porté la périurbanisation, avec, dans un cas comme dans l'autre, l'idée de changer la vie en partant de son lieu de résidence, en agissant sur son cadre de vie.

Les utopies plus ou moins néo-rurales de ces nouvelles classes moyennes ont fait long feu (Léger et Hervieu, 1979). Aujourd'hui, les villages périurbains sont moins des communautés politiques que des clubs (Charmes, 2011). Mais il n'empêche qu'il a existé un lien entre *Les Aventuriers du quotidien* de Catherine Bidou et la périurbanisation. Garder ce lien à l'esprit paraît d'autant plus nécessaire qu'il ne s'agit pas seulement d'un lien historique aujourd'hui rompu. Même si c'est sur un mode mineur par rapport à la clubbisation, l'idée de retrouver le sens du vivre ensemble, de l'action en commun, conserve une certaine actualité dans le périurbain. En témoignent non seulement les AMAP (Ripoll, 2010), mais aussi tout un ensemble de structures associatives et d'initiatives en faveur d'une radicalisation de la démocratie (Rivat, 2017 ; Lacroix, 2019). De ce point de vue, les caractéristiques sociologiques généralement attribuées aux gentrificateurs ne sont pas aussi éloignées qu'on pourrait le penser des traits propres aux périurbains, y compris en termes éthiques.

#### **4. La revalorisation symbolique du cadre bâti**

La gentrification ne passe pas seulement pas la réhabilitation du bâti ancien. Dans le quartier parisien de Belleville, comme Patrick Simon l'avait montré, elle s'enclenche aussi avec des rénovations et la construction de logements sociaux neufs qui remplacent des taudis (Simon, 1995). Plus globalement tout un pan de la littérature internationale est consacré à des opérations de création de valeur immobilière au travers de grands projets d'urbanisme, dominés par les constructions neuves. Des chercheurs parlent à ce propos de « *new-build gentrification* » (Davidson et Lees, 2010). Cela étant, la gentrification est largement associée à la revalorisation symbolique de paysages urbains dont l'image était dégradée (Zukin, 1993) et à des réhabilitations d'immeubles et de logements anciens.

Ainsi, l'installation des ménages des classes moyennes dans les quartiers populaires des grandes villes a été accompagnée par la revalorisation architecturale de ces quartiers, par l'attribution d'un charme nouveau aux immeubles anciens et aux paysages des faubourgs ouvriers (Charmes, 2006). Le périurbain est resté largement à l'écart de ce type de transmutations symboliques. Les constructions nouvelles y ont pris des formes peu valorisées. L'architecture typique des quartiers pavillonnaires n'est guère appréciée des groupes à fort capital culturel et plus particulièrement des gentrificateurs (Vermeersch et al., 2018). A leurs yeux, le pavillon standard incarne l'ennui, l'uniformité, le matérialisme, bref tout un ensemble de valeurs contre lesquelles ils tendent à se définir (pour une belle illustration de ce type de critique, voir *Les états et empires du Lotissement Grand Siècle* de Fanny Taillandier, 2016).

Comme on l'a dit cependant, le périurbain ne se réduit pas à l'habitat pavillonnaire récent. Le stock de logements anciens, de maisons de villages, de maisons de maître ou de corps de ferme est significatif et ces logements attirent depuis longtemps des ménages, dont notamment ceux qui se disent « amoureux des vieilles pierres ». Les villages où ces logements anciens présentent de belles

qualités architecturales sont souvent ceux qui, lorsque la vague périurbaine est arrivée, sont parvenus à capter les ménages les mieux dotés en capitaux culturels ou économiques. Et les ménages aisés attirant les ménages aisés, l'attractivité de ces villages n'a souvent fait que se renforcer. Aujourd'hui, ces villages figurent parmi les plus recherchés du périurbain.

Les trajectoires sociales des villages dotés d'un patrimoine bâti valorisable tendent à diverger de celles des communes les plus pavillonnaires. Dans une recherche récente (Bacqué *et al.*, 2016), une équipe dont j'ai fait partie a comparé les trajectoires de Port-Sud, un lotissement privé d'environ 700 maisons, réalisé sur le modèle du club de vacances vers 1970 dans l'Essonne au sud de Paris, et Châteaufort, une commune des Yvelines d'environ 1 400 habitants, aujourd'hui intégrée dans le Parc Naturel Régional de la vallée de Chevreuse et dotée d'un noyau villageois pittoresque. Le lotissement de Port-Sud et la commune de Châteaufort ont connu dans les décennies récentes des trajectoires sociales très différentes, avec une relative perte d'attrait du premier et un embourgeoisement très fort de la seconde. A Port-Sud, les cadres tendent à être remplacés par des professions intermédiaires, tandis que Châteaufort, dont le peuplement initial était plutôt populaire, accueille aujourd'hui surtout des cadres. Ces trajectoires divergentes ne s'expliquent pas seulement par l'architecture : les localisations sont différentes, et la distance à Paris comme la carte scolaire sont plus favorables à Châteaufort. Mais les trajectoires opposées de Port-Sud et Châteaufort ont été nettement influencées par les différences de valeur symbolique des paysages et des architectures locales. A Port-sud, les maisons, souvent mitoyennes, et toutes bâties sur le même modèle, évoquent trop fortement la société de consommation de masse. A Châteaufort, comme dans beaucoup de villages périurbains bien dotés en patrimoine bâti et lovés dans un paysage attrayant, les logiques propres à la gentrification rurale ont rencontré celles de la périurbanisation. Il en a résulté un embourgeoisement remarquable.



Cliché 2 : Le centre commercial du lotissement de Port-Sud à Breuillet. Un modèle d'organisation de l'espace aujourd'hui moins attractif pour les catégories aisées. De fait, l'enseigne à bas prix, Ed, a pris la place d'une enseigne plus haut de gamme (cliché, Eric Charmes, 2011)



*Cliché 3 : Le centre de Châteaufort. L'image de la ruralité traditionnelle possède aujourd'hui un fort pouvoir d'attraction (Cliché Eric Charmes, 2011)*

La valeur symbolique que les gentrificateurs accordent à leur cadre de vie ne dépend pas seulement de l'habitat et de l'architecture. Le commerce est aussi une dimension importante de l'image d'un lieu (cf. clichés 2 et 3). Plusieurs travaux (Benson et Jackson, 2013 ; Bacqué, Charmes et Vermeersch, 2014 ; Zukin, Kasinitz et Chen, 2015) soulignent le rôle des commerces et de leur évolution dans la gentrification. La question est en partie pratique (avec l'intérêt de pouvoir tout faire à pied, sachant que la chose est aujourd'hui perçue comme un attribut valorisant socialement). Elle est aussi symbolique (avec le rôle clé de l'infrastructure commerciale pour l'image d'un quartier).

Sur ce point, le périurbain peut paraître peu propice à la gentrification, avec ses zones commerciales, devenues les symboles d'un modèle consumériste que beaucoup jugent à bout de souffle (Razemon, 2016). Cela étant, dans les villages les plus recherchés, on observe souvent une mobilisation en faveur du commerce local, y compris si nécessaire avec l'appui de politiques municipales. C'est qu'avec l'école, l'épicerie, la boulangerie, le café-restaurant sont des éléments essentiels de l'identité villageoise. Les recherches sur le sujet sont plutôt centrées sur les espaces néo-ruraux (Cahagne, 2015), mais il serait intéressant d'étudier cette dimension symbolique du commerce dans le périurbain, comme cela a été fait dans les quartiers en gentrification des centres des grandes villes.

### **Conclusion : une autre approche théorique de la périurbanisation ?**

Les théories de la gentrification rurale ouvrent des perspectives nouvelles sur le périurbain et la périurbanisation, ceci tant du point de vue de la sociologie que de la géographie. On peut s'étonner que ces perspectives n'aient pas déjà donné lieu à une littérature fournie. Les géographes se sont certes depuis longtemps intéressés aux installations de ménages aisés dans les couronnes périurbaines. Mais dans ce cas, la périurbanisation a généralement été considérée comme un embourgeoisement, en soulignant la part croissante des cadres dans les communes périurbanisées

(Berger, 2004). A ma connaissance, aucun géographe n'a analysé l'embourgeoisement du périurbain en termes de gentrification, s'intéressant aux capitaux culturels ou symboliques des nouveaux arrivants. Les rares à s'être posé la question ont plutôt souligné que périurbanisation et gentrification rurale étaient deux dynamiques différentes (Dodier, 2007). On peut sans doute voir dans ce manque d'intérêt des spécialistes du périurbain pour le cadre conceptuel de la gentrification un effet des positions longtemps dominantes en géographie. La question mériterait de plus amples investigations, mais, comme vu *supra* (point 3), dans les années 1990 et 2000, les espaces périurbains ont été associés à des valeurs éthiques fortement opposées à celles des espaces centraux (Lévy, 2013 ; Lévy et Lussault, 2013). Jusque très récemment, toute discussion sur l'éthique des périurbains se centrerait rapidement sur le vote en faveur du rassemblement national. Ce vote ne représente qu'une minorité des habitants, et son interprétation est délicate (Girard, 2017), mais il a longtemps été le plus visible et le plus discuté.

Du côté de la sociologie, la périurbanisation apparaît avant tout comme une forme de relégation, un éloignement imposé aux fractions les plus modestes des accédants à la propriété (Lambert, 2015). Même si des visions nuancées des espaces populaires périurbains existent (Girard, 2013), la plupart des sociologues voient dans le périurbain le lieu d'une question sociale, insistant sur les difficultés financières des accédants à la propriété modestes face au coût des déplacements en voiture. Ce point de vue est en partie dû à l'influence de Pierre Bourdieu et ses travaux sur l'illusion pavillonnaire (Bourdieu, 2000). Cette attention à la dimension populaire de la périurbanisation est aussi renforcée par le vote en faveur du rassemblement national. Le mouvement des gilets jaunes a plutôt consolidé ce tropisme.

Au demeurant, quelques sociologues commencent à s'interroger sur l'opportunité de mobiliser le cadre de la gentrification pour analyser la périurbanisation. Les résultats de ces réflexions sont mitigés : si certains estiment que la piste mérite d'être creusée (Marchal et Stébé, 2019), d'autres se montrent plus dubitatifs (Bacqué *et al.*, 2016). Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé sont eux-mêmes prudents. Même s'ils défendent l'intérêt des théories de la gentrification pour analyser la périurbanisation (il est à noter que leur article ne fait pas référence aux travaux sur la gentrification rurale), ils reprennent les réserves formulées *supra* (points 2 et 4) à propos de l'importance des constructions nouvelles. Ils soulignent par ailleurs que l'on ne retrouve pas dans le périurbain les étapes classiquement mises en avant dans la littérature, avec l'arrivée de pionniers, diplômés mais à faibles capitaux économiques, qui défrichent un quartier où ils sont minoritaires, suivis de ménages de mieux en mieux dotés au fur et à mesure que le peuplement évolue et que le cadre de vie se transforme (avec de nouveaux commerces notamment). Ce chapitre va dans le même sens, montrant à la fois les intérêts et les limites du cadre analytique de la gentrification pour comprendre la périurbanisation et ses enjeux.

### Références :

Bacqué Marie-Hélène, Charmes Eric, et Vermeersch Stéphanie, 2014, « The Middle Class 'at Home among the Poor'—How Social Mix is Lived in Parisian Suburbs: Between Local Attachment and Metropolitan Practices », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, n°4, p. 1211-1233.

Bacqué Marie-Hélène, *et al.* 2016, « Des territoires entre ascension et déclin : trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine », *Revue française de sociologie*, vol. 57, no. 4, p. 681-710.

Bauer Gérard et Roux Jean-Michel, 1976, *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Paris, Le Seuil

- Benson Michaela et Karen O'Reilly (eds), 2009, *Lifestyle Migration*, Londres, Ashgate
- Benson Michaela, et Jackson Emma, 2013, « Place-making and place maintenance: Performativity, place and belonging among the middle classes », *Sociology*, vol. 47, n°4, p. 793-809.
- Berger Martine, 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée*, Paris, CNRS Éditions.
- Berger Martine, Aragau Claire, Rougé Lionel, 2014, « Vers une maturité des territoires périurbains ? Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », *EchoGéo* [en ligne]
- Bidou Catherine, 1984, *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses universitaires de France.
- Bidou-Zachariasen Catherine (dir.), 2003, *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie
- Bourdieu Pierre, 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Le Seuil.
- Bourdin Alain, 2008, « Gentrification: un «concept» à déconstruire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, p. 23-37.
- Cahagne Nicolas, 2015, *La ruralité au comptoir : une géographie sociale et culturelle des cafés ruraux bretons*, thèse de géographie, université Rennes 2.
- Charmes Eric, 2006, *La rue village ou décor ? Parcours dans deux rues de Belleville*, Grâne, Créaphis.
- Charmes Eric, 2011, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF
- Charmes Eric, Launay Lydie, Vermeersch Stéphanie, 2016, « Le périurbain n'est pas une version dégradée de la ville », dans Eric Charmes et Marie-Hélène Bacqué (dir.), *Mixité sociale, et après ?* Paris, PUF, p. 81-96.
- Charmes Eric, 2019, *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Paris, Seuil
- Clark Eric, 1995, « The rent gap re-examined », *Urban Studies*, vol. 32, n° 9, p. 1489-1503.
- Clerval Anne, 2013, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte.
- Darling Eliza, 2005, "The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap." *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 37, n° 6, p. 1015-1032.
- Davidson Mark et Lees Loretta, 2010. « New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies », *Population, Space and Place*, vol. 16, n° 5, p. 395-412.
- Desponds Didier, 2007, « Les impacts d'un parc naturel régional (PNR) sur les évolutions socio-démographiques de son espace rural : le cas du Vexin français », *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 202, p. 47-60.
- Depraz Samuel, 2016, « Les nouveaux bourgeois des campagnes : vers une éviction rurale ? », *Les café géographiques*, en ligne
- Dodier Rodolphe, 2007, « Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages « périurbains »? », *Norois* [En ligne], n° 202
- Dodier Rodolphe et al., 2012, *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.

- Duany Andres, Speck Jeff et Lydon Mike, 2010, *The smart growth manual*, Mc Graw Hill.
- Fonticelli Claire, 2018, *Construire des immeubles au royaume des maisons La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif: modalités, intérêts et limites*, thèse de doctorat, Ecole nationale supérieure du paysage, Versailles.
- Geniaux Ghislain et Napoléone Claude, 2005, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Economie prevision*, n° 2, p. 77-95.
- Girard Violaine (dir.), 2013, « Propriété et classes populaires », *Politix*, 101
- Girard Violaine, 2017, *Le vote FN au village. Trajectoires de ménages populaires du périurbain*. Editions du Croquant
- Hamnett Chris. 2015, « The changing occupational class composition of London », *City*, vol 19, n° 2-3, p. 239-246.
- Jacobs Jane, 1961, *The death and life of American cities*, New York, Random House
- Lacroix Fanny (dir.), 2019, *Des communes et des citoyens*, Bookelis
- Lambert Anne, 2015, *Tous propriétaires !*, Paris, Le Seuil
- Langumier Julien, 2008, *Survivre à l'inondation: pour une ethnologie de la catastrophe*. ENS éditions.
- Lees Loretta, 2003, « Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York city », *Urban studies*, vol. 40, n° 12, p. 2487-2509.
- Léger Danièle et Hervieu Bertrand, 1979, *Le retour à la nature : au fond de la forêt... l'État*. Paris, Le Seuil
- Lévy Jacques,, 2013, *Réinventer la France*, Paris, Fayard.
- Lévy Jacques et Lussault Michel, 2013, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin
- Marchal Hervé et Stébé Jean-Marc, 2019, « Les gentrificateurs à l'assaut du périurbain. », *EspacesTemps.net* [En ligne]
- Merlin Pierre, 2009, *Exode urbain : de la ville à la campagne*, Paris, La Documentation Française
- Nelson Peter et Hines Dwight, 2018, "Rural gentrification and networks of capital accumulation—A case study of Jackson, Wyoming", *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 50, n° 7, p. 1473-1495.
- Pisani Edgard, 1977, *Utopie foncière. L'espace pour l'homme*, Gallimard.
- Phillips Martin, 1993, « Gentrification and the Processes of Class Colonisation », *Journal of Rural Studies*, 9, 2, p. 123-140.
- Phillips Martin, 2010, « Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms », *Population, Space and Place*, vol. 16, n° 6, p. 539-558.
- Phillips Martin et Smith Darren, 2018, « Comparative approaches to gentrification: Lessons from the rural », *Dialogues in Human Geography*, vol. 8, n° 1, p. 3–25.

Poulot Monique, 2014, « Agriculture et acteurs agricoles dans les mailles des territoires de gouvernance urbaine : nouvelle agriculture, nouveaux métiers ? », *Espaces et sociétés*, n° 158, p. 13-30.

Razemon Olivier, 2016, *Comment la France a tué ses villes*, Rue de l'Echiquier

Richard Frédéric, 2010, « Capital environnemental et recompositions socio-spatiales du périurbain : les leçons de l'expérience britannique », in *Aménagement périurbain Processus, enjeux, risques et perspectives*, Fes, Maroc. p.117-128.

Richard Frédéric, Dellier Julien et Tommasi Greta, 2014, « Migration, environnement et gentrification rurale en Montagne limousine », *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine*, vol. 102, n°3, en ligne

Ripoll Fabrice, 2010, « L'économie « solidaire » et « relocalisée » comme construction d'un capital social de proximité. Le cas des AMAP », *Regards sociologiques*, 40, p. 59-75.

Ripoll Fabrice et Rivière Jean, 2007, « La ville dense comme seul espace légitime? Analyse critique d'un discours dominant sur le vote et l'urbain." *Les annales de la recherche urbaine*, vol. 102, n° 1, p. 120-130.

Rivat Mathieu, 2017, *Ces maires qui changent tout: le génie créatif des communes*. Éditions Actes Sud.

Simon Patrick, 1995, « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XXe », *Cahiers internationaux de sociologie*, janvier-juin, p. 161-190.

Slater Tom, 2006, « The eviction of critical perspectives from gentrification research », *International journal of urban and regional research*, vol. 30, n° 4, p. 737-757.

Slater Tom, 2015, « Planetary rent gaps », *Antipode*, p. 114-137

Smith Neil, 1987, « Gentrification and the rent gap », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, no 3, p. 462-465

Taillandier Fanny, 2016, *Les états et empires du Lotissement Grand Siècle*, Paris, PUF

Tommasi Greta, Richard Frédéric et Cognard Françoise, 2016, « Les choses sans les mots ? Circulation du concept de gentrification rurale en France », colloque *La renaissance rurale d'un siècle à l'autre ?*, Toulouse, 22 mai.

Vermeersch Stéphanie et al., 2018, *Quitter Paris ? Les classes moyennes entre périphéries et centres*, Gâne, Créaphis

Vilmin Thierry, 2006, *Le système local de l'urbanisation en maisons individuelles. Étude de cas en Île-de-France*, Logiville, Rapport pour le PUCA, ministère de l'Équipement.

Zukin Sharon, 1993, *Landscapes of power: from Detroit to Disney World*. Univ of California Press

Zukin Sharon, Kasinitz Philip, et Chen Xiangming, 2015, *Global cities, local streets: Everyday diversity from New York to Shanghai*. Routledge