



The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search
<http://ageconsearch.umn.edu>
aesearch@umn.edu

Papers downloaded from AgEcon Search may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Campagnes suburbaines, villes s'éparpillant : que connaît-on du phénomène rurbain ?

G. Bauer

Citer ce document / Cite this document :

Bauer G. Campagnes suburbaines, villes s'éparpillant : que connaît-on du phénomène rurbain ?. In: Économie rurale. N°117, 1977. Aménager l'espace ? pp. 13-16;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1977.2466>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1977_num_117_1_2466

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Résumé

Dans un livre récent, l'auteur de cet article a tenté de recenser ce qu'on sait et ce qui reste à comprendre d'un changement assez récent, mais déjà fort sensible, de l'organisation de notre territoire : un nombre sans cesse croissant de ménages, citadins d'origine et de comportement, s'en va résider à vingt, parfois trente kilomètres de la ville où ils vivaient jusqu'alors, où le mari conserve son emploi et où il doit se rendre chaque jour. Qui sont ces gens ? Sont-ils nombreux ? Volontaires ou contraints ? Comment réagissent ceux que cette « rurbanisation » touche ? Cela va-t-il durer ? On est frappé, tout d'abord, de constater à quel point un mouvement aussi considérable a, jusqu'à présent, éveillé si peu l'attention de ceux qui pensent, prévoient, gèrent l'aménagement de notre espace national. Ce désintérêt lui-même fait question.

Abstract

Suburban Countryside, Spreading Towns - how much is known of the « rurban » phenomenon ? - In a recent book, the writer of this article has tried to sum up what is known and what still remains to be found out about a fairly recent but already very noticeable change in the organization of our country. — An increasing number of families, of town origin and behaviour, are going to live 20, sometimes 30 kms. from town where they lived until then and where the husband still has his job and where he returns every day. Who are they ? Is it of their own free will or are they obliged to live there ? How do those affected by this rurbanization react ? Will it last ? One is surprised at first to realize how little such a large-scale movement has so far attracted the attention of those who plan and administer town and country planning. This lack of interest itself raises questions.



CAMPAGNES SUBURBAINES, VILLES S'EPARPILLANT : QUE CONNAIT-ON DU PHENOMENE « RURBAIN » ?

Gérard BAUER

Directeur d'études à l'Atelier de recherche et d'études d'aménagement (AREA)

Dans un livre récent (1), l'auteur de cet article a tenté de recenser ce qu'on sait et ce qui reste à comprendre d'un changement assez récent, mais déjà fort sensible, de l'organisation de notre territoire : un nombre sans cesse croissant de ménages, citadins d'origine et de comportement, s'en va résider à vingt, parfois trente kilomètres de la ville où ils vivaient jusqu'alors, où le mari conserve son emploi et où il doit se rendre chaque jour. Qui sont ces gens ? Sont-ils nombreux ? Volontaires ou contraints ? Comment réagissent ceux que cette « rurbanisation » touche ? Cela va-t-il durer ? On est frappé, tout d'abord, de constater à quel point un mouvement aussi considérable a, jusqu'à présent, éveillé si peu l'attention de ceux qui pensent, prévoient, gèrent l'aménagement de notre espace national. Ce désintérêt lui-même fait question.

Suburban Countryside, Spreading Towns — how much is known of the « rurban » phenomenon ?

creative commons
BY: SA

In a recent book (2), the writer of this article has tried to sum up what is known and what still remains to be found out about a fairly recent but already very noticeable change in the organization of our country. — An increasing number of families, of town origin and behaviour, are going to live 20, sometimes 30 kms. from town where they lived until then and where the husband still has his job and where he returns every day. Who are they ? Is it of their own free will or are they obliged to live there ? How do those affected by this rurbanization react ? Will it last ? One is surprised at first to realize how little such a large-scale movement has so far attracted the attention of those who think out plan and administer town and country planning. This lack of interest itself raises questions.

En France, la « rurbanisation » est restée jusqu'aux années 60 une forme inconnue de croissance urbaine. Jusqu'alors, seule une poignée d'écrivains ou de cinéastes, peu tenus par des horaires professionnels, osaient vivre à l'année à 50 km de Paris. En quelques années, « villas » et « pavillons » neufs apparaissent par dizaines aux abords de tous les villages situés à moins d'une demi-heure de voiture de toutes nos villes. Autour des plus grandes surgissent même, en plein champ, de considérables « nouveaux villages » de plusieurs centaines de maisons. Comme à l'évidence toutes ces constructions nouvelles ne sont pas des résidences de fin de semaine, qu'elles ne sont que très rarement habitées par d'anciens citadins à la retraite ou par des gens du

cru, chacun peut constater la soudaine et générale popularisation d'un mode de vie jadis réservé à quelques intellectuels favorisés, basé sur l'éloignement marqué des lieux de résidence et d'emploi.

COMMENT DEVIENT-ON « RURBAIN » ?

Un suivi statistique précis de l'« exode urbain » (3) reste impossible, aucun des indicateurs nationaux disponibles ne recouvrant l'ensemble du phénomène et lui seul. Une frontière entre les banlieues agglutinées aux noyaux citadins historiques et les localisations rurbanes, c'est-à-dire isolées dans un espace majoritairement agricole, n'est pas toujours aisée à fixer. Si les rurbains habitent presque tous des maisons, certains néanmoins sont logés en immeubles collectifs. A l'inverse, la mai-

(1) G. BAUER et J.M. ROUX. La rurbanisation ou la ville éparpillée. Ed. du Seuil, 1976. Le néologisme tente de rendre l'imbrication des zones urbaines et rurales.

(2) G. BAUER and J.M. ROUX. La Rurbanisation ou la ville éparpillée. Ed. du Seuil, 1976. The neologism is an attempt to convey the intermingling of urban and rural areas.

(3) Cette expression est de J.B. CHARRIER, un des premiers à avoir perçu le phénomène. Citadins et ruraux. PUF, 1969.

son individuelle n'est pas réservée aux seules localisations rurbanaines. On n'a pu donc, jusqu'à présent, raisonner qu'en ordre de grandeur, à partir d'une catégorie statistique de l'INSEE qui paraît dans une mesure convenable coïncider avec le fait rurban, les communes rurales des ZPIU (4), en étayant les hypothèses par le comptage minutieux, sur quelques communes suburbaines, des ménages nouvellement installés et des maisons construites entre les recensements de 1962 et 1968 (5).

On peut en tirer plusieurs constatations sûres.

1. Entre un tiers et un quart des logements construits depuis dix ans peuvent être classés rurban.
2. La rurbanisation française augmente lorsqu'on va du nord au sud, excepté l'Île de France où elle est aussi forte dans le Midi.
3. Les rurbains sont en majorité de jeunes ménages ayant des enfants. Les célibataires, les tout jeunes couples et les personnes âgées quittent nettement moins les agglomérations urbaines.
4. Les rurbains composent un éventail ouvert de catégories socio-professionnelles, de l'ouvrier qualifié au cadre supérieur. Au-dessous, la location et à fortiori l'acquisition d'une maison, en plus d'une voiture, restent inaccessibles. Au-dessus, on a tendance à préférer la double résidence, centre urbain et maison de campagne. Cette diversité des rurbains marque le déclin d'un caractère considéré pourtant jusqu'alors comme inhérent à la ville capitaliste : la ségrégation sociale par la distance au centre, le classement des couches sociales par couronnes concentriques.

La connaissance socio-psychologique, qualitative, de l'exode urbain est plutôt meilleure que la connaissance statistique grâce à des enquêtes directes par entretien avec des rurbains et avec des ruraux de plusieurs régions touchées. Ce qui en ressort le plus souvent, c'est l'aspect volontariste qui éclaire l'explication fondamentale du phénomène. La rurbanisation est, au même titre que les grands ensembles ou que la densification des centres, la manifestation la plus récente, mais non la moins spectaculaire, de la concentration forcée de la population que vit notre pays. Elle traduit un comportement ambigu de certains citadins, souvent de fraîche date, devant l'encombrement croissant et la dégradation continue de leur cadre de vie : ne pouvant ou ne voulant rompre franchement avec la ville, ils choisissent — c'est la généralisation de la voiture qui le leur permet — de séparer nettement leur résidence, leur vie familiale, du reste de leur existence, conservant en ville leur emploi, leurs relations sociales et leurs habitudes de consommation. La rurbanisation est donc liée au développement de la motorisation individuelle, une petite explosion à l'intérieur de la grande implosion qu'est la concentration de la population autour des

villes. L'intensité des deux phénomènes est directement liée. A la vieille opposition entre cités denses et campagnes, se substitue donc une cassure, tout aussi radicale, entre aires suburbaines — grossièrement les ZPIU de l'INSEE — qui sont et resteront très majoritairement agricoles en surface, mais où la population augmente continûment, et campagnes reculées, « profondes », en voie de dévitalisation accélérée, parfois même de désertification.

A y regarder d'un peu plus près, le comportement rurban révèle des variantes de même que les formes d'habitat, surtout en fonction des couches sociales. L'ouvrier ou l'employé qualifiés désirent avant tout posséder une maison bien à eux, avec jardin, et, s'ils s'éloignent de l'agglomération, c'est avant tout pour trouver 1.000 m² de terrain à bâtir à un prix abordable. Souhaitant faire construire par leurs propres moyens, ils chercheront volontiers une parcelle isolée, ou s'ils n'en trouvent pas, le lotissement de quelques unités à la sortie d'un bourg suburbain. Leur préférence ira au « pavillon », souvent surélevé et muni d'un perron, au milieu d'une parcelle soigneusement clôturée. Le cadre, lui, pourrait acquérir une maison individuelle proche du centre. Mais, très influencé par l'idéologie naturiste anti-citadine, il recherche avant tout un environnement qui lui paraît vraiment agreste, au prix d'une distance accrue entre habitat et emploi, et il sera souvent séduit par le « nouveau village » inspiré du modèle américain de la « Levittown » : maisons basses et allongées, parcelles privatives minuscules et non clôturées, espace vert indivis.

Sans que ce soit systématique, ces types d'habitat marquent non seulement des statuts sociaux, mais également à la fois des étapes de formation des zones rurbanes et des systèmes de production immobilière. Les premiers rurbains se sont emparés du stock, rapidement épuisé, des vieilles bâties vacantes, ou ont construit en « castors », agissant eux-mêmes ou avec l'aide des petits artisans locaux. Puis le développement de la demande a poussé des propriétaires fonciers ruraux à proposer à la vente de petits lotissements d'une dizaine de parcelles, où les acquéreurs ont édifié, indépendamment les uns des autres, la maison de leur choix. Ensuite seulement sont apparus sur le marché français, autour des villes les plus importantes, les « nouveaux villages » importés par des promoteurs américains, bientôt imités par quelques firmes nationales et en même temps, mais plutôt autour des villes moyennes, par de petits promoteurs locaux proposant des groupes de « pavillons » clés en mains. On peut s'étonner que, face à un nouveau débouché si spontané et prometteur, les grandes institutions de la construction se soient avérées si longtemps inertes. Ce serait méconnaître l'inhibition formidable que constitue, aujourd'hui encore, l'idéologie urbaine concentrationnaire et la rigidité des moyens de production qu'elle a contribué à engendrer.

(4) Zones de peuplement industriel et urbain.

(5) L'analyse du recensement de 1975 n'est pas encore possible.

LES RURAUX ET LA RURBANISATION

Sont particulièrement concernés : les commerçants et artisans ruraux, les propriétaires fonciers et exploitants agricoles, les élus. Là également les seules informations dont on dispose proviennent de petites enquêtes sociologiques et agronomiques par entretien dans quelques régions. Seul le premier groupe semble être à peu près unanimement satisfait de l'installation de nouveaux habitants, y voyant un renouveau démographique favorable aux affaires. Les représentants interrogés des deux autres groupes expriment des réactions ambiguës, souvent hésitantes. Les lotissements gênent le travail des champs, les rurbains infligent parfois quelques dégâts aux cultures ; en revanche ils font renaître ou obtenir des services publics jusqu'alors déficients : écoles maternelles, groupes scolaires complets, lignes d'autocars, petits commerces, etc. Des élus, issus du milieu agricole implanté là depuis des générations, voient grossir leur commune ou leur canton, se mettent alors parfois à nourrir des ambitions politiques plus élevées, tout en craignant d'être écartés du pouvoir par les nouveaux habitants, dès que ceux-ci seront la majorité des électeurs. Les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles ont également, face à la poussée rurbaine, des comportements divers selon notamment leur âge, leur situation successorale, les caractéristiques des parcelles aliénables, le mode de faire-valoir et la structure des exploitations. En tous cas, la rurbanisation introduit dans les échanges de terres, et dans les projets des propriétaires, une dimension radicalement nouvelle. Dans les systèmes d'exploitation, des pratiques hétérogènes voisinent fréquemment : extrême intensification des cultures, à côté simplification des assoulements ou même abandon à la friche dans l'attente d'un acquéreur. A l'Ouest de Rouen, ce sont les micro-exploitations qui se révèlent être les plus stables ; à l'Est de Lyon, en revanche, beaucoup sont abandonnées pour être vendues en terrain à bâtir.

Cette anarchie est due, bien entendu, à la hausse spectaculaire des prix fonciers qu'entraîne inévitablement, et partout, la rurbanisation. Cette hausse paraît pourtant tout à fait paradoxale. La rurbanisation élargit à tel point les dimensions du marché foncier non agricole qu'elle devrait supprimer toute spéculation sur la rareté : dans un territoire de 25 km de rayon, on peut loger en « cités-jardins » très peu denses (cinq maisons individuelles par ha), comportant tous les équipements et zones d'emploi nécessaires, **trois millions et demi** de personnes. C'est dire que, même dans les hypothèses de peuplement les plus ambitieuses, il n'y aura, compte tenu de l'existence du noyau dense d'origine, pas plus de 10 à 20 % des campagnes suburbaines consommés par l'urbanisation d'ici la fin du siècle. L'offre potentielle de terrain excède largement la demande. A lui seul, dans plusieurs régions, le stock de parcelles en voie d'être abandonnées par des agriculteurs âgés et sans successeurs est déjà supérieur à la

demande plausible. Pourquoi alors, les coûts fonciers montent-ils, dans les zones rurales suburbaines françaises, plus vite encore que dans les centres ? Il semble que ce soit dû surtout à la relative tolérance des acheteurs, la charge foncière représentant une partie acceptée — curieusement — comme constante (6) du coût total de la construction ; qu'il y ait également une forte rétention, les chances de vendre étant généralement considérablement surestimées par les offreurs ; que ce soit dû enfin aux formes d'urbanisation que nous nous sommes choisies jusqu'à présent : forte proportion d'immeubles collectifs implantés loin du centre, entraînant autour d'eux une flambée spéculative du marché foncier se communiquant de proche en proche à grande distance. En d'autres termes, le marché foncier est subalterne par rapport au marché immobilier. La rurbanisation s'introduit jusqu'à présent dans un marché foncier essentiellement déterminé par les formes encore dominantes de la construction, les grands ensembles essentiellement.

LES POUVOIRS ET LA RURBANISATION

En France particulièrement, où une tradition centralisatrice ancienne conforte la technostucture d'Etat au détriment de la démocratie locale, la croissance urbaine est, sauf exception, planifiée et contrôlée en fait par la seule Administration. Ceci ne veut pas dire qu'elle soit toujours obéie, notre sujet en est une preuve de plus, mais on ne peut se dispenser d'analyser son attitude envers l'éparpillement des villes. Elle est presque unanimement contre, tant à l'Equipement, gestionnaire de la construction, qu'à l'Agriculture, gestionnaire des communes rurales. On constate également en lisant les documents officiels d'aménagement, tels que les SDAU (7), les PAR (8), les études départementales d'aménagement rural..., qu'il est notoirement sous-estimé. Trois arguments sont avancés : l'éparpillement coûte plus cher à la collectivité qu'un urbanisme concentré et dense ; la maison individuelle consomme plus de territoire que l'ensemble : réduire densité et concentration entraîne un affaiblissement des relations sociales. Ces postulats ne sont quasiment jamais discutés sérieusement, alors même qu'on peut rapidement, sans même chercher à porter sur la rurbanisation un jugement de valeur, montrer leur caractère de purs actes de foi. On décèle maintenant plutôt une augmentation du coût des équipements publics par habitant, en fonction de la taille de l'agglomération (9). La part des réseaux et des

(6) DUTAILLY (J.C.). *Les valeurs foncières en région parisienne*. Cahiers de l'IAURP, n° 25, 1971. GRANELLE (J.J.). *Espace urbain et prix du sol*. Sirey, Paris, 1966. LIPIETZ (A.). *Le tribut foncier urbain*. Maspero, Paris, 1974.

(7) Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

(8) Plan d'Aménagement Rural.

(9) CERAU : *Cout des équipements urbains*. Pour la DGRST (1970). CEGESA : *Enquête pilote relative à l'aménagement et au développement des agglomérations rurales*. Pour la Délégation française à la Commission économique pour l'Europe de l'ONU (1971). MALISZ (B.) : *La Formation des systèmes d'habitat*, Paris, Dunod (1972).

équipements ne représente d'ailleurs qu'une part faible du coût total de l'urbanisation, et les nouveaux ruraux utilisent souvent la capacité résiduelle d'installations existantes (écoles notamment) restées sous-utilisées du fait de l'exode rural. La quantité d'espace utilisée par les villes reste encore un sujet peu exploré par la recherche scientifique. Quelques travaux semblent néanmoins indiquer qu'elle dépendrait plus du niveau de vie moyen des habitants que des formes d'habitat choisies : l'absence de jardins individuels est compensée par des parcs et des résidences secondaires, la **surface de voirie** assez constante (moins de longueur, mais plus de largeur en zone dense) (10). Quant à la vie sociale peu dynamique, ni nos propres enquêtes, ni celles que nous connaissons sur les habitants des banlieues pavillonnaires françaises et américaines, ne confirment le moins du monde cette thèse. Là encore, l'âge et le statut social des habitants se montrent bien plus importants que la densité et la concentration de l'habitat (11).

L'idéologie urbaine concentrationnaire, qui tire l'essentiel de son acquis des débuts du « style international » en urbanisme et en architecture (12), trouve encore une très forte majorité de partisans non seulement au sein de l'Administration, mais également dans la technosstructure contiguë des travaux publics et de la construction : urbanistes, promoteurs, architectes, entrepreneurs n'ont, eux aussi presque tous, et contre tout réalisme, que mépris pour ce qui n'est pas ou n'imité pas la grande métropole.

LA RURBANISATION A-T-ELLE UN AVENIR ?

Plusieurs facteurs, en tous cas, devraient jouer en sa faveur au moins pour la décennie qui vient. Le plus important est sans doute que la rurbanisation, loin

d'être un besoin suscité à grands frais de publicité, par l'appareil de production, correspond à une demande spontanée considérable et encore relativement peu récupérée. Plusieurs enquêtes confirment qu'une forte majorité des Français souhaitent, dès qu'ils le peuvent, s'installer en petits ensembles de maisons individuelles, dans un cadre verdoyant. Les formes contemporaines d'habitat collectif qui leur sont proposées en alternative ne font probablement, pour la plupart, qu'accentuer cette tendance. La puissance publique n'a pas les moyens d'enrayer sérieusement l'éclatement des agglomérations, même si elle le souhaite. En pratique, elle l'encourage même involontairement par nombre de ses actions, telles les autoroutes nouvelles, l'accélération des parcours en chemin de fer, le développement des télécommunications..., et surtout en poussant les campagnes au vide démographique, dans un pays où la population n'augmente guère de plus de 1 % par an (en comptant l'immigration) ; un taux de croissance annuel dépassant 2 % est réclamé et encouragé par les documents et les projets d'aménagement d'un grand nombre d'agglomérations urbaines. Enfin, troisième facteur en faveur de l'éparpillement, l'éventualité d'une tendance à la baisse des terrains à bâtir en zone suburbaine, sous l'effet d'une concurrence accrue, et de mieux en mieux perçue, à la fois entre les propriétaires fonciers et entre les constructeurs de maisons individuelles.

Ceci signifie que, de toutes manières, la pire attitude serait de continuer à faire comme si la rurbanisation n'existe pas ou presque. La suppression d'excellentes terres agricoles, l'enlaidissement des vieux bourgs par de tristes alignements de maisonnettes d'un blanc cru, le sous-équipement des banlieues éloignées pourraient certainement être efficacement empêchés par une politique urbaine moins volontariste, plus diversifiée, plus pragmatique dans ses méthodes. Il s'agirait surtout de rendre aux collectivités rurales l'initiative qu'elles ont peu à peu complètement perdue, de mettre expérimentalement au point un urbanisme villageois lui aussi bien oublié, ainsi qu'une politique agricole beaucoup plus diversifiée, spécifique à chaque cas, axée sur la question foncière.

(10) MARCH (L.) : *Homes beyond the fringe*. RIBA Journal, Londres, juillet 1967.

IAURP. *Consommation d'espace urbain*. Cahiers de l'IAURP n° 34, 1975.

(11) Voir entre autres RAYMOND (H.), RAYMOND (M.G.), HAUMONT (N.), HAUMONT (H.) : *L'habitat pavillonnaire*. CRU (s.d.). GANS (H.) : *People and plans*. Basic Books, New-York, 1968.

(12) Cf. notamment LE CORBUSIER. *La Charte d'Athènes*. Paris. P. VIELLE. *L'utopie urbaine de la technosstructure*. Espaces et sociétés n° 5, 1972.