

# / Le périurbain, terre de gentrification ?

Jean-Marc Stébé et Hervé Marchal, sociologues et professeurs des universités, étudient les territoires périurbains depuis de nombreuses années.

Ils proposent ici une analyse des processus de gentrification les concernant, qui prend une singulière résonance dans la période actuelle.



À l'occasion du mouvement des « gilets jaunes », la thèse selon laquelle deux France se font face, la « France des villes » et la « France des périphéries », revient très souvent tant sur les ronds-points que sur les plateaux de télévision. Si cette thèse n'est pas totalement infondée, puisque les inégalités territoriales sont bien présentes sur le territoire national, il n'en demeure pas moins que regarder les inégalités uniquement à travers l'opposition ville/périphérie est extrêmement réducteur et en contradiction avec les réalités sociologiques. En effet, selon les données récentes de l'Insee (2014), la grande majorité des catégories populaires ne vit pas dans la « France périphérique », mais bien dans les villes : par exemple, 54 % des ouvriers et 62 % des employés vivent dans les pôles urbains, contre respectivement 28 % et 25 % dans les couronnes périurbaines. En outre, si les ouvriers et les employés résident majoritairement au sein des villes, c'est le cas également des pauvres<sup>1</sup>. À l'opposé de ce que laisse entendre le clivage simpliste répété à l'envi, les grandes aires urbaines françaises restent en effet les territoires où l'on trouve la plus forte concentration de personnes souffrant de difficultés économiques et sociales<sup>2</sup>. Quant aux territoires périurbains, ils ne peuvent être systématiquement assimilés à des périphéries déshéritées dans la mesure où ils sont pluriels sur le plan social, et ce d'autant plus qu'ils connaissent également, comme nous le montrons ici, des processus d'embourgeoisement que d'aucuns nomment gentrification.

## DES PROCESSUS MÉCONNUS

Les études urbaines ont jusqu'à présent observé les processus de gentrification, entendons le remplacement des catégories populaires par des catégories sociales plus aisées, d'abord dans les centres-villes historiques<sup>3</sup>, puis

dans l'ensemble des territoires d'une ville-mère<sup>4</sup>, et enfin plus récemment dans les banlieues proches<sup>5</sup>. Cet article pousse le regard plus loin, jusque dans les couronnes périurbaines pour y observer des formes et des processus inédits de gentrification. Lier gentrification et périurbanisation peut paraître de prime abord paradoxal tant les périphéries urbaines ont souvent été associées à la pauvreté, aux classes populaires, voire pour certaines d'entre elles à des zones de relégation. Il s'agit ici, par extension, de dépasser le dualisme centre/périphérie qui a encore la vie dure, comme en témoignent les travaux récents et très commentés du géographe français Christophe Guilluy<sup>6</sup>.

À partir d'une recherche menée au sein de l'aire urbaine de Nancy pendant la période 2016-2018, notre propos a pour objectif de montrer combien les « gentrifieurs » partent désormais à l'assaut du périurbain où ils trouvent du foncier et de l'immobilier disponibles. Plus précisément, notre étude porte sur les première et deuxième couronnes périurbaines de Nancy. Notons d'emblée ici que la ville de Nancy compte aujourd'hui 105 000 habitants et que son aire urbaine, constituée de la ville-centre, de la banlieue et des couronnes périurbaines, accueille 430 000 habitants. Un habitant sur deux de l'aire urbaine de Nancy vit donc au sein des territoires périurbains, ce qui en fait une ville française exemplaire en matière

de périurbanisation. Notre corpus se compose de la totalité des 32 communes périurbaines situées au-delà de la banlieue et se trouvant à 12 km maximum du centre-ville de Nancy. Ces 32 communes représentent plus de 90 000 habitants.

La méthodologie s'organise autour de trois volets. Le premier consiste, à partir des statistiques de l'Insee relatives aux 32 communes, à isoler sur la période 1999-2014 deux indicateurs potentiels de gentrification : l'évolution des professions et catégories sociales (PCS) et l'évolution des



Jean-Marc Stébé © D. R.



Hervé Marchal © D. R.

effectifs des diplômés de l'enseignement supérieur. Le deuxième volet vise à comprendre, à partir d'entretiens semi-directifs réalisés au domicile des ménages, les aspirations et les justifications résidentielles des « gentrificateurs périurbains » appartenant aux catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures. Le troisième volet repose sur une analyse de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier dans le périurbain proche de Nancy. Précisons que notre regard ne s'est pas porté sur les lotissements et les communes historiquement huppées engagés dans des « logiques de clubbisation<sup>7</sup> », puisque la gentrification périurbaine, par définition, ne concerne que des communes initialement populaires et qui accueillent de façon croissante des catégories de populations plus aisées.

### DES CHIFFRES SANS ÉQUIVOQUE

L'analyse statistique a permis de mettre en exergue le processus d'embourgeoisement d'une partie des 32 communes observées. Ainsi, si nous nous arrêtons sur l'évolution de la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures » au sein de notre corpus, nous remarquons que 26 communes sur les 32 enregistrent entre 1999 et 2014 une hausse de cette catégorie officielle de l'Insee. Certaines communes ont vu leur effectif de cadres et professions intellectuelles supérieures doubler, voire quadrupler durant cette période. Ainsi en est-il de plusieurs communes qui ont vu leurs effectifs de cadres supérieurs augmenter de 10 points. À titre de comparaison, rappelons que durant la même période la progression de cette catégorie au sein de l'ancienne région Lorraine<sup>8</sup> et de la France métropolitaine a été de 4 points seulement passant respectivement de 10 % à 14 % et de 13,1 % à 17,1 %<sup>9</sup>.

D'autres communes connaissent, non seulement une progression de la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures », mais également une augmentation de la catégorie « professions intermédiaires ». 6 communes connaissent en l'espèce des hausses significatives pouvant aller jusqu'à 12 points pour les professions intermédiaires et jusqu'à 5 points pour les cadres et professions intellectuelles supérieures. Pour ce qui est des fortes augmentations relatives à la catégorie « professions intermédiaires », comment ne pas souligner leur importance au regard des statistiques régionale et nationale : cette catégorie a progressé, entre 1999 et 2014, en Lorraine de 1,5 point et en France de 2,5 points passant respectivement de 23 % à 24,5 % et de 23,1 % à 25,6 %.

Si nous observons l'évolution de la catégorie « employés », les résultats de nos analyses statistiques sont, là encore, révélateurs d'un processus de gentrification : 23 communes au total sont le théâtre d'une baisse de la catégorie « employés » (allant jusqu'à 8 points dans certaines communes), 6 d'une stabilisation et 3 seulement d'une très faible augmentation au point de ne pas être vraiment significative. Ces évolutions statistiques révélant des baisses marquantes des employés sont d'autant plus intéressantes, quant à la problématique de la gentrification du périurbain nancéen, que durant la même période la Lorraine a connu une augmentation de cette catégorie de 1,5 point (de 23 % à 24,5 %). En France, la tendance générale en la matière a été à la stabilité.

Enfin, dès lors que nous regardons de près les tendances relatives à la catégorie statistique « ouvriers », force est



Vieille demeure du XVIII<sup>e</sup> siècle à proximité du château d'Eulmont, dans le périurbain de Nancy © Jean-Marc Stébé

de constater que les évolutions révèlent un processus de gentrification de la plupart des 32 communes de notre corpus, puisqu'en effet 19 d'entre elles connaissent une baisse incontestable de cette catégorie (de l'ordre de 6 points en moyenne), sans qu'aucune d'entre elles n'enregistre de hausse. Nos observations, révélant une baisse générale des ouvriers, se situent toutefois dans les tendances régionale et nationale où, durant la même période, la baisse a été respectivement de 6 et 5 points.

À partir du moment où l'analyse devient plus transversale, nous repérons que deux groupes de communes se distinguent. Un premier qui connaît un embourgeoisement récent et qui, à ce titre, enregistre à la fois ■■■

### LES AUTEURS

→ **Jean-Marc Stébé**, professeur de sociologie à l'université de Lorraine (Nancy), réalise au sein du Laboratoire lorrain de sciences sociales (2L2S) de nombreuses recherches sur les fragmentations socio-territoriales, la périurbanisation et les utopies urbaines. Il a publié plus d'une vingtaine d'ouvrages (seul ou en collaboration), notamment *La France périurbaine* (PUF, 2018), *Idées reçues sur le logement social* (Le Cavalier Bleu, 2016), *Le logement social en France* (PUF, 2016, 7<sup>e</sup> éd.), *Les grandes questions sur la ville et l'urbain* (PUF, 2014), *Qu'est-ce qu'une utopie ?* (Vrin, 2011) et *La crise des banlieues* (PUF, 2010, 4<sup>e</sup> éd.).

→ **Hervé Marchal**, professeur de sociologie à l'université de Bourgogne (Dijon), mène au sein du Centre Georges Chevrier (CGC-UMR 7366) des recherches sur l'identité du citoyen, les mobilités, l'étalement urbain et le phénomène pavillonnaire. Il a, entre autres, publié une vingtaine d'ouvrages (seul ou en collaboration), notamment *La sociologie urbaine* (PUF, 2018, 6<sup>e</sup> éd.), *Idées reçues sur les bidonvilles en France* (Le Cavalier Bleu, 2017), *Citoyennetés en ville* (PUFR, 2017), *Un sociologue au volant* (Téraèdre, 2014), *L'identité en question* (Ellipses, 2012) et *La diversité en France : impératif ou idéal ?* (Ellipses, 2010).

■ une augmentation significative des catégories « cadres et professions intellectuelles supérieures » et « professions intermédiaires », et une diminution tout aussi marquée des catégories « employés » et « ouvriers ». Ce groupe, comptant 9 communes, apparaît ainsi comme un analyseur privilégié du processus de gentrification. Un second groupe de 3 communes plus anciennement huppées peut être distingué dans la mesure où elles ne font qu'affermir leur évolution bourgeoise. Ces communes comptent historiquement des effectifs ouvriers relativement faibles ne dépassant pas 8 % dans le meilleur des cas. La faiblesse initiale des catégories populaires dans ces 3 communes inhibe, *a fortiori*, tout processus de gentrification : la « clubbisation » est une chose, la gentrification en est une autre. Si nous nous arrêtons sur le niveau des diplômes obtenus dans l'enseignement supérieur, les données statistiques sont révélatrices d'une augmentation significative du niveau d'études des habitants, ce qui va dans le sens d'une confirmation d'un processus de gentrification. Précisons que toutes les communes observées connaissent, entre 1999 et 2014, une hausse très marquée du niveau d'études de leurs habitants. Dans certaines communes, l'augmentation atteint même les 22 points, de sorte que 28 communes sur les 32 affichent aujourd'hui un taux de diplômés de l'enseignement supérieur excédant la moyenne régionale (22 %) et 19 dépassant la moyenne nationale (30 %).

#### **SENSIBLES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE**

Afin d'explorer plus en profondeur notre problématique sur la gentrification, nous avons privilégié les communes les plus engagées dans un processus récent d'embourgeoisement pour mener nos entretiens. L'analyse des propos des « gentrificateurs périurbains », appartenant tous aux catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures, a fait ressortir un certain nombre de points convergents quant à leurs aspirations résidentielles. Tout d'abord, des ménages ont justifié leurs choix résidentiels en mettant en avant le site où est implanté le village, le quartier ou le lotissement dans lequel ils résident. Ils ont insisté dans ce sens sur la qualité paysagère de leur environnement immédiat (bois, parc public, square, terrain de golf...). Par ailleurs, les ménages ont rationalisé leur choix en évoquant les grandes parcelles disponibles pour la construction de leur pavillon (entre 700 et 1500 m<sup>2</sup>). Enfin, les « gentrificateurs » appuient sur l'importance des voisins partageant leurs manières de vivre et de penser. D'une façon générale, la très grande majorité des ménages rencontrés ont insisté sur la qualité du site dans lequel ils résident. Par qualité du site, il faut entendre une « logique

de site » qui renvoie aussi bien à des aménités topographiques et environnementales que patrimoniales et urbanistiques<sup>10</sup>. Ainsi, les habitants interviewés ont conscience de bénéficier d'une nature figée et muséifiée, dont le coût d'entretien ne leur incombe pas puisque, en effet, les châteaux, les paysages, les

terrains de golf et autres squares sont entretenus soit par les propriétaires privés, soit par la puissance publique. C'est dire si la nature, réduite ici à un poster, présente pour les « gentrificateurs » bien des avantages sans en subir les inconvénients. À cet égard, il est important de souligner que ce n'est pas la totalité des première et deuxième couronnes périurbaines de Nancy qui se « gentrifient », mais bien plus des communes qui, à travers leurs atouts patrimoniaux et environnementaux, s'apparentent à des niches de gentrification périurbaine. De ce point de vue, il n'y a pas ici de prise de risque de la part des « gentrificateurs » du périurbain contrairement à ce qui a pu être mis en avant pour les centres-villes anciens et populaires. Les initiateurs de la gentrification périurbaine ne sont pas le fait d'initiateurs audacieux ayant le goût du risque. Ici, on est loin des « bobos » amorçant un mouvement improbable dans des quartiers délaissés et stigmatisés au sein desquels personne ne veut investir<sup>11</sup>.

#### **QUAND GENTRIFICATION RIME AVEC SÉGRÉGATION**

L'analyse des 32 communes périurbaines de notre corpus a révélé toute l'importance de regarder au-delà de la ville et de la banlieue afin de voir combien la gentrification se développe à travers des formes inédites et dans des communes ne pouvant plus être assimilées à des territoires périphériques populaires. En d'autres termes, se dessinent de nouvelles formes de ségrégation par le haut allant de pair avec la formation d'entre-soi résidentiels et d'une prise de distance toujours plus affirmée à l'égard des catégories sociales modestes exclues des niches émergentes d'embourgeoisement en raison de l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier. La question est donc posée de savoir si ces niches de gentrification deviendront dans un futur plus ou moins proche des supports de « clubbisation ». / **Jean-Marc Stébé et Hervé Marchal**

① J. Damon, « Chiffres, approches et paradoxes de la pauvreté urbaine », *Questions de communication*, n° 25, 2014, p. 143-160.

② J.-M. Floch, « Niveau de vie et ségrégation dans douze métropoles françaises », *Économie et Statistique*, n° 497-498, 2017.

③ C. Bidou-Zachariassen (dir.), *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, coll. « Les urbanités », Descartes & Cie, Paris, 2003.

④ A. Clerval, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, La Découverte, Paris, 2013.

⑤ A. Collet, *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, La Découverte, Paris, 2015.

⑥ C. Guilluy, *La France périphérique. Comment on a sacrifié les classes populaires*, Flammarion, Paris, 2014.

⑦ É. Charmes, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, Paris, 2011.

⑧ Les quatre départements de l'ancienne région Lorraine sont : les Vosges, la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et la Moselle. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Lorraine a été intégrée au sein de la région Grand Est recouvrant les anciennes régions Champagne-Ardenne, Alsace et Lorraine.

⑨ Insee, 2016, Tableau de l'économie française, en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1906743>

⑩ H. Marchal et J.-M. Stébé, *La France périurbaine*, PUF, Paris, 2018.

⑪ F. Dansereau, « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, 25-2, 1985, p. 191-205.

#### **LIRE AUSSI**

■ M. Chabrol, A. Collet, M. Giroud, L. Launay, M. Rousseau et H. Ter Minassian, *Gentrifications*, éditions Amsterdam, Paris, 2016.