



**HAL**  
open science

# La gentrification dans les espaces ruraux : étude de cas du département ardéchois

Flavien André

► **To cite this version:**

Flavien André. La gentrification dans les espaces ruraux : étude de cas du département ardéchois. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-01870209

**HAL Id: dumas-01870209**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01870209>**

Submitted on 7 Sep 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**Master Géographie Aménagement Environnement Développement  
(GAED)**

**Parcours Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition  
(IDT<sup>2</sup>)**

## **La gentrification dans les espaces ruraux : étude de cas du département ardéchois**



---

Flavien ANDRE  
flavien.andre95@gmail.com  
Master 1 IDT<sup>2</sup>

Soutenu le 5 Avril 2018 à la Cité des Territoires

Sous la direction de Sébastien LEROUX

Membre du Jury

Pascal MAO, maître de conférences, Université Grenoble Alpes



## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé dans mes recherches et ont contribué à la rédaction de ce mémoire.

Je remercie en premier lieu mon directeur de mémoire, Mr. Sébastien Leroux, pour sa disponibilité, ses conseils et son aide dans la construction de ma réflexion.

Je voudrais aussi remercier l'équipe pédagogique qui m'a accompagné cette année, et plus particulièrement Mr. Pierre-Olivier Garcia pour ses conseils qui m'ont aidé à définir un cadre théorique.

Je souhaite également remercier mes camarades du Master IDT<sup>2</sup> pour la belle dynamique de groupe qui nous a animé et la motivation que j'en ai tiré.

Je tiens aussi à remercier toutes les personnes qui m'ont accordé un peu de leur temps pour discuter et me renseigner.

Enfin je témoigne toute ma gratitude à ma famille pour leur soutien et leur savoir empirique sur le territoire ardéchois.

## NOTICE Mémoire M1 IDT<sup>2</sup>

*Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition*

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2017/2018

<b>AUTEUR</b>	<b>NOM</b>	<b>PRÉNOM</b>
	ANDRE	Flavien
<b>TITRE</b>	La gentrification dans les espaces ruraux : étude de cas du département ardéchois	
UNIVERSITÉ GRENOBLE-ALPES Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine	Nom et prénom du Directeur de mémoire	Nom et prénom du membre du jury
	Sébastien LEROUX	.Pascal MAO
<b>MOTS-CLÉS</b>	.Gentrification – rural – dynamiques – migrations résidentielles – catégories socioprofessionnelles – Ardèche	

### **RÉSUMÉ français**

Ce travail de recherche s'attache à explorer d'avantage le champ de la gentrification rurale sur les territoires français, et plus particulièrement en Ardèche. Il s'agit d'un département historiquement populaire qui est le théâtre de mutations socio-économiques importantes. L'objectif est de définir une échelle d'observation pertinente afin de saisir au mieux la complexité de ces mutations et de les confronter aux théories de la gentrification. Pour ce faire, l'étude fait le point sur l'état actuel de la recherche dans les espaces urbains et ruraux, en France et à l'étranger. Elle délimite ensuite un territoire grâce à un traitement statistique et approfondit l'analyse à partir de l'étude de cas de 3 villages. Tout en s'interrogeant sur les atouts et les faiblesses de l'échelle choisie, elle démontre que certains indices appuient le postulat de départ et laissent apparaître un processus de gentrification. Ce travail est une première approche et n'a pas la prétention de traiter l'exhaustivité des facteurs et dynamiques pouvant aller dans le sens ou à l'encontre des résultats obtenus.

### **RÉSUMÉ anglais**

This research work focuses on the rural gentrification process, especially in Ardèche, a popular district affected by economic and social changes. The goal is to define an observation scale to better understand the complexity of those changes and face them to the gentrification process theories. In order to do that, this research recap the current studies of rural and urban areas in France and abroad, then defines a territory by using a statistic treatment, and goes deeper by analyzing case studies of three villages. While raising questions about the strengths and weaknesses of the chosen scale, the research demonstrates that some clue support the initial assumption and reveals a gentrification process. This work is an first approach, and doesn't claim to be exhaustive about the factors and dynamics that could lead to or go against the results.

# Sommaire

Introduction .....	7
<b>PARTIE 1 : La gentrification : un concept déjà très discuté .....</b>	<b>11</b>
I. La gentrification : application aux espaces urbains .....	11
II. De la gentrification à la gentrification rurale : utilités et nécessités de la transposition .....	15
III. La gentrification dans les espaces ruraux français : théories et pistes de recherches .....	17
<b>PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois .....</b>	<b>21</b>
I. Contexte et histoire du département ardéchois dans la seconde moitié du XXème siècle .....	21
II. Première approche du territoire à l'échelle du département .....	23
III. Deuxième approche du territoire à l'échelle de la commune .....	29
<b>PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages .....</b>	<b>36</b>
I. Le cas particulier de Malarce-sur-la-Thines .....	36
II. Des dynamiques similaires à Saint-Christol et à Saint-Cierge-sous-le-Cheylard .....	39
Conclusion .....	45
Bibliographie .....	48



## Introduction

Les origines du concept de gentrification se trouvent dans la sociologie britannique, il apparaît pour la première fois en 1964 dans les écrits de Ruth Glass, sociologue marxiste, et n'est alors appliqué qu'à l'espace urbain. Formé à partir du mot anglais « *gentry* » qui peut se traduire par « petite noblesse », c'est un néologisme qui est d'abord utilisé pour décrire « *d'une part, un processus de déplacement et de remplacement de populations dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs.* » (Rérat, 2012). A ses débuts la notion est destinée à expliquer des migrations résidentielles intrigantes à Londres, c'est-à-dire une croissance de l'installation des ménages de classes moyennes dans des quartiers populaires du centre-ville plutôt que dans les banlieues résidentielles comme jusqu'alors (Bidou-Zachariassen, 2003). L'étude se révèle être péremptoire et le concept est très vite repris par d'autres chercheurs, sociologues mais aussi géographes, qui s'en servent pour expliquer des dynamiques résidentielles comparables sur d'autres territoires. Aujourd'hui les processus de gentrification sont très discutés par la communauté scientifique, notamment aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et en France.

L'étude des processus de gentrifications dans les espaces ruraux n'est pas récente, les géographes anglophones s'intéressaient déjà à ce phénomène dans les années 1990, même si en France il faut attendre le début des années 2000 pour voir quelques travaux émerger. Aujourd'hui la gentrification rurale est un thème de recherche très largement exploré, cela tient principalement à son aspect actuel au regard des dynamiques territoriales à l'œuvre dans les campagnes. En effet le renouveau démographique et économique qui se dessine sur certains territoires peut être le fruit de la gentrification. L'investissement du territoire par des catégories de population plus aisées entraîne un grand nombre de conséquences et de mutations qui peuvent être liées à une transformation partielle de l'économie locale, des espaces naturels et de l'environnement, des liens et du tissu sociale ou encore des politiques et des élus. En outre des conflits peuvent éclore entre les nouveaux arrivants et la population d'accueil quant aux utilisations et représentations du territoire. Aussi, la phase finale de la gentrification est caractérisée par un départ des populations d'origines, le plus souvent à cause de l'augmentation conséquente du prix du foncier et de la vie en générale dans l'espace concernée, mais aussi parfois à cause du changement trop radical qu'a subi leur lieu de vie. Le

questionnement et les recherches effectuées dans cette étude sont le résultat d'un étonnement lié à quelques observations personnelles effectuées dans un petit village de la montagne nord ardéchoise. Comme beaucoup de territoires ruraux il a subi un exode rural important puis le déclin progressif des systèmes agricoles traditionnels. Cela a entraîné un abandon partiel du bâti, lié au départ des héritiers vers la vallée, et une baisse des activités socio-économiques. Cependant au début des années 2000 il connaît un regain démographique qui se traduit concrètement par le rachat des vieilles fermes, parfois transformées en résidences secondaires, parfois investies par des nouveaux arrivants qui entreprennent des activités agricoles. En ce qui concerne les « locaux », ils semblent être conscients des transformations à l'œuvre mais se réjouissent de voir leur village à nouveau attractif, bien que les nouveaux arrivants soient souvent aisés et probablement issus des catégories socioprofessionnelles supérieures. Ces observations amènent plusieurs interrogations, d'abord sur la pertinence d'utiliser les théories de la gentrification pour étudier ces évolutions, puis sur leurs possibles récurrences dans d'autres communes du département ou de France.

Le département de l'Ardèche ne semble pas avoir fait l'objet de recherches récentes à ce sujet alors qu'il présente un intérêt certain au vu de son histoire et de son contexte actuel. En effet l'Ardèche est un département historiquement populaire, rural et agricole qui a été parmi les derniers territoires français à accéder aux simplicités et possibilités de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Du fait de leur développement très tardif, beaucoup de villages peuvent prétendre avoir gardé un caractère « typique » et « authentique » propice à attirer des gentrificateurs. De plus cette authenticité est doublée d'aménités paysagères et environnementales conséquentes qui nourrissent un imaginaire mental sur « la vie à la campagne », la proximité avec la nature et la montagne. Cet imaginaire est par exemple exporté par des artistes comme Jean Ferrat, des événements très populaires comme l'Ardéchoise ou par la richesse du terroir local. Outre ces représentations un brin onirique le département propose un grand nombre d'activités récréatives et de loisirs de pleine nature qui ne sont pas nécessairement à l'image du tourisme de masse des territoires méridionaux. Ces activités parfois très sportives comme les trails ou les courses de vélo participent à vendre une image épurée et attractive du département, que ce soit par le tracé du parcours ou par la communication autour de l'évènement. Aussi, l'Ardèche a déjà connu plusieurs vagues migratoires dans les années 1970-1980, bien que d'ampleur réduite ces vagues sont

importantes par la nature des migrants. En effet, ils ont été qualifiés à l'époque de *néo-ruraux* et le phénomène migratoire de *retour à la terre* (Rouvière, 2015). Or la littérature sur la gentrification rurale fait état d'alliances que sont en capacité de nouer les gentrificateurs avec des groupes sociaux proches de leurs représentations (Perrenoud, 2007). Dans ce jeu d'alliance les néo-ruraux déjà établis sont un terreau fertile favorisant l'arrivée des pionniers et l'enclenchement du processus. C'est donc pour toutes ces raisons que le département ardéchois semble être un territoire de départ pertinent pour répondre aux objectifs de ce mémoire.

Le travail de recherche qui suit a pour ambition première de qualifier les dynamiques territoriales qui sont actuellement à l'œuvre en Ardèche afin de savoir s'il est juste de parler de gentrification. Pour répondre à cette question il s'agit de tenter d'identifier un ou plusieurs territoires ruraux potentiellement soumis à un processus de gentrification, qu'il soit à un stade déjà avancé ou simplement amorcé, dans l'objectif de mieux comprendre ces territoires. Le questionnement auquel tente de répondre ce travail de recherche peut se résumer simplement, il s'agit de se demander : Peut-on qualifier les dynamiques territoriales à l'œuvre en Ardèche de gentrification ? Et si c'est le cas, à quelle(s) échelle(s) est-il le plus pertinent de l'observer ? Au regard des premières constatations desquelles découle ce questionnement plusieurs hypothèses peuvent être émises. Tout d'abord on estime très plausiblement la possibilité de trouver des signes de gentrification sur le département ardéchois, mais les processus récemment enclenchés doivent être lents et n'en sont probablement qu'à leur phase première. Il est également envisageable que la gentrification puisse s'observer à l'échelle de plusieurs communes, voire d'un canton, dans les territoires montagneux du département. En ce qui concerne les éventuelles conséquences, les territoires concernés subissent à minima une modification du bâti, peut-être une modification de la nature du parc immobilier ainsi qu'une possible désertification partielle liée aux résidences secondaires. On suppose aussi que cela implique une modification des rapports sociaux et de « la vie de village » ainsi que quelques conflits d'usages sur le territoire liés par exemple aux nuisances causées par l'agriculture.

Dans l'objectif de répondre à toutes ces interrogations il s'agit de commencer par dresser un état des lieux de la recherche actuelle concernant la gentrification. En effet la littérature plutôt abondante permet de mieux appréhender l'objet et de donner une direction à l'étude, ce n'est

qu'à partir de ce qui a déjà été établi que les observations pourront être interprétées. A partir de ces renseignements, une deuxième partie s'essaie à la sélection d'un territoire sur lequel il est justifié d'approfondir les travaux et qui est susceptible de confirmer les hypothèses préalablement énoncées. La sélection se fait grâce à un traitement statistique de l'ensemble des communes du département basé sur une méthodologie définie. Enfin une dernière partie traite du territoire en question et relate l'analyse issue des observations et entretiens réalisés sur le terrain.

## **PARTIE 1 : La gentrification : un concept déjà très discuté**

L'étude des processus et des mécanismes de la gentrification n'est pas récente et la littérature contient un grand nombre de théories et observations qui se complètent où s'opposent. L'abondance de connaissances permet des avancées importantes dans la compréhension de ces dynamiques territoriales mais implique nécessairement un premier temps de documentation. La partie qui suit trace un panorama de la gentrification, de son apparition dans les espaces urbains d'outre-manche jusqu'à son application aux espaces ruraux français. Il s'agit de resituer les théories fondatrices dans leur contexte historique et de discuter les nouvelles dynamiques à l'œuvre sur les territoires ruraux afin de justifier l'étude de la gentrification rurale en France. Cette dernière doit également être nuancée et requalifiée par rapport à sa parente urbaine en fonction des différents types d'espaces dans lesquels elles s'appliquent.

### **I. La gentrification : application aux espaces urbains**

#### **A. Applications et différences**

A partir des années 1970 le thème de la gentrification est fortement discuté outre-manche, plusieurs auteurs comme David Ley, Neil Smith ou Chris Hammett s'en emparent, apportant chacun leurs théories et conceptions du phénomène. De ces échanges naissent des controverses, créant ainsi un terrain favorable à l'engagement d'un important débat idéologique, encore parfois sous-jacent aujourd'hui, pour la conceptualisation de la gentrification. Le désaccord oppose la théorie de la gentrification par la consommation, ou par la demande (Ley, 1986) à la gentrification par la production, ou par l'offre (N. Smith, 1979).

David Ley est l'un des penseurs de la théorie « classiste » ou libérale de la gentrification qu'il fonde sur la mutation de l'emploi et de la structure de la société, c'est-à-dire la montée de la classe moyenne au détriment des ouvriers (Ley, 1986). Ces changements entraînent une augmentation du pouvoir d'achat et favorisent l'accès à la propriété. De plus l'individualisation croissante de la société est pour lui un facteur déterminant de la gentrification, en ce sens il ne peut pas y avoir de pionniers car le processus résulte de l'addition des individualités, ce qui

l'oppose directement au modèle de Smith. Cependant la théorie de Ley ne prend pas en compte de possibles décisions politiques allant dans le sens de la gentrification, comme par exemple la création de « logement gentrifiable ».

Neil Smith est un géographe marxiste, père de la conception radicale de la gentrification qu'il appréhende comme un phénomène de classe sociale. Le modèle théorique qu'il propose se fonde sur les pionniers, qui profitent du faible coût de l'immobilier pour s'installer dans un quartier populaire. Lorsque la gentrification prend de l'ampleur et qu'elle se « généralise » (N. Smith, 2002), les classes aisées profitent du différentiel de loyer ou *rent gap* (N. Smith, 1987), pour, d'une part, accentuer leur capital économique et d'autre part, évincer les classes populaires. La principale limite de la théorie de Smith est qu'il ne prend pas en compte les mutations de la société, c'est-à-dire l'affaiblissement de la classe ouvrière au profit de la classe moyenne, phénomène déjà à l'œuvre au moment où il publie cette thèse, même s'il n'était pas autant avancé qu'aujourd'hui. De plus, il rejette le facteur socio-culturel, que beaucoup considèrent désormais comme fondamental.

Chris Hamnett rassemble ces deux théories qu'il envisage complémentaires dans sa « *théorie intégrée de la gentrification* » (Hamnett, 1997). Pour lui, « *Une explication exhaustive de la gentrification doit nécessairement prendre en compte l'origine des gentrificateurs et les raisons pour lesquelles ils gentrifient, la façon dont sont produits les quartiers et les immeubles à gentrifier, et les liens entre ces deux ensembles de conditions.* ». Quoiqu'il en soit ces deux théories représentent les fondements de la conceptualisation des processus de gentrification. Leur potentiel conflictuel est aujourd'hui dépassé, ou presque, par une généralisation du concept et de nouvelles mutations qui redistribuent les cartes.

## B. La gentrification urbaine en France

Les géographes d'outre-manche sont encore les plus nombreux sur le sujet, mais depuis le début des années 2000 les processus de gentrification font l'objet d'une multiplication des recherches en France. Les pionniers ont posé les bases du concept, désormais il s'élargit et prend en compte une multitude de facteurs. Les divergences passées ne sont pas totalement effacées mais, puisqu'elles reposent sur un modèle théorique commun, elles s'accordent néanmoins à se prendre en compte mutuellement.

Une des figures de l'étude de la gentrification en France est Anne Clerval, parmi les principaux utilisateurs de l'héritage de Smith, elle l'envisage comme « *Un processus de conquête, entraînant la dépossession des classes populaires de leurs espaces de vie, [...] c'est-à-dire le remplacement progressif d'une population par une autre dans un quartier urbain.* » (Clerval, 2016). Ici le mot « *conquête* » a toute son importance car selon elle les classes aisées progressent peu à peu, « *de proche en proche* », à partir d'une base arriérée déjà gentrifiée. La ligne séparant les quartiers populaires des quartiers déjà investies constitue le « *front de gentrification* » (Clerval, 2008). La métaphore du combat, de la guerre, traduit ici une conception plutôt radicale qu'on peut interpréter comme illustrant une territorialisation de la lutte des classes. De plus, elle est critique à propos de la mixité sociale que la gentrification apporte pour certains, selon elle il ne s'agit que d'une augmentation passagère vouée à disparaître à mesure que l'éviction se poursuit.

Face aux observations de Anne Clerval, certains chercheurs ne pensent pas la gentrification comme une conquête de l'espace, mais plutôt comme un rapport de force, « *un rapport social d'appropriation de l'espace mettant aux prises des acteurs et des groupes inégalement dotés* » (Chabrol et al., 2016). En outre, les gentrifieurs ont plus de facilités à modifier l'espace car ils ont des capitaux plus importants. Cette appropriation ne passe pas uniquement pas le bâti, mais par l'évolution des pratiques et usages du territoire, l'évolution de l'offre commerciale, des paysages urbains, du patrimoine... Dans cette multiplicité de formes que revêt la gentrification, ces auteurs font apparaître la notion de *résistance*, c'est-à-dire la manière dont les populations évincées, ou en cours d'éviction, s'y opposent. Cette notion vient questionner l'inéluctabilité du processus.

S'il devait y avoir un « modèle original », la gentrification débiterait avec l'arrivée des pionniers, (artistes et ménages dotés d'un capital culturel élevé), entraînant la transformation progressive du quartier, puis le remplacement graduel de la population « locale » et s'achèverait par des politiques publiques métamorphosant le territoire (les gentrifieurs peuvent avoir accédé aux responsabilités politiques). D'une manière générale, les chercheurs s'accordent sur les limites de ce modèle et la nécessité de voir au-delà, de chercher d'autres formes et processus à la gentrification.

Toujours est-il que l'étude de la gentrification est de plus en plus à la mode en France, cela se traduit par une application à des types d'espaces de plus en plus variés et par une

complexification de l'analyse. Cependant quelques géographes viennent prendre le contre-pied de cet enthousiasme grandissant et pointent les dangers d'une analyse des dynamiques socio-spatiales au seul prisme de la gentrification.

C. Critiques et débats sur la généralisation du « concept » (Bourdin, 2008)

L'analyse de plus en plus fréquente des dynamiques socio-spatiales avec les lunettes de la gentrification fait émerger la question de leur pertinence et entraîne la naissance d'une « opposition ». Bien qu'elles soient marginales, ces contre-voies pointent les incohérences qu'entraînent la multiplication de ces études. Alain Bourdin est le principal détracteur de l'application du concept à une diversité croissante d'espaces. Il explique, « *L'étiquette de gentrification est devenue un masque qui nuit à l'analyse des processus sociaux aussi bien que de la transformation des villes, et qui l'enferme dans des débats outrageusement simplificateurs* ». Cette formule plutôt virulente illustre un discours qui veut « déconstruire » la gentrification en analysant ses différents aspects de manière isolée.

En outre, ces auteurs craignent que l'étude de la gentrification amène les chercheurs à mélanger les dynamiques spatiales et les processus sociaux, autrement dit, « *Le danger d'un usage immodéré de la notion est d'unifier à l'excès des processus sociaux qui peuvent être de nature différente* » (Cusin, 2008). Loin de faire l'unanimité, il faut néanmoins accorder une certaine sagacité aux propos apportés par ces auteurs. Un très bon exemple est celui de la *new-build gentrification*, c'est-à-dire la construction de logement destinés aux classes moyennes supérieures, parfois dans le cadre de réhabilitation de friches urbaines. L'appréciation du processus nous est laissée, mais pour eux il ne s'agit pas de gentrification.

Cependant il n'est pas possible de nier que la gentrification soit un processus avéré dans de nombreux territoires, elle est basée à la fois sur un cadre théorique mais également sur des observations empiriques. Il s'agit d'une notion qui peut expliquer les mutations socio-spatiales dans de nombreux cas et qui, depuis quelques années, est appliquée aux espaces ruraux. Dans la partie qui suit l'objectif est de montrer la pertinence, et finalement la nécessité d'étudier la gentrification rurale.

## II. De la gentrification à la gentrification rurale : utilités et nécessités de la transposition

### A. Approche de l'espace rural

Avant d'envisager une transposition de la gentrification urbaine à l'espace rural, il convient précisément de définir ce dernier, sans rentrer dans sa profonde complexité, mais en resituant ses diverses conceptions théoriques.

L'espace rural a été très discutée par les géographes français, c'est un objet géographique difficile à appréhender tant sa qualification est sujette à controverses. Avec la révolution industrielle et l'avènement du mode de vie basé sur la productivité, ces territoires ont connu un important déclin démographique baptisé *exode rural*. Ce dernier se traduit par d'importantes migrations des campagnes vers les villes, laissant les anciennes exploitations familiales à l'abandon. Dans les années 1970 on observe un ralentissement de ce phénomène indiqué par un début d'inversement de ces migrations qui s'explique en partie par la périurbanisation et à la *contre-urbanisation* (Berry, 1976).

Ces nouvelles dynamiques à l'œuvre dans les espaces ruraux nécessitent alors de repenser leurs approches théoriques et vont jusqu'à remettre en cause leur existence. En effet certains géographes pensent l'urbanisation comme un processus irréversible destiné à s'étendre sur l'ensemble du territoire. Ainsi « *l'urbanisation des campagnes* » serait « *l'intégration par la ville de l'ensemble de l'espace humanisé* » caractérisée spatialement par « *la progression tentaculaire ou en tache d'huile de l'agglomération urbaine, qui oblitère les paysages agraires* » (Juillard, 1973). Dans cette optique il est impossible de transposer la gentrification à l'espace rural puisque celui-ci est voué à disparaître.

Cependant un courant de pensée vient contester cette théorie en soutenant qu'il existe une distinction entre le rural et l'urbain, la *rurbanisation* (Bauer & Roux, 1976). Cette approche s'oppose à la vision purement spatiale de la péri-urbanisation et y ajoute des composantes sociales, résultat de l'influence du mode de vie urbain sur les populations rurales. La mobilité est un facteur très important de cette rurbanisation et notamment les mobilités résidentielles de la ville vers les espaces périphériques. Plusieurs caractéristiques sont observées chez ces migrants, notamment « *l'ingérence d'un mythe, « le mythe du rural » (la recherche pour une*

*partie des migrants en provenance des villes d'un nouveau cadre de vie ou d'une nouvelle qualité de vie* » et « *le souhait grandissant d'une préservation des paysages.* » (Thomsin, 2001). Plus que d'être propice à une transposition de la gentrification à l'espace rural, le phénomène de rurbanisation en est peut-être l'un des fondements, de fait, les motivations de ces nouveaux migrants font échos à celles des gentrifieurs que nous évoquerons plus loin.

Aussi, la définition officielle de l'espace rural est discutable tant elle le vulgarise et en masque de nombreuses caractéristiques. L'INSEE le définit comme un territoire qui ne peut être qualifié d'urbain, c'est-à-dire qu'il est défini par son contraire. Il regroupe toutes les communes n'appartenant pas à une unité urbaine, qui ont une discontinuité du bâti supérieur à 200 mètres et une population inférieure à 2000 habitants. A propos de cette définition, S. Depraz en pointe justement les limites ; « *Bien des petits bourgs sont ainsi exclus de la ruralité alors qu'ils n'en diffèrent guère, tandis qu'on ne peut pas non plus différencier [...] les marges les plus isolées vis-à-vis des espaces ruraux sous forte influence urbaine* » (Depraz, 2017a). Afin de mieux appréhender la gentrification dans ces espaces, il convient de discerner *l'hyper-rural* de la *dominante rurale*, c'est-à-dire des territoires vulnérables par leur éloignement et leur faible densité de population mais qui peuvent observer des recompositions économiques et démographiques rapides.

#### B. La gentrification pour décrire les mutations socio-spatiales des espaces ruraux.

Les campagnes françaises font l'objet d'un regain d'intérêt depuis les années 1970 et voient l'arrivée de nouveaux habitants venus des villes pour changer de mode de vie. C'est ce qui a été appelé le *retour à la terre*, qualifiant ces migrants d'un nouveau genre de *néo-ruraux*. Cette tendance allant en s'accroissant, certains géographes ont commencé à observer une *renaissance rurale* (Kayser, 1989), aujourd'hui incontestable. Elle peut être défini comme une « *Tendance à l'augmentation de la population et à la reprise progressive de bâtiments anciens [...] Une tendance qui s'accompagne d'autres signaux, plus discrets, diversifiée, ou encore d'actions culturelles plus fréquentes.* » (Depraz, 2017b). Ce phénomène s'accompagne de mutations socio-spatiales de l'espace rural et dans ce contexte, étudier les processus de gentrification peut s'avérer être une piste d'analyse pertinente.

Outre la composante démographique de la renaissance rurale qui ne peut être associée à la gentrification, puisque qu'il s'agit d'une augmentation effective de la population et non d'une substitution, plusieurs types de mutations peuvent être analysés au prisme de la gentrification. Premièrement c'est un phénomène qui induit une transformation progressive de la composition sociale de la population, c'est-à-dire une augmentation de la part des CSP+ et des classes moyennes par rapport aux catégories moins favorisées. Le deuxième type de mutation observé est une transformation partielle de l'activité économique, avec par exemple une utilisation croissante des circuits courts de proximité par les nouveaux arrivants (Richard, Chevallier, & Dellier, 2014). Enfin le dernier type de mutation est spatial, les nouveaux arrivants transforment l'environnement selon les représentations qu'ils se font de la campagne, ils se servent de leur capital économique pour que leur environnement corresponde le mieux possible au « *mythe du rural* ».

Il apparaît clairement que la renaissance rurale à l'œuvre actuellement peut s'expliquer de manière plus ou moins importante selon les territoires par un processus de gentrification. Les mutations socio-spatiales observées dans ces espaces sont trop proches de celles qu'engendrent les gentrificateurs pour qu'une analyse pertinente se passe de cette variable. Comme le reconnaît (Depraz, 2017b), « *La gentrification a [...] le mérite d'une connotation critique qui permet, justement, de cerner les limites à la renaissance rurale et les conflits sociaux qui peuvent naître des tensions dans l'appropriation matérielle et symbolique des campagnes* ».

### **III. La gentrification dans les espaces ruraux français : théories et pistes de recherches**

#### **A. Eléments de définitions**

La gentrification rurale est déjà bien ancrée dans les thématiques de recherches des géographes anglophones, principalement britanniques. En France cet axe de recherche n'est travaillé que depuis le début des années 2000 mais prend une ampleur considérable. En effet on assiste à une multiplication croissante des théories qui s'enrichissent les unes avec les autres, si bien que définir la gentrification rurale de manière concise n'est pas chose aisée.

Aussi, l'approche qui semble la plus complète est celle qui la définit comme un « *Processus par lequel des groupes sociaux disposant de capitaux économiques, culturels et sociaux supérieurs aux populations antérieures investissent des espaces ruraux et contribuent à la recomposition sociale, économique, paysagère de ces espaces en y introduisant progressivement et dans des proportions variables leurs valeurs et représentations.* » (Richard & Tommasi, 2017). Cette explication est la plus pertinente car elle prend en compte non seulement les capitaux de base des gentrificateurs et les mutations socio-spatiales des espaces ruraux, mais également un aspect plus abstrait basé sur les représentations de l'espace. Ce dernier point illustre l'importance du *capital symbolique* (Bourdieu, 1994) dans les nouvelles dynamiques de gentrification rurale.

#### B. Le rôle de l'environnement dans la gentrification rurale

Au regard des multiples publications qui ont récemment vu le jour au sujet la gentrification rurale, il apparaît que l'environnement est une variable importante de l'analyse. L'un des principaux auteurs français est Frédéric Richard, les propos qui suivent se basent principalement sur ses travaux. Le mot « environnement » est ici utilisé dans son sens le plus large pour qualifier les espaces naturels comme les paysages et la nature, ou les espaces anthropiques tel que le bâti, à l'échelle d'une résidence ou d'un village.

La volonté croissante de préservation de l'environnement qui se traduit dans le débat public et dans les médias en fait un objet de plus en plus abstrait, difficile à appréhender, et transmet un certain type de représentation. C'est précisément lorsque ces représentations sont partagées par les gentrificateurs qu'il joue un rôle majeur dans la gentrification rurale. Pour expliciter le propos il convient d'aborder la notion de capital symbolique qui est défini comme « *N'importe quelle propriété (n'importe quelle espèce de capital, physique, économique, culturel, social) lorsqu'elle est perçue par des agents sociaux dont les catégories de perception sont telles qu'ils sont en mesure de la connaître (de l'apercevoir) et de la reconnaître, de lui accorder valeur* » (Bourdieu, 1994). En effet, pour accroître leur capital symbolique, les gentrificateurs *esthétisent* l'environnement en fonction de leurs représentations, ce qui a pour effet de rendre l'espace en question plus attractif et favorable à l'arrivée de nouveaux gentrificateurs (Richard & Tommasi, 2017).

Dans le même article, les deux géographes précités introduisent la notion de *capital environnemental*, c'est-à-dire un investissement dans l'environnement motivé par un système de valeur qui repose principalement sur l'écologie et le paysage. Ce type de capital peut se traduire par une belle et grande résidence correspondant aux critères d'authenticité, un terrain vaste et bien entretenu ou par une utilisation récréative de la nature à travers le sport et les loisirs. Posséder un important capital environnemental participe largement à augmenter le capital symbolique des gentrificateurs, de fait, l'environnement devient un facteur déterminant de la gentrification.

La recherche d'authenticité et de paysages n'est pas nécessairement la seule motivation des gentrificateurs, en effet certains conçoivent l'espace naturel comme un terrain de jeu qui permet des choses impossibles en ville. Ces représentations sont caractérisées par les *migrations d'agrément* (Cognard, 2012) qui peuvent être temporaires (sortie VTT du dimanche) ou définitives, ce que Richard (2010) appelle *l'occupation*. Dans un registre plus guerrier, ce dernier propose d'analyser la gentrification rurale au prisme du *front écologique*, qu'il définit comme « *différents types d'espaces, réels ou imaginaires caractérisés par de fortes valeurs écologiques et esthétiques. Ces potentiels et ressources écologiques, ou plus généralement environnementales, suscitent la convoitise de la part d'un certain nombre d'acteurs qui cherchent à en tirer les fruits, les conquérir, parfois les confisquer* ». En considérant l'environnement comme un facteur essentiel de la gentrification rurale, l'analyse des fronts écologiques pour comprendre les processus est pertinente.

Il apparaît donc que l'une des composantes qui distingue la gentrification rurale de la gentrification urbaine est l'environnement, par les représentations partagées que s'en font les gentrificateurs ainsi que les aménités dont ils souhaitent profiter. De ce fait le processus de gentrification passe d'abord par une appropriation puis une transformation progressive de l'environnement.

### C. Perspectives et pistes de recherche

Après cette présentation non exhaustive de la gentrification rurale et de l'état actuel de la littérature la concernant, il convient maintenant d'aborder les aspects qu'il serait intéressant

de développer. En guise de conclusion et de perspectives, trois axes de recherches potentiels seront présentés.

La question des gentrificateurs, de leurs motivations et de leurs représentations a été longuement discutée, mais qu'en est-il des gentrifiés ? En outre, il faut se méfier de la caricature facile opposant le méchant gentrificateur voulant faire prospérer son capital au pauvre gentrifié sans défense. Dans cette perspective il serait intéressant de questionner le sentiment des populations d'accueil quant à l'arrivée de nouveaux habitants. Sont-ils mécontents de la transformation de l'environnement, des relations sociales et de l'activité économique ? D'ailleurs ces trois transformations sont-elles toujours associées ? Peut-être qu'ils sont simplement contents de voir leur commune reprendre vie et les vieilles fermes réinvesties.

De même, il apparaît que dans certains cas les gentrificateurs sont en mesure de créer des alliances avec certaines catégories de populations proches de leurs valeurs (Perrenoud, 2007) et (Richard et al., 2014). Ainsi les descendants de néo-ruraux dans un cas, les « agriculteurs raisonnés » travaillant en circuit court dans l'autre, constituent des groupes à travers lesquels les gentrificateurs peuvent véhiculer puis imposer leurs valeurs et représentations. Il s'agit alors de se demander par quels moyens ils y parviennent, mais également s'il y a d'autres groupes susceptibles de s'entendre avec les gentrificateurs. Aussi, la question des politiques publiques est peu abordée pour tenter d'expliquer la gentrification rurale, mais il se peut que certaines politiques locales favorisent l'arrivée des gentrificateurs. On peut également se demander si les premiers gentrificateurs eux même ne jouent pas le rôle des pionniers en accédant aux responsabilités, se rapprochant ainsi du modèle original de la gentrification.

Enfin il est nécessaire d'aborder la notion de *greentrification* (D. P. Smith & Phillips, 2001), concept relativement ancien mais qui prend une importance de plus en plus évidente à mesure que la littérature étudiant la gentrification rurale s'étoffe. Elle considère que le rôle de la nature est fondamental et indissociable du processus. C'est un champ de recherche qui commence à être étudié mais qui n'en est probablement qu'à ses balbutiements au regard de son potentiel. Il fait d'ailleurs l'objet d'une thèse à paraître, qui a pour ambition d'étudier la corrélation entre les campagnes gentrifiées et la présence d'espaces naturels protégés.

## **PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois**

Le cadre théorique propre à la gentrification est conséquent et doit permettre d'aider à la définition d'un territoire de recherche. Ici il convient de justifier plus précisément le département ardéchois comme choix initial avant d'affiner l'échelle d'observation. Par un traitement statistique encadré par une méthodologie, cette partie s'essaie à la sélection de quelques communes dans lesquels approfondir les recherches.

### **I. Contexte et histoire du département ardéchois dans la seconde moitié du XXème siècle**

#### **A. Démographie et immigration depuis la fin des années 1960**

Les propos qui suivent sont très fortement issus et appuyés par les travaux de Catherine Rouvière au sujet de « l'utopie néo-rurale » qui ont en partie été réalisés en Ardèche. Du fait de son extrême ruralité le département ardéchois a une histoire démographique en dent de scie. Après une hausse démographique considérable au XVIIIème siècle, le département subit l'exode rural de plein fouet et entame une longue période de déclin démographique. En effet, d'après l'INSEE la population passe de 353 564 à 248 516 habitants entre 1901 et 1962, soit une baisse de -29,7%. Cette crise est considérable et entraîne des conséquences majeures sur l'économie et le développement du département. Les fermes familiales, parfois très anciennes, sont abandonnées, les champs sont laissés à l'abandon et s'enfrichent rapidement, le temps semble s'arrêter et maintient les paysans qui sont restés en dehors de la modernisation

A partir de la fin des années 1960 l'exode rural s'arrête et la courbe s'inverse brutalement. Ce renversement correspond avec la première vague de néo-ruraux, mais n'en est probablement pas la seule explication. Cette augmentation démographique se poursuit tout au long du XXème siècle et aujourd'hui encore, pour ramener la population à 322 381 habitants en 2014, soit une augmentation de 25,5% depuis 1968. Cependant la renaissance rurale n'est pas continue et régulière sur le territoire. En effet les communes hyper-rurales très isolées ne

bénéficient pas ou peu de ce regain démographique, contrairement à la vallée du Rhône qui se densifie exponentiellement au rythme de la péri-urbanisation.

Bien que l'immigration néo-rurale ne soit pas propre au département ardéchois, il n'en est pas moins « *une destination pionnière et un théâtre des extrêmes où les néo-ruraux doivent confronter les éléments de mythe à la réalité du terrain, tandis que son nom devient synonyme de "retour à la terre" »* (Rouvière, 2015). Cette immigration particulière peut se décomposer en 5 vagues plus ou moins distinctes et étendues. La première intervient dans le sillage de Mai 1968 et voit s'établir des communautés hippies qui rejettent totalement le système et les institutions. C'est par exemple le cas de Rochebess en Ardèche, fondé par Pierre Conty, plus largement connu pour son épopée meurtrière. La deuxième vague peut être généralisée à la période 1975-1985, elle voit arriver des néo-ruraux d'un genre différent qui sont en quête d'un nouveau mode de vie basé sur l'agriculture et les rapports sociaux. Les troisième et quatrième vague sont similaires et correspondent à la période 1985-2005, contrairement à leur prédécesseurs ces nouveaux arrivants ne sont plus en quête d'un nouveau mode de vie mais d'un nouveau cadre de vie, se rapprochant ainsi des motivations qui animent les gentrificateurs. Enfin la dernière vague rassemble les *nouveaux autarciques* (Rouvière, 2016), qui s'installent en dehors du cadre réglementaire et donnent une portée politique à leurs actions de reconquête des terres et de l'agriculture.

### B. La double identité du territoire : entre représentations et réalités

La forte affluence de néo-ruraux dans le département ardéchois n'est pas le fruit du hasard et peut s'expliquer en grande partie par les représentations qu'il suscite et l'imaginaire qui lui est associé. En effet la topographie escarpée rend difficile d'accès certains territoires, et ainsi isolés, ils sont confondus avec la nature sauvage et les terres inexplorées. Cette Ardèche idyllique est perçue comme une terre vierge où tout est possible et où tout peut recommencer. Cette vision est largement véhiculée par des artistes pionniers venant des villes qui s'installent dans le sud. Le plus connu d'entre eux est le chanteur Jean Ferrat, qui est devenu porte drapeau de la beauté des paysages ardéchois, mais également le peintre Jean Saussac un temps maire d'Antraigues-sur-Volane où l'écrivain Kenneth White qui écrit

*« J'avais besoin d'un pays sauvage, à l'écart. L'Ardèche, surtout l'Ardèche « de la montagne », a comblé mes désirs » (White, 1990).*

Au-delà de ce portrait fantasmé, l'Ardèche est un département qui accuse un gros retard de développement par rapport au reste de la France dans les années 1970. De fait, il ne dispose d'aucune ville prospère susceptible d'appuyer l'économie, d'aucune voie de chemin de fer reliée au réseau national et d'aucune autoroute. Le modèle agricole traditionnel montre ses limites et les techniques modernes tardent à s'imposer. Dans cette Ardèche les paysans des communes hyper-rurales découvrent à peine le frigo, la voiture, le téléphone, les routes ne sont pas toutes goudronnées et les enfants travaillent à la ferme après l'école. Ce retard de développement, qui est en partie la conséquence de l'exode rural, donne l'impression d'un retour dans le passé, d'un retour à l'authentique et aux traditions et constitue également un élément important de l'immigration néo-rurale.

Aujourd'hui le département a rattrapé son retard mais reste plus rural que la moyenne et a gardé beaucoup de son caractère d'antan, ce qui contribue à alimenter des représentations mentales encore d'actualité. Aussi, sa population est composée d'une part de néo-ruraux plus importante que dans le reste de la France, pouvant constituer une base arrière pour de potentiels gentrifieurs.

## **II. Première approche du territoire à l'échelle du département**

### **A. Méthodologie**

La méthodologie d'analyse proposée ci-dessous a pour objectif d'établir un premier diagnostic des dynamiques démographiques et résidentielles à l'échelle départementale. En outre les indicateurs qu'elle soumet, ils doivent apporter une meilleure appréhension du territoire et mettre en exergue ceux qui sont potentiellement sujet à un processus de gentrification, c'est donc dans cette intention qu'elle s'attache à créer des indicateurs et à les spatialiser. Pour ce faire il convient de trouver des données fiables et complètes permettant d'atteindre les objectifs et d'élaborer une évaluation cohérente. Les informations utilisées dans l'analyse proviennent exclusivement des bases de données de l'INSEE et contiennent notamment, pour l'ensemble des communes du territoire métropolitain, l'évolution de la structure de la

population, l'évolution de la nature du parc immobilier ainsi que les taux de natalité et de mortalité.

Cette première phase est basée sur 8 indicateurs, plus ou moins élaborés et pertinent pour observer la gentrification, mais tous nécessaires pour s'approprier au mieux les dynamiques du territoire. Il convient préalablement de préciser que tous les calculs d'évolutions (excepté pour l'évolution de la population) sont en point de pourcentage, car ils sont calculés à partir de deux pourcentages. Les indicateurs sont les suivants :

- L'évolution de la population sur la période 1999 – 2014 afin d'observer la tendance générale et de confirmer ou d'infirmer l'application de la *renaissance rurale* (Kayser, 1989).
- L'évolution de la part des résidences secondaires dans le parc immobilier sur la période 1999 – 2014. L'objectif est ici de mettre en exergue les dynamiques résidentielles du territoire afin d'en saisir sa complexité et de ne pas les associer automatiquement à la gentrification.
- L'évolution du nombre de résidences secondaires pour 100 habitants sur la période 1999 – 2014 de manière à compléter l'indicateur précédent en l'associant à l'évolution de la population sur la même période.
- L'évolution du « solde migratoire estimé » pour chaque commune sur la période 2009-2014 dans le but de faire émerger l'attractivité résidentielle des communes. Il s'agit d'un paramètre essentiel qui n'est pas nécessairement associé à la gentrification mais qui a tout son intérêt s'il est associé à l'évolution de la part des CSP dans la population. On parle ici de « solde migratoire estimé » car il est issu d'une déduction réalisée à partir du solde naturel et de la variation totale de la population et contient potentiellement une marge d'erreur supérieure à la normale.
- La part de la population issue des CSP+ résidant 1 an auparavant dans une autre commune en 2014 en vue de compléter le solde migratoire et d'illustrer une possible arrivée de CSP+ sur le territoire.
- L'évolution de la part des CSP+ dans la population sur la période 1999 – 2014 afin de savoir s'il y a une tendance à l'évolution du « rang social » de la population sur une période longue et sur une période plus récente. Le terme de CSP+ regroupe les artisans,

## PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois

commerçants, chef d'entreprises, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, seulement pour la population âgée de 15 ans ou plus.

- L'évolution de la part des catégories populaires dans la population sur la période 1999 – 2014 pour comparer avec l'évolution de la part des CSP+ et voir si certains territoires montrent des signes d'éviction. Les catégories populaires regroupent les ouvriers, employés et agriculteurs âgés de 15 ans ou plus.
- L'évolution de la structure de la population, ou le différentiel d'évolution des CSP, sur la période 1999-2014 afin d'illustrer un possible remplacement d'une catégorie sociale de la population par une autre. Cet indicateur répond à un véritable besoin de l'analyse au regard des évolutions par lesquelles s'observe la gentrification, il est calculé à partir de la soustraction de l'évolution de la part des catégories populaires à l'évolution de la part des CSP+ dans la population.

### B. Un territoire discontinu et inégal

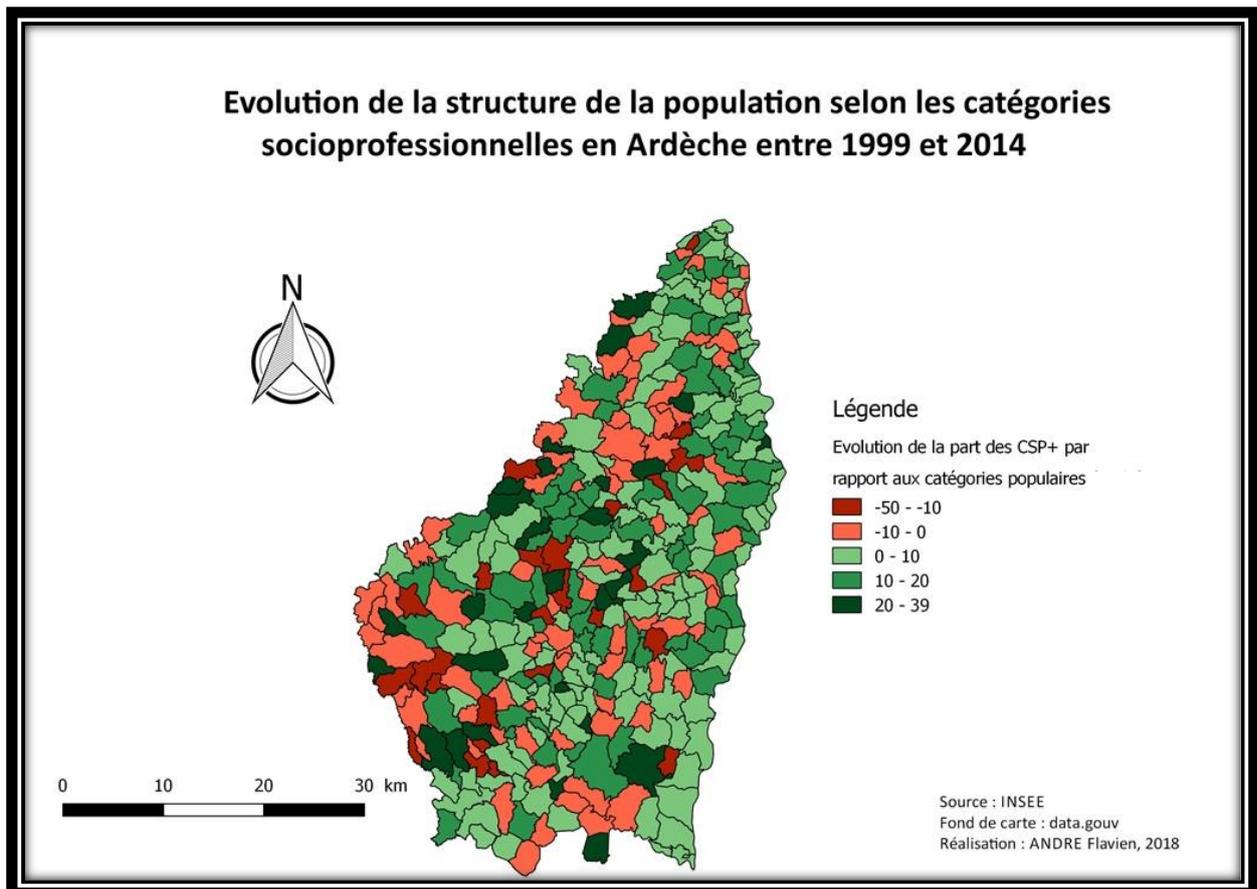
Pour répondre aux objectifs fixés ci-dessus, 8 cartes ont été réalisées pour illustrer chacun des indicateurs. Une seule d'entre elles sera présentée dans cette partie, il s'agit de celle qui est jugée la plus importante et la plus pertinente au regard de l'objet de ces recherches, les autres seront néanmoins discutées mais reportées en annexes pour simplifier la lisibilité du propos.

Dans un premier temps il convient de s'arrêter sur quelques dynamiques qui caractérisent le territoire en dehors du phénomène de gentrification en commençant par l'évolution de la population (cf. annexe 1). La population de l'ensemble du département est en hausse sur la période 1999-2014, en effet on compte 30 000 habitants supplémentaire. Cependant cette évolution n'est pas régulière, on constate que la hausse démographique, parfois très importante, se localise dans la vallée du Rhône et dans le sud du département, tandis que les communes plus rurales de l'ouest et du nord sont globalement en récession démographique. On peut donc constater que la renaissance rurale n'est pas géographiquement régulière et illustre des disparités relatives à l'attractivité des territoires. A propos de la nature du parc immobilier et notamment l'évolution de la part des résidences secondaires, on constate qu'elle est en baisse dans une grande majorité des communes sur la période 2006 à 2014 (cf. annexe 2). Cela s'explique principalement par la hausse globale de la population et donc des

résidences principales. Pour limiter l'impact de l'évolution de la population sur cet indicateur il convient alors d'associer les deux. C'est dans cet objectif qu'une deuxième carte représentant l'évolution du nombre de résidences secondaires pour 100 habitants a été réalisée (cf. annexe 3). Elle illustre une disparité plutôt marquée entre l'ouest et l'est du département. Les communes plus rurales enregistrent une évolution significative du nombre de résidences secondaires. Bien qu'elles soient en récession démographique, on peut supposer que d'anciennes résidences principales sont rachetées et transformées en résidences secondaires.

Concernant l'observation des mobilités résidentielles c'est principalement le solde migratoire de chaque commune qui a été représenté. En effet une première carte illustre le solde migratoire estimé en 2014 (cf. annexe 4) et une deuxième le nombre de personnes issues des CSP+ résidant 1 an auparavant dans une autre commune en 2014 (cf. annexe 5). La première ne traduit pas de réelles dynamiques à l'échelle du département, le solde migratoire est très clairsemé et peut varier de manière importante d'une commune à l'autre. Seulement l'ouest du territoire se démarque et notamment le canton de Thueyts qui présente globalement plus de départs que d'arrivés, tandis que plus au sud, le canton des Vans inverse le rapport. Cependant ces deux tendances sont loin d'être unanimes et généralisées et reflètent une attractivité très inégale des territoires. La deuxième carte est parfois biaisée par le très faible peuplement de certaines communes mais fait néanmoins apparaître une arrivée plus importante des catégories sociales supérieures dans le sud du département.

Cette phase de recherche se termine avec l'étude des indicateurs pouvant mettre en lumière des dynamiques associées à la gentrification. Il s'agit ici principalement de l'évolution de la part des différentes CSP dans la population. Trois nouvelles cartes ont été réalisées, elles distinguent l'évolution de la part des CSP+ (cf. annexe 6) et l'évolution de la part des catégories populaires (cf. annexe 7) dans la population sur la période 1999-2014. La dernière carte représentée ci-dessous associe les deux.



Carte 1 : Evolution de la structure de la population selon les catégories socioprofessionnelles en Ardèche entre 1999 et 2014

Loin de confirmer les doutes sur une probable gentrification à l'échelle d'un canton, la carte ci-dessus illustre un différentiel d'évolution des CSP plutôt inégal. En effet, de nombreuses communes de l'ouest du territoire présentent une augmentation de la part des catégories populaires par rapport aux CSP+, écartant la possibilité d'y trouver une quelconque gentrification. Le différentiel d'évolution est pareillement inégal à l'échelle du département, exception faite de la vallée du Rhône qui présente une légère augmentation de la part des CSP+ par rapport aux catégories populaires. Cela est dû principalement à la périurbanisation et à la rurbanisation dont font l'objet ces communes, attirant des populations nombreuses et d'origines diverses mais néanmoins en capacité d'investir dans le foncier et/ou l'immobilier. Somme toute, les résultats obtenus jusqu'ici ne permettent pas de définir un territoire relativement large et potentiellement soumis à un processus de gentrification. Ils posent donc la question de la pertinence de l'observation à l'échelle départementale et impliquent de zoomer un peu plus sur le territoire.

### C. La nécessité d'affiner l'échelle d'observation

La première approche à l'échelle départementale ne révèle pas de réelle continuité quant aux dynamiques observées. Toutefois il apparaît que deux zones peuvent potentiellement se démarquer, la pointe ouest et le nord du département. Ces secteurs englobent des communes très rurales de quelques centaines d'habitants et sont localisées en terrain montagneux. De plus ils présentent de manière générale une hausse relative de la part des CSP+ par rapport aux catégories populaires ainsi qu'une augmentation du nombre de résidences secondaires pour 100 habitants. Bien que ce dernier indicateur ne soit pas directement associé à la gentrification, il témoigne d'une transformation progressive de ces communes et implique un certain nombre d'enjeux, notamment liés à la désertification et aux mutations des usages du territoire.

Il convient également d'aborder la question de la définition de l'espace rural dans un territoire comme le département ardéchois. En effet, l'INSEE considère comme rurales toutes les communes de moins de 2000 habitants. Or en Ardèche 301 des 339 communes entrent dans cette case (88,8%), ce qui pose la question de la pertinence de cette conception. Etant à la fois justification et critique de la sagacité de ces recherches, cette particularité nécessite une adaptation méthodologique. En effet il s'agit de garder à l'esprit les critères et caractéristiques propres à la gentrification afin de ne pas les confondre avec d'autres types de mutations spatiales comme la périurbanisation qui est aussi à l'œuvre sur une grande partie du territoire.

Cette première démarche de recherche n'est donc pas couronnée de succès mais sert néanmoins le propos en apportant une meilleure appréhension du territoire. Il serait prématuré de conclure si tôt à une absence de gentrification pour plusieurs raisons. La littérature qui traite du sujet nous enseigne que dans l'espace urbain la gentrification peut s'établir à des échelles micro-locales avant de s'étendre (Clerval, 2010). De fait, on peut justement supposer que le phénomène peut se restreindre de la même manière dans les espaces ruraux, peut-être seulement à l'échelle d'une commune, aussi peu peuplée soit elle. De plus certaines communes semblent présenter tous les symptômes, parfois à des degrés très importants, mais ne ressortent pas des cartes à cause d'une discrétisation inadaptée.

### III. Deuxième approche du territoire à l'échelle de la commune

#### A. Méthodologie

La deuxième phase de recherche qui suit a pour objectif d'affiner l'échelle d'analyse afin de faire émerger des dynamiques plus subtiles et localisées. Il s'agit de traiter statistiquement toutes les communes du département à l'aide d'indicateurs issues ou non de la première phase. L'objectif final est de dégager quelques communes qui méritent une analyse plus poussée, et notamment une analyse qualitative.

La méthodologie de cette seconde phase est divisée en deux temps distincts. Tout d'abord il s'agit de créer un tableau croisé dynamique afin de faire apparaître une liste de commune relativement restreinte. Ce tableau regroupe les communes en 9 catégories selon l'évolution de la part des CSP+ et catégories populaires dans la population. La hausse de la part des CSP+ qualifiée de « faible » correspond à une augmentation comprise entre 0 et 15 points de pourcentage et la hausse « forte » est supérieur à 15 points de pourcentage. Il en est de même pour la baisse faible de la part des catégories populaires qui est comprise entre 0 et -15 points de pourcentage. Cette présélection se base uniquement sur les indicateurs illustrant l'évolution des différentes CSP dans la population car ils sont indissociables de la gentrification et sont ceux qui peuvent en être les plus révélateurs. Aussi, la discrétisation qui est utilisée est jugée la plus pertinente au regard des objectifs affichés.

Dans un deuxième temps, et à partir des résultats obtenus grâce à l'analyse statistique, l'étude se fera au prisme d'un tableau comparatif regroupant les communes présélectionnées. Les critères de comparaison sont principalement quantitatifs mais également appuyés de quelques éléments qualitatifs. A propos des indicateurs quantitatifs, le tableau est composé de 5 types de variables :

- La population totale en 2014 pour s'assurer que la commune n'est pas trop faiblement ou fortement peuplée au regard de ce qui est recherché.
- L'évolution démographique de chaque commune entre 1968 et 1990 car le phénomène de « retour à la terre » et les néo-ruraux qui ont investi les campagnes durant cette période peuvent être un terreau fertile à la gentrification aujourd'hui.

## PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois

- L'évolution du solde migratoire sur la période 2009-2014 ainsi que le nombre de CSP+ arrivée en 2014 par rapport à la population.
- L'évolution de la part des CSP+ et des catégories populaires dans la population sur les périodes 1999-2014 pour avoir une vision sur un temps long, et 2009-2014 pour s'assurer que la tendance ne s'est pas inversée.
- Le différentiel d'évolution des CSP dans l'objectif d'illustrer une possible substitution/éviction.

Comme il a été discuté précédemment, la littérature qui traite de la gentrification rurale nous apprend que la qualité de l'environnement et les aménités paysagères sont un facteur favorisant la gentrification (Richard & Tommasi, 2017). Sachant cela il est impossible que l'analyse à l'origine des cas d'études à approfondir se passe de ces critères de sélection. De fait, une méthodologie sensible et subjective est utilisée, par simplicité, pour intégrer ces facteurs à la décision. Elle se base principalement sur la localisation géographique des communes ainsi que sur une observation informelle grâce à internet.

### B. Analyse statistique des communes du département

<b>Evolution croisée de la variation des CSP dans la structure de la population par commune en Ardèche entre 1999 et 2014</b>			
Variation de la part des CSP dans la population	Baisse de la part des CSP+	Hausse faible de la part des CSP+	Hausse forte de la part des CSP+
Hausse de la part des catégories populaires	38	95	3
Baisse faible de la part des catégories populaires	30	153	10
Baisse forte de la part des catégories populaires	1	8	1

Tableau 1 : Evolution croisée de la variation des CSP dans la structure de la population par commune en Ardèche entre 1999 et 2014

## PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois

Tout d'abord, il est intéressant de noter qu'à l'échelle départementale la part des CSP+ évolue à la hausse dans environ 80% des communes tandis que la part des catégories populaires baisse dans environ 60% des cas.

La commune isolée qui apparaît en rouge est Le Roux. Elle est très rapidement écartée car elle ne compte que 49 habitants et que son parc immobilier est composé de résidences secondaires à 73%. Il s'agit à première vue d'un hameau qui attire des populations issues des CSP+ qui construisent des résidences secondaires, (+11 résidences entre 2006 et 2014), bien que certains ménages décident de s'y établir (+ 10 personnes entre 1999 et 2014).

Il n'y a donc pas de cas extrêmes qui cumulent à la fois une hausse de la part des CSP+ supérieur à 15 points de pourcentage et une baisse de la part des catégories populaires supérieur à 15 points. L'analyse se portera donc sur les communes qui apparaissent en orange car elles reflètent néanmoins une dynamique qui peut être intéressante.

Trois des 18 communes présélectionnées ont une population inférieure à 100 habitants, même si cela n'exclut pas la possibilité d'y trouver une dynamique de gentrification, elles sont écartées car les statistiques peuvent trop facilement être biaisés. Il reste donc 15 communes qui sont analysés selon les indicateurs prédéfinis.

### Première partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

Communes	Indicateurs	Population en 2014	Evolution de la population entre 1968 et 1990 (%)	Evolution du solde migratoire 2009-2014	Arrivée des CSP+ en 2014 (en ‰)
Borée		164	-52,7	0,1	0
Bozas		245	-38,7	12,2	0
Chateaubourg		230	29,0	-9,7	0
Fons		326	65,6	22,2	30,2
Laveyrune		119	-11,8	-39,0	0
Laviolle		112	-32,4	24,1	0
Malarce-sur-la-Thines		241	24,5	63,5	0
Prunet		132	-31,3	-7,4	0
Saint-André-Lachamp		156	-8,2	-16,7	63,3
Saint-Christol		101	-46,3	-6,0	0
Saint-Cierge-sous-le-Cheylard		198	-10,2	57,6	25,3
Saint-Étienne-de-Serre		225	-41,3	13,3	54
Saint-Pierre-de-Colombier		411	-14,5	-18,0	0
Sampzon		346	50,9	3,9	55,3
Sécheras		529	17,4	20,6	0

Tableau 2 : Première partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

## Deuxième partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

Communes	Indicateurs	Evolution de la part des CSP+ dans la population entre (1999 et 2014)	Evolution de la part des catégories populaires dans la population entre (1999 et 2014)	Evolution de la part des CSP+ par rapport à l'évolution de la part des catégories populaires dans la population (1999-2014)	Evolution de la part des CSP+ dans la population (2009-2014)	Evolution de la part des catégories populaires dans la population (2009-2014)	Evolution de la part des CSP+ par rapport à l'évolution de la part des catégories populaires dans la population (2009-2014)
Borée		8,7	-21,5	30,2	0,3	-18,9	19,1
Bozas		11,3	-15,9	27,2	-3,4	-11,2	7,8
Chateaubourg		18,3	-8,6	26,9	-1,0	-12,6	11,6
Fons		21	-4,7	25,7	14,2	1,9	12,3
Laveyrune		17	-4,9	21,9	10,9	14,5	-3,6
Laviolle		2,5	-26,3	28,8	4,5	-8,9	13,4
Malarce-sur-la-Thines		13,5	-15,9	29,4	4,8	-17,4	22,2
Prunet		15	-0,4	15,4	5,5	-14,7	20,1
Saint-André-Lachamp		15,4	-7,5	22,9	5,6	2,8	2,8
Saint-Christol		14,5	-15,5	30	8,1	-24,4	32,5
Saint-Cierge-sous-le-Cheylard		20,2	-8,2	28,4	8,1	-13,3	21,4
Saint-Étienne-de-Serre		17,9	-4,5	22,4	17,5	6,1	11,4
Saint-Pierre-de-Colombier		19,4	-7,2	26,6	-8,7	0,2	-8,9
Sampzon		6,5	-15,8	22,3	1,8	-12,9	14,7
Sécheras		16,4	-1,7	18,1	5,4	-5,5	10,9

Tableau 3 : Deuxième partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

Les communes localisées en plaine comme Fons, Châteaubourg ou Sécheras sont écartées car leur évolution semble plus être le résultat de la périurbanisation que de la gentrification. On observe chez chacune d'entre elles une augmentation constante de la population depuis les années 1990, parfois du simple au double, qui peut s'expliquer par une forte offre de foncier. Par leur accessibilité et leur localisation proche des villes et des bassins d'emplois, elles attirent de nombreux ménages en quête d'un terrain pour construire une maison, et pas seulement des ménages issus des CSP+. De plus elles ne sont pas jugées intéressantes car elles ne disposent pas d'autant d'aménités et ne représentent pas aussi bien le *mythe du rural* que les communes de montagne.

## C. Les communes sélectionnées

La première des communes sélectionnée est Malarce-sur-la-Thines, c'est une commune de 241 habitants en 2014, localisée en moyenne montagne, elle est le résultat d'une fusion entre les communes de Malarce, Lafigère et Thines en 1975. Outre la hausse démographique des années 1970 liée à la fusion, elle affiche une augmentation de sa population de 24,5% sur la période 1968-1990. De fait, Malarce-sur-la-Thines est une commune qui a connu des vagues d'immigration liées au « retour à la terre » (Rouvière, 2015). Aussi, elle présente un

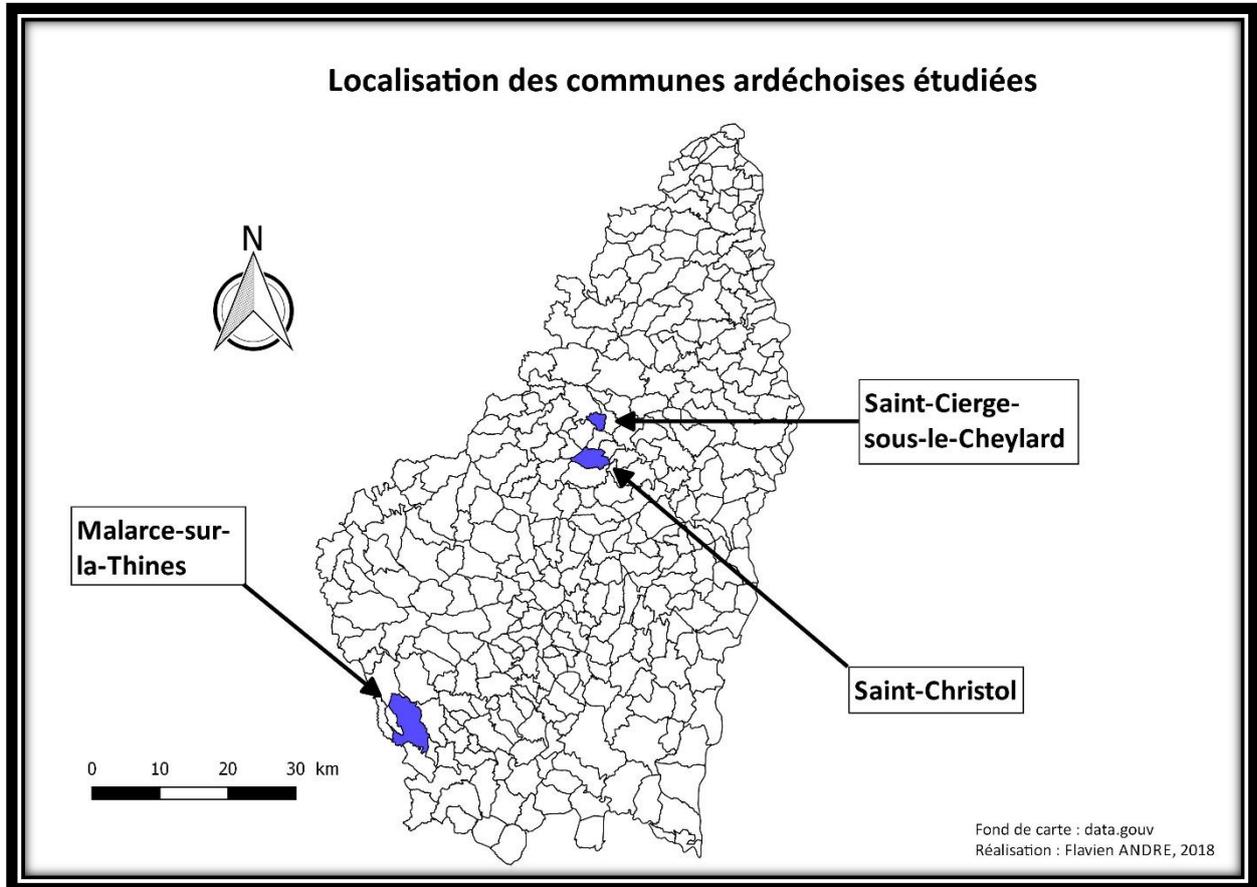
différentiel d'évolution des CSP de 29,4 sur la période 1999-2014 avec un équilibre entre arrivée des CSP+ et départ des catégories populaires. Cette tendance ralentit légèrement entre 2009 et 2014 mais peut toujours être considérée comme actuelle. Enfin la commune dispose d'importantes aménités paysagères et environnementales correspondant tout à fait aux supposés attentes des gentrificateurs.

Ensuite, la deuxième commune qui suscite notre intérêt est Saint-Cierge-sous-le-Cheylard. C'est une commune de 198 habitants en 2014, localisée en moyenne montagne sur le plateau ardéchois. Il ne faut pas se fier à la récession démographique qu'elle affiche sur la période 1968-1990, en effet sa population augmente de 35% sur la période 1982-1999, ce qui correspond aux troisièmes et quatrièmes vagues de l'immigration néo-rurale. En ce qui concerne l'évolution des CSP dans la population, la commune présente un différentiel de 28,4 entre 1999 et 2014 avec une arrivée massive des CSP+ et un départ minime des catégories populaires. Le rapport tend doucement à s'inverser entre 2009 et 2014 et laisse supposer qu'un éventuel processus de gentrification entre dans une phase plus avancée. Aussi, et même si cet indicateur peut être biaisé par la faible population de ces communes, Saint-Cierge-sous-le-Cheylard est la seule qui présente un « solde migratoire des CSP+ » positif en 2014. Pour finir la commune possède également quelques atouts environnementaux et paysagers mais d'une nature un peu différente qu'à Malarce-sur-la-Thines compte tenu de la localisation géographique.

Enfin Saint-Christol est la troisième commune que nous souhaitons étudier au regard des résultats de la première analyse. C'est une commune de 101 habitants en 2014, localisée en moyenne/haute montagne qui affiche une altitude maximum de 1201 mètres. Elle a subi de plein fouet l'exode rural avec une récession démographique de -80,7% sur la période 1906-1975. Elle présente un cas intéressant car l'évolution démographique se stabilise à l'aube du XXIème siècle mais la part des CSP+ augmente de manière conséquente. En effet, sur la période 1999-2014, Saint-Christol présente un différentiel d'évolution de 30 avec un équilibre quasiment parfait entre augmentation de la part des CSP+ et baisse de la part des catégories populaires. Cette harmonie se disproporionne totalement sur les cinq dernières années de la période avec un départ massif des catégories populaires, ce qui permet de supposer, comme pour la commune précédente, l'accélération d'un éventuel processus d'éviction. Le solde migratoire négatif qu'elle présente dans le même temps peut être témoin de ces dynamiques.

## PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois

Somme toute, et comme les deux communes précédentes, Saint-Christol propose de beaux paysages et un mode de vie plutôt « authentique ».



Carte 2 : Localisation des communes ardéchoises étudiées

La sélection de ces communes se justifie par d'autres motivations liées à la suite de l'analyse. Tout d'abord il convient de préciser que les trois communes font partie du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, ce qui leur apporte une valeur ajoutée non négligeable par rapport aux supposées inspirations et représentations des gentrificateurs.

Aussi, leur localisation est intéressante pour varier les profils étudiés et rendre la recherche la plus exhaustive possible. En effet Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et Saint-Christol sont proches l'une de l'autre et sous l'influence du Cheylard, le chef-lieu du canton. Cette proximité permet des opportunités plus importantes par son offre de services et de commodités, ce qui peut favoriser l'installation de gentrificateurs pas tout à fait résolu à abandonner complètement les pratiques urbaines. Tout en présentant des caractéristiques similaires ces deux communes

## PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois

apportent également la possibilité d'élargir l'échelle d'analyse. Malarce-sur-la-Thines, quant à elle, est intéressante par son histoire très liée à l'immigration néo-rurale et particulièrement à la première vague qui a fait d'elle une des destinations de prédilection des communautés hippies « post-soixante-huitarde ». De plus, la fusion administrative dont elle résulte n'a pas rapproché géographiquement les hameaux et pose à nouveau la question de l'échelle d'observation. Enfin elle se distingue des autres par sa localisation géographique méridionale, proche de Vallon Pont d'Arc et du tourisme de masse qui lui est associé.

## **PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages**

Dans cette dernière partie l'objectif est d'approcher les cas d'études plus précisément afin d'en étudier les particularités. Les recherches se concentrent essentiellement sur une exploration sensible de ces territoires accompagnées de quelques entretiens formels et informels. L'analyse est distinguée en deux parties au regard des caractéristiques propres aux territoires. En effet Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et Saint-Christol présentent des similitudes qui justifient leur regroupement tandis que Malarce-sur-la-Thines est un cas complexe et très particulier qui nécessite d'être traité séparément.

### **I. Le cas particulier de Malarce-sur-la-Thines**

#### **A. Histoire et géographie de la commune**

L'étude du cas de Malarce-sur-la-Thines s'avère très complexe aux vues de ces particularités historiques, peu d'informations ont pu être recueilli sur le terrain et les propos qui suivent sont exclusivement fondés sur une exploration sensible, des entretiens informels et l'étude de Catherine Rouvière qui discute largement les spécificités de cette commune dans son livre « Retourner à la terre : l'utopie néo-rurale en Ardèche depuis les années 1960 ».

L'un des premiers aspects qui distingue cette commune est son étendu et sa topographie. En effet la commune représente un espace de 37,34 km<sup>2</sup> totalement montagneux, à titre de comparaison Saint-Cierge-sous-le-Cheylard ne représente que 5,99 km<sup>2</sup>. Ce vaste territoire est le résultat direct de la fusion administrative qui a regroupé les communes de Malarce, Lafigère et Thines en 1975. De fait, les lieux-dits de Thines et de Malarce font partie de la même commune mais sont séparés par 12 kilomètres de routes sinueuses, tandis que Lafigère est à 10 kilomètres de Thines. Cet éloignement remet en question l'échelle d'analyse et interroge sa pertinence, d'autant plus que les hameaux présentent de nombreuses différences. Ici la comparaison ne concerne que Malarce et Thines car Lafigère est un hameau qui ne regroupe qu'une vingtaine de personnes.

### PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages

La première différence est l'accessibilité, relativement facile pour Malarce, très compliquée voire uniquement piétonne pour certains secteurs de Thines. Il est fait état que ce critère entre en jeu dans la décision d'un gentrifieur, bien qu'il puisse choisir un éloignement total ou une relative proximité avec un bassin de vie en fonction de ces obligations et aspirations.

Aussi, l'immigration néo-rurale ne semble pas avoir eu la même importance à Malarce qu'elle a eu à Thines. En effet on peut observer une véritable renaissance rurale à l'échelle de la commune à partir de la fin des années 1960, mais lorsque l'on se concentre sur les hameaux on constate que la population augmente de 5% à Thines, et ce malgré un solde naturel négatif, alors qu'elle est stable à Malarce entre 1968 et 1975. Il serait intéressant d'avoir les chiffres sur une période plus longue mais la fusion administrative a entraîné la fusion des recensements à partir de 1975. De fait, les néo-ruraux ont plus massivement investi Thines, en divers endroits, plutôt que Malarce, et représentent un tournant dans l'évolution de la commune. Ceux de la première vague ont posé les bases et ont favorisé l'arrivée des suivants, si bien que Thines compte de nombreux néo-ruraux et enfants de néo-ruraux. Les nouveaux arrivants se mêlent aux locaux et leur influence finit par transparaître dans l'économie, la vie associative et l'esthétique du village. Cela marque une dernière différence entre Malarce et Thines, les aménités et facteurs d'attractivités issus de l'immigration néo-rurale.

#### B. Thines, un espace gentrifié ?

Avec ses particularités, la commune de Malarce-sur-la-Thines pose question quant à la définition des dynamiques résidentielles qui l'anime. La principale difficulté est ici de se défaire de l'histoire démographique du village afin d'étudier les dynamiques actuelles. Or l'immigration néo-rurale est encore en cours avec l'arrivée de la cinquième vague, ce qui complexifie l'analyse car gentrifieurs et néo-ruraux sont des groupes sociaux très proches et sont difficiles à distinguer. Il est avéré que la population a subi d'importantes transformations sur un temps relativement long comme en témoigne ce verbatim issu du livre de Catherine Rouvière.

*« Sur les 200 habitants restants, au moins la moitié sont des « baba », arrivés entre 1965 et 1975. Il y a eu au moins autant d'arrivés après. C'est dans les coins où il y avait le plus de néo-ruraux qu'il y a le plus de résidents secondaires et de touristes. Il y a eu fixation de gens avec à*

*l'origine un néo-rural qui n'a plus rien à voir avec 1968. Il y a 5 étapes : au début de la cinquième il y avait un néo-rural »*<sup>1</sup>.

De fait, les néo-ruraux et leurs descendants semblent s'être totalement substitués à la population originale à l'échelle de la commune. Cet état de fait est d'autant plus vrai à Thines pour les raisons évoquées ci-dessus et remplit l'une des conditions à travers laquelle il est possible d'évoquer un processus de gentrification. Cependant, et bien qu'ils soient souvent en possession d'un capital social et culturel supérieur aux populations d'accueil, nous ne sommes pas en mesure d'affirmer que les nouveaux arrivants soient tributaires d'un capital économique important. Au contraire, il semblerait que certains l'aient abandonné en choisissant de changer de vie et de retourner aux techniques agricoles et artisanales traditionnelles.

Néanmoins la vie associative, l'art et la culture sont très présents sur la commune compte-tenu du nombre d'habitants avec par exemple les associations *Arc en Ciel*, *ARPE* ou *Le lièvre de mars et l'herbe folle* qui ont respectivement pour objectif de promouvoir la culture, la randonnée et l'éco-citoyenneté. La commune compte également deux écrivaines et propose des cours de piano, de TAO et « d'éveil musical ». Cette offre culturelle et associative abondante témoigne du capital culturel conséquent dont sont dotés les habitants de la commune et reflète la part importante des CSP+ dans la population.

A propos de l'évolution de la part des CSP+ dans la population, l'analyse statistique réalisée au préalable en a illustré une augmentation très rapide. Or elle a pu être biaisée car le calcul des CSP+ englobe les artisans, population qui n'est pas toujours fortement doté en capital économique, à l'image des artisans de Thines. D'après les observations il est possible de supposer que le hameau est soumis à une forme de *gentrification marginale*, au sens d'Anne Clerval, c'est-à-dire de « *nouveaux propriétaires gentrificateurs qui se distinguent par leur faible niveau de revenu ou leur forte précarité* » (Clerval & Van Criekingen, 2012). Si ce processus est avéré il est probablement très lié à la cinquième vague d'immigration néo-rurale.

Le cas de Thines vient pointer une limite de l'étude, il remplit quelques-uns des critères les plus importants à travers lesquelles il est possible de parler de gentrification, comme le fait

---

<sup>1</sup> Interview de Robert Fabre, fondateur de la communauté de La Blacherette à Thines en 1971, dans « *Retourner à la terre : l'utopie néo-rurale en Ardèche depuis les années 1960* », Catherine Rouvière, 2015.

que la population d'origine ait été totalement remplacée par des groupes sociaux plus fortement dotés en capital culturel. Cependant les motivations qui semblent animer ces migrations ne ressemblent pas à celles d'un gentrifieur, car elles reflètent plus une volonté de changer de mode de vie que de cadre de vie. Néanmoins certaines exceptions commencent à être observées, toujours d'après l'entretien de Robert Fabre, notamment lorsqu'il qualifie les motivations d'un couple récemment arrivé : « *Rien à voir avec les idéaux de l'époque [...], il y a un professeur de technologie et sa femme qui se sont installés. Eux, ce n'est pas pour refaire la vie qu'ils sont venus mais pour fuir la ville* ». Thines est donc possiblement théâtre d'une forme de gentrification mais le doute subsiste et il est impossible de l'affirmer sans approfondir les recherches.

## **II. Des dynamiques similaires à Saint-Christol et à Saint-Cierge-sous-le-Cheylard**

### **A. Un processus de gentrification engagé**

Au regard des observations qui ont été réalisées sur le terrain, il apparaît que des dynamiques nouvelles sont à l'œuvre sur les communes de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et de Saint-Christol. En effet, certaines constatations illustrent sans équivoque un processus de gentrification, sans pour autant révéler son état d'avancement où les conséquences qu'il entraîne.

Tout d'abord il convient de commencer par les faits les plus révélateurs d'un processus de gentrification, à savoir les migrations résidentielles impliquant des catégories de populations aisées à destination de ces villages populaires et ruraux. Dans les deux villages les dynamiques sont positives, comme le rapporte cette habitante de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard lorsqu'on lui demande si de nouvelles personnes emménagent sur la commune, « *oui on a quelques maisons qui se font, il y en a une en projet là, on doit avoir le permis je pense cette année donc là ça va être peut-être que deux personnes par contre. Après on a quelques jeunes qui ont fait construire, la famille s'agrandit on va dire. Sur 3 ou 4 ans là, oui on a eu quelques jeunes.* ». A Saint-Christol le processus semble encore plus important, « *vue la population du village moi je trouve que oui. Rien que l'année dernière il y a bien eu quatre maisons qui ont été rachetés et retapés ou en prévision d'être retapés.* ». Bien que n'ayant pas d'informations sur la

### PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages

catégorie socioprofessionnelle de ces nouveaux arrivants, les modalités d'arrivés laissent à penser que nous sommes en présence de gentrificateurs.

La qualité de l'entretien des propriétés est un indicateur pertinent de la gentrification rurale car il caractérise l'esthétisation de l'environnement qui peut lui être associée. Les photos ci-dessous ne sont que quelques-unes parmi tant d'autres et représentent des haies impeccablement bien taillées. La troisième laisse en plus apparaître une statue et une piscine.



Figure 1 : Photo de Saint-cierge-sous-le-Cheylard n°1



Figure 2 : Photo de Saint-cierge-sous-le-Cheylard n°2



Figure 3 : Photo de Saint-Christol n°1

Les artistes et la culture qu'ils portent avec eux sont des marqueurs importants de la gentrification. De fait, la présence d'artistes sur un territoire populaire est un indicateur d'évolution pertinent car ils participent à sa revalorisation et peuvent même dans certains cas faire partie des pionniers (Ley, 2003). Force est de constater que les artistes sont présents sur les territoires étudiés, et notamment à Saint-Christol comme l'attestent ces photos.



Figure 4 : Photo de Saint-Christol n°2



Figure 5 : Photo de Saint-Christol n°3



Figure 6 : Photo de Saint-Christol n°4

### PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages

Ces sculptures ont été réalisées en 2017 par des artistes plasticiens dont certains résident à Saint-Christol. Elles ont été disposées en 15 points le long d'un sentier de randonnée qui traverse le village. Outre la preuve que certains artistes travaillent dans ces communes rurales depuis un temps relativement récent, ces œuvres illustrent une appropriation de l'environnement par un groupe d'individus, lesquels le modèle au gré de leurs représentations. Pour appuyer d'avantage le propos une nouvelle preuve irréfutable vient attester cette nouvelle dynamique culturelle à Saint-Christol. En effet la commune a organisé un festival musical, qui semble avoir connu un franc succès, pour la première fois en 2017, comme nous le dit cette habitante rencontrée sur place. « *L'année dernière il y a eu une innovation (rire), il y a eu un festival de la chanson qui pour une première à pas mal marché.* ». Il s'agit du Petit Festival des Grandes Chansons qui associe poésie et chanson française « typique » avec par exemple une interprétation des classiques de Jean Ferrat.

L'agriculture et la transformation des modes de production peut aussi être un indicateur de la gentrification rurale. En effet, la demande croissante de produits frais, locaux et de qualité engendrée par l'arrivée de gentrificateurs peut inciter certains producteurs à changer leur mode de fonctionnement. Il se peut aussi que certains agriculteurs proches de leurs valeurs, comme les néo-ruraux, s'installent et participent au processus. Malheureusement les deux communes sont trop petites et ne comptent chacune qu'un unique agriculteur, les terrains étant exploités par des personnes des communes voisines. Cependant l'enquête permet de remarquer certains faits isolés qui peuvent paraître anodins mais qui sont très révélateurs, c'est ce qu'illustre ce verbatim recueilli auprès d'une habitante de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard. « *Ah si pardon, je dis une bêtise, on a un apiculteur, c'est relativement récent on va dire, il y a lui qui est répertorié dans les agriculteurs et qui a son siège ici. Ça fait peut-être deux ans qu'il a acheté sa maison, donc installer depuis l'année dernière.* ».



Figure 7 : Photo de Saint-Christol n°5

Saint-Christol est également le théâtre d'un exemple intéressant en la matière. Ce jardin fait échos à ce qui a été dit précédemment sur le rôle des artistes dans la gentrification et vient pointer une forme d'union entre l'art et l'agriculture. De fait, il s'agit d'une œuvre qui entre dans le même projet que les totems tout en proposant une alternative au système agricole traditionnel. Cette initiative traduit une certaine contestation de l'agriculture majoritairement pratiquée à travers l'art et contribue à une transformation et à une appropriation du paysage.

Les investigations menées sur le terrain ont donc permis d'établir qu'un processus de gentrification est engagé sur les communes de Saint-Christol et de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard. Il semble néanmoins que son ampleur soit encore minime mais les quelques signes clairement identifiés font échos à la première phase de la gentrification définie comme « *sporadique* » (N. Smith, 1996) et qui correspond à l'arrivée des pionniers.

#### B. L'influence du Cheylard dans ces dynamiques

Le Cheylard est la ville la plus importante du canton dont elle est le chef-lieu, forte de ses 3032 habitants elle figure au 12<sup>ème</sup> rang des communes et au 8<sup>ème</sup> rang des aires urbaines les plus peuplées du département. Elle est également le deuxième pôle industriel le plus important d'Ardèche et représente un bassin d'emploi primordial à la bonne santé économique de tout le bassin de vie. De fait, les communes à proximité ne sont peuplées que de quelques centaines d'habitants au maximum et n'offrent que très peu d'emplois, ce qui les rend complètement dépendantes du Cheylard.

Le tourisme semble être une activité économique en plein développement à l'échelle du canton et de la communauté de communes de Val 'Eyrieux, et notamment le tourisme lié aux

activités de pleine nature avec par exemple la création de chemins de randonnée, et récemment de la Dolce Via. Il s'agit d'une voie verte réservée aux cyclistes et piétons qui suit le tracé d'un ancien chemin de fer le long de la vallée de l'Eyrieux. A en croire les propos des habitants, la Dolce Via fait passer beaucoup de monde dans les villages et permet le développement d'une économie basée sur le tourisme. Aussi, des événements sportifs très réputés comme l'Ardéchoise ou le marathon de l'Ardèche favorisent ce développement en exportant les atouts du territoire. L'accroissement de ces pratiques touristiques exporte des représentations et favorise le développement d'emplois dans les secteurs de la restauration et de l'hébergement. De fait, deux choses doivent être souligné, d'une part un processus de gentrification peut être étroitement lié au développement du tourisme, d'autre part les propriétaires de maisons d'hôtes peuvent en être les acteurs centraux (Angelini & Godat, 2008).

Ce contexte géographique et économique entre en jeu dans l'explication de l'arrivée croissante de nouveaux ménages sur les petites communes voisines. En effet, il semblerait que certains d'entre eux viennent du Cheylard, c'est en tout cas ce que nous confie une habitante de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard lorsqu'on lui pose la question, « *c'est tout le Cheylard, c'est des gens qui ont un travail essentiellement sur le Cheylard ou qui sont natif d'ici et qui reviennent par le biais du travail* ». A Saint-Christol la provenance des nouveaux arrivants est définie comme étant « *la ville* » en référence au Cheylard. Dans l'ensemble il apparaît que les ménages qui s'installent viennent du Cheylard s'ils sont actifs mais peuvent venir de plus loin s'ils sont retraités.

En ce qui concerne les raisons qui peuvent motiver ces migrations résidentielles, rien ne prouve actuellement qu'elles soient liées au cadre de vie qu'offrent ces communes rurales, bien qu'il soit élevé et en transformation. De plus, Le Cheylard reste une petite ville et ne peut pas être considéré comme une métropole complètement différente des communes qui l'entoure. Cependant on observe que ces communes disposent d'un facteur d'attractivité propre à tous les types de gentrification. En effet les prix du foncier sont différents, plus avantageux dans les communes un peu plus éloignées qu'au Cheylard, comme l'indique ce verbatim recueilli à Saint-Cierge-sous-le-Cheylard, « *c'est plus calme, les prix ne sont pas les mêmes, les prix au mètre carré ne sont pas les mêmes, les impôts ne sont pas les mêmes* ». On peut alors supposer que ces communes attirent plusieurs profils de ménages, certains sont

### PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages

issus des classes moyennes et des classes moyennes supérieures et veulent faire construire leur maison à un coût raisonnable tout en s'éloignant un peu de la ville, tandis que d'autres viennent profiter de leurs vieux jours dans la paisibilité de « la campagne ».

#### C. Une échelle d'observation à réfléchir

Les observations qui ont été effectuées sur les communes de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et de Saint-Christol posent à nouveau la question de la pertinence de l'échelle d'observation. En effet, une étude à l'échelle du département ou du canton s'est révélée trop peu précise, mais l'échelle de la seule commune masque également des dynamiques importantes à l'exhaustivité de l'analyse.

Dans le cas étudié les communes sont extrêmement dépendantes du Cheylard sur de nombreux aspects, notamment économiques et sociaux. Il est donc inadéquat de les isoler afin de les étudier séparément, sans les relations qu'elles entretiennent avec le chef-lieu du canton ou même entre elles. Aussi, si on les compare à Thines ces communes sont plutôt facilement accessibles et les routes sont globalement en bon état, elles se situent à environ 10 et 20 minutes du Cheylard. Cette proximité permet de nombreux échanges et mobilités qu'une analyse cohérente se doit de prendre en compte.

De plus, la superficie très réduite de ces communes est pertinente pour une observation à l'échelle micro-locale mais pose des problèmes dans certains cas. Par exemple l'observation de la transformation de l'agriculture, son ampleur et ses impacts sur les territoires est plus compliqué. Comme il a été évoqué plus haut, les deux communes ne comptent qu'un agriculteur répertorié, un grand nombre de terrains agricoles étant exploités par des paysans d'autres communes.

Enfin, des signes de gentrification similaires à ceux évoqués plus haut ont été observés de manière informelle dans de nombreuses autres communes de la vallée de l'Eyrieux. Ils ne sont peut-être pas aussi nombreux que dans les villages qui ont été sélectionnés par traitement statistique, mais témoignent d'une généralisation du phénomène. Il apparaît donc que définir une échelle d'observation cohérente avec les informations recherchées est essentielle à l'étude de la gentrification dans ces espaces ruraux.

## Conclusion

L'objectif de cette recherche a été d'observer des signes démontrant qu'un processus de gentrification est engagé sur le territoire ardéchois et d'en établir l'échelle d'appréciation la plus pertinente. Pour encadrer cette étude deux hypothèses ont été émises et doivent maintenant être discutées à l'aide de ce qui a été constaté durant les travaux. Les grandes différences qui opposent les deux types de territoires étudiés permettent à chaque fois de nuancer les affirmations ou réfutations des hypothèses.

La première de ces hypothèses faisait état d'un processus de gentrification enclenché mais plutôt lent et encore à son stade premier. Or il a été démontré que Malarce-sur-la-Thines est le théâtre d'une immigration massive de la part de certains types de catégories sociales depuis la fin des années 1960 et que la population d'origine y a été remplacée. Bien qu'il n'ait pas pu être clairement établi qu'un processus de gentrification soit responsable de cette évolution, elle en présente néanmoins des similitudes intrigantes, si bien que le concept de *gentrification marginale* a été évoqué. Sur l'autre terrain de recherche qui a finalement vu regrouper les communes de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et Saint-Christol, l'histoire démographique et les dynamiques actuelles ne sont pas les mêmes et peuvent globalement confirmer le postulat de départ. Dans ce cas c'est le concept de *gentrification sporadique* qui a été utilisé pour distinguer la première phase de la gentrification correspondant à l'arrivée des pionniers. De fait, l'analyse statistique a révélé une hausse considérable de la part des CSP+ dans la population tandis que l'exploration a confirmé d'une part l'achat et la restauration de vieilles bâtisses par des ménages récemment arrivés, d'autre part une modification partielle de l'utilisation et de l'appropriation de l'environnement, notamment par les pratiques culturelles et touristiques.

La deuxième hypothèse qui se trouvait au cœur des investigations menées dans le cadre de ce mémoire était d'envisager un processus de gentrification à l'échelle de plusieurs communes dans les territoires montagneux et hyper-ruraux. L'étude de cas de Malarce-sur-la-Thines n'autorise que peu de conclusions sur ce point pour plusieurs raisons. Tout d'abord il n'a pas clairement été établi qu'un processus de gentrification était responsable des dynamiques résidentielles, même si le traitement statistique révèle également une hausse importante de

la part des CSP+ dans la population. Ensuite, ces migrations ne semblent pas avoir été homogènes même à l'échelle de la seule commune, principalement du fait de sa superficie et de la fusion de 1975. La commune présente trop de particularités pour témoigner d'une dynamique générale d'échelle cantonale. En revanche, les cas de Saint-Cierge-sous-le-Cheylard et Saint-Christol ne sont pas isolés et des indices similaires ont été observés dans les communes alentour. Principalement du fait de leur dépendance au Cheylard, de leur accessibilité ainsi que de leur patrimoine et aménités, les communes environnantes présentent des signes de gentrification éparses et très hétérogènes mais observables à une plus large échelle.

De ces hypothèses découlait un objectif plus ambitieux qui cherchait à définir les conséquences d'un processus de gentrification sur ces territoires. Plusieurs avaient été supposés et notamment une modification du bâti, une modification de la nature du parc immobilier impliquant une désertification, ainsi qu'une modification des rapports sociaux entraînant des conflits d'usages. A ce stade des recherches peu d'entre elles ont pu être clairement affirmées. Néanmoins il apparaît étrangement que les maisons restaurées dans les communes qui ont été étudiées au nord ne correspondent pas aux critères d'authenticité à partir desquels la littérature définit le gentrifieur. En effet elles correspondent plutôt au style bourgeois de type « villa avec piscine » et dénotent de la tendance générale du paysage. Aussi, il est possible d'affirmer qu'il y a une évolution du rapport à la culture et à l'environnement qui a notamment été illustré par l'organisation d'évènements culturels et le développement du tourisme vert. Enfin, les recherches n'ont pas été suffisamment poussées pour permettre de mettre en exergue des conflits d'usages ou une évolution de la nature du parc immobilier. Afin de répondre à ces objectifs il aurait fallu réaliser une enquête qualitative d'ampleur plus importante pour acquérir les connaissances empiriques propres à ces territoires et qui sont indispensables à sa compréhension.

Au regard des attentes qui ont été formulées, le plan de recherche semble avoir fait preuve d'efficacité. Comme nous le pensions il est possible d'évoquer un processus de gentrification pour qualifier les villages investigués. Bien qu'ils n'apportent pas de changements fondamentaux dans la manière d'appréhender le phénomène, les résultats nous apprennent que l'Ardèche a entamé un processus. Le champ de la gentrification rurale est relativement

récent en France et peu de territoires ont été analysés, ce qui confère une utilité à ces résultats.

Cette étude n'a jamais eu la prétention d'être exhaustive et s'est inscrite dans un temps relativement court compte tenu des objectifs affichés. Le délai est en partie responsable de l'approche succincte des territoires sélectionnés et du peu d'entretiens réalisés. Néanmoins, de nombreuses choses pourraient compléter l'analyse et la rendre plus convaincante. En ce qui concerne le cadre théorique, il serait judicieux de définir les caractéristiques propres aux différentes phases de la gentrification afin de pouvoir clairement appréhender le niveau d'avancement du processus sur les territoires étudiés. Ensuite, les indicateurs sélectionnés pour le traitement statistique pourraient être appuyés par l'évolution des revenus moyens par commune ou l'évolution des prix du foncier. Ce dernier a été envisagé mais vite écarté à cause de la difficulté à trouver les données. Ces indicateurs pourraient potentiellement préciser les résultats et déceler des territoires qui n'ont pas forcément été détectés avec la méthodologie utilisée. Enfin la partie consacrée à l'enquête de terrain pourrait être améliorée et poursuivie à l'aide d'une méthodologie plus élaborée impliquant notamment la réalisation d'entretiens semi-directifs avec des acteurs comme les élus locaux, les responsables d'associations, les nouveaux arrivants et les anciens habitants.

Les recherches relatées ici ne sont qu'une première approche de la gentrification dans les territoires ruraux ardéchois et laissent de nombreuses questions en suspens. En effet, l'origine géographique des gentrifieurs a été légèrement abordée dans l'étude de cas mais nécessite d'être approfondie. De fait, elle prend toute son importance lorsqu'il s'agit de discuter l'intégration des gentrifieurs à la communauté d'accueil. Les ménages issus des grandes aires urbaines seront probablement moins bien accueillis, ce qui peut remettre en cause le processus ou faire émerger une forme de ségrégation sociale. A travers la provenance géographique des gentrifieurs il s'agit en fait d'en étudier les représentations que se font les populations originelles. Enfin ce raisonnement amène à considérer les différentes échelles de la gentrification. L'étude a tenté d'en montrer la complexité mais n'a pas eu l'occasion de creuser davantage, en Ardèche la gentrification semble être à la fois sporadique mais généralisée à un ensemble de communes, c'est-à-dire qu'elle ne s'illustre que par les pionniers mais qu'ils sont disséminés sur un territoire relativement large qu'il convient de définir.

## Bibliographie

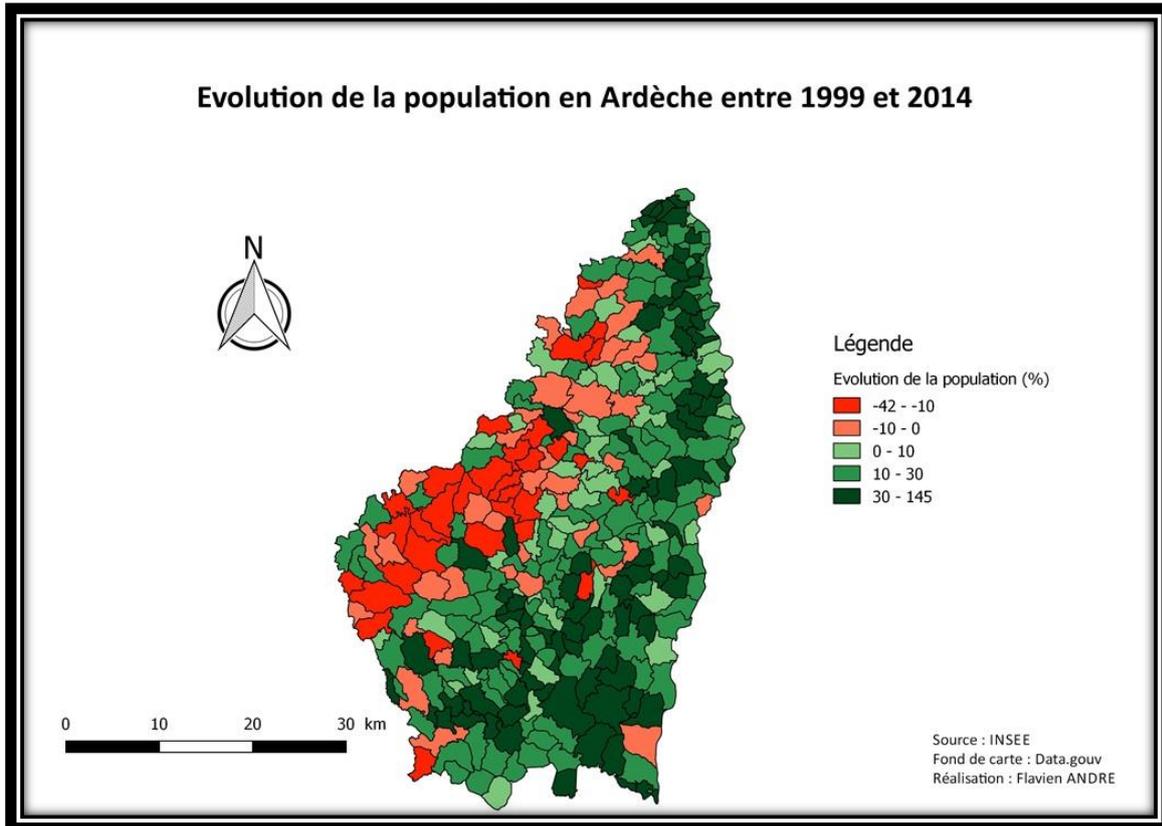
- Angelini, S., & Godat, I. (2008). Un exemple d'acteurs de la gentrification : Les propriétaires de maison d'hôtes. In *La gentrification dans la médina de Marrakech* (pp. 25–48). Université de Neuchatel.
- Bauer, G., & Roux, J.-M. (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Le Seuil.
- Berry, B. J. L. (1976). *Urbanization and counterurbanization*. Paris: Sage publications.
- Bidou-Zachariasen, C. (2003). *Retours en ville*. Descartes.
- Bourdieu, P. (1994). *Raisons pratiques. Sur la théorie de l'action*. Seuil. Retrieved from <https://drive.google.com/file/d/0B2myDKNgobaWcGVUeUZCSy01azg/view>
- Bourdin, A. (2008). Gentrification : un « concept » à déconstruire. *Espaces et Sociétés*, 132–133(1), 23p. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0023>
- Chabrol, M., Collet, A., Giroud, M., Launay, L., Rousseau, M., & Minassian, H. Ter. (2016). *Gentrifications*. Edition Amsterdam.
- Clerval, A. (2008). *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*. Paris: Université de Paris 1.
- Clerval, A. (2010). Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. *Cybergeo*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23231>
- Clerval, A. (2016). *Paris sans le peuple la gentrification de la capitale*. Paris: La Découverte Poche.
- Clerval, A., & Van Criekingen, M. (2012). La gentrification, une approche de géographie critique. *Carnets de Géographes*, 4, p.1-15.
- Cognard, F. (2012). “Migrations d'agrément” et nouveaux habitants dans les moyennes montagnes françaises : de la recomposition sociale au développement territorial. *L'exemple du Diois , du Morvan et du Séronais*.
- Cusin, F. (2008). La gentrification en question. *Espaces et Sociétés*, 134(3), p.167-179. <https://doi.org/10.3917/esp.134.0167>

- Depraz, S. (2017a). *La France des marges : Géographie des espaces "autres."* Armand Colin.
- Depraz, S. (2017b). Les nouveaux bourgeois des campagnes : vers une éviction rurale ? *HAL*, 17p. Retrieved from <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-01623915/document>
- Hamnett, C. (1997). Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification. *Strates*, 9, p.58-80.
- Juillard, E. (1973). Urbanisation des campagnes. *Etudes Rurales*, 49–50, p.5-9.
- Kayser, B. (1989). *La renaissance rurale : Sociologie des campagnes du monde occidental.* Armand Colin.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner city gentrification : a canadian assessment. *Annals of the Association of the American Geographers*, 76, p.465-468.
- Ley, D. (2003). Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527–2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- Perrenoud, M. (2007). Les artisans de la "gentrification rurale" : trois manières d'être maçon dans les hautes-corbières. *Sociétés Contemporaines*, 71, p.95-116. <https://doi.org/10.3917/soco.071.0095>
- Rérat, P. (2012). Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne. *Cybergeo : European Journal of Geography*, (Espace, Société, Territoire). <https://doi.org/10.4000/cybergeo.24931>
- Richard, F. (2010). La gentrification des « espaces naturels » en Angleterre : après le front écologique, l'occupation ? *L'Espace Politique [En Ligne]*, 9. Retrieved from <http://journals.openedition.org/espacepolitique/1478> ; DOI : 10.4000/espacepolitique.1478
- Richard, F., Chevallier, M., & Dellier, J. (2014). Circuits courts agroalimentaires de proximité en Limousin : performance économique et processus de gentrification rurale. *Norois*, 230, p.21-39.
- Richard, F., & Tommasi, G. (2017). Le capital environnemental , nouvelle clé d'interprétation de la gentrification rurale ? *Norois*, N°243, p.86-110.

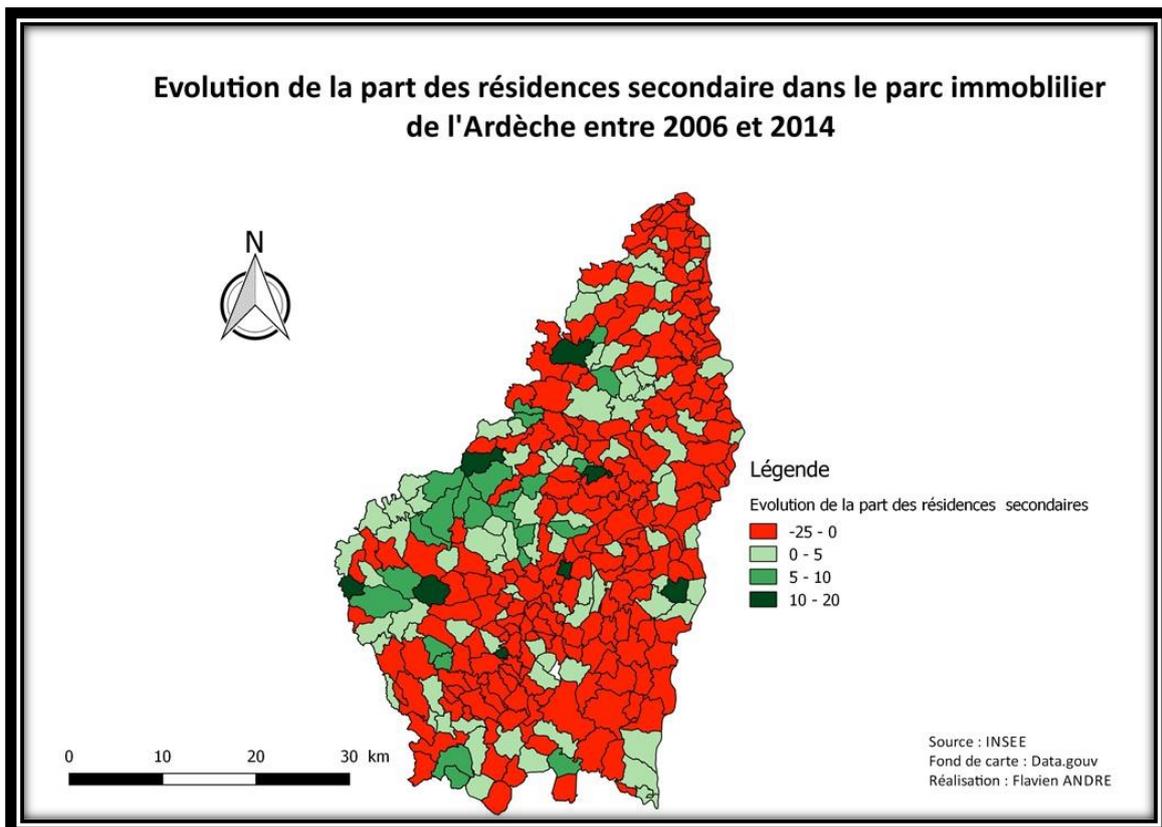
- Rouvière, C. (2015). *Retourner à la terre : L'utopie néo-rurale en Ardèche depuis les années 1960*. Presses universitaires de Rennes.
- Rouvière, C. (2016). Migrations utopiques et révolutions silencieuses néorurales depuis la fin des années 1960. *Cahiers D'histoire. Revue D'histoire Critique*, 133, 127–146.
- Smith, D. P., & Phillips, D. A. (2001). Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality. *Journal of Rural Studies*, 17(4), p.457-469. [https://doi.org/10.1016/S0743-0167\(01\)00014-6](https://doi.org/10.1016/S0743-0167(01)00014-6)
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), p.538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), p.462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier - Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), p.427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Thomsin, L. (2001). Un concept pour le décrire : l'espace rural rurbanisé. *Ruralia*, 9(9), 14p. Retrieved from <http://ruralia.revues.org/250>
- White, K. (1990). *Cévennes*. Duculot.

## ANNEXES

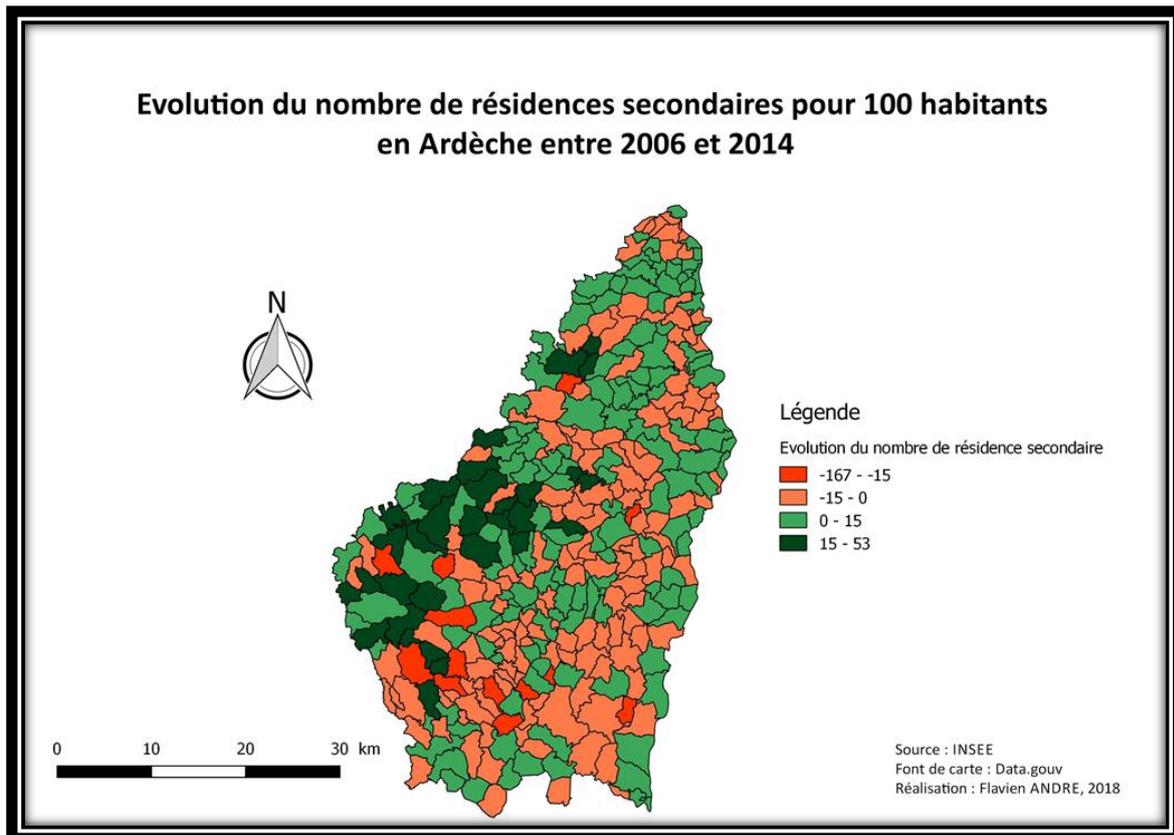
### Annexe 1 : Carte de l'évolution de la population en Ardèche en 1999 et 2014



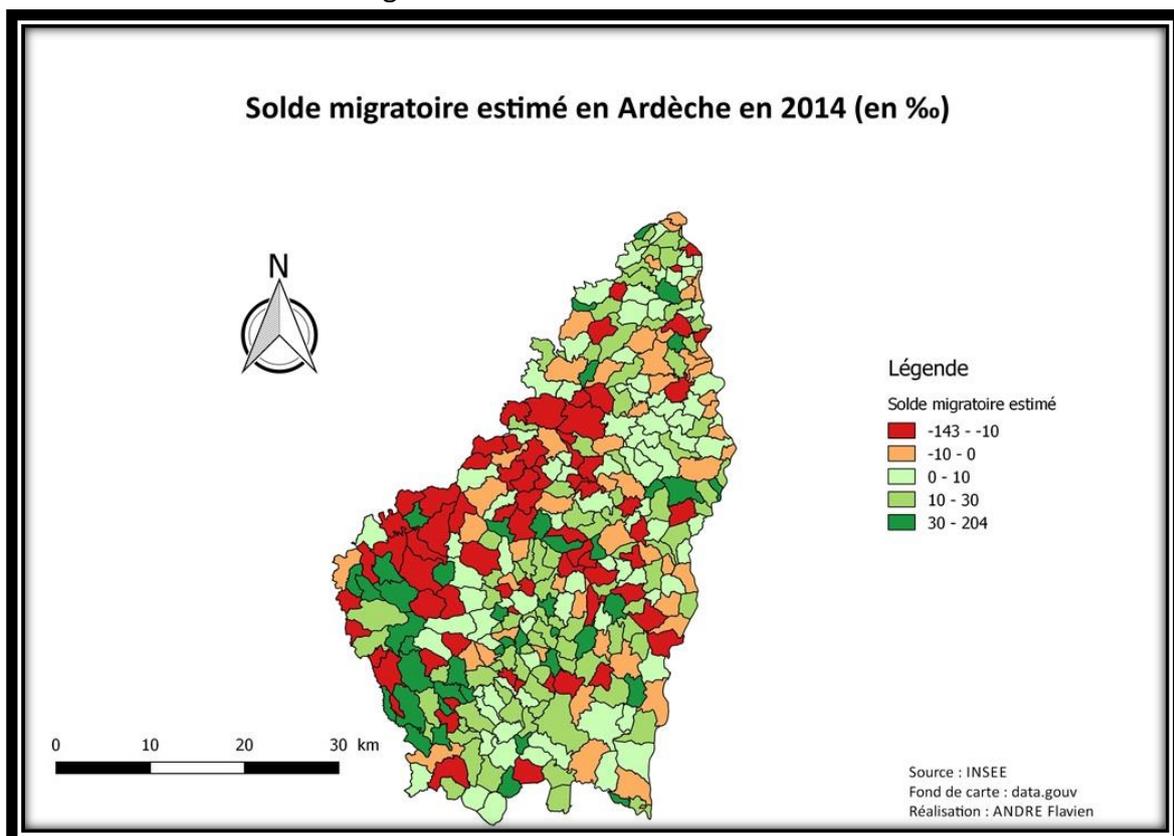
### Annexe 2 : Carte de l'évolution de la part des résidences secondaires dans le parc immobilier de l'Ardèche entre 2006 et 2014



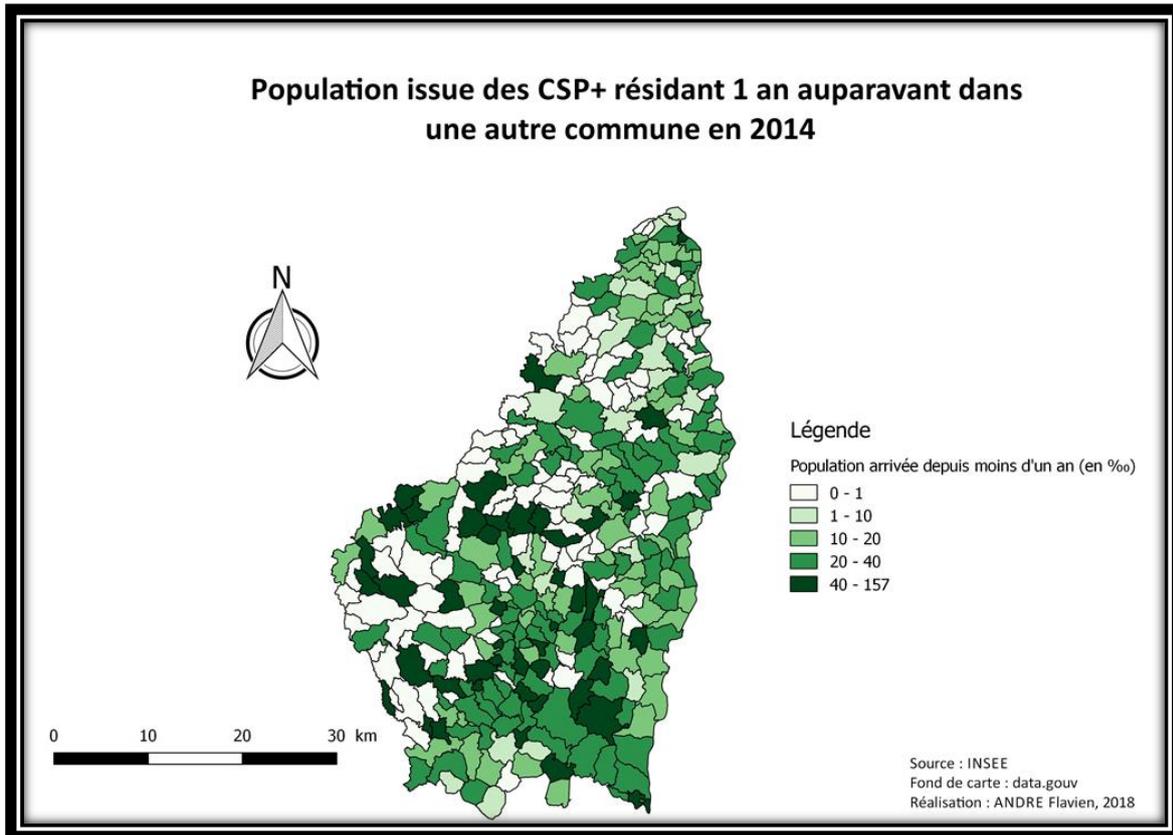
**Annexe 3 :** Carte de l'évolution du nombre de résidences secondaires pour 100 habitants en Ardèche entre 2006 et 2014



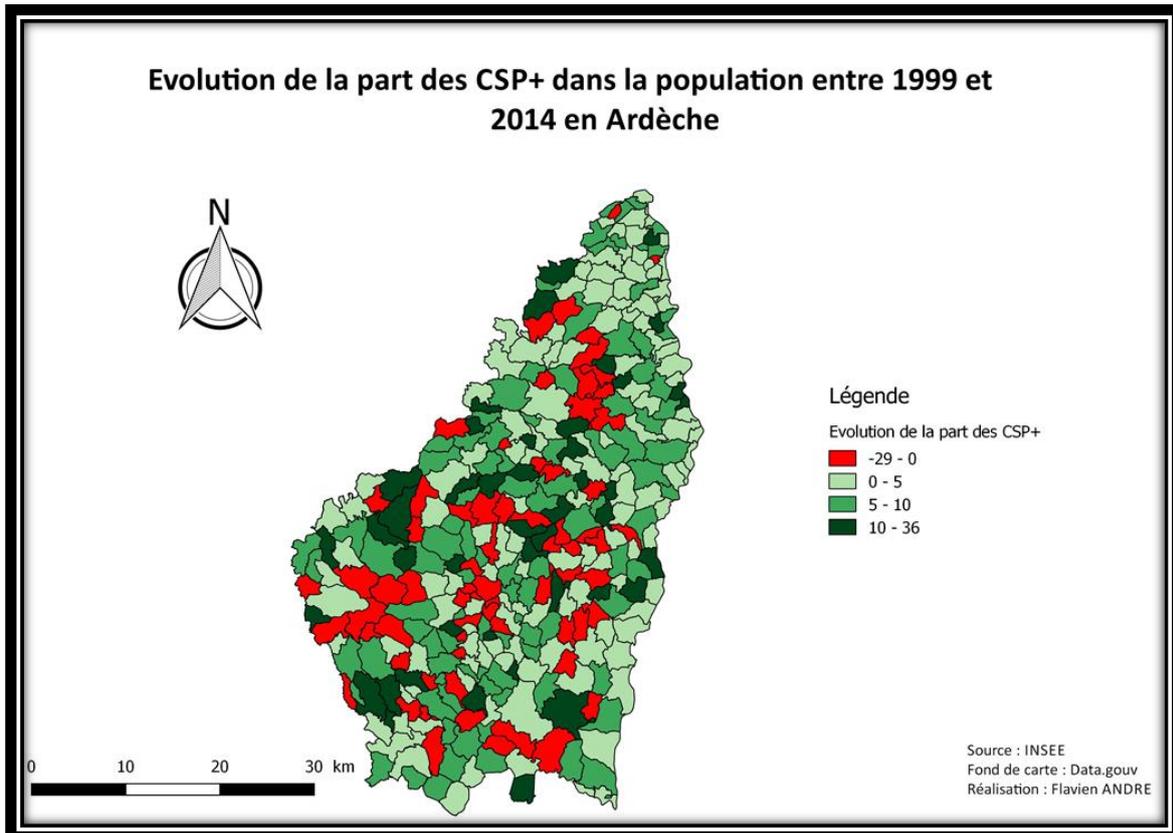
**Annexe 4 :** Carte du solde migratoire estimé en Ardèche en 2014



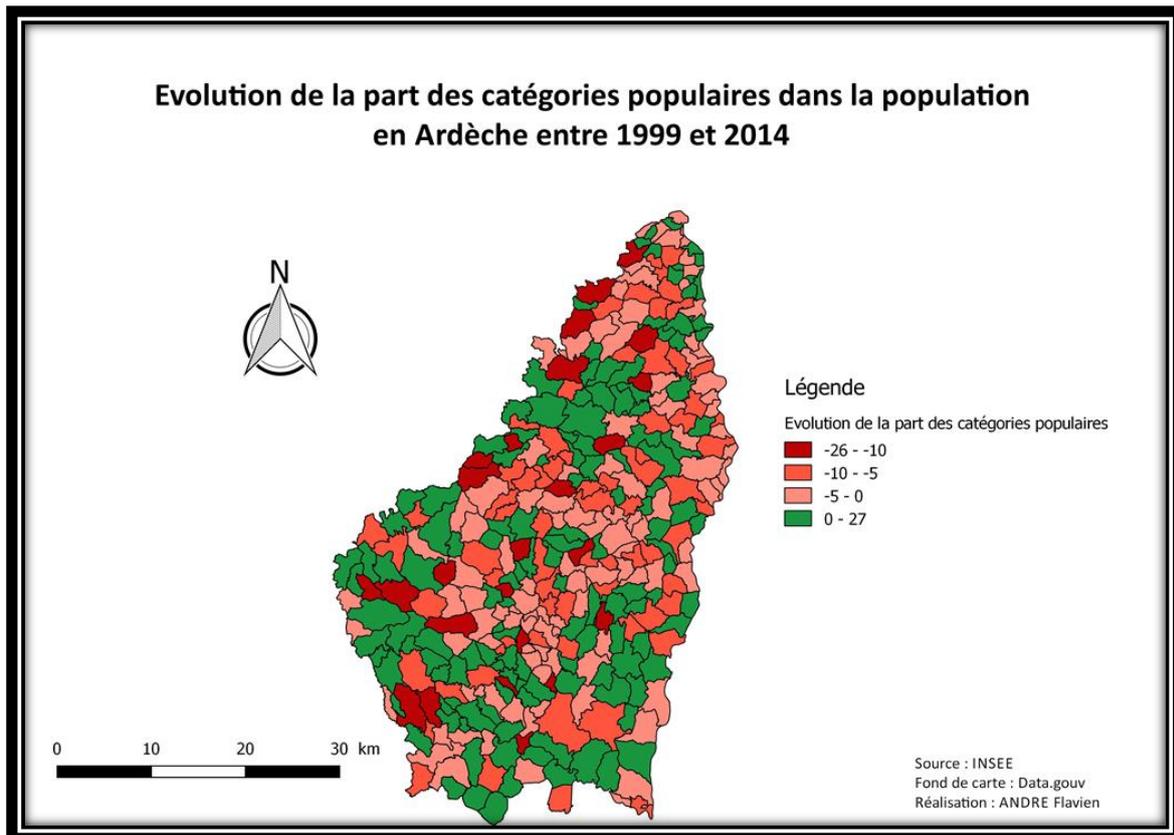
**Annexe 5 :** Carte de la population issue des CSP+ résidant 1 an auparavant dans une autre commune en 2014



**Annexe 6 :** Carte de l'évolution de la part des CSP+ dans la population entre 1999 et 2014 en Ardèche



**Annexe 7 : Carte de l'évolution de la part des catégories populaires dans la population en Ardèche entre 1999 et 2014**



## **TABLES**

### **Table des cartes**

**Carte 1** : Evolution de la structure de la population selon les catégories socioprofessionnelles en Ardèche entre 1999 et 2014

**Carte 2** : Localisation des communes ardéchoises étudiées

### **Table des figures**

**Figure 1** : Photo de Saint-cierge-sous-le-Cheylard n°1

**Figure 2** : Photo de Saint-cierge-sous-le-Cheylard n°2

**Figure 3** : Photo de Saint-Christol n°1

**Figure 4** : Photo de Saint-Christol n°2

**Figure 5** : Photo de Saint-Christol n°3

**Figure 6** : Photo de Saint-Christol n°4

**Figure 7** : Photo de Saint-Christol n°5

### **Table des tableaux**

**Tableau 1** : Evolution croisée de la variation des CSP dans la structure de la population par commune en Ardèche entre 1999 et 2014

**Tableau 2** : Première partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

**Tableau 3** : Deuxième partie du tableau de l'analyse comparative des communes présélectionnées

# TABLE DES MATIERES

Remerciements.....	3
Sommaire.....	5
Introduction.....	7
<b>PARTIE 1 : La gentrification : un concept déjà très discuté.....</b>	<b>11</b>
<b>I. La gentrification : application aux espaces urbains .....</b>	<b>11</b>
A. Applications et différences .....	11
B. La gentrification urbaine en France .....	12
C. Critiques et débats sur la généralisation du « concept » (Bourdin, 2008) .....	14
<b>II. De la gentrification à la gentrification rurale : utilités et nécessités de la transposition .....</b>	<b>15</b>
A. Approche de l'espace rural.....	15
B. La gentrification pour décrire les mutations socio-spatiales des espaces ruraux. ....	16
<b>III. La gentrification dans les espaces ruraux français : théories et pistes de recherches .....</b>	<b>17</b>
A. Eléments de définitions .....	17
B. Le rôle de l'environnement dans la gentrification rurale .....	18
C. Perspectives et pistes de recherche .....	19
<b>PARTIE 2 : Approche de la gentrification sur le territoire ardéchois .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Contexte et histoire du département ardéchois dans la seconde moitié du XXème siècle ...</b>	<b>21</b>
A. Démographie et immigration depuis la fin des années 1960 .....	21
B. La double identité du territoire : entre représentations et réalités.....	22
<b>II. Première approche du territoire à l'échelle du département .....</b>	<b>23</b>
A. Méthodologie.....	23
B. Un territoire discontinu et inégal .....	25
C. La nécessité d'affiner l'échelle d'observation.....	28
<b>III. Deuxième approche du territoire à l'échelle de la commune.....</b>	<b>29</b>
A. Méthodologie.....	29
B. Analyse statistique des communes du département.....	30
C. Les communes sélectionnées .....	32
<b>PARTIE 3 : Approfondissement de l'analyse à travers l'étude de cas de trois villages .....</b>	<b>36</b>
<b>I. Le cas particulier de Malarce-sur-la-Thines.....</b>	<b>36</b>
A. Histoire et géographie de la commune .....	36
B. Thines, un espace gentrifié ? .....	37
<b>II. Des dynamiques similaires à Saint-Christol et à Saint-Cierge-sous-le-Cheylard.....</b>	<b>39</b>
A. Un processus de gentrification engagé.....	39

B. L'influence du Cheylard dans ces dynamiques .....	42
C. Une échelle d'observation à réfléchir .....	44
<b>Conclusion</b> .....	45
<b>Bibliographie</b> .....	48
<b>ANNEXES</b> .....	51
<b>Annexe 1</b> : Carte de l'évolution de la population en Ardèche en 1999 et 2014 .....	51
<b>Annexe 3</b> : Carte de l'évolution du nombre de résidences secondaires pour 100 habitants en Ardèche entre 2006 et 2014.....	52
<b>Annexe 4</b> : Carte du solde migratoire estimé en Ardèche en 2014 .....	52
<b>Annexe 5</b> : Carte de la population issue des CSP+ résidant 1 an auparavant dans une autre commune en 2014 .....	53
<b>Annexe 6</b> : Carte de l'évolution de la part des CSP+ dans la population entre 1999 et 2014 en Ardèche .....	53
<b>Annexe 7</b> : Carte de l'évolution de la part des catégories populaires dans la population en Ardèche entre 1999 et 2014.....	54
<b>TABLES</b> .....	55
<b>Table des cartes</b> .....	55
<b>Table des figures</b> .....	55
<b>Table des tableaux</b> .....	55
<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	56