Revue indisciplinaire de sciences sociales
Espaces Temps.net

Les gentrifieurs à l'assaut du périurbain.

Par Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé. Le 19 juin 2019

Depuis plus d'une trentaine d'années, nous assistons en France, dans certains anciens quartiers des centres-villes, à une arrivée croissante de membres des couches moyennes et moyennes-supérieures. Ce mouvement de population, déjà observé de façon isolée et parcellaire dans les années 1960 à Londres, a été baptisé, sous la plume de la sociologue Ruth Glass (1964), du néologisme « gentrification », que l'on peut traduire par embourgeoisement. Mais de façon croissante, la gentrification ne se réduit plus aux centres des villes, et gagne d'autres espaces urbains. Elle contribue ainsi à l'émergence de nouvelles centralités urbaines (culture, consommation, loisirs) au sein des quartiers populaires à l'écart de l'hyper-centre. La gentrification en vient même parfois à toucher la totalité d'une ville, comme c'est le cas à Paris (Clerval 2013), à tel point qu'elle s'étend désormais au-delà du boulevard périphérique, notamment à Levallois-Perret (Bertier, Marchal et Stébé 2015), à Pantin et à Montreuil (Collet 2015). Cela étant, au-delà du cas parisien, on observe d'autres formes d'embourgeoisement qui se traduisent, entre autres, par l'édification de logements destinés aux classes moyennes-supérieures, dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction ou de régénération de friches urbaines, ce que d'aucuns nomment « *new-build gentrification* » (Davidson et Lees 2010) (Rérat 2012). Aujourd'hui, au regard des tendances centrifuges de la gentrification et de la diversification de ses formes, ne faut-il pas poser plus loin le regard, jusque dans les couronnes périurbaines, pour y observer des formes et des processus inédits de gentrification ?

À partir d'une recherche menée au sein de l'aire urbaine de Nancy pendant la période 2016-2018, cet article a justement pour objectif d'établir un lien analytique entre deux phénomènes socio-urbains habituellement isolés l'un de l'autre dans les études urbaines : d'un côté, le processus de gentrification, désignant un mouvement d'éviction des couches populaires par des catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures, s'accompagnant de transformations de l'habitat ; de l'autre, l'important processus de périurbanisation – processus engagé depuis plus de cinquante ans en France (Marchal et Stébé 2018) –, allant de pair avec une urbanisation qui avance toujours plus loin en direction des territoires ruraux, à travers la figure résidentielle paradigmatique du pavillon avec son jardin. Relier ces deux processus ouvre une perspective de recherche inédite. Montrer que les zones périurbaines proches des villes sont désormais, pour certaines d'entre elles, le théâtre de logiques d'embourgeoisement, correspond en effet à un impensé de la recherche. Cette relation gentrification-périurbanisation peut paraître de prime abord paradoxale, tant les périphéries

urbaines ont souvent été associées à la pauvreté, aux classes populaires, voire, pour certaines d'entre elles, à des zones de relégation (Paugam 1997) (Lapeyronnie 2008). Si ces analyses sont pertinentes, il reste que la thèse d'un dualisme radical centre/périphérie qu'elles représentent peut être déclinée de façon excessive, comme en témoignent les travaux récents et très commentés du géographe français Christophe Guilluy (2016).

Encadré 1 : Protocole méthodologique.

Notre recherche porte sur les première et deuxième couronnes périurbaines de Nancy. Notons d'emblée ici que la ville de Nancy et sa banlieue comptent aujourd'hui 220 000 habitants et que son aire urbaine, constituée de la ville-centre, de la banlieue et des couronnes périurbaines, accueille 430 000 habitants. Un habitant sur deux de l'aire urbaine de Nancy vit donc au sein des territoires périurbains, ce qui en fait une ville française significative en matière de périurbanisation. Notre corpus se compose de la totalité des 32 communes périurbaines[1] **situées au-delà de la banlieue et se trouvant à douze kilomètres maximum du centre-ville de Nancy**[2]**. La plus importante de ces communes compte un peu plus de 8 500 habitants (la commune d'Essey-lès-Nancy) et la plus petite 250 (la commune de Dommartin-sous-Amance).**

La méthodologie s'organise autour de trois volets. Le premier consiste, à partir des statistiques de l'INSEE relatives aux 32 communes[3]**, à isoler sur la période 1999-2014**[4] **deux indicateurs potentiels de gentrification : 1/ l'évolution des professions et catégories sociales (PCS) ; 2/ l'évolution des effectifs des diplômés de l'enseignement supérieur. Le deuxième volet vise à comprendre, à partir d'entretiens réalisés au domicile des ménages, les aspirations et les justifications résidentielles des « gentrifieurs périurbains » appartenant aux catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures. Les ménages rencontrés ont été retenus parce que vivant dans une des neuf communes les plus avancées dans le processus de gentrification, communes identifiées suite à l'analyse statistique. Les neuf communes en voie de gentrification sont les suivantes : Bouxières-aux-Chênes, Cerville, Chaligny, Eulmont, Fléville-devant-Nancy, Lenoncourt, Lupcourt, Pulnoy et Velaine-en-Haye. Afin de saisir les motivations résidentielles de leurs gentrifieurs, lesquelles s'inscrivent dans des trajectoires résidentielles et plus largement dans des parcours de vie (Authier, Bonvalet et Lévy 2010), nous avons réalisé 18 entretiens semi-directifs d'une heure et demie environ, soit deux entretiens par commune. Les ménages aisés rencontrés ont en outre pour caractéristique de s'être installés au sein du périurbain proche de Nancy après 1999. Précisons également que ces ménages, en réalité des familles élevant ou ayant élevé des enfants, possèdent le plus souvent deux véhicules automobiles. La très grande majorité sont originaires de Lorraine, voire, plus largement, du nord-est de la France.**

Le troisième volet méthodologique repose sur une analyse de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier dans le périurbain proche de Nancy. Pour cela, nous avons, d'une part, consulté le site internet MeilleursAgents.com et, d'autre part, interrogé deux notaires, en vue d'analyser leurs archives relatives à la vente de biens immobiliers et de terrains à bâtir au sein des première et deuxième couronnes périurbaines de Nancy, entre 1999 et 2014.

La problématique de recherche développée ici ne porte pas sur des lotissements et des communes historiquement huppés et engagés dans des « logiques de club » (Charmes 2011). Elle se concentre sur des communes périurbaines initialement populaires de la périphérie de Nancy qui, depuis une vingtaine d'années, accueillent d'autres catégories de population plus aisées. À ce titre, ces

communes sont engagées dans des processus d'embourgeoisement au point de s'apparenter, dans certains cas, à des niches communales de gentrification. Bien sûr, les formes de gentrification résidentielle que nous avons repérées dans le périurbain nancéien ne présentent pas, peu s'en faut, toutes les caractéristiques de la gentrification des centres-villes populaires. Notamment, nous ne trouvons pas le schéma idéaltypique mis en exergue par Timothy Pattison (1977), qui distingue différentes populations prenant part à la gentrification : elle est tout d'abord amorcée par un petit groupe de personnes audacieuses (« les envahisseurs »), puis portée par une clientèle plus soucieuse des risques (« les pionniers ») et, enfin, récupérée, après intervention des pouvoirs publics (labellisation des territoires « envahis » en quartiers historiques par exemple), par des membres des couches moyennes en ascension sociale (« les yuppies »).

Nous verrons en quoi la gentrification périurbaine est un processus spécifique, ne serait-ce qu'en raison du fait qu'au sein des couronnes périurbaines la gentrification ne se traduit quasiment pas par la réhabilitation du cadre bâti existant, mais souvent par la construction de nouveaux pavillons modernes et confortables et de « maisons d'architecte » édifiés sur de grandes parcelles. C'est dire si la totalité du processus de gentrification n'a pas été appréhendée dans toutes ses dimensions politique, économique, culturelle – ce qui est de toute façon illusoire –, mais plutôt à partir de son versant résidentiel, et plus particulièrement à partir des parcours résidentiels des « gentrifieurs périurbains ».

Nous commencerons par préciser les notions de gentrification et de périurbanisation afin de penser leur articulation conceptuelle. Puis nous procéderons à la présentation de nos résultats de recherche. Fort des analyses des données statistiques recueillies et des entretiens réalisés, nous serons à même de préciser les contours sociologiques de la gentrification d'une partie du périurbain proche de Nancy.

La gentrification du périurbain : un impensé de la recherche.

Appréhender la complexité de la gentrification.

Le processus de gentrification a évolué dans ses formes et ne se limite plus à la rénovation progressive des quartiers populaires dégradés des centres-villes par les nouvelles classes moyennes aisées. Il s'élargit à d'autres processus d'élitisation, intégrant une pluralité d'acteurs et incluant désormais de multiples formes de transformation d'espaces populaires pas nécessairement résidentiels, comme les espaces industriels. La gentrification résulte d'un jeu social complexe dans lequel sédentaires et mobiles se côtoient, où s'entrelacent mouvements de populations, décisions d'aménagement, stratégies d'acteurs, visées politiques et manières spécifiques d'habiter des différents groupes sociaux (Ley 1986) (Bidou-Zachariasen 2003). C'est dire si la gentrification ne peut être appréhendée uniquement en termes de réinvestissement des centralités urbaines par les pouvoirs publics et nombre d'acteurs privés de l'immobilier. Ceux-ci en viennent à proposer sur le marché toute une nouvelle offre de logements haut de gamme au sein des anciens quartiers populaires (Smith 1996).

Si les dynamiques de gentrification sont sans aucun doute complexes, il reste que de nombreux chercheurs s'entendent sur les deux éléments qui les sous-tendent : la gentrification est à la fois une transformation de la composition sociale des résidents d'un quartier, plus précisément le remplacement de couches ouvrières par des couches moyennes-supérieures et supérieures salariées

(Pattison 1977) (Dansereau 1985), et un processus hybride mêlant réhabilitation, appropriation et investissement de logements et de quartiers ouvriers par ces nouvelles catégories de population (Hamnett 2003). Plus récemment, d'autres auteurs ont proposé une acception plus large de la notion de gentrification, de sorte qu'elle recouvre aussi la construction d'immeubles de standing au sein d'espaces de vie initialement populaires ou de zones urbaines délaissées (Davidson et Lees 2010).

Aujourd'hui, les gentrifieurs ne constituent pas une catégorie figée dans le temps et l'espace, mais représentent plutôt une catégorie d'individus pluriels disposant de caractéristiques socio-économiques différentes selon les lieux et la période d'installation. À la différence des catégories sociales huppées qui sélectionnent et choisissent leurs espaces résidentiels, les gentrifieurs issus des catégories sociales moyennes-supérieures se replient sur une logique de conservation et de valorisation d'un capital culturel – bien souvent un aspect du patrimoine historique du quartier remis en avant et revisité – leur permettant de pallier un capital économique pas forcément très élevé (Collet 2015).

Comme nous le voyons, le concept de gentrification a été jusqu'à présent mobilisé pour étudier les transformations par le haut des centres-villes populaires et, plus récemment, des communes des banlieues *stricto sensu* (Chabrol et al. 2016). Dans cet article, nous pensons que cette notion peut également s'appliquer aux premières couronnes périurbaines des villes, désormais pleinement intégrées dans le tissu urbain dense des agglomérations. Parmi toutes les études sur la gentrification, force est d'observer que le périurbain est absent, tout comme dans les recherches sur la périurbanisation la gentrification demeure un angle mort, autrement dit un objet de recherche impensé.

La maison individuelle : la figure centrale de la périurbanisation résidentielle.

Selon les chercheurs en sciences sociales, l'un des ressorts de la périurbanisation résidentielle est à rechercher du côté des classes moyennes désireuses d'accéder à la propriété d'un pavillon individuel (Lambert 2015). L'accession à la propriété d'une maison connaît un succès qui ne se dément pas. Rappelons que la part des maisons individuelles représente 40 % des nouvelles constructions en 2017. C'est ainsi qu'on comptabilise aujourd'hui en France métropolitaine 19,7 millions de maisons individuelles sur un total de 35,4 millions de logements. Notons également ici que 58 % des ménages français sont propriétaires de leur logement, alors qu'ils n'étaient que 35 % en 1954 et 50 % au début des années 1980[5]. C'est ainsi qu'au cours des cinquante dernières années de nombreuses familles françaises ont accédé à la propriété d'un pavillon individuel avec jardin. Construits toujours plus loin des villes, les pavillons ont gagné des zones rurales épargnées, jusqu'à présent, par l'urbanisation, pour les transformer profondément. À ce sujet, soulignons que 50 000 à 60 000 ha de terres agricoles disparaissent chaque année en France ; la moitié pour les logements individuels et l'autre moitié pour les infrastructures qui les distribuent (routes, voies privées, ronds-points, centres commerciaux…). Plus précisément, sur les 491 000 ha de terres artificialisées entre 2006 et 2014, 46 % ont été consommés par des maisons individuelles équipées de jardin, soit 228 000 ha. En ce qui concerne tout particulièrement les réseaux routiers, ils sont durant cette même période responsables à hauteur de 16 % de l'artificialisation des sols, représentant au total une surface de 79 000 ha. (Assemblée Nationale, 2018)[6]. Précisons encore que les 15,3 millions d'habitants du périurbain se répartissent sur un vaste espace, recouvrant plus de 38 % du territoire métropolitain pour 24,2 % de la population, représentant donc une très faible densité moyenne (74 habitants au km^2), ce qui fait de la France un cas particulier en Europe, loin

de l’Italie et de l’Allemagne notamment – sur ce point, cf. Marchal et Stébé (2018).



La maison individuelle environnée de nature encore largement plébiscitée par les familles françaises.

Les raisons pour lesquelles les Français sont attirés par le pavillon sont multiples. De nombreuses recherches ont questionné, depuis un demi-siècle, les motivations et les représentations des individus attachés à la maison individuelle (Debroux 2013). L’Institut de Sociologie Urbaine (ISU), dès les années 1960, a mis en évidence combien l’attrait pour le pavillon de banlieue s’explique par un habitus culturel et non par une idéologie individualiste (Raymond et al. 1966). Au début des années 2000, Marie-Christine Jaillet (2004) a montré dans quelle mesure l’espace périurbain pavillonnaire s’apparente plus à un « espace mosaïque », dans lequel les différentes strates socioprofessionnelles qui composent les couches intermédiaires sont venues s’installer afin de bénéficier d’un prix du foncier attractif, autorisant l’accès à un lieu de vie apaisant et incarnant la réussite sociale. De son côté, Jeremy Rifkin (2001) souligne à quel point l’achat d’un pavillon dans le périurbain vaut « ticket d’entrée » dans un club résidentiel : en devenant propriétaire d’une maison, on devient, dans une large mesure, membre d’un groupe de résidents bénéficiaires d’un univers social, paysager et sécuritaire spécifique. Dans une veine similaire, Éric Charmes (2005), à partir de recherches réalisées en France, montre que résider dans un lotissement pavillonnaire, c’est surtout disposer de voisins discrets tout en évoluant au quotidien au sein d’un espace social valorisant et procurant bien-être et sécurité ; c’est en quelque sorte faire partie d’un « club fermé ».

Plus récemment, d’autres chercheurs (Cartier et al. 2008) ont mis en exergue combien l’accès à un pavillon du périurbain concrétise, aux yeux d’individus appartenant aux catégories populaires, une prise de distance avec leur origine sociale modeste et du même coup la possibilité de vivre « comme tout le monde ». C’est dire à quel point le pavillon constitue un support d’affirmation de soi et de distinction sociale, comme le souligne également Jacques Donzelot (2004). Celui-ci note entre autres que les habitants des pavillons, soucieux de défendre à la fois leur tranquillité, leur école de quartier et, par extension, leur qualité de vie, se tiennent à bonne distance des autres habitants – entendons ceux des cités d’habitat social paupérisées – susceptibles de venir perturber leur « petit bonheur ». Le choix d’une maison dans le périurbain est par ailleurs fondé sur la proximité de la nature et de la campagne et sur l’idéal d’une ville à la campagne (Maumi 2008).

Toutes ces recherches, aussi intéressantes soient-elles, n'ont pas établi de liens entre les choix résidentiels dans le périurbain et des logiques de gentrification (Damon, Marchal et Stébé 2016). En fait, à bien y regarder, seuls les rares auteurs qui ont travaillé au cours des années 1960-1970 sur le processus de rurbanisation ont mis en évidence l'éviction des populations paysannes par des catégories sociales moyennes en accession à la propriété (Chamboredon 1985). Mais il ne s'agit pas *stricto sensu* de gentrification, puisque ce mouvement s'inscrit dans une profonde reconfiguration de la société française, qui s'urbanise alors.

Les principaux enseignements des données de l'INSEE quant à la gentrification du périurbain de Nancy.

Si nous nous arrêtons sur l'évolution de la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures » au sein de notre corpus, nous remarquons que 26 communes sur les 32 enregistrent, entre 1999 et 2014, une hausse de cette catégorie officielle de l'INSEE. Certaines communes ont vu leur effectif de cadres et professions intellectuelles supérieures doubler, voire quadrupler durant cette période. Ainsi en est-il de la commune de Lay-Saint-Christophe, qui voit ses effectifs de cadres supérieurs passer de 8,1 % en 1999 à plus de 14 % en 2014, de Laître-sous-Amance qui connaît une progression de 9,3 % à près de 19 %, de Lupcourt qui enregistre une augmentation de 4,9 % à 9,2 % au cours de cette même période, ou encore de Maron qui observe une hausse qui correspond en la matière à sept points, passant de 8 % à près de 15 %. Mais la commune qui enregistre la hausse de loin la plus significative de cadres et professions intellectuelles supérieures est celle de Lenoncourt, passant en l'occurrence de 5,1 % à 19,8 %. À titre de comparaison, rappelons que durant la même période, la progression de cette catégorie au sein de l'ancienne région Lorraine[7] et de la France métropolitaine a été de quatre points, seulement passant respectivement de 10 % à 14 % et de 13,1 % à 17,1 % (Berrard 2015) (INSEE 2016).

Si nous nous concentrons sur la progression de la catégorie statistique « professions intermédiaires » (infirmières, professeurs des écoles…), toujours durant la même période 1999-2014, nous notons que neuf communes sur les 32 observées enregistrent une baisse conséquente des effectifs de cette catégorie. Cela tient à deux phénomènes : tout d'abord, une forte progression des cadres et des professions intellectuelles supérieures dans des communes où les prix du foncier et de l'immobilier ont tendance à augmenter de façon significative, comme c'est le cas à Laître-sous-Amance et à Dommartemont ; puis, un fort vieillissement de la population, comme à Dommartin-sous-Amance et plus encore à Fléville-devant-Nancy, vieillissement qui se traduit par une augmentation marquée du nombre de retraités : ceux-ci occupant encore leur logement et ne permettant pas du coup à d'autres catégories de populations, notamment aux classes moyennes, de s'installer en nombre. Les données statistiques sont révélatrices : à Dommartin-sous-Amance, nous comptons en effet 35 % de retraités en 2014 et près de 40 % à Fléville-devant-Nancy[8]. Durant la période 1999-2014 où ces deux communes ont vu leurs effectifs de retraités augmenter singulièrement, elles ont connu une baisse des actifs appartenant aux classes moyennes, soit de 4 points à Dommartin-sous-Amance (de 11 % à 7 %) et de 2,5 points à Fléville-devant-Nancy (de 17 % à 14,5 %).

Par ailleurs, d'autres communes ont elles aussi continué leur processus d'embourgeoisement, mais selon une autre dynamique – à l'instar d'Agincourt, de Cerville, de Chaligny, d'Eulmont, de Lupcourt ou encore de Velaine-en-Haye. Observons à cet égard que ces six communes ont simultanément connu une progression des catégories « professions intermédiaires » et « cadres et

professions intellectuelles supérieures ». En effet, entre 1999 et 2014, Agincourt voit ses professions intermédiaires progresser de 13,7 % à 21 %. Durant cette période, cette commune voit également ses cadres et professions intellectuelles supérieures augmenter de 1,15 % à 4,3 %. À Cerville, les progressions sont respectivement de 14,4 % à 26,9 % et de 5,7 % à 7,9 %. À Chaligny, les augmentations sont de 11,2 % à 17,5 % et de 4,3 % à 8 %. À Eulmont, elles sont respectivement de 12,8 % à 21 % et de 12,3 % à 13,3 %. À Lupcourt, elles évoluent de 13,1 % à 24,6 % et de 4,9 % à 9,2 %. Enfin, à Velaine-en-Haye les classes moyennes passent de 20 % à 29 % et les classes supérieures de 11,8 % à 14,8 %. Pour ce qui est des fortes augmentations relatives à la catégorie « professions intermédiaires », comment ne pas souligner leur importance au regard des statistiques régionale et nationale : cette catégorie a progressé, entre 1999 et 2014, en Lorraine de 1,5 point et en France de 2,5 points passant respectivement de 23 % à 24,5 % et de 23,1 % à 25,6 %.

Si nous observons, toujours sur la même période 1999-2014, l'évolution de la catégorie « employés » (employés de la fonction publique, secrétaires, vendeurs…), les résultats de nos analyses statistiques sont là encore révélateurs d'un processus de gentrification de nombreuses communes périurbaines de la première et deuxième couronnes de Nancy. D'une façon générale, 23 communes sont le théâtre d'une baisse de la catégorie « employés », 6 d'une stabilisation et 3 seulement d'une très faible augmentation, au point de ne pas être vraiment significative. Parmi les plus fortes baisses d'employés figurent la commune de Lupcourt qui enregistre une diminution de 9 points (de 19,7 % à 10,7 %), celle de Cerville qui connaît un fléchissement marqué de 8,8 points (de 27,9 % à 19,1 %), celle de Bouxières-aux-Chênes qui observe une baisse de 8,5 points (de 21 % à 12,5 %), ou encore celle de Fléville-devant-Nancy qui enregistre une réduction de 8 points (de 20,7 % à 12,7 %). Ces évolutions statistiques révélant des baisses marquantes des employés sont d'autant plus intéressantes pour la problématique de la gentrification du périurbain nancéien que durant la même période la Lorraine a connu une augmentation de cette catégorie de 1,5 point (de 23 % à 24,5 %). En France, la tendance générale en la matière a été à la stabilité.

Enfin, si nous regardons de près les tendances relatives à la catégorie statistique « ouvriers », il ressort que les évolutions vont de pair avec un processus de gentrification de la plupart des 32 communes de notre corpus, puisqu'en effet 19 d'entre elles connaissent une baisse incontestable de cette catégorie, sans qu'aucune d'entre elles n'enregistre de hausse. Autrement dit, il n'y a pas, bien que l'on soit ici dans des périphéries urbaines, de consolidation du processus d'ouvriérisation et, par extension, de précarisation des communes des première et deuxième couronnes du périurbain de Nancy. Parmi les communes qui sont les plus concernées par cette tendance à la baisse des ouvriers entre 1999 et 2014, citons la commune de Cerville qui connaît une baisse de 8,3 points (de 13,5 % à 5,2 %), celle d'Amance qui observe une diminution de 7,3 points (de 13,3 % à 6,1 %), celle de Dommartin-sous-Amance qui comptabilise une réduction de 6,2 points (de 11,2 % à 5 %), celle de Chaligny qui enregistre une baisse de 6 points (de 19 % à 13 %) et, enfin, la commune de Frouard, qui connaît une diminution de 5 points (de 17,4 % à 12,4 %). Ces observations soulignant une baisse générale des ouvriers se situent toutefois dans les tendances régionale et nationale où, durant la même période, la baisse a été respectivement de 6 et 5 points.

Dès lors que l'analyse devient plus transversale, nous repérons que deux groupes de communes se distinguent. Un premier qui connaît un embourgeoisement récent et qui, à ce titre, enregistre à la fois une augmentation significative des catégories « cadres et professions intellectuelles supérieures » et « professions intermédiaires », et une diminution tout aussi marquée des catégories « employés » et « ouvriers ». Les communes les plus engagées dans ce processus de gentrification sont notamment Bouxières-aux-Chênes, Cerville, Chaligny, Fléville-devant-Nancy et Lenoncourt.

Cela étant dit, à bien y regarder, il revient aux deux communes de Chaligny et de Lenoncourt d'incarner de façon paradigmatique une tendance incontestable à l'embourgeosisement. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Pour la commune de Chaligny, entre 1999 et 2014, alors que les catégories « cadres et professions intellectuelles » et « professions intermédiaires » y augmentent respectivement de 3,5 points (de 4,4 % à 7,9 %) et de 6,2 points (de 11,3 % à 17,5 %), les catégories « employés » et « ouvriers » y diminuent respectivement de 5,5 points (de 22 % à 16,5 %) et de 6 points (de 19 % à 13 %). En ce qui concerne la commune de Lenoncourt, les variations statistiques marquent un processus de gentrification encore plus saillant : entre 1999 et 2014, les catégories « cadres et professions intellectuelles » et « professions intermédiaires » y progressent respectivement de 14,7 points (de 5,1 % à 19,8 %) et de 9,6 points (de 19,2 % à 28,8 %), alors que les catégories « employés » et « ouvriers » y déclinent respectivement de 5,7 points (de 19,2 % à 13,5 %) et de 3,6 points (de 14,1 % à 10,5 %). Ces deux communes apparaissent comme des analyseurs privilégiés du processus de gentrification.

Un second groupe de communes, plus anciennement huppées, peut être distingué, dans la mesure où elles ne font qu'affermir, au cours de ces vingt dernières années, leur évolution bourgeoise. Ainsi en est-il de la commune de Dommartemont, historiquement aisée et « clubbisée », qui continue d'accueillir toujours plus de cadres, comme nous l'avons vu précédemment. Symétriquement, le nombre d'ouvriers y stagne aux alentours de 3,5 %, rappelant qu'il existe néanmoins au centre de ce village, accroché aux coteaux environnant Nancy, quelques rares logements locatifs modestes où résident des ménages peu fortunés. Dans ce même groupe, nous trouvons deux autres communes, celles de Laître-sous-Amance et de Lay-Saint-Christophe, accueillant elles aussi toujours plus de cadres, à hauteur respectivement de 18,7 % et de 16,7 %. Ces deux communes comptent historiquement des effectifs ouvriers relativement faibles, ne dépassant pas 8 %, effectifs ouvriers continuant de baisser tendanciellement. Comme pour Dommartemont, nous ne pouvons pas parler ici, par définition, de gentrification, dans la mesure où ce processus ne peut se comprendre que si se dessine un mouvement significatif de mise à l'écart des classes populaires suite à l'installation de catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures. Or, la faiblesse initiale des catégories populaires dans ces deux communes empêche un tel processus. La « clubbisation » est une chose, la gentrification en est une autre.

Si nous nous arrêtons maintenant sur les diplômes obtenus dans l'enseignement supérieur, les données statistiques de l'INSEE sont révélatrices d'une augmentation significative du niveau d'études des habitants dans toutes les communes observées, ce qui va dans le sens d'un processus de gentrification. Dans certaines communes du périurbain nancéien, l'augmentation atteint même les 22 points, comme à Lupcourt, qui passe de 16,2 % à 38,4 % de diplômés de l'enseignement supérieur. D'autres communes enregistrent en la matière une progression de plus de 15 points, à commencer par Lenoncourt, qui croît de 14,5 % à 31,1 %, Velaine-en-Haye qui progresse de 25 % à 41,2 %, ou encore Eulmont qui passe de 24 % à 39,6 %. Quant aux trois communes traditionnellement aisées (Dommartemont, Laître-sous-Amance et Lay-Saint-Christophe), elles ont également connu toutes les trois de fortes variations de personnes ayant obtenu un diplôme de l'enseignement supérieur : Dommartemont atteint désormais en la matière un taux de 50 %. Les deux autres communes affichent un taux de près de 40 %. Ces trois communes ont donc là encore connu une forte évolution, confirmant leur statut de territoires privilégiés socialement et économiquement. Cela étant précisé, soulignons que des communes comme Eulmont, Lupcourt et Velaine-en-Haye, ayant à l'origine un taux de diplômés de l'enseignement supérieur nettement plus bas, ont rattrapé leur retard, au point de se trouver désormais au même niveau que des communes historiquement aisées telles que Laître-sous-Amance et Lay-Saint-Christophe. Ces données doivent être mises en relation avec celles valant pour la Lorraine durant la période

1999-2014, où la progression des diplômés de l'enseignement supérieur est seulement de cinq points, si bien qu'en 2014 la Lorraine compte 22 % de diplômés de l'enseignement supérieur, quand la France atteint en la matière un niveau de 30 %. Autrement dit, durant ces vingt dernières années, nombre de communes de la première et de la deuxième couronnes périurbaines de Nancy connaissent une hausse significative de leurs diplômés du supérieur, hausse se situant bien au-delà de la moyenne régionale : 28 communes sur les 32 que regroupe notre échantillon affichent aujourd'hui un taux de diplômés de l'enseignement supérieur dépassant la moyenne régionale (22 %) ; 19 communes présentent un taux de diplômés de l'enseignement supérieur dépassant la moyenne nationale (30 %).

Mis à part les trois communes historiquement huppées et s'apparentant à des « clubs » résidentiels (Dommartemont, Laître-sous-Amance et Lay-Saint-Christophe), la gentrification est manifeste dans neuf communes de notre échantillon. Afin d'explorer plus en profondeur ce processus, nous avons privilégié les communes les plus concernées pour mener nos entretiens semi-directifs. C'est ainsi que nous avons retenu les neuf communes suivantes : Bouxières-aux-Chênes, Cerville, Chaligny, Eulmont, Fléville-devant-Nancy, Lenoncourt, Lupcourt, Pulnoy[9] et Velaine-en-Haye.

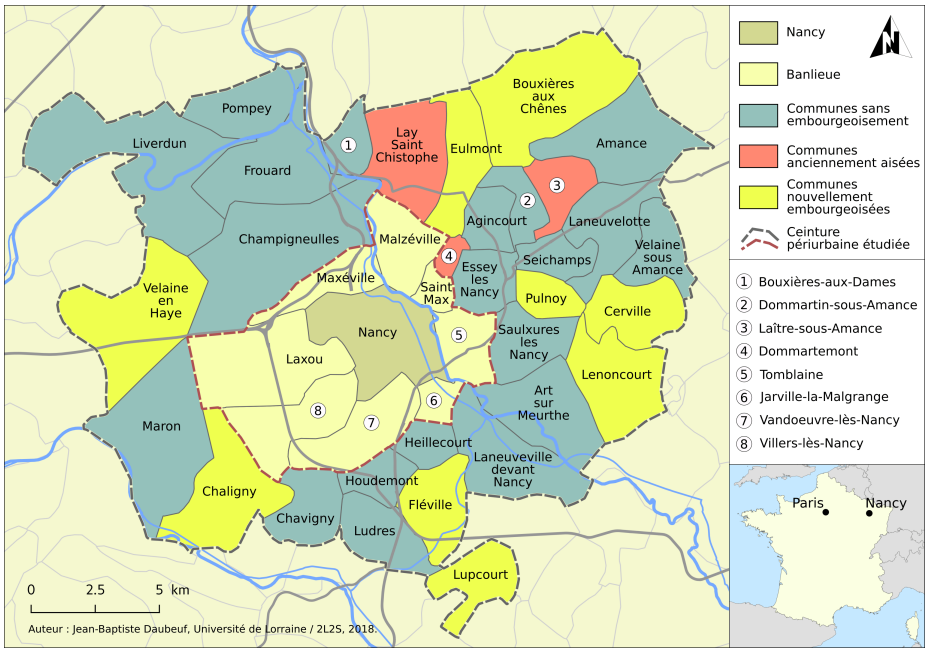


Figure 1 : Périurbain de Nancy.

Les aspirations résidentielles explicites des « gentrifieurs périurbains ».

L'analyse des entretiens réalisés avec les « gentrifieurs périurbains », appartenant tous aux catégories sociales moyennes-supérieures et supérieures, a fait ressortir un certain nombre de points convergents quant à leurs aspirations et leurs justifications résidentielles. Tout d'abord, des ménages ont justifié leur choix résidentiel en mettant en avant le site où est implanté le village, le quartier ou le lotissement dans lequel ils résident. Ils ont insisté dans ce sens sur la qualité paysagère de leur environnement immédiat (bois, parc public, square, terrain de golf…). Par ailleurs, les ménages ont rationalisé leur choix en évoquant les grandes parcelles disponibles pour la construction de leur pavillon (entre 700 et 1 500 m^2). Enfin, les gentrifieurs appuient sur

l’importance des voisins partageant leurs manières de vivre et de penser.

À la recherche d’un site sécurisant et à haute valeur patrimoniale.

Une très grande majorité des ménages rencontrés ont d’emblée insisté sur la qualité du site dans lequel ils résident aujourd’hui. Par qualité du site, il faut entendre une identité ou une spécificité territoriale qui renvoie aussi bien à des aménités topographiques et environnementales que patrimoniales et urbanistiques. Comment ne pas mentionner ici la petite ville de Chaligny[10] et, plus particulièrement, le lotissement « Le clos du vallon »[11], implanté dans un écrin de verdure le long d’un coteau orienté plein sud et bénéficiant d’une vue dégagée sur le bas de la vallée de la Moselle. C’est d’ailleurs spontanément que Madame Latrent (45 ans, cadre hospitalier, mariée, deux enfants) nous a accueilli sur le pas de la porte, avec ces mots : « Regardez donc cette vue magnifique sur la Moselle ! Qu’est-ce qu’on est bien ici avec toute cette nature ! Pour rien au monde, mon mari et moi, on ne partirait d’ici… On a ce décor-là pour nous toute l’année ! » Quant à Madame et Monsieur Toussaint (couple de retraités, anciens cadres de la fonction publique), résidant dans une impasse du « Lotissement du golfe » de Pulnoy, ils n’ont cessé, durant l’entretien, de nous inviter à regarder par les grandes baies vitrées de leur pavillon les pelouses parfaitement entretenues du terrain de golf avec sa retenue d’eau et, en arrière-plan, le coteau marquant le début de la forêt domaniale : « Ah oui, c’est sûr que cette vue sur le golf a été décisive dans le choix de s’installer ici » nous dit Monsieur Toussaint, et il ajoute : « On savait que tous les matins, on allait avoir ce paysage devant les yeux, et on sait notre chance ! »



La nature bien présente à Chaligny.

L’un des couples que nous avons rencontrés à Eulmont[12] insistera davantage sur le patrimoine historique de leur village d’adoption. Monsieur Fortin (47 ans, ingénieur, marié, un enfant) n’a pas tari d’éloges sur le château datant du 18^{e}, dont on aperçoit l’entrée depuis sa grande demeure du centre de la commune, demeure s’inscrivant parfaitement dans le paysage. Il nous emmènera d’ailleurs dans son jardin, à l’arrière de sa maison, afin de nous faire découvrir la vue sur le village, avec son autre château du 18^{e} siècle et son église du 14^{e} siècle. Quant à ce jeune couple de vétérinaires installé depuis trois ans dans le petit « Lotissement du château » de Lupcourt[13], il justifie son emménagement dans cette commune en mettant en avant sa richesse patrimoniale

(église avec sa tour romane, château et vestige d'un prieuré du 18e siècle) : « Ici, on peut envisager d'avoir des enfants car partout où on peut se balader, on trouve des vues sympa… il y a le château et notre petite église. Et franchement prendre la poussette ici, c'est cool ! » (Madame Pillon, 30 ans, vétérinaire, pacsée, un enfant en bas âge). À Fléville-devant-Nancy[14], parallèlement au patrimoine historique (constitué d'un château datant du 16e siècle), la qualité de la voirie et la propreté du village, ainsi que la proximité d'aménités culturelles (multiplex cinématographique) et commerciales (hypermarché avec ses galeries marchandes), ont été présentées par les deux familles rencontrées comme un atout et un élément déterminant dans leur choix résidentiel. Il n'est qu'à entendre Monsieur Leduc (36 ans, médecin généraliste, marié, deux enfants), qui est explicite sur ces points : « Nous, c'est clair, on a été séduit par le village. C'est propre, et il y a beaucoup d'aménagements pour recevoir les touristes du château et pour que les habitants s'y sentent bien ». Quant à Madame Bridoux (41 ans, en congé parental, mariée à un médecin, quatre enfants), elle articulera, dans son propos, la qualité patrimoniale et paysagère de Fléville-devant-Nancy à « l'excellence des écoles », et tout particulièrement à la « bonne réputation » de l'école primaire et du collège, situés à quelques minutes en voiture de son domicile ; réputation dont on connaît l'importance dans les motivations résidentielles des classes moyennes supérieures et supérieures (Kaufmann, Jemelin et Guidez 2001).



L'église Saint-Christophe avec son clocher datant du 12e siècle, dans la commune de Lay-Saint-Christophe.



Le château d’Eulmont, datant du 18e siècle avec son échauguette du début du 17e, témoignant d’une construction plus ancienne.

En outre, les habitants des communes observées ont conscience de bénéficier d’une nature figée, et du même coup muséifiée, dont le coût d’entretien ne leur incombe pas, puisque, en effet, les châteaux, les paysages, les terrains de golf et autres squares arborés sont entretenus soit par les propriétaires privés, soit par la puissance publique. C’est dire si la nature, réduite ici à un poster, présente pour les gentrifieurs bien des avantages sans qu’ils aient à en subir les inconvénients. À cet égard, il est important de souligner que ce n’est pas l’ensemble des première et deuxième couronnes périurbaines de Nancy qui se gentrifie, mais bien plus des communes qui, à travers leurs atouts patrimoniaux, architecturaux et environnementaux, s’apparentent, totalement ou partiellement, à des niches de gentrification périurbaine.

D’une façon générale, les entretiens révèlent combien la qualité du lieu est centrale dans les choix résidentiels des catégories sociales aisées. Autrement dit, les communes les plus en voie de gentrification se caractérisent par des singularités architecturales, patrimoniales et paysagères représentant, aux yeux des gentrifieurs, une garantie de disposer d’un environnement agréable qui en aucun cas ne fera perdre de la valeur à leur bien immobilier. Il n’y a donc pas ici de prise de risque de la part des gentrifieurs du périurbain, contrairement à ce qui a pu être mis en avant pour les centres-villes anciens et populaires. La gentrification n’est pas le fait d’initiateurs audacieux ayant le goût du risque. Ici, on est loin d’« envahisseurs » amorçant un mouvement improbable dans des quartiers délaissés et stigmatisés au sein desquels personne ne veut investir.



Les collines boisées environnent les villages de Chaligny, Sexey-aux-Forges et Maron.



Les collines boisées environnent les villages de Chaligny, Sexey-aux-Forges et Maron.

À la recherche d’une communauté de voisins.

À côté de la qualité des lieux dans lesquels elles vont résider, les personnes interviewées ont souligné l’importance que revêtait pour elles l’environnement social. Ce qui est visé ici, c’est avant tout la recherche de voisins dont on sait à l’avance qu’ils partagent tacitement un certain nombre de valeurs et de points de vue sur l’éducation des enfants et le respect d’autrui, sur l’entretien de son jardin et la propreté des espaces publics. Il ne s’agit pas de rechercher des liens étroits avec les voisins, susceptibles d’être envahissants, mais plutôt de s’assurer un environnement social sécurisant, apaisant et, à l’occasion, arrangeant voire bienveillant. C’est ainsi que Madame Valony (39 ans, responsable de ressources humaines dans l’industrie, divorcée, un enfant) a voulu absolument conserver son pavillon à la suite de son divorce, par peur de se retrouver dans un autre

environnement social où elle ne connaîtrait personne. Il faut dire que Madame Valony a établi, depuis une dizaine d'années, de nombreuses relations, sinon amicales, du moins cordiales dans son lotissement situé à l'orée de Velaine-en-Haye[15] : « Vous savez lorsque j'ai divorcé, j'ai pu compter sur deux de mes voisins qui ont gardé mon enfant, et en qui j'ai complètement confiance. Ils ont pris le temps de m'écouter lorsque ça allait mal. Du coup, j'ai voulu à tout prix garder ma maison parce qu'ici on forme avec les voisins un petit monde ».

Pour d'autres familles, c'est l'implication dans des initiatives locales et citoyennes qui est mise en avant. Pour certains interviewés, ce qui compte c'est de participer au repas des voisins, de préparer le vide-grenier annuel, ou encore de s'engager dans la rénovation du patrimoine historique du village. Il suffit de penser à ce lavoir datant du 17^{e} siècle, rénové par les habitants du village de Maron, situé à douze kilomètres de Nancy. Monsieur Tarot (34 ans, pharmacien à l'hôpital, célibataire) justifie ainsi son installation à Bouxières-aux-Chênes[16], en mettant en exergue une ambiance villageoise lui paraissant répondre à ses aspirations : « Moi, je vais vous dire, je suis venu habiter à Bouxières parce que mes amis que je venais voir souvent ici m'ont toujours vanté la bonne ambiance du quartier. Et c'est ça qui a compté le plus dans mon choix ». Et Monsieur Tarot poursuit en disant combien il est attaché à s'investir, avec ses voisins qu'il connaît bien, dans l'organisation du vide-grenier annuel de la commune.

À la recherche d'une maison avec jardin à l'abri des regards.

Enfin, les entretiens ont révélé un troisième élément déterminant quant aux aspirations et aux justifications résidentielles : la possibilité de disposer au quotidien d'un vaste espace privatif environnant la maison, qui permet de bénéficier d'un panorama et d'une liberté de mouvement sans être gêné par les voisins. La superficie des terrains devient un indicateur de niveau de revenus et de richesse et, par extension, un révélateur de la gentrification. Soulignons ces propos significatifs de Monsieur et Madame Bertaux (couple d'avocats, respectivement 48 ans et 52 ans, mariés, trois enfants), qui ont pris le temps de rechercher dans les premières couronnes périurbaines de Nancy des lotissements où il est possible de faire construire un pavillon sur une parcelle de plus de 1 200 m^{2} : « Nous, ce qu'on voulait, c'était de la surface. Je ne me voyais pas avec les voisins sur notre dos. J'ai envie de respirer lorsque je rentre de mon travail. C'est pour cela que nous sommes venus faire construire à Bouxières-aux-Chênes. Du coup pour les enfants de mon épouse, c'était plus sympathique pour jouer avec leurs copains ».

Au regard de ces propos, comment ne pas souligner que les gentrifieurs rencontrés au cours de nos investigations empiriques sont radicalement opposés aux thèses du redécoupage parcellaire des lotissements dans l'objectif de les densifier. Si les gentrifieurs du périurbain ont choisi d'habiter dans des lotissements disposant de larges parcelles, ce n'est certainement pas pour *in fine* voir arriver des voisins à proximité de leur maison (Léger 2010). C'est dire si l'on est au plus loin d'une vision urbanistique de type BIMBY[17].

Des niches infra-communales périurbaines de gentrification.

L'analyse des 32 communes périurbaines de notre corpus a révélé toute l'importance de regarder au-delà de la ville et de la banlieue afin de voir à quel point la gentrification se développe à travers des formes inédites et dans des communes ne pouvant plus être assimilées à des territoires

périphériques populaires. De ce point de vue, comment ne pas souligner que les neuf communes de notre échantillon, les plus avancées dans la gentrification, à commencer par Bouxières-aux-Chênes Cerville, Chaligny, Eulmont, Fléville-devant-Nancy, Lenoncourt, Lupcourt et Velaine-en-Haye, participent de nouvelles ségrégations sociales et territoriales au cœur même du périurbain proche de Nancy, ségrégations dans lesquelles la renommée des écoles et collèges joue un rôle prépondérant (Oberti et Préteceille 2016). En d'autres termes, se dessinent des formes inédites de ségrégation par le haut, allant de pair avec la formation d'entre-soi résidentiels et d'une prise de distance toujours plus affirmée à l'égard des catégories sociales modestes, exclues des niches émergentes d'embourgeoisement en raison de l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, comme l'affirme l'un des deux notaires rencontrés. Ainsi précisera-t-il que « les prix ont globalement augmenté entre 1999 et 2014 dans la périphérie proche de Nancy, mais attention pas partout ! Les prix augmentent dans des communes où il est possible de construire dans un environnement agréable au sein de beaux villages réputés et près de monuments historiques ».

La notion d'entre-soi fait sens ici, dans la mesure où les habitants de ces niches de gentrification périurbaine appartiennent aux mêmes catégories socio-professionnelles, fréquentent les mêmes écoles ou universités, et se rendent dans les mêmes associations et clubs de loisirs. La question est donc posée de savoir si ces niches de gentrification deviendront dans un futur plus ou moins proche des supports de clubbisation.

Si nous avons parlé de niches communales de gentrification, il reste que les communes concernées ne sont pas, bien évidemment, homogènes sur le plan social. C'est pourquoi il semblerait préférable de mentionner plutôt l'existence de niches infra-communales de gentrification, afin de désigner ces lotissements et ces quartiers ou ces rues théâtre d'un embourgeoisement.

Au-delà des communes les plus avancées dans le processus de gentrification, il reste que quelques communes, et tout particulièrement Dommartemont, Laître-sous-Amance et Lay-Saint-Christophe, sont engagées depuis plusieurs décennies dans un processus ségrégatif revêtant aujourd'hui des formes radicales d'exclusion. Ces communes finissent donc par incarner des fragments urbains s'homogénéisant socialement et économiquement par le haut, même si nous ne sommes pas à proprement parler dans des *gated communities*.

Au terme de notre propos, comment ne pas souligner l'importance, dans un futur proche, de mener des recherches comparatives entre le périurbain de différentes métropoles régionales françaises, afin de saisir toute l'ampleur des évolutions socio-territoriales qui s'y opèrent, à commencer par de nouvelles formes de gentrification. Les espaces périurbains doivent être appréhendés de la même manière que les autres espaces urbains centraux déjà analysés, pour montrer toute la diversité des problématiques urbaines qui les traversent dorénavant : étalement urbain, mobilité, solidarité et ségrégation territoriales…

Bibliographie

Authier, Jean-Yves, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy. 2010. *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels.* Lyon : Presses Universitaires de Lyon.

Berger, Martine, Lionel Rougé, Sandra Thomann et Christiane Thouzellier. 2010. « Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille) » *Espace populations sociétés*, n°1 : p. 53-67.

Berrard, Pierre-Yves. 2015. « Population active lorraine : une ressource en baisse dès 2020 » *Économie*

lorraine – INSEE, n°309 : p. 1-8.

Bertier, Marc, Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé. 2015. « Die französische banlieue mit den zwei Gesichtern des Januskopfes » in Weber, Florian et Olaf Kühne (dirs.). *Fraktale Metropolen. Stadtentwicklung zwischen Devianz, Polarisierung und Hybridisierung*, p. 93-116. Wiesbaden : Springer VS.

Bidou-Zachariasen, Catherine. 2003. *Retours en ville*. Paris : Descartes & Cie.

Cartier, Marie, Isabelle Coutant, Olivier Masclet et Yasmine Siblot. 2008. *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire*. Paris : La Découverte.

Chabrol, Marie, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau et Ter Minassian Hovig. 2016. *Gentrifications*. Paris : Éditions Amsterdam.

Chamboredon, Jean-Claude. 1985. « Nouvelles formes de l'opposition ville-campagne » in Duby, Georges (dir.). *Histoire de la France urbaine. Tome 5. La ville aujourd'hui*, p. 557-573. Paris : Seuil.

Charmes, Éric. 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*. Paris : L'Harmattan.

—. 2011. *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. Paris : Presses Universitaires de France.

Clerval, Anne. 2013. *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. Paris : La Découverte.

Collet, Anaïs. 2015. *Rester bourgeois*. Paris : La Découverte.

Damon, Julien, Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé. 2016. « Les sociologues et le périurbain : découverte tardive, caractérisations mouvantes, controverses nourries » *Revue française de sociologie*, vol. 57, n°4 : p. 619-641.

Dansereau, Françoise. 1985. « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine » *Sociologie du travail*, vol. 27, n°2 : p. 191-205.

Davidson, Mark et Loretta Lees. 2010. « New-Build Gentrification : Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies » *Population, Space and Place*, vol. 16, n°5 : p. 395-412.

Debroux, Josette. 2013. « Pourquoi s'installer en périurbain ? Une explication par les trajectoires sociales » *Métropolitiques*, 15 novembre.

Donzelot, Jacques. 2004. « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification » *Esprit*, n°303 : p. 4-39.

Glass, Ruth. 1964. « Introduction : Aspects of Change » in Centre for Urban Studies (dir.). *London : Aspects of Change*, p. XII-XLII. London : MacGibbon & Kee.

Guilluy, Christophe. 2016. *Le crépuscule de la France d'en haut*. Paris : Flammarion.

Hamnett, Chris. 2003. « Gentrification and the Middle-Class Remaking of Inner London, 1961-2001 » *Urban Studies*, vol. 40, n°12 : p. 2401-2426.

INSEE. 2016. « Tableaux de l'économie française » Rapport.

Jaillet, Marie-Christine. 2004. « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes » *Esprit*,

n°303 : p. 40-62.

Kaufmann, Vincent, Christophe Jemelin et Jean-Marie Guidez. 2001. *Automobile et modes de vie urbains : quel degré de liberté ?* Paris : La Documentation française.

Lambert, Anne. 2015. *Tous propriétaires !* Paris : Seuil.

Lapeyronnie, Didier. 2008. *Ghettos urbains. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*. Paris : Robert Laffont.

Léger, Jean-Michel. 2010. « Densification des lotissements. Les pavillonnaires font de la résistance » *Études foncières*, n°145 : p. 33-35.

Ley, David. 1986. « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification : A Canadian Assessment » *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, n°4 : p. 521-535.

Marchal, Hervé et Jean-Marc Stébé. 2018. *La France périurbaine*. Paris : Presses Universitaires de France.

Maumi, Catherine. 2008. *Usonia ou le mythe de la ville-nature américaine*. Paris : Éditions de la Villette, coll. « Penser l'espace ».

Oberti, Marco et Edmond Préteceille. 2016. *La ségrégation urbaine*. Paris : La Découverte, coll. « Repères ».

Pattison, Timothy. 1977. « *The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification : An Examination of Two Neighborhoods in the Boston Metropolitan Area* » Mémoire de Master, Massachusetts Institute of Technology.

Paugam, Serge. 1997. *La disqualification sociale. Essai sur la nouvelle pauvreté*. Paris : Presses Universitaires de France.

Raymond, Henri, Marie-Geneviève Dezès, Nicole Haumont et Antoine Haumont. 1966. *L'habitat pavillonnaire*. Paris : Centre de Recherche d'Urbanisme.

Rérat, Patrick. 2012. « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne. Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse) » *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire.

Rifkin, Jeremy. 2001. *The Age of Access. The New Culture of Hypercapitalism, Where All of Life is a Paid-For Experience*. New York : TarcherPerigee.

Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier : Gentrification and The Revanchist City*. Abingdon-on-Thames : Routledge.

Note

[1] Les 32 communes de notre corpus sont : Agincourt, Amance, Art-sur-Meurthe, Bouxières-aux-Chênes, Bouxières-aux-Dames, Cerville, Chaligny, Champigneulles, Chavigny, Dommartemont, Dommartin-sous-Amance, Essey-lès-Nancy, Eulmont, Fléville-devant-Nancy, Frouard, Heillecourt, Houdemont, Laître-sous-Amance, Laneuvelotte, Laneuveville-devant-Nancy, Lay-Saint-Christophe, Lenoncourt, Liverdun, Ludres, Lupcourt, Maron, Pompey, Pulnoy, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps, Velaine-en-Haye et Velaine-sous-Amance. Elles comptabilisent au total 91 463 habitants en 2014. Notons que l'une de ces communes se démarque en accueillant très peu de catégories sociales d'origine

populaire : il s'agit de Dommartemont. Cela est confirmé par les chiffres, puisqu'une analyse rapide de la fiscalité de ses habitants montre qu'on est ici en présence d'une des communes qui compte proportionnellement le plus d'assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Mais nous l'avons retenue afin de disposer d'un point de comparaison avec une commune depuis longtemps « clubbisée », et donc *de facto* épargnée par toute forme de gentrification. Rappelons également que le seuil de l'ISF était, en 2017, fixé à 1,3 million d'euros. Étaient donc soumises à l'ISF les personnes ayant un patrimoine supérieur à ce seuil. Cet impôt a été supprimé au 1er janvier 2018 et remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

[2] Nous nous sommes volontairement limités à un rayon de douze kilomètres au-delà du centre de Nancy, étant donné qu'à chaque kilomètre supplémentaire de notre rayon la taille de notre corpus de communes augmentait de façon quasi exponentielle.

[3] Précisons ici que notre population statistique de référence ne compte ni les personnes âgées de moins de 15 ans, ni les lycéens et les étudiants de plus de 15 ans. Nous nous intéressons en effet ici aux « actifs » susceptibles de s'installer dans le périurbain de Nancy. Toutefois, nous avons intégré dans notre échantillon les retraités, en vue de comprendre la dynamique d'ensemble de ces communes périurbaines – sur ce point, voir Berger et al. (2010).

[4] Ce sont bien les communes populaires *en train* de s'embourgeoiser qui sont ici au centre du propos, d'où ce choix de ne pas porter notre regard au-delà d'une vingtaine d'années.

[5] « Le parc de logements en France au 1er janvier 2017 » (*INSEE Focus*, n°103) – Le lecteur curieux peut consulter ce document ici.

[6] Rapport d'information n°1460, sur le foncier agricole. Assemblée Nationale, le 5 décembre 2018. Le lecteur curieux pourra consulter ce document ici.

[7] Au 1er janvier 2016, la Lorraine a été intégrée au sein de la région Grand Est, recouvrant les anciennes régions Champagne-Ardenne, Alsace et Lorraine.

[8] Rappelons que notre population statistique de référence ne compte ni les personnes âgées de moins de 15 ans, ni les lycéens et les étudiants de plus de 15 ans.

[9] Cette commune de 4 500 habitants, située à onze kilomètres à l'est de Nancy, même si elle connaît globalement un faible processus de gentrification, est connue au sein de l'aire urbaine de Nancy pour sa grande qualité paysagère, due notamment à un vaste terrain de golf jouxtant plusieurs lotissements pavillonnaires.

[10] Chaligny est une ville située à onze kilomètres du centre-ville de Nancy et qui compte un peu moins de 3 000 habitants.

[11] Si le nom des communes est bien réel, en revanche les noms des lieux-dits, des lotissements visités et des personnes rencontrées sont fictifs.

[12] Eulmont est un village de 1 000 habitants, situé à dix kilomètres de la place Stanislas de Nancy.

[13] Lupcourt est un village de 442 habitants, situé à douze kilomètres du centre de Nancy.

[14] La petite ville de Fléville-devant-Nancy, comptabilisant 2 300 habitants, est située au sud, à onze kilomètres du centre-ville de Nancy.

[15] Velaine-en-Haye est un village de 1 800 habitants, situé à douze kilomètres du centre-ville de Nancy.

[16] Bouxières-aux-Chênes est un village de 1 400 habitants, situé à douze kilomètres du centre-ville de Nancy.

[17] Le phénomène BIMBY (*Build In My BackYard*) correspond à la volonté de faire accepter aux propriétaires de maisons individuelles, de manière plus ou moins prévenante, l'édification d'un ou deux pavillons sur leur propre parcelle.

Article mis en ligne le mercredi 19 juin 2019 à 12:21 –

Pour faire référence à cet article :

Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé, »Les gentrifieurs à l'assaut du périurbain. », *EspacesTemps.net*, Travaux, 19.06.2019
https://test.espacestemps.net/articles/les-gentrifieurs-a-lassaut-du-periurbain/

DOI : 10.26151/espacestemps.net-jzr9-wa66

© EspacesTemps.net. All rights reserved. Reproduction without the journal's consent prohibited. Quotation of excerpts authorized within the limits of the law.