

La revanche des campagnes

Une maison avec jardin, à l'abri du stress des grandes villes... L'idée séduit de nombreux citadins échaudés par la crise sanitaire. Mais à quelle « revanche des campagnes » assiste-t-on ?

Impossible de les manquer dans le métro parisien. « Alès, la capitale qui ne manque pas d'air », « Sologne, de l'air », « Seine-et-Marne, le vrai grand pari »... : depuis mai, ces publicités s'affichent dans les couloirs et sur les quais pour inciter les usagers à changer de vie, avec une insistance toute particulière sur la ligne 1, celle qui mène au quartier d'affaires de la Défense. Il y a encore un an, Paris affrontait Londres, New York ou Singapour dans la compétition mondiale pour attirer sièges sociaux, grands événements et « cols blancs » surdiplômés. Désormais, des petites villes braconnent ses cadres dans les souterrains du métro.

Le Covid-19 est passé par là. Les confinements et les « mesures barrières » ont réduit à néant tout ce qui faisait l'attrait des métropoles. Les restaurants, les cafés, les concerts, les musées, les petits commerces, les grands festivals, l'intensité des rapports sociaux, la possibilité de voyager facilement en sautant d'un aéroport à une gare... Au lieu de cela, depuis la pandémie, la vie s'y résume de plus en plus au sempiternel métro (vélo)-boulot-dodo, et nul ne sait vraiment quand cela finira. Aussi certains s'interrogent-ils : pourquoi s'entasser dans des appartements exigus et hors de prix dès lors que les plaisirs de la vie urbaine sont prohibés ? Ne serait-on pas mieux dans une petite ville, ou à la campagne, confortablement installé dans une vaste demeure avec jardin ? Le télétravail semble ouvrir cette possibilité à nombre de salariés ou d'indépendants qualifiés, tandis que le commerce en ligne, qui met tous les produits à portée de main, permet de vivre comme un citadin, mais à proximité de la nature.

De nombreux Français s'y sont essayés pendant le confinement du printemps. Sitôt la mesure annoncée, à Paris, Lyon ou Lille, les routes et les gares furent prises d'assaut par des habitants désireux de rejoindre leur résidence secondaire ou leur maison de famille.

Pas moins de 451 000 Parisiens auraient quitté la capitale en mars-avril, soit le quart de la population de la ville et quatre fois plus qu'en période normale (1). Le même phénomène a touché la plupart des métropoles mondiales. À New York, certains quartiers cossus de Manhattan ont perdu plus de 40 % de leur population (2). À Londres, le *Financial Times* évoquait une « ville désertée », où chaque jour ressemblait à un dimanche : « *Les banquiers ont disparu, observait le quotidien de la City, et de nouvelles tribus, portant d'autres uniformes, sont apparues : des ouvriers du bâtiment avec leurs pantalons noirs renforcés aux genoux et leurs bottes poussiéreuses ; des agents de sécurité en gilets fluorescents qui font les cent pas devant des halls d'entrée déserts ; des jeunes gens vêtus de Lycra qui courent ou font du vélo dans des rues désertes* (3). »

« *Fuis tôt, loin, et reviens tard.* » Au Ve siècle avant notre ère, Hippocrate préconisait déjà ce remède contre les épidémies, et, par la suite, ceux qui le pouvaient se sont rarement fait prier. Quand Avignon fut frappée par la peste noire en 1348, la cour pontificale plia bagage pour fuir la maladie. On fit de même à Paris, au XIX^e siècle, pour échapper au choléra. Mais, avec le coronavirus, les citadins qui ont pris la clé des champs ne voulaient pas seulement se mettre à l'abri : ils recherchaient également un cadre de vie plus agréable pour passer le confinement.

Les médias se sont repus de ces exilés heureux, qui affichaient un goût retrouvé pour le calme, l'air pur, la nature, les petits déjeuners en famille, et pour lesquels la période avait un parfum de vacances. Il n'en a pas fallu davantage pour conclure à une « revanche des campagnes », sinon des « villes moyennes » et de la « France périphérique », après des années de domination écrasante des métropoles. Sur France Culture, le 1er avril, Brice Couturier prophétise « *une espèce d'exode rural à l'envers* » qui « *contribuera au rééquilibrage géographique de nos pays, souffrant actuellement d'une désertification des campagnes* ». Le *Figaro* (10 avril) assure pour sa part que « *le désir provincial, très présent chez les citadins, va être renforcé et favoriser le télétravail* ». Quant à l'économiste Olivier Babeau, il prévoit un « *bouleversement des grands*

équilibres sur le marché du logement » au profit des territoires ruraux, qui profiteront de leurs « nombreux avantages exclusifs : le prix, l'air, le calme et surtout cet espace devenu si précieux » (4).

Depuis le déconfinement, on ne compte plus les reportages sur Alice et Ferdinand, tous deux comédiens, qui ont troqué leur appartement à Paris pour une maison en Normandie (France 3, 9 novembre) ; Céline, spécialiste de l'« animation à l'intelligence collective », qui a elle aussi abandonné la capitale et télétravaille désormais dans son « havre de paix blotti dans les bois » en Sologne ou dans un espace de « coworking » à Vierzon, gagnant ainsi du temps pour « pratiquer la céramique et la photographie » (*Le Monde*, 24 juillet) ; Claire, professeure de yoga, qui a trouvé le bonheur dans sa résidence secondaire charentaise pendant le confinement et ne veut plus en partir (*Marie-Claire*, 11 novembre) ; Charles et Magali, qui n'ont pas supporté le retour à la ville et se sont installés pour de bon dans le Loiret (*Le Figaro Magazine*, 23 octobre). Et il y a également ceux qui, comme Yann, optent pour la « corésidentialité » — une maison dans la Nièvre, pour la nature, et un pied-à-terre à Paris, pour les enfants étudiants et les rendez-vous professionnels (*Le Parisien*, 23 octobre). La presse américaine et britannique produit exactement les mêmes articles, à cela près que leurs protagonistes s'appellent Kathlyn et Andrew et qu'ils envisagent plutôt de migrer vers la vallée de l'Hudson ou le Kent.

En quelques mois, les représentations de la géographie sociale française se sont inversées. Quand, avant la pandémie, les journalistes s'intéressaient au sort des régions ou de la « campagne », c'était généralement en des termes misérabilistes, pour évoquer les « gilets jaunes », le vote Rassemblement national, la pénurie d'emplois, la fermeture des petits commerces, la disparition des gares, le prix du carburant, la monotonie des zones pavillonnaires, l'absence de services publics, la rareté des transports collectifs... Ces problèmes ont disparu des médias : tout ce qui sort des grandes villes paraît à présent se résumer à une maison bucolique avec jardin. À l'inverse, les métropoles, qui, il y a un an, n'étaient que créativité, innovation et intelligence, apparaissent essentiellement comme des repoussoirs.

Ce renversement témoigne d'une incapacité à voir le pays autrement que par le prisme des classes dominantes. Si Charles et Magali s'en trouvèrent sans doute ravis, le confinement ne fut pas une partie de plaisir pour tout le monde dans les petites villes et les campagnes. Beaucoup d'habitants ont continué à se rendre au travail ; les agriculteurs ont manqué de bras pour récolter leurs produits ; les personnes âgées se sont retrouvées encore plus isolées ; nombre de petites boutiques déjà fragiles ont reçu le coup de grâce, sans compter l'encombrement d'hôpitaux peu équipés (à la différence de ceux de Paris) (5)... Dans de telles circonstances, posséder un jardin offre une maigre consolation.

Par ailleurs, les citadins en exil ne rejoignent pas « la campagne », ou « la France périphérique », mais une certaine campagne, prospère, attractive : celle des résidences secondaires et des vacances, dans le sud et l'ouest du pays, ou dans l'orbite des grandes villes. En effet, tous les territoires ruraux, toutes les petites communes n'avaient pas besoin de prendre une revanche sur les métropoles. Certains s'en sortaient déjà très bien avant le coronavirus, avec une démographie dynamique et un marché immobilier florissant : le Perche, la Bretagne, la Dordogne, les Landes, le Vaucluse, le Vexin, le Gâtinais... Souvent présentée comme homogène, la « France périphérique » est traversée d'importantes fractures qu'un exode de citadins qualifiés ne ferait qu'accentuer. Car combien de Parisiens et de Lyonnais partiront s'installer dans l'arrière-pays de Belfort ou de Metz ?

En outre, l'arrivée de citadins fortunés à la campagne n'est pas toujours une bénédiction. Certes, cela fait plus d'habitants, et donc plus de clients pour les commerces et les artisans, plus d'impôts locaux, de potentielles créations d'emplois... Mais encore faut-il que les nouveaux arrivants consomment dans les magasins du coin (plutôt qu'en ligne), qu'ils travaillent sur place (et non pour une entreprise installée à Paris), bref, qu'ils se mêlent au tissu local et renoncent à importer leurs habitudes urbaines à la campagne, à concevoir le rural comme une extension, un décor de leur mode de vie citadin. Or, comme l'a montré la géographe Greta Tommasi à travers le cas de la Dordogne, ce n'est pas toujours le cas (6) : anciens et nouveaux habitants peinent souvent à se mélanger, ils ne fréquentent pas les mêmes lieux, n'ont pas les mêmes cercles de sociabilité. L'arrivée d'une population plus aisée génère également un phénomène de « gentrification rurale » qui indexe les prix de l'immobilier sur les salaires des grandes villes, empêchant certains autochtones, notamment les jeunes, de se loger.

L'exode tant annoncé n'est toutefois pas écrit. Certes, les prix de l'immobilier parisien ont cessé de flamber depuis le mois de mars — après avoir été multipliés par quatre en vingt-cinq ans (7) —, tandis qu'ils

s'emballent dans la grande couronne, où le moindre pavillon s'arrache en quelques jours. Sur les sites de petites annonces, les recherches de maisons à proximité des grandes villes n'ont jamais été aussi nombreuses. Quant aux sondages, ils sont unanimes : les métropolitains rêvent de jardins et de petites villes. Mais, en matière d'habitation, il y a souvent loin de la coupe aux lèvres. Chacun doit conjuguer ses envies avec le marché du travail, la disponibilité des services, la proximité de la famille et des amis, la réputation des écoles, les prix de l'immobilier, etc. Aussi les désirs ne deviennent-ils pas toujours réalité.

Les urbains n'ont d'ailleurs pas attendu le coronavirus pour rêver de verdure. En 1945 déjà, la première fois que l'Institut national d'études démographiques (INED) a interrogé la population sur ses envies en matière d'habitation, 56 % des Parisiens (et 72 % des Français) ont répondu qu'ils souhaiteraient vivre dans une maison avec jardin. « *La majorité des Français aimeraient posséder un morceau de terre, cultiver leur jardin et voir se dresser au milieu des parterres de fleurs et de plants de légumes une maison, à l'écart de la ville, et qui ne soit qu'à eux* », constataient les auteurs de l'étude.

Depuis, chaque enquête est venue le confirmer : la petite propriété individuelle représente un idéal pour sept à huit Français sur dix. Contrairement aux pouvoirs publics américains, qui ont encouragé le développement de banlieues pavillonnaires tentaculaires, les décideurs hexagonaux ont longtemps résisté à cette tentation de la population. Au sortir de la seconde guerre mondiale, nonobstant les conclusions de l'INED, ils privilégient l'habitat collectif et les grands ensembles. Il faut construire vite et beaucoup pour rebâtir le pays et absorber la croissance démographique (8) ; le souci de se démarquer du régime de Vichy, fervent soutien de l'idéologie pavillonnaire, est vif, et chacun a en mémoire le fiasco des lotissements défectueux de l'entre-deux-guerres, ces bicoques érigées par des promoteurs véreux au milieu des champs et de la boue, sur des terrains vendus à la découpe et non viabilisés. Pour des centaines de milliers de « mal-lotis », le rêve de petite propriété s'était alors transformé en cauchemar, et il fallut près de vingt ans pour réparer les dégâts.

Les autorités ont donc longtemps misé sur l'habitat collectif. Elles n'ont rouvert les vannes du développement pavillonnaire qu'à partir des années 1970, engendrant un grignotage continu de l'espace rural. Voilà cinq décennies que les élèves français apprennent que l'équivalent d'un département est bétonné tous les sept à dix ans, les pavillons pesant pour moitié dans cette artificialisation des sols. Depuis vingt ans, les gouvernements affichent pourtant la lutte contre l'étalement urbain comme un objectif prioritaire — dans la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, dans la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, de juillet 2010, dans celle pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014... La nécessité de « densifier » le périurbain, et en particulier les deuxièmes couronnes des grandes villes, figure au menu de tout symposium d'urbanisme qui se respecte.

Il était dès lors étonnant d'entendre M. Julien Denormandie, alors ministre du logement, se réjouir en mai dernier du désir d'exode des citadins. « *La période que l'on vient de vivre nous fait nous interroger sur l'aménagement du territoire, et ce que l'on constate depuis que les visites ont repris, c'est une très forte appétence pour des territoires qui, en termes d'immobilier, n'exerçaient pas autant d'attrait avec la crise*, déclarait-il (9). *Le télétravail y est pour beaucoup. Aujourd'hui, on se rend compte que de nouveaux modèles sociétaux sont possibles.* » Le « modèle sociétal » qui verrait les « cols blancs » quitter massivement les métropoles pour télétravailler dans leur maison du Perche ou du Vexin produirait pourtant un étalement urbain considérable, avec, à la clé, une dépendance accrue à la voiture et aux géants d'Internet, de Zoom à Amazon. Un « retour à la nature », vraiment ?

(1) « [Population présente sur le territoire avant et après le début du confinement : résultats consolidés](#) », Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), 18 mai 2020.

(2) Kevin Quealy, « [The richest neighborhoods emptied out most as coronavirus hit New York City](#) », *The New York Times*, 15 mai 2020.

(3) Ben Hall et Daniel Thomas, « [Every day is like Sunday in a deserted City of London](#) », *Financial Times*, Londres, 27 mars 2020.

(4) Olivier Babeau, « [Le coronavirus prépare-t-il la revanche des campagnes ?](#) », FigaroVox, 24 mars 2020.

(5) Cf. Salomé Berlioux, *Nos campagnes suspendues. La France périphérique face à la crise*, Éditions de l'Observatoire, Paris, 2020.

- (6) Greta Tommasi, « [La gentrification rurale, un regard critique sur les évolutions des campagnes françaises](#) », GéoConfluences, 27 avril 2018,
- (7) De 17 000 francs (environ 2 500 euros) à 10 500 euros par mètre carré entre 1995 et 2020.
- (8) La population française croît deux fois plus vite entre 1946 et 1960 qu'entre 1860 et 1946.
- (9) « [Julien Denormandie : "Je veux revitaliser les villes moyennes !"](#) », « [L'immo en clair](#) », SeLoger - Radio Immo - *Le Parisien*, 14 mai 2020.