



**HAL**  
open science

## La vacance du logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie)

Quentin Brouard–Sala, Philippe Madeline, Ruben C. Lois Gonzalez, Maxime  
Marie

### ► To cite this version:

Quentin Brouard–Sala, Philippe Madeline, Ruben C. Lois Gonzalez, Maxime Marie. La vacance du logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie). La renaissance rurale d'un siècle à l'autre?, Dynamiques rurales - LISST Toulouse, May 2016, Toulouse, France. halshs-01568432

**HAL Id: halshs-01568432**

**<https://shs.hal.science/halshs-01568432>**

Submitted on 1 Aug 2017

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License

La vacance du logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie).

BROUARD-SALA Q., MADELINE P., LOIS GONZALES R., MARIE M.

Doctorant en Géographie

UMR 6590 Espaces et Sociétés / Université de Caen Normandie

GI-1871 Análise Territorial / Universidad de Santiago de Compostella

Mots clés : Habitat – Bourgs – Petites villes – Espace Rural

Axe : Usages

## INTRODUCTION

Depuis 1950, les espaces ruraux européens ont connu de profondes mutations socio-spatiales (DIRY, 2004). Après des décennies de déclin démographique ou d'exode rural suivant les espaces, beaucoup de campagnes ont regagné de la population alimentant la « renaissance rurale » (KAYSER, 1990 ; BONTRON, 2008 ; PISTRE, 2012). Ces nouvelles populations se caractérisent par leur mode de vie centré sur le logement pavillonnaire (BOURDIEU, 1990) bien connu dans les campagnes périurbaines mais qui est présent aussi dans l'espace rural isolé. Cet avènement du modèle pavillonnaire reflète aussi un rejet du bâti ancien par peur du temps et du coût des travaux de rénovation (LEVY, LUSSAULT, 2003). Les espaces ruraux disposent donc de nombreux logements vacants, affectant les centres de bourgs et de petites villes européens. Un logement est vacant « lorsqu'il n'est utilisé tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire ou pour des séjours temporaires » (INSEE ; SEGAUD, et al, 2002) ou encore « lorsqu'il reste sans être occupée, et qu'elle est disponible à la vente, à la location ou même abandonnée » (INE, notre traduction).

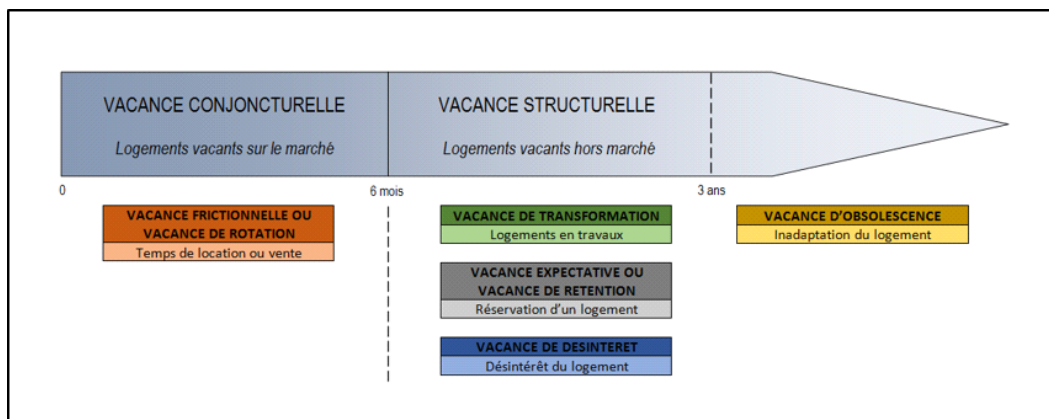


Figure 1 Typologie des types de vacances du logement

Il existe différents types de vacance que nous avons regroupés dans cette figure n°1. La vacance conjoncturelle est de courte durée, généralement inférieure à 6 mois, et correspond à une vacance frictionnelle ou de rotation, soit le temps de vente ou de location pour un logement (SEGAUD, et al, 2002). La vacance structurelle dure généralement de 6 mois à 3 ans, avec des logements qui sont hors marchés, soit pour des raisons de transformations (travaux), mais aussi pour des raisons expectatives (attente d'une augmentation des prix) / de rétention ou de désintérêt. Ces deux derniers types de vacances sont au cœur de polémiques en France car ce sont des logements qui pourraient être occupés par des « mal logés » ou des non logés. Ceux-ci font donc souvent l'objet d'occupations par les sans-

abris et/ou les associations dans les villes (PECHU, 2010). Enfin, la vacance d'obsolescence est une vacance de longue durée par inadaptation du bâti.

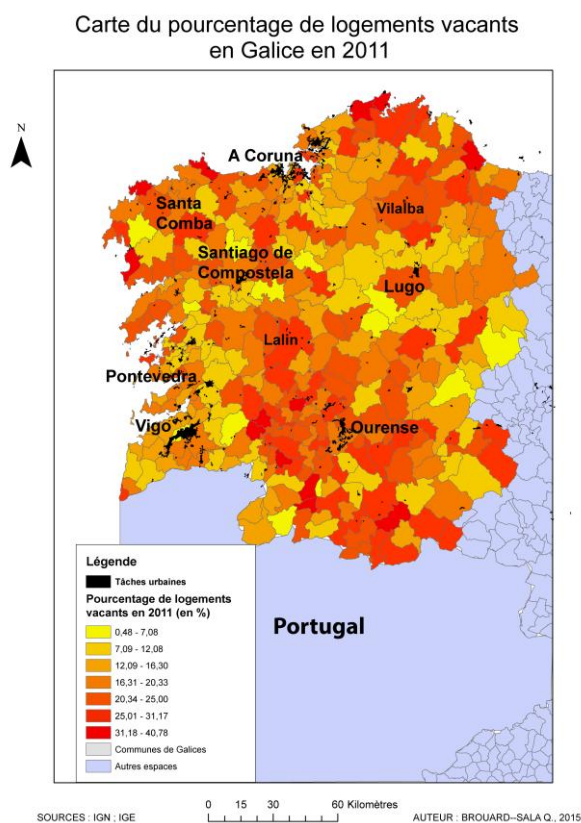
Dans un contexte de remise en cause du modèle pavillonnaire, notamment pour des raisons de développement durable, les logements vacants sont alors au cœur des enjeux démographiques, économiques et politiques des espaces ruraux.

Pour cette communication, nous avons retenu deux terrains d'études : la Galice et la Normandie. L'intérêt d'une analyse comparative entre ces deux régions repose sur des taux de logements vacants importants dans les bourgs et les petites villes, dépassant souvent 10%, et un peuplement relativement dense des campagnes (réseau organisé de petites villes, de bourgs et de hameaux).

L'approche des terrains d'étude mobilise l'analyse multiscalaire et comparative. A l'échelle régionale d'abord, l'analyse et la caractérisation de la vacance du logement est réalisée à partir de bases de données institutionnelles : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) en France, Instituto Nacional de Estadística (INE) en Espagne. Ces bases de données fournissent inégalement des renseignements sur les logements vacants mais permettent toute deux la réalisation d'un cadrage régional. L'analyse quantitative est complétée par le recours à d'autres bases de données. Nous utiliserons par exemple la base de données PERVAL, une base de données notariales, pour la France, de bases de données institutionnelles pour l'Espagne comme celle de l'Instituto Gallego de Estadística (IGE), et encore celle de l'INE. Ces bases de données seront complétées par une enquête par questionnaires auprès d'acteurs de l'aménagement, d'élus, et d'habitants.

Pour cette communication, nous allons donc en premier vous faire une présentation générale de la vacance du logement en Galice et en Normandie, comme en zone urbaine comme dans les zones rurales des deux régions, avec des premiers éléments d'analyse. Dans une deuxième partie, nous verrons que ces deux régions ont en commun une présence importante des logements anciens, qui ne sont pas en adéquation avec les désirs de résidence principale des nouvelles populations mais aussi des populations locales. Enfin, dans une troisième partie nous verrons les effets de cette vacance sur les petites villes et les bourgs normands et galiciens, avec des conséquences d'images pour les populations locales, pour les futurs acquéreurs, ou encore des conséquences politiques pour les élus locaux.

## 1. Caractérisation régionale de la vacance du logement



Avec la carte du pourcentage de logements vacants en Galice, nous pouvons observer qu'une majorité des communes ont des taux supérieurs à 12%, taux bien plus élevé alors qu'un taux dit « normal » de vacance se situe entre 5% et 8%. La Galice dispose donc de nombreux logements vacants, environ 300 000 logements en 2011, soit plus de 15% de son parc de logements. Nous pouvons cependant trouver des zones avec des taux plus faibles comme sur l'axe (restreint) Vigo, Pontevedra, Santiago de Compostela, A Coruña (hors communes côtières), et quelques communes limitrophes de Lugo. Pour le reste des communes, nous trouvons des taux importants de vacance du logement. D'abord les zones côtières qui illustrent notamment la vacance des résidences secondaires. A cause de la crise immobilière de 2008, alors que de nombreux galiciens s'étaient faits construire une, ou deux, ou plus de

Figure 2 Carte du pourcentage de logements vacants en Galice en 2011

résidences secondaires, notamment près du littoral (LOIS GONZALES, 2009). Ce constat des années 2000 n'est pas seulement valable pour la zone côtière, mais aussi pour le reste du territoire galicien.

La vacance touche aussi certaines zones périphériques galiciennes, notamment au nord et à l'est de Lugo, à l'est et au sud d'Ourense, ainsi qu'entre Ourense et Lalín, où les taux dépassent les 20%

dans de nombreuses communes. Ces forts taux correspondent à un départ massif des habitants depuis les années 1960, à cause d'une structure économique encore fortement ancrée dans l'agriculture ainsi que des vieux logements inadaptés aux désirs actuels des habitants (ALDREY VASQUEZ, et al, 2008). Pour exemple les 84 communes dites de montagne en Galice ont perdu plus de 50% de leurs habitants depuis 1960 (ALDREY VASQUEZ, et al, 2008). Le non-remplacement des départs des habitants provoquent dans ces espaces ruraux des taux importants de vacance du logement. Les bourgs et les petites villes sont particulièrement touchés, comme autour de Lugo avec Vilalba, A Fonsagrada, Becerreá ou Sarria, ou autour d'Ourense avec Castro Caldelas, Maceda, Allariz ou encore Xinzo de Limia.

La Galice présente donc l'originalité d'une double vacance du logement, de logements récents tant sur le littoral que dans le reste du territoire, mais aussi de logements anciens, surtout dans l'espace intérieur galicien.

Pour la Normandie, nous pouvons alors observer que les espaces urbains et périurbains ont un taux faible voir très faible de logements vacants. Ceci peut s'expliquer par un marché immobilier tendu dans les grandes villes et notamment dans celle de Caen (AUCAME, 2014) ainsi que des prix du foncier et de l'immobilier élevés, favorisant la périurbanisation et l'extension de celle-ci. Nous voyons bien ici les effets de métropolisation qui sont un des accélérateurs de la périurbanisation (BACQUES, FOL, 2008).

C'est dans les espaces ruraux les plus périphériques que nous trouvons les taux les plus importants de vacance du logement, dépassant facilement les 10%. Ainsi les bourgs et les petites villes de l'Orne et la Manche sont particulièrement touchés par cette problématique pour la partie bas-normande. C'est notamment la cause d'une déprise démographique importante de leur centre. Ces espaces correspondent pratiquement aux limites des Parcs Naturels Régionaux (PNR) bas-normands : PNR du Perche et Normandie-Maine dans l'Orne et PNR des Marais du Cotentin et du Bessin dans la Manche. Les bourgs du Nord-Est de la Haute-Normandie ainsi que ceux du littoral sont notamment touchés. Pour le Nord-Est, ce sont notamment les bourgs de Forges-les-Eaux et de Neufchâtel-en-Bray. Ce secteur, malgré des flux touristiques importants (casino et eaux thermales de Forges-les-eaux) connaît une déprise tant industrielle que commerciale importante. Pour le littoral c'est notamment le secteur de Saint-Valéry-en-Caux qui est intéressant, avec des pourcentages de logements vacants supérieurs à 10% et des commerces en déprise. C'est principalement de la vacance de résidences secondaires. Enfin dans le Sud-Ouest de la Haute-Normandie, la petite ville de Verneuil-sur-Avre, qui

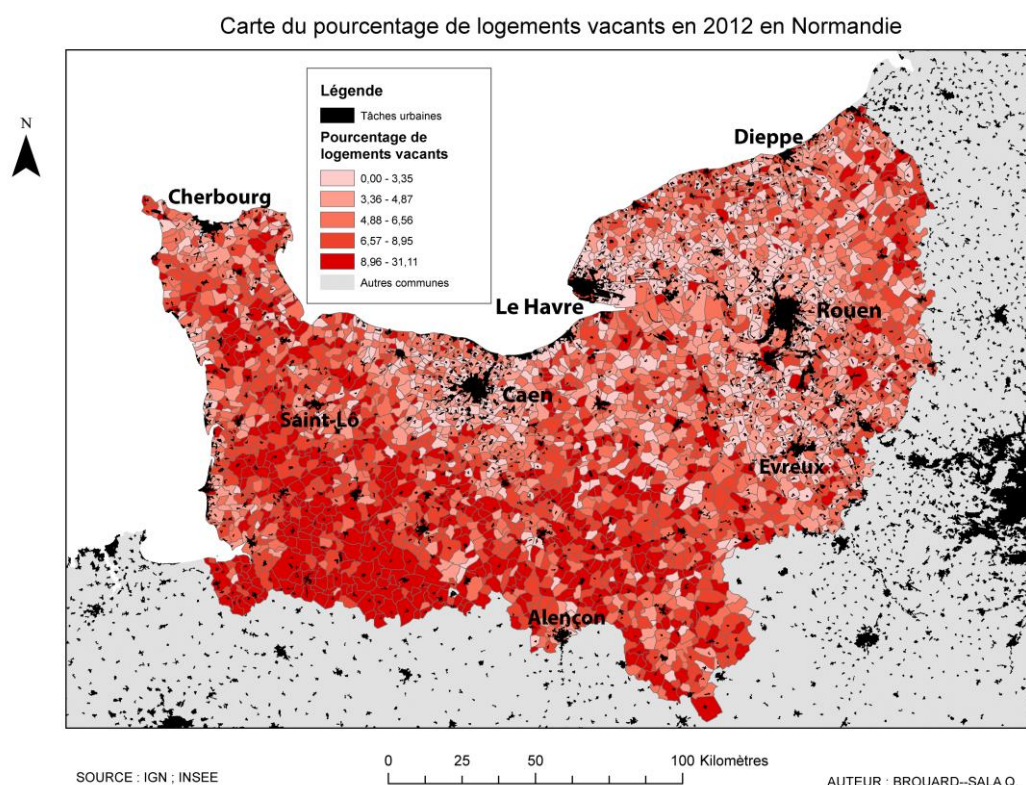


Figure 3 Carte du pourcentage de logements vacants en 2012 en Normandie

est classée comme étant les « 100 plus beaux détours de France » et malgré son statut de « cité d'art et d'histoire », connaît un très important taux de logements vacants, d'environ 15%.

## 2. Origine de la vacance : des logements anciens en inadéquation avec les désirs des populations

Comme nous le disions en introduction, les nouvelles populations se caractérisent par un rejet du bâti ancien par peur notamment du temps et du coût des travaux de rénovation. Ce phénomène est présent dans nos deux régions étudiées mais aussi dans les autres régions européennes. Ce rejet provoque ainsi une vacance structurelle de ces logements, ou autrement dit, de longs termes.



En Normandie, les logements construits avant 1948, donc les logements construits avant les reconstructions de la seconde guerre mondiale, sont les plus touchés par la vacance dans l'espace rural et surtout dans les bourgs et les petites villes. C'est ce que nous montre la carte ci-après de l'année de construction des logements vacants dans le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin, à l'Ouest de la Normandie. Les logements vacants anciens représentent en moyenne environ un tiers des logements vacants dans cette partie de la Normandie. Le constat est le même dans le Parc Naturel du Perche, à l'Est de la Normandie, où les logements d'avant 1948 composent environ 40% des logements vacants.

Ces logements sont généralement des petites maisons individuelles, avec des petites pièces et ne bénéficiant que de très peu d'éléments de confort. Ce type d'habitation vacante est en surreprésentation dans les plus petits bourgs (de 1 000 à 3 000 habitants) et l'est moins dans les petites villes (de 3 000 à 10 000 habitants). Ces dernières sont composées effectivement d'une part plus importante de logements collectifs privés ou sociaux, dont une part peut-être vacante, notamment pour les logements sociaux.

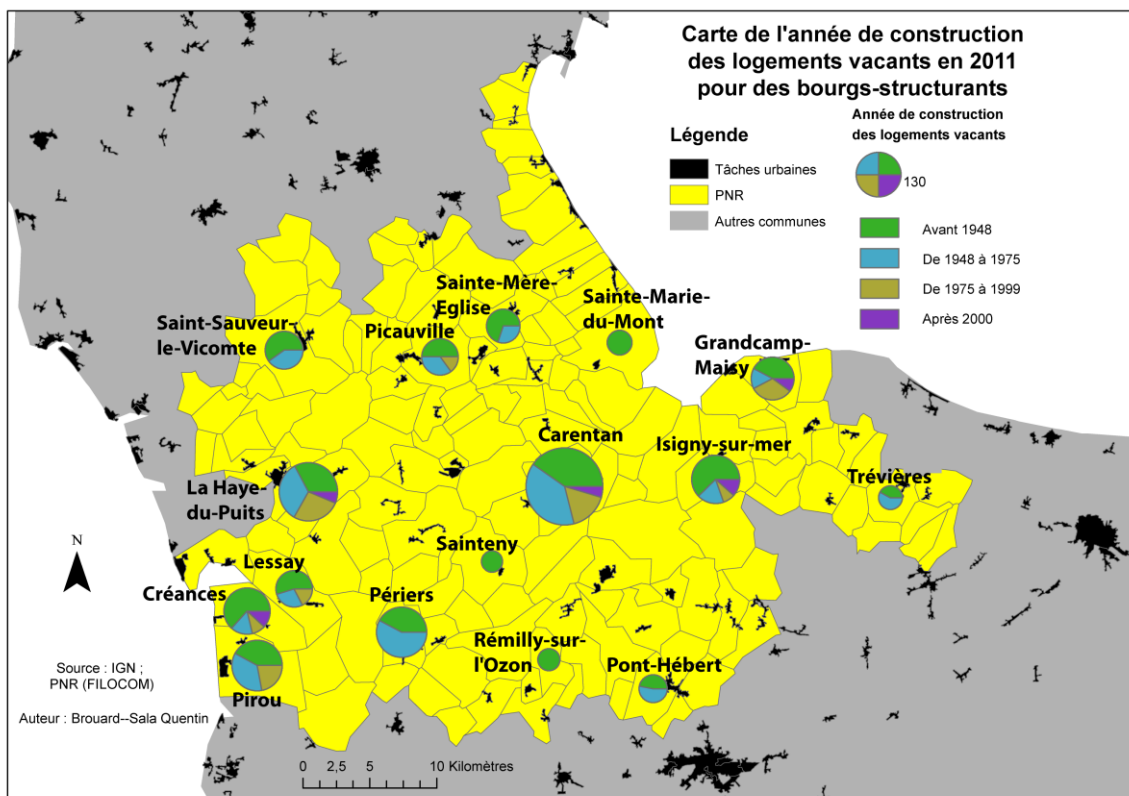
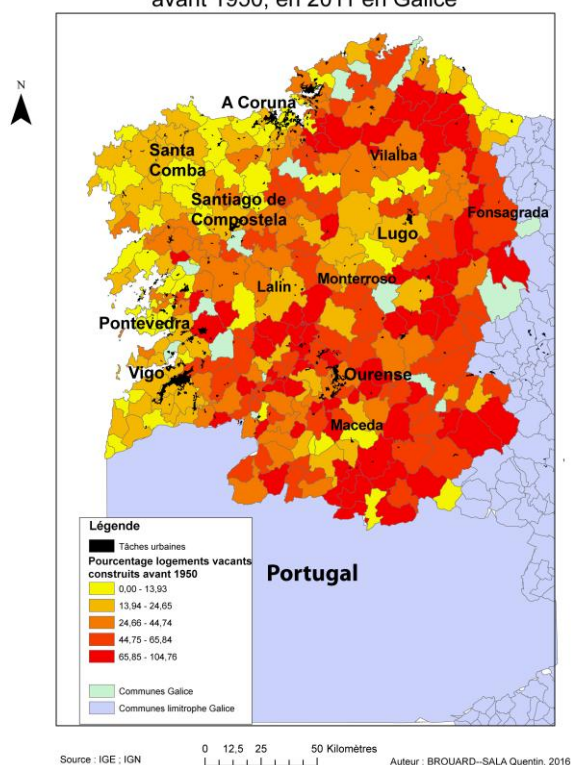


Figure 4 Carte de l'année de construction des logements vacants en 2011 pour des bourgs-structurants

Carte du pourcentage de logements vacants construits avant 1950, en 2011 en Galice



En Galice, le pourcentage de logements vacants anciens datant d'avant 1950 est aussi très important dépassant les 20% dans la majorité de l'espace rural. La partie orientale est la plus touchée par ce phénomène de vacance des logements anciens, des *nucleos* (dans le sens de noyau de population et que l'on pourrait traduire par hameau) entiers se retrouvent complètement déshabités, désertés. Ainsi dans les provinces de Lugo et d'Ourense les taux les plus importants de vacance du logement ancien, dépassent les 60% dans la plupart des *concejos* (équivalent des cantons en France). Ces vieilles maisons vacantes apparaissent comme plus grandes qu'en France avec environ 100m<sup>2</sup> de surface habitable pour 5 pièces. Cependant, ce qui les relie aux logements vacants français c'est le manque de confort de ceux-ci. Ils sont mêmes pour 40% d'entre eux en mauvais état dans toute la Galice, et ce chiffre dépasse les 60% pour la plupart des communes rurales.

Figure 5 Carte du pourcentage de logements vacants construits avant 1950, en 2011 en Galice

Au-delà de ces premiers éléments de caractérisation de la vacance des logements anciens, nous avons approfondi notre recherche dans 6 bourgs, 3 dans chaque région, à partir d'entretiens auprès d'élus et d'acteurs de l'aménagement, une vingtaine en Normandie et une dizaine en Galice, ainsi qu'un questionnaire auprès des habitants, 150 questionnaires réalisés en Normandie et 100 en Galice. Nous avons ainsi étudié les bourgs de Saint-Sauveur-le-Vicomte (Manche), Ceaucé (Orne) et Le Theil-sur-Huisne pour la partie Normande et Fonsagrada (Lugo), Monterroso (Lugo) et Maceda (Ourense) pour la partie Galicienne.

Il ressort de ces enquêtes une inadéquation entre ces logements anciens et le désir des populations locales. Les élus et les acteurs de l'aménagement évoquent dans ces deux régions une volonté des habitants pour une maison ou un appartement récent, dans le but d'obtenir le plus d'éléments de confort possible. C'est la conséquence d'une publicité importante des états pour la construction, en accordant des avantages fiscaux par exemple, (BOURDIEU, 1990, 2000 ; LOIS GONZALES, 2009) via notamment les banques ou les constructeurs immobiliers (BOURDIEU, 2000 ; BUGEJA, 2011). Après presque 50 ans de politiques de construction neuve dans les deux pays (BONVALET, ARBONVILLE, 2006), les désirs des habitants peuvent alors se résumer comme le fait Annabelle Morel-Brochet :

*« Malgré des fluctuations, la localisation résidentielle idéale à la campagne a des contours relativement nets, stables et largement partagés : habiter une maison dont on est propriétaire, avec un jardin ; disposer sur place de deux ou trois services élémentaires ; être à un quart d'heure d'un petit pôle de services et de commerces pour les besoins courants ; à moins de 30 ou 40 minutes d'un pôle urbain de niveau supérieur offrant une gamme plus complète (pôles secondaires en Île-de-France). Par ailleurs, la desserte automobile (voies rapides) doit permettre l'accès aux pôles urbains, au(x) lieu(x) d'emploi, mais aussi aux lieux de résidence des proches (famille, amis), dont l'importance est sous-estimée. » (MOREL-BROCHET, 2008, p.82)*

Nous pourrions analyser cela comme un processus de dévalorisation des logements anciens au profit des logements récents. C'est l'effet de « processus de transfert de valeurs aussi importants que les processus de création » (GRAVARI-BARBAS, RIPOLL, 2006) dans un désir de montrer une ascension sociale plus ou moins illusoire (BOURDIEU, 1990 ; LOIS GONZALES, 2009).

De plus, les causes économiques dans les espaces ruraux de ces deux régions apparaissent aussi comme un élément important pour comprendre la vacance du logement ancien. En effet, le manque de travail dans ces deux régions pousse les résidents à émigrer pour trouver un travail. Le phénomène paraît même un des processus clé pour comprendre la vacance des logements anciens en Galice. L'émigration que connaît cette région depuis plus de la moitié du 20<sup>e</sup> siècle se fait principalement hors de Galice, vers d'autres régions espagnoles comme le Pays Basque ou la Catalogne, mais aussi vers des pays d'Amérique du Sud comme l'Argentine ou Cuba. Ce phénomène d'émigration pour cause du travail apparaît aujourd'hui encore important puisque 70% des personnes enquêtées évoquent au moins un manque de travail dans les espaces ruraux galiciens. La plupart des élus et des acteurs (60%) de l'aménagement soulignent ce fait pour expliquer l'importance des logements vacants. Leur abandon par la suite est la conséquence des problèmes d'héritages, et même de connaître les propriétaires de ces logements si quelqu'un veut l'acheter. 40% des propriétaires des logements anciens dans la partie orientale ne seraient pas connus à cause de ces héritages. Pour la Normandie, c'est le processus de désindustrialisation des campagnes qui en est le principal responsable. De nombreuses usines qui étaient venues s'installer dans les campagnes normandes (notamment GESTAMP SOFETID au Theil-sur-Huisne) se sont ensuite délocalisées ou ont au moins supprimé des emplois. En conséquence, depuis les années 1990, de nombreuses personnes ont émigré pour des régions urbaines ou périurbaines en Normandie principalement mais aussi sur Paris. Les logements vacants anciens sont alors devenus inhabités à la mort du principal résidant puis abandonnés à cause des problèmes d'héritages.

Enfin, d'après l'enquête par questionnaire ainsi que, il apparaît une préférence certains types de logements selon la classe ou le groupe social du ménage. C'est le cas pour les maisons anciennes (intitulées comme telles pour la partie galicienne, et comme maison de campagne et maison de bourg dans le questionnaire en Normandie), même si dans les réponses au questionnaire il ressort que tous les groupes sociaux occupent ce type de bâti, comme le montrent ces deux graphiques ci-après. En effet, suivant le type de maison ancienne, son état (plus ou moins restaurée ou en ruine), sa situation géographique (isolée ou non) et sa valeur (pécuniaire et symbolique), elles seront alors privilégiées (par choix ou par défaut) par différents groupes sociaux.

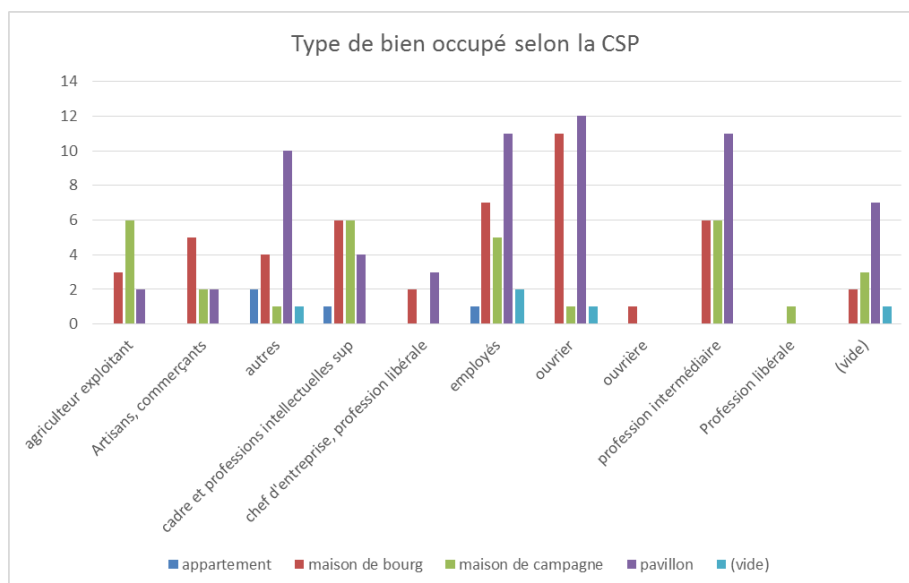


Figure 6 Type de bien occupé selon la CSP en France



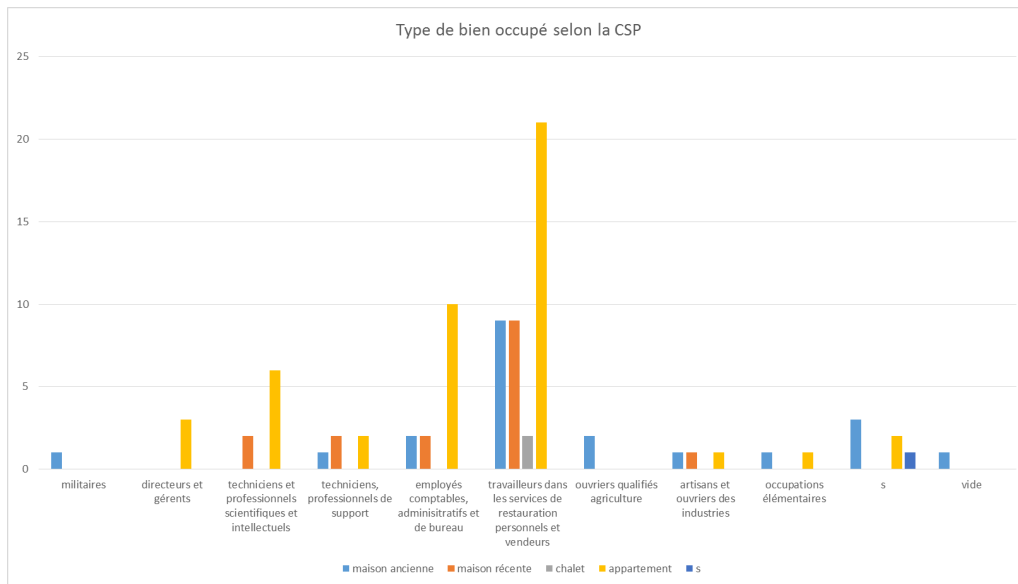


Figure 7 Type de bien occupé selon la CSP en Galice

Nous allons à présent faire une proposition de groupes sociaux suivant les caractéristiques du logement à partir d'analyses statistiques de la base PERVAL (base de données immobilières des notaires) pour la Normandie, et à partir des entretiens réalisés dans les deux régions. Cela nous permet de pouvoir identifier qui vit dans telle type de maisons anciennes et donc peut-être l'avenir de celles qui sont vacantes.

Pour les classes populaires nous pouvons identifier deux types de groupes sociaux. Premièrement le groupe de petits agriculteurs, d'ouvriers et de petits retraités qui sont dans des maisons de campagne isolées, généralement en propriété. Ils ont toujours vécu (ou presque) dans la maison. Elle est généralement sans ou avec peu de confort et l'état ne préoccupe pas le résident. Un deuxième groupe serait composé de personnes sans travail, d'ouvriers, de petits retraités et de commerçants proches de la retraite dans des maisons de bourg, en propriété ou en location. Elles ont généralement peu de confort. Ils sont dedans par obligation, à défaut de pouvoir louer autre chose ou de faire des travaux pour les propriétaires. Ces derniers y ont généralement toujours vécu. Ces maisons anciennes sont généralement de faible valeur financière, de 10 000 - 20 000€ en Galice à 30 000 - 40 000€ en France.

Pour la classe de la petite bourgeoisie (BIHR, 1984), c'est-à-dire les artisans et les petits commerçants, en Galice surtout, ils occupent généralement les logements au-dessus du commerce donc une maison de bourg, l'ayant réhabilitée grâce aux recettes du commerce ainsi que grâce au travail des autres membres de la famille, résidants aussi dans la maison. Nous pouvons aussi identifier les résidences secondaires, des maisons de campagne ou des maisons de bourg, pour le groupe de la petite classe d'encadrement (BIHR, 1984) (employés de la fonction publique, comptables, ou autres de bureaux) pour les fins de semaine ou les vacances. Elle est soit achetée ou en héritage, et est restaurée. Pour la bourgeoisie (chefs d'entreprise, professions libérales, professions intellectuelles et scientifiques supérieures, etc), provenant de l'étranger ou des grandes villes, ils achètent des maisons anciennes avec une forte valeur symbolique, et elles sont généralement restaurées.

Enfin les résidences principales pour les étrangers, et notamment les anglais, sont assez importants car ce sont surtout eux qui achètent les maisons anciennes à faible valeur, pour les restaurer. C'est

notamment la conséquence de la crise du logement rural en Angleterre entre 1997 et 2007 avec la montée des prix très importants à cause de la bulle immobilière (FEE, 2008).

Nous pouvons noter en conclusion de cette partie que les groupes sociaux que nous avons proposés et leur type de logements correspondants ne suffisent pas à endiguer l'importance de la vacance des logements anciens.

### 3. Des effets d'inégalités sociales et d'images négatives pour les habitants aux réponses politiques

Les logements vacants anciens sont plutôt réservés à certains groupes et certaines classes sociales, en fonction de leurs valeurs économique et symbolique. Des conséquences en termes d'inégalités sociales apparaissent donc alors, surtout dans ces espaces ruraux normands et galiciens, ouvriers et populaires (MARGETIC, et al, 2014 ; ALDREY VASQUEZ, et al, 2008) et aussi agricoles (MARIE, 2009). En effet, les logements anciens non restaurés, connaissent généralement des problèmes de chauffage, d'électricité voire même d'isolation. S'ils sont mis en location, même avec des loyers très bas, le surcoût pour se chauffer et s'éclairer entraîne des dettes de paiement de loyer, de chauffage ou d'électricité, forçant généralement l'expulsion du locataire. Le prochain logement sera alors sûrement plus indigne à cause des dettes engrangées dans le précédent logement. C'est ce que nous pourrions appeler le cercle vicieux du logement indigne. Ainsi le mauvais état d'un logement, ou son indignité, peut amener à l'expulsion d'un locataire, mais aussi à des conditions de vie difficile, en choisissant de ne pas se chauffer, de limiter l'éclairage.

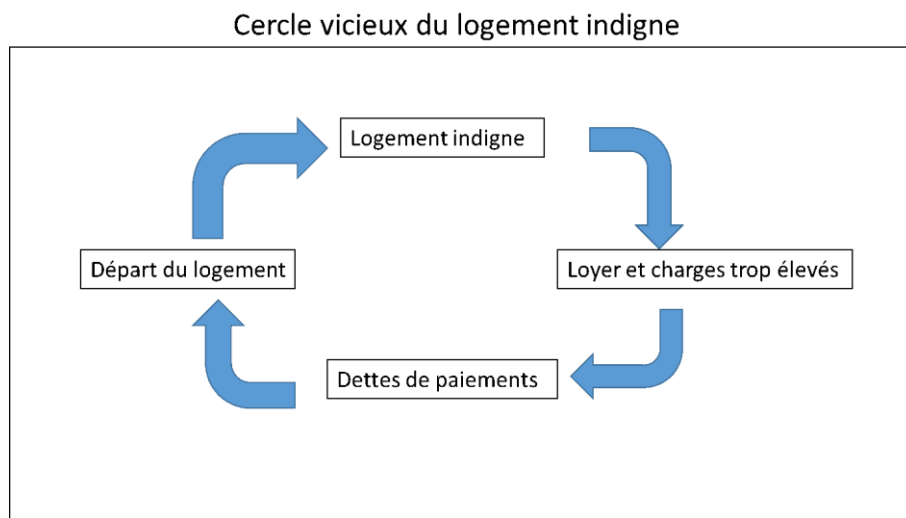


Figure 8 Schéma du cercle vicieux du logement indigne

De plus, la vacance du logement, quand elle est de façon importante et concentrée dans le centre du bourg ou de la petite ville, a des effets d'images négatives de celui-ci auprès des habitants. En effet, dans les réponses au questionnaire dans les deux régions entre 30% (en Galice) et 40% (en Normandie) des personnes évoquent le bourg ou la petite ville avec des termes négatifs. Dans les deux cas nous avons ainsi rencontré une image dévalorisante de la commune avec des thèmes communs comme la perte de population, de commerces, de services ou encore de travail. Les termes de ville « morte » ou « déserte » sont utilisés dans quelques cas pour définir la vie dans cette commune. Ils sont révélateurs des images négatives que peuvent véhiculer les habitants. Aussi elles renvoient à une dégradation de la vie dans le centre du bourg à laquelle se rajoute et conforte les logements vacants, et surtout ceux dégradés. En effet, de nombreux logements vacants dégradés montrent une désertification

de ces espaces, la perte de son dynamisme, et peuvent renvoyer un signal négatif à de potentiels nouveaux habitants.

Ce ressentiment de perte de dynamisme d'une commune voire de sa désertification et paupérisation, peuvent avoir des conséquences pour les élus politiques locaux. En effet, si un élu reste dans l'immobilisme ou opte pour de mauvaises réponses politiques, peuvent ne pas se faire réélire aux élections suivantes. Ce fut le cas par exemple pour Maceda en Galice, où le maire n'a pas été réélu aux dernières élections, et pour le Theil-sur-Huisne en Normandie, où le maire a été obligé d'accepter une ouverture avec l'opposition. Pour ces deux cas l'immobilisme politique est en cause pour leur non réélection. Un cas particulier peut être cité pour Saint-Sauveur-le-Vicomte en Normandie, où l'ancien maire n'a pas été réélu pour avoir privilégié l'implantation d'une zone industrielle, qui n'a pas réussi, plutôt que de s'occuper du centre de son bourg. Nous voyons bien ici les effets politiques de la dévitalisation dont les logements vacants en sont une des causes.

Les réponses politiques à la dévitalisation prennent donc souvent pour départ dans les deux régions la réhabilitation des logements, surtout en faveur du bâti ancien et vacant. Les réponses peuvent ainsi être étatiques via les *programas de rehabilitación sostenible* (programmes de réhabilitation durable) en Espagne ou encore les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en France. Cependant il apparaît que celles-ci sont insuffisantes si elles ne sont pas couplées à une politique locale forte en faveur de la réhabilitation et d'une revitalisation globale du bourg ou de la petite ville. C'est la volonté notamment de l'Etat français avec son programme de « revitalisation des centres-bourgs », dont trois lauréats sont normands, ou encore des *oficinas de rehabilitación* (bureau de réhabilitation), avec deux exemples en Galice.

## CONCLUSION

En conclusion, il existe différents types de logements vacants, mais la vacance structurelle des logements anciens dans les petites villes et les bourgs normands et galiciens apparaît comme une entrée intéressante pour ré-interroger la renaissance rurale. En effet, il apparaît que l'on peut parler de renaissance rurale dans les campagnes périphériques des villes, périurbaines ou littorales, cependant les dynamiques des espaces ruraux isolés, et notamment des centres des bourgs et des petites villes paraissent nuancer ce propos. En effet, les taux de logements vacants sont importants dans ces centres, et sont inhérents à des dynamiques démographiques vers les périphéries des bourgs et les campagnes périurbaines ou littorales, mais aussi l'avènement pavillonnaire en France et des maisons neuves et son *feísmo* en Espagne.

Les politiques mises en place à différentes échelles sont des réponses aux problèmes de paupérisation de certaines campagnes et des difficultés sociales qui en sont les conséquences, mais aussi les réponses pour la réhabilitation de ces centres au niveau du bâti, paraissent être une preuve des difficultés que connaissent ces espaces.

Ces deux pays ne sont pas les seuls, ni les premiers, à mettre des politiques de revitalisation des espaces ruraux et notamment des bourgs et des petites villes. En Angleterre par exemple, ces politiques existent depuis plus d'une décennie. Elles ont donné lieu à différentes orientations de recherche sur le processus de revitalisation des bourgs en général (CAFFYN, 2004), sur la gentrification des bourgs revitalisés (WHEWAY, 2011) mais aussi sur l'exclusion sociale des bourgs exclus de ces dynamiques (WARD, 2015 ; CLOKE, MILBOURNE, 2001).

Enfin, nous pouvons donc nous interroger sur l'avenir des espaces ruraux de ces deux régions. Connaîtront-ils des processus de revitalisation ? Ces revitalisations donneront-elles lieu à des processus de gentrification et d'exclusion ?

## BIBLIOGRAPHIE

- ALDREY VASQUEZ J., LOIS GONZALES R., SAN ROMAN RODRIGUEZ J., 2008, « Dinámica territorial y sociodemográfica de la montaña gallega », *Polígonos*, 2008/18, p.13-36
- AUCAME, 2014, *Les logements vacants sur Caen la mer. Premiers éléments de contexte*, Caen, AUCAME – Observatoire Habitat, 24p.
- BACQUES S., FOL S., 2008, « Les politiques de mixité sociale en France », in FEE D., NATIVEL C., 2008, *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, 255p.
- BIHR A., 1984, « Le champ aveugle de la lutte de classe », *L'Homme et la société*, n°71-72, p. 99-124.
- BONTRON J-C. (2008): « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, n°199, p.87-95
- BONVALET C., ARBONVILLE D., 2006, *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud*, Paris, Institut National d'études démographiques, 279p.
- BOURDIEU P. (1990): « Un signe des temps », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n°81-82, p.2-5
- BOURDIEU P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Editions du Seuil, 289p.
- BUGEJA F., 2011, Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Etude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005), *Revue française de sociologie*, 2011/1, p.37-69.
- CAFFYN, 2004, « Market town regeneration ; Challenges for policy and implementation », *Local Economy*, 2004/1, p.8-24.
- CLOKE, P., MILBOURNE, P., 2001. « Poverty, social exclusion and rural space: making connections » in Paper presented to the *Annual Meeting of the Association of American Geographers*, New York.
- FEE D., 2008, La crise du logement rural en Angleterre : la quadrature du cercle ?, in FEE D., NATIVEL C., *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, 255p.
- GRAVARI-BARBAS M., RIPOLL F. (2010): « Introduction : de l'appropriation à la valorisation, et retour », *Espaces et Sociétés*, 2010/4, p.7-12
- INE : [www.ine.es](http://www.ine.es)
- INSEE : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- KAYSER B., 1990, *La Renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental*, Armand Colin, Paris, 316 p.
- LEVY J., LUSSAULT M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033p.
- LOIS GONZALES R., 2009, “La geografía y el análisis territorial en España: argumentas para la reflexión”, in *Boletín de la AGE*, 2009/n°50, p.7-42.
- MARGETIC C., BERMOND M., MARIE M. et JOUSSEAUME V., 2013, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Presses Universitaires de Rennes, 299 p.

MARIE M., 2009, *Des pratiques des agriculteurs à la production de paysage de bocage : étude comparée des dynamiques et des logiques d'organisation spatiale des systèmes agricoles laitiers en Europe (Basse-Normandie, Galice, Sud de l'Angleterre)*, Thèse de doctorat de l'Université de Caen, 513p.

MOREL-BROCHET A., 2008, « La campagne dans les stratégies résidentielles des ménages », *Pour*, 2008/4, p.81-86. PECHU, 2010

PISTRE P., 2012, *Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales*, Thèse de doctorat de Géographie de l'Université de Paris-Diderot, 420p.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C., 2002, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451p.

WARD K., 2015, « Geographies of exclusion : Seaside towns and Houses in Multiple Occupancy », *Journal of Rural Studies*, n°37, p.96-107.

WHEWAY C. J., 2011, *The transformation of English market towns : gentrification*. Thèse de Géographie Humaine de l'Université de Leicester, 471p.