

COMMENT MIEUX HABITER LA FRANCE DEMAIN



par Martin Vanier
Géographe, Professeur à
l'École d'Urbanisme de Paris
Université Paris Est Créteil,
Laboratoire Laburba

La France vieillit, et quand on vieillit il est fréquent qu'on s'inquiète. La France se métropolise, et c'est une façon parmi d'autres de dire qu'elle bouge plus qu'avant, ce que chacun peut vérifier à sa fenêtre. La France se transforme, et en règle générale on sait ce qu'on y perd, mais pas d'emblée ce qu'on y gagne. Bref, la France doute, et elle le fait à la française, dans une certaine « culture du clash », celle qu'on peut parfois trouver pleine de verve vue de l'extérieur, mais vivre avec un peu moins d'empathie de l'intérieur.

Jamais depuis quarante-cinq ans que j'enseigne la géographie et explore celle de la France en tant que chercheur, je n'ai eu aussi souvent qu'actuellement à répondre à la question : où habiterons-nous demain ? Entre révolte à la Renaud (« c'est quand qu'on sera où ? »), éco-anxiété (égo-anxiété ?), impuissance publique (la Datar, quel numéro de téléphone ?), le fait que les Français se demandent où ils habiteront demain en dit probablement plus long sur leurs inquiétudes actuelles que sur leur volonté d'anticipation à trente ans.

« Habiter » nous réunissait (au village, dans le quartier, « chez nous », « ici »), et désormais nous désunit : du moins a-t-on fortement tendance à aborder le sujet ainsi, entre nostalgie et déploration, surtout lorsqu'il s'agit de parler des autres. Le paradoxe étant qu'au sortir de la guerre, alors qu'habiter était un immense problème collectif et individuel (terrible crise du logement, exode rural, explosion urbaine, vastes bidonvilles jusque dans les années 1970, etc.), la grande question de l'aménagement du territoire était : « où produire ? » ; tandis qu'aujourd'hui, alors qu'il y a des raisons de s'inquiéter sur les possibilités de répondre à cette dernière question, c'est celle de l'habiter qui alimente notre désarroi.

Trois questions sur l'équilibre de peuplement du pays

J'ai déjà eu l'occasion de tenter un peu de prospective immobilière ici même il y a trois ans², mais il me faut sans doute être plus net dans les réponses aux trois questions suivantes :

- le déclin démographique qui a commencé menace-t-il l'équilibre de peuplement du pays ?
- Les différences entre façons d'habiter les territoires sont-elles des sources d'inégalités croissantes ?
- De quel aménagement du territoire aura-t-on besoin demain ?

Le déclin, puis la décroissance, démographique dans lequel le pays se trouvera très probablement aux alentours de 2045, et qui a largement commencé ici ou là, pose de nouvelles questions à son peuplement. Mais il ne fera pas perdre ce qui n'a jamais existé, à savoir un équilibre dans la répartition de la population dans l'espace, équilibre qui relève de la mythe plutôt que de la réalité historique.

Le déclin démographique d'abord : c'est **la fin de l'exception nataliste française**, qui a vu la France caracoler en tête des taux européens de fécondité avec l'Irlande (laquelle s'est effondrée

...

encore plus vite sur ce plan), tandis que la plupart des pays du continent étaient déjà entré en décroissance naturelle. Cette exception reviendra-t-elle ? Après tout, c'est bien ce qui s'est passé après 1945, alors que la France avait déjà traversé une quasi génération de décroissance démographique qu'on a voulu rendre en partie coupable de la débâcle de 1940. Retenons de l'histoire qu'il faut des événements profonds pour changer les rapports collectifs à la reproduction. Et apprenons de nos voisins que seul un autre changement profond, celui de la relation à l'immigration, peut faire bouger la donne pour le moment. L'avenir immédiat de la croissance démographique doit tout au solde migratoire.

Ceci dit, **le déclin démographique ne veut pas dire partout dépeuplement**. Par exemple, on peut faire l'hypothèse raisonnable que tant que les études supérieures continueront à jouer un rôle dans la vie d'un nombre croissant de personnes, le passage par la grande ville, ou au moins la ville moyenne, restera une nécessité, garantissant pour quelques dizaines d'entre elles un dynamisme à l'échelle de leur aire urbaine : études supérieures, premier emploi, premier enfant, et à partir de là, poursuite de la trajectoire résidentielle vers de nouveaux cieux. Donc, certes, déclin global il y a, et le vieillissement croissant qui l'accompagne dans tout le pays, mais avec de forts écarts selon les territoires : la métropolisation, c'est tout à la fois la concentration de jeunesse dans les villes, la proche périurbanisation des jeunes familles, et le déploiement d'adultes actifs puis de personnes âgées un peu partout plus loin des villes, les uns et les autres tous en quête de l'équation « logement / offres en proximité / accessibilité au lointain » qui leur convient le mieux à l'étape de leur vie.

Sans oublier des mouvements minoritaires qui complexifient le schéma : le départ de certains jeunes urbains vers les campagnes qu'ils se proposent de réinventer et eux avec ; le retour des personnes âgées vers des pôles de services plus complets et plus sécurisants ; l'arrivée encore très anecdotique de migrants dans les territoires qui ont l'intelligence de vouloir les accueillir correctement, etc.

Quel équilibre ou quel déséquilibre ?

C'est une curieuse question. Quand donc la planète a-t-elle été peuplée de façon équilibrée ? Ce serait la négation de la géographie que

d'imaginer qu'il fut un temps où il y avait un peu d'habitants partout dans des proportions à peu près équivalentes. **En France, les écarts de peuplement entre campagnes ont toujours été considérables**, entre par exemple la très prospère plaine alsacienne avec ses gros bourgs tous les kilomètres et le désert de la Champagne crayeuse, dite pouilleuse parce qu'alors dédié à un maigre élevage ovin. De grands vides se sont maintenus des siècles, héritages d'antiques et immenses massifs forestiers aux franges de la Bourgogne, de la Champagne, du sud de la Normandie et du pourtour du Massif Central.

A l'inverse, jusqu'assez tard aux Temps modernes (XVIe-XVIIe-XVIIIe siècles), bien des massifs de montagne étaient plus peuplés que les littoraux méditerranéens ou atlantiques. **Quant à la trop grande ville, c'est depuis toujours celle où l'on n'habite pas mais dont on dépend du fait du pouvoir, des richesses, et des capacités de domination qu'elle agrège** : c'est Paris, tout autant que n'importe quel chef-lieu de département, voire d'arrondissement.

Certes, l'exode rural (1850-1960) et la croissance urbaine qu'il déclenche ont vidé une grande part des campagnes et fait exploser bon nombre de villes, grandes, moyennes, voire petites. Ainsi naît la fameuse « diagonale du vide » et le spectre du désert, dont s'est saisi à la fin des années 1940 un haut fonctionnaire et essayiste à la fois novateur et passéiste, au cœur de l'État, sa capitale, et la haïssant, Jean-François Gravier. Ce n'est d'autant plus d'actualité que bien des mouvements démographiques sont venus inverser le mouvement, avec notamment des campagnes qui sont pour la plupart attractives (bien que toujours vieillissantes puisqu'elles captent le bout des trajectoires résidentielles), ou des villes-centres partout dans la dé-densification.

La grande bascule démographique

En réalité, il faut laisser cette question de l'équilibre territorial à sa place dans l'histoire et se tourner vers les nouvelles questions que pose aujourd'hui la grande bascule démographique à l'espace habité. Se rappeler qu'hier, l'invocation de l'équilibre, au cours des années fondatrices de l'aménagement du territoire (1950-60), a surtout justifié un formidable déploiement du système productif français (industriel, agricole, serviciel, touristique) dans tout le pays : c'était recourir à une figure mythique

pour imposer des déséquilibres nouveaux aux sociétés locales et aux territoires projetés dans la modernisation. Et admettre qu'aujourd'hui, **le déclin démographique se traduit avant tout par une puissante mise en système des territoires**, parce que les trajectoires résidentielles se construisent au fil des âges de la vie et que chacun de nous dessine ainsi un archipel de lieux successifs, y construit ses repères, y laisse ses descendants ou ses souvenirs, ce qui change tout dans notre approche du peuplement du pays. L'enjeu n'est pas son équilibre, c'est son fonctionnement systémique, celui de la société mobile.

Les différences entre façons d'habiter les territoires sont-elles des sources d'inégalités croissantes ? Plus on vit vieux, plus on a des chances de ne pas désirer le même cadre de vie tout au long de sa vie, à plus forte raison dans la société des choix et des accès qui est aujourd'hui la nôtre. Certes, ces choix et ces accès sont refusés à une part des ménages : à coup sûr les 15 % de ménages monétairement pauvres, élargis sans doute aux 20 % de ménages considérés comme mal logés, et même peut-être à un gros quart des ménages qui se sentent en situation de fragilité, et ne voient pas mieux l'avenir que le présent³. Cependant, tout en restant vigilant et exigeant sur le front de la justice sociale, il est crucial d'envisager comment l'ensemble de la société (et pas seulement les 15, 20 ou 25 % les plus fragiles), à la fois vieillissante, différenciée et mobile peut se raconter, donc construire, sa condition habitante, sans nostalgie ni déploration.

Car pour l'heure, elle le fait surtout sur le mode du « bonheur privé / malheur public », chaque ménage exerçant ses choix dans la mesure de ses moyens dans toute la gamme des possibles territoriaux au fil de sa vie (60 % des plus de 25 ans sont propriétaires, dont un bon tiers est multipropriétaire⁴), mais estimant pourtant que la société habitante dans son ensemble file un bien mauvais coton dans ce qu'elle produit : métropoles invivables, ruralité désertée, périurbain moche, banlieues répulsives, petites villes sinistrées, France trop pleine ici, trop vide là, fractures partout, etc.

Sortir du dilemme du « tous égaux mais tous différents »

En somme, plus la société des habitants s'épanouit dans des territoires aux modes de vie diversifiés, et plus progresse le récit d'un peuplement de la France qui n'est pas ou plus ce qu'il devrait être. Pierre Desproges disait : « il ne suffit pas d'être heureux, encore faut-il que les autres soient malheureux »... Dans un autre registre que celui de l'humour vache, disons qu'aujourd'hui en France toute différence est réputée cacher une inégalité et celle-ci une injustice : lourd défi de cohésion pacifiée pour une société des individus passionnés de choix distinctifs, notamment en matière d'habiter.

Habiter un peu partout en France, et notamment de nouveau dans des campagnes éloignées des pôles urbains, c'est en toute logique habiter différemment, c'est-à-dire arbitrer en fonction de chaque contexte géographique la fameuse équation « logement / offres en proximité / accessibilité au lointain ». Moyennant quoi, on devra évidemment accepter de n'avoir pas partout le même niveau ou le même type de transports en commun, de services éducatifs ou hospitaliers, d'aménités environnementales, d'offres culturelles, commerciales, servicielles, de qualité de nature, de potentiel d'emploi, etc. Comment l'admettre au pays qui a cru pouvoir promettre « l'égalité territoriale »⁵ ?

Pour sortir du dilemme du « tous égaux mais tous différents », qui bloque le débat sur ce que serait un bon peuplement d'une France, répétons-le, à la fois vieillissante, différenciée et mobile, il faut comprendre ce qui s'exprime dans les diverses crispations territoriales contemporaines (urbains contre ruraux, centres gagnants contre périphéries perdantes, Paris contre province, grosses communes contre petites communes, etc.).

Ce n'est pas l'égalité leur véritable demande, c'est **l'attention aux singularités multiples**. Les différences entre façons d'habiter les territoires ne sont pas des sources d'inégalités croissantes, sauf à estimer que l'idéal de l'égalité serait d'avoir le même mode de vie partout pour tous. Elles tournent vers de nouvelles nécessités qui

...

³ Bernard Sananes et al. *Baromètre des territoires 2021, une France convalescente, une France du proche*. Elabe – SNCF – Institut Montaigne, 2021.

⁴ Insee Première, n° 2046, avril 2025.

⁵ Philippe Estébe, *L'égalité des territoires, une passion française*, PUF, 2015.

dépassent la seule revendication de l'égalité : (i) **pour les habitants eux-mêmes, les citoyens des territoires, les acteurs locaux**, être porteurs de modèles de peuplement et d'habiter qui montrent leur intelligence des contextes spécifiques où ils vivent ; (ii) **pour les acteurs globaux**, ceux des grands secteurs de l'aménagement, de la promotion immobilière, comme ceux des grandes politiques publiques qui produisent l'espace habité, être capables de remettre en cause leurs modèles génériques qui les guident, encore trop souvent aveugles aux territoires.

En résumé, dès lors que nous habitons à la fois une France des « très pleins » et une France des « très vides »⁶, l'objectif n'est pas d'égaliser les situations en réduisant les écarts, il doit être au contraire de réapprendre à les prendre en compte dans leurs singularités, tout en travaillant à la cohésion des systèmes territoriaux qui articulent ces très pleins et ces très vides.

En finir avec les conceptions d'antan de l'aménagement du territoire

On mesure à quel point il est urgent d'en finir avec les conceptions d'antan de l'aménagement du territoire, forgées dans un France des années 1940 dont nous sommes aujourd'hui à des années-lumière. Tout a complètement changé, et nous devrions continuer à prôner le grand rééquilibrage national, la redistribution interrégionale des populations dans l'espace, le désenclavement, avec l'Etat dans la fonction du général en chef de ce vaste jeu de plateau ? Ce serait un terrible anachronisme. Il est pourtant la seule perspective que semblent pouvoir se donner celles et ceux qui en appellent à un « retour de l'aménagement du territoire ».

Car c'est bien d'une refondation complète dont il doit s'agir, et non d'un retour en arrière. La bascule démographique, l'urgence écologique, les mutations sociotechniques qui changent les modes de vie, le repositionnement de la France dans les chaînes de valeur (industrie, agriculture, tourisme, économie numérique) : tout l'appelle. En s'en tenant à la seule question démographique (vieillesse généralisée, montée de la grande dépendance, décroissance

d'un nombre croissant de territoires, mais aussi changement de la structure des ménages, trajectoires multi-résidentielles ou circulatoires, pratiques intermittentes des territoires, etc.), on peut en esquisser quelques principes :

- Considérer les territoires non plus par catégories (grandes villes, villes moyennes, petites villes, bourgs, campagnes pleines et vides, etc.) mais par systèmes solidaires qui articulent ces catégories dans le quotidien des habitants : c'est dans le cadre de ces systèmes interterritoriaux que les professionnels de l'aménagement dont ceux de l'immobilier ont à déployer leurs missions et interventions désormais.
- Penser le peuplement de ces systèmes non plus en référence à on ne sait quel équilibre ou égalisation, mais à travers l'attention aux situations spécifiques qu'ils articulent, en invitant les professionnels de l'aménagement dont ceux de l'immobilier à construire des solutions tout aussi spécifiques, donc différenciées.
- Aborder le développement non plus comme une réponse extensive aux besoins des populations dans chaque domaine (se loger, travailler, se déplacer, étudier, se soigner, consommer, etc.), mais comme une réponse régénérative qui apprend à faire avec les ressources du territoire, son « déjà-là », en particulier lorsqu'il est entré en décroissance démographique.
- Concevoir l'aménagement du territoire non plus comme le devoir national d'un Etat volant au secours de tel ou tel territoire, mais comme la stratégie d'un ensemble d'acteurs publics et privés (collectivités, entreprises, collectifs citoyens) se réunissant autour d'intérêts partagés, y compris ceux consistant à résoudre leurs conflits, dans le but de construire des compromis, matière noble de la société différenciée.

Mieux habiter le pays demain au moment d'entrer dans l'ère de la décroissance démographique ? Il y a certainement encore beaucoup à en dire. Mais tout tourne sans doute autour d'une notion qui doit continuer à faire son chemin : celle de responsabilité territoriale, qu'il revient à chacun, individu, professionnel, entreprise, collectif, de reconnaître et d'assumer, là où il vit et habite.

⁶ Sacha Czertok, Jules Peter-Jan, Martin Vanier, « Une France jamais autant peuplée: comment l'habiter? », Télôs, 13 février 2022 [en ligne].