

« CRISE DU LOGEMENT RURAL EN ANGLETERRE ET CEINTURES VERTES :
LA FIN D'UN MYTHE? »

[Greenbelts & the Rural Housing Crisis in England: the End of a Myth?]

David Fée

Université Paris III-Sorbonne Nouvelle

Résumé

Bien que relativement méconnue au regard de l'attention portée à la crise immobilière que traversent les grandes villes anglaises, la crise du logement rurale n'en est pas moins grave. Tout comme en milieu urbain elle découle du déséquilibre entre offre et demande immobilière et se caractérise par une appréciation rapide et constante des logements depuis une décennie ainsi que par un déficit majeur en logements sociaux et abordables. Elle se distingue cependant de la crise urbaine par une appréciation des logements supérieure à la moyenne nationale, une diminution continue de la part des logements accessibles, et le déclin plus marqué de la construction. Elle a conduit ces dernières années à un exode rural chez les jeunes et à une hausse plus forte du nombre des sans-domiciles. Les géographes ont montré depuis les années 1980 que le déséquilibre entre offre et demande en milieu rural était exacerbé par les mouvements migratoires des zones urbaines vers les zones rurales. Ce phénomène, dénommé contre-urbanisation par les géographes américains et britanniques, explique la croissance démographique rapide des zones rurales en Angleterre depuis les années 1960, dans un contexte de croissance démographique nationale faible. Il trouve son origine dans la désindustrialisation des zones urbaines et dans la perception par de nombreux Anglais de la campagne comme un paradis perdu, perception héritée de la révolution industrielle. Récemment, un autre diagnostic est venu s'ajouter à cette analyse démographique. De nombreuses études ont abouti à la conclusion que le système d'aménagement du territoire hérité de l'après-guerre était responsable de ce déséquilibre rural (mais aussi national) en raison de la priorité accordée à la protection des terres rurales sur la construction. Ces conclusions ont influencé les solutions adoptées pour résoudre la crise rurale. Au financement direct du logement rural, le gouvernement préfère la réforme du système d'aménagement du territoire. Il place également ses espoirs dans un vaste projet de renaissance urbaine, qui en endiguant l'exode urbain réduirait les besoins en logements ruraux. Paradoxalement, ce vaste chantier a conduit le gouvernement à rompre avec un outil d'urbanisme unique à la Grande-Bretagne, les ceintures vertes.

Abstract

Although it is less well-known than its urban counterpart, the rural housing crisis is nonetheless acute. Like the urban crisis, it stems from a gap between housing supply and demand and is characterised by the steep rise of prices over the last decade as well as by a major shortage of social and accessible dwellings. What differentiates it from the urban crisis is a higher than average housing inflation rate, the constant decrease of the proportion of accessible dwellings and the more pronounced decline in house-building. These features have led to the rural exodus of young people and a faster increase in the number of homeless people. Geographers have shown since the 1980s that the imbalance between supply and

demand was exacerbated in rural areas by population movements from urban areas to rural areas. This phenomenon, termed counter-urbanization by American and British geographers, accounts for the rapid demographic increase of rural areas in England over the last four decades in a context of weak national demographic growth. These movements are explained by the de-industrialisation of English cities and what sociologists term the rural idyll, namely the intense power of attraction the countryside exercises on English society. Recently another analysis has been added to this demographic explanation. Numerous studies have concluded that the town and country planning system inherited from the post-war years was to blame because of the precedence given to the protection of the countryside over house-building. These conclusions have had an influence on the solutions selected by the government to solve the rural housing crisis. Instead of increasing funding for social and accessible homes the government favours the reform of the planning system and the delivery of an urban renaissance. These choices have led the government to break with the traditional use made of green belts, a planning tool unique to Britain.