

Le nouvel avenir des villes rurales et les pièges de la démolition urbaine

La dynamique métropolitaine constitue un moteur fort du développement de la Gironde. Elle embrasse de plus en plus de territoires, bien au-delà de la communauté urbaine de Bordeaux et de ses espaces proches. La polarisation exercée par le cœur métropolitain s'affirme, en même temps que la diffusion urbaine s'amplifie, portée par l'élargissement des mobilités, la dissociation entre lieu de travail et résidence, les stratégies des ménages, celles des acteurs... Ce processus crée quelques « gagnants », mais beaucoup le subissent. Ses effets problématiques sont connus : congestion urbaine, sélectivité des territoires, spécialisation sociale, aspiration des richesses... L'affirmation d'une stratégie alternative au toujours plus d'étalement urbain est ainsi à l'ordre du jour. Elle invite à valoriser de nouveaux modèles de développement et l'armature urbaine girondine constitue alors un enjeu majeur des politiques territoriales. La capacité à forger et soutenir un réseau de bourgs et de villes contribuant à l'équilibre d'ensemble du territoire départemental – une Gironde polycentrique autour de la métropole – s'affirme comme une alternative.

Dans cette logique, les bourgs et les villes de l'espace rural girondin sont appelés à sortir d'une situation d'oubli ou d'invisibilité pour investir de nouvelles fonctions : soutenir la vitalité de leurs bassins de vie, proposer des pôles relais de l'armature métropolitaine. Les villes de la façade

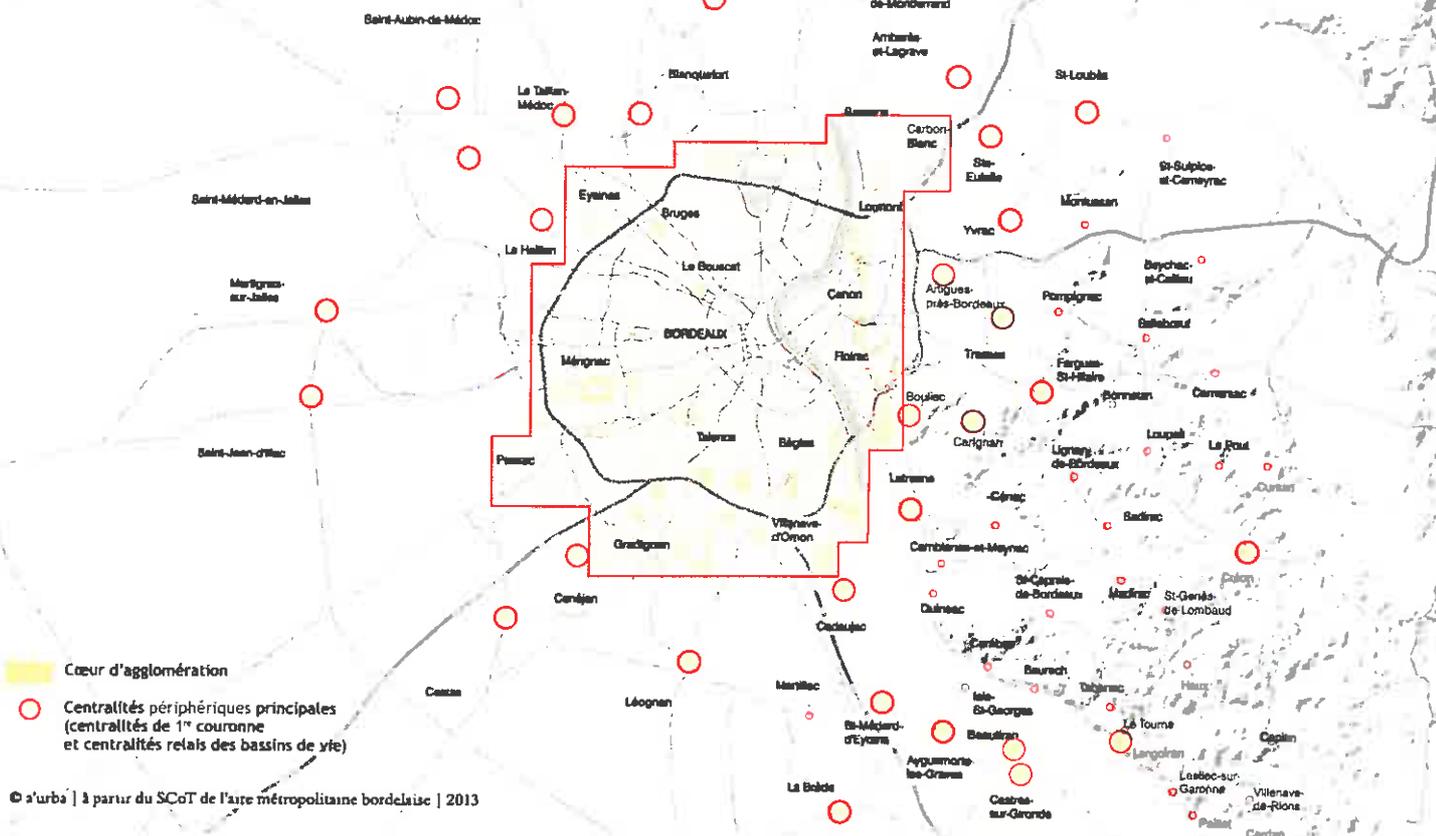
estuarienne (Pauillac, Lesparre, Blaye), celles de la vallée de la Garonne ou de la Dordogne (La Réole, Sainte-Foy-la-Grande, Castillon...) disposent à cet égard d'avantages significatifs : avec les gares ferroviaires en particulier, elles ont de belles cartes à jouer pour investir ces nouveaux statuts. D'autres atouts et synergies sont à valoriser, comme l'attractivité économique, la qualité patrimoniale, le potentiel touristique, la vitalité culturelle...

Un déficit d'attractivité à compenser

Cette ambition se heurte toutefois à un écueil majeur : la déqualification des bourgs et notamment de leurs centres. Beaucoup sont fragilisés, en déclin, ils ont à porter une image renouvelée de la ruralité alors qu'ils sont confrontés aux défis de la pérennité de leur offre de services et de commerces. Ils doivent aussi compter avec les nouvelles pratiques sociales des publics, qui ne s'organisent plus autour d'un centre ou d'un lieu unique, mais davantage dans l'association de multiples polarités. Ils ont à prendre en compte les attentes et les préférences pour les aménités urbaines, devenir désirables.

Ces bourgs subissent également un puissant décrochage au sein de leur territoire qui se manifeste *via* leur déclassement et leur délaissement. Leur attractivité est confrontée à un desserrement intense, au bénéfice de leurs périphéries ▶

► Centralités périurbaines



proches, notamment des fonctions commerciales, de services et résidentielles. L'ouverture de terrains à bâtir dans les petites communes accueillant des parcours d'accession à la propriété active un développement résidentiel découplé du bourg ou de la ville-centre. Ce mouvement est d'autant plus affirmé que la mobilité dans ces territoires rencontre peu de contraintes : elle s'inscrit dans une distance qui ne compte pas et ne coûte pas. Les choix et les possibles sont ouverts pour façonner des territoires à la carte. Nombreux sont les publics qui ne fréquentent plus ou peu le bourg, qui le trouvent obsolète, désuet, qui n'ont rien à y faire, qui l'évitent... On mesure que la contention des extensions urbaines en périphérie n'est pas à elle seule un levier suffisant pour compenser ce déficit d'attractivité.

Le mal logement s'est installé

Le réinvestissement de la fonction habitée apparaît comme une des clés de cette nouvelle vitalité à installer. Mais à l'évidence, elle ne se décrète pas, tant l'image résidentielle des bourgs est devenue critique. Au-delà des publics captifs, ils ne donnent ni l'envie de venir, ni les moyens de rester dans

de bonnes conditions. Ils portent les stigmates d'une dégradation qui s'est consolidée peu à peu, s'amplifiant au fil du temps. La déqualification du bâti s'accompagne de la spécialisation du parc de logements et l'action de propriétaires bailleurs peu scrupuleux fait souvent le reste. Certains immeubles et parfois des îlots entiers des cœurs des centres anciens abritent ainsi le mal logement. Ils accueillent des publics pauvres, aux parcours chaotiques, ayant peu d'autres choix que des solutions accessibles sans trop de difficultés, mais au prix de la précarité. De ce point de vue, nombre de villes et bourgs ruraux n'ont rien à envier aux quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Leur relégation les confronte à des processus similaires, avec toutefois des échelles et une capacité à faire différentes.

Nouvelles approches pour un renouvellement rural

Dans ce contexte, il n'y aurait qu'un pas à franchir : projeter en milieu rural les mêmes stratégies que celles jusqu'à réservées aux cœurs des villes ou aux grands quartiers d'habitat social. Le recours à la rénovation urbaine serait d'autant à explorer que les logiques d'action à caractère inci-

tatif ont échoué. Ceci passe par de nouvelles approches ou fondamentaux.

Premièrement, le seul registre incitatif ne suffit plus. Il faut « changer de braquet » autant que d'objectif, reconnaître que l'intervention traditionnelle ne peut traiter à elle seule ce qui fait question : la vacance, l'imbrication des densités, la dégradation du bâti, l'abandon des pieds d'immeubles, les indivisions, les défaillances et les carences de la structure de propriété... Elle est aussi impuissante face à l'action des marchands de sommeil. Le recours à des stratégies coercitives est donc un pas indispensable à franchir, ce qui invite à prendre appui sur une ingénierie de qualité. Les bourgs ont besoin d'opérateurs réactifs et engagés.

Deuxièmement, l'échelle de l'îlot semble la plus pertinente pour intervenir, mener des démolitions partielles, promouvoir des agencements pérennes du bâti et des espaces. Le renouvellement urbain en milieu rural impose d'allier une action foncière sur le patrimoine immobilier, d'effectuer des curetages et autres aérations du bâti, d'engager les dédensifications nécessaires au titre du recyclage urbain... La question de la capacité à mener le portage et le recyclage foncier s'impose alors : comment s'assurer des conditions économiques qui permettront d'engager des stratégies opérationnelles ? Comment articuler démolitions et recyclage ? Mais aussi, comment et pour quelles clientèles promouvoir des habitats attractifs ?

Troisièmement, la question des moyens ne peut être évacuée et l'on remarque qu'aucun des territoires ne s'inscrit dans la géographie du Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). L'intervention commande la montée en gamme des politiques publiques. Des partenariats stratégiques associant les collectivités territoriales restent à promouvoir afin de répondre aux niveaux d'engagements nécessaires, de rendre possible les changements et de s'assurer des conditions de réussite. Comment soutenir l'émergence d'un projet d'ensemble et la conduite d'une stratégie de revitalisation alors qu'habitats, commerces, services, aménités forment des édifices interdépendants qui portent l'attractivité et le rayonnement du bourg ?

Ne pas défaire la ville en voulant la sauver

L'expérience montre toutefois que réunir ces conditions ne suffit pas pour engager un cycle de revalorisation durable permettant au bourg d'investir ses nouvelles fonctions. L'action demande de mobiliser et d'actionner une large palette d'outils, avec discernement et en situation. Car le remède peut parfois s'avérer plus fort que le mal qu'il prétend soigner ! Les démolitions et le processus de portage et de recyclage foncier figurent notamment comme des points délicats. La gestion des immeubles achetés par la puissance

publique au titre de la restructuration d'îlots demande à être menée avec doigté, vigilance et surtout rapidité. Au risque que le portefeuille des immeubles vides acquis dans le cadre de l'action foncière vienne s'ajouter à celui des immeubles fermés ou abandonnés par leurs propriétaires. Les espaces démolis et les bâtiments inaffectés peuvent parfois former un continuum avec les secteurs dégradés, installer une ambiance inhospitalière qui contribue plus encore à mettre les espaces centraux à l'écart des pratiques sociales, à les stigmatiser comme des territoires à éviter. Parfois, il s'avère nécessaire de désactiver des bâtiments, d'installer des protections, de murer des entrées afin de prévenir les squats et usages détournés. Dans certains cas, les nouveaux programmes livrés cherchent leur cible tandis que des opérations restent dans les cartons, faute de trouver des clientèles : la greffe ne prend pas. Le paradoxe est que l'action peut accroître les difficultés qu'elle veut combattre, ou encore que les secteurs problématiques s'étendent, alors que l'on s'attache à les réduire. Oui, on peut alors défaire la ville en voulant la sauver...

Le projet urbain, un catalyseur de dynamiques

Sur quels leviers prendre appui pour générer cette stratégie de revitalisation ? Comment lui donner corps ? Quelles sont les conditions de sa réussite ? Le regain d'attractivité de ces espaces implique de connaître les attentes des publics souhaitant venir et tirer parti des aménités du bourg. Le changement d'image ne peut s'opérer sans rechercher en premier lieu une amélioration concrète des conditions d'habitat et la rétraction du mal logement. Il ne peut non plus se développer sans susciter et accompagner des initiatives positives marquant l'inscription de pratiques et d'activités qui permettront au bourg de conquérir son statut de lieu animé, doté d'une nouvelle image de référence. La recherche d'usages temporaires, le souci de valoriser les amorces et « le déjà-là » contribuent à l'affirmation des processus de changement.

L'enjeu est de consolider une dynamique qui change les regards et retrouve des fonctions pour le bourg. En ce sens, le projet urbain est moins un cadre d'action qu'il s'agirait de décliner qu'une méthode placée au service de la valorisation des leviers d'action, un catalyseur de dynamiques qui se tissent mutuellement. L'urbain ne peut être activé comme seul vecteur de changement. Les logiques de revalorisation invitent à porter attention au traitement des liens. En ce sens, la reconquête des bourgs préfigure de nouvelles méthodes d'action.

//////////