

HABITER LE DÉCLIN

DÉFIS ET OPPORTUNITÉS DE LOGEMENT
DANS LES TERRITOIRES EN DÉPRISE



Lebensfreude & Gesundheit e

THCHB NHS

HUTCHLUCK

SOMMAIRE

I. LES TERRITOIRES EN DÉPRISE : DES RÉALITÉS MULTIPLES QUI REFLÈTENT LES INÉGALITÉS TERRITORIALES EN EUROPE	4
1. De quoi parle-t-on ?	4
2. Les enjeux de la déprise pour l'habitat et les marchés du logement.....	7
3. La déprise et les inégalités territoriales	8
II. LA DÉPRISE TERRITORIALE COMME OPPORTUNITÉ POUR REPENSER LA VILLE ET L'HABITAT	10
1. Un aménagement urbain sous contrainte propice à l'imagination de nouveaux usages et politiques publiques	10
2. La vacance immobilière et la perforation urbaine comme opportunité pour le logement pour tous-tes	11
3. Au-delà du logement, repenser l'habitat : approches transversales pour réinventer l'accès aux services et à des réseaux urbains en transition.....	13
CONCLUSION	15

PHOTOGRAPHIE

Page 6: ©Flaminia Paddeu (2012).

Page 7: ©Matthieu Twelve.

Page 15: ©Daniel Florentin (2009)

Alors que les inégalités se creusent dans l'Union Européenne, les confinements successifs ont eu un véritable impact sur les conditions de logement. Le recours généralisé au télétravail, le besoin de place et d'espaces extérieurs, ont poussé certaines personnes pouvant se le permettre financièrement à quitter les grandes métropoles, au profit des villes moyennes¹, zones péri-urbaines et rurales², remettant ces territoires et leurs dynamiques au centre de l'attention.

Face à une situation exclusive de pandémie mondiale, d'explosion des inégalités et d'urgence écologique qui transforment profondément nos rapports à notre environnement, à notre habitat, à nos villes et à nos territoires, il paraît pertinent d'analyser les dynamiques traversant les zones en déprise afin de nourrir l'action locale et les politiques publiques d'aujourd'hui et de demain. Les territoires en déprise correspondent à des réalités multiples, caractérisées par des enjeux complexes liés à la vacance immobilière et à la qualité des logements et reflétant les inégalités territoriales européennes (I). Mais la déprise territoriale peut également représenter une opportunité pour repenser la ville et l'habitat, en raison des nouvelles approches urbaines que peuvent faire naître de telles contraintes (II).

¹ <https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/acheter/j-achete/les-villes-moyennes-ont-la-cote-dans-lesprit-des> & sondage La Fabrique de la Cité : <https://www.lafabriquedelacite.com/actualites/la-fabrique-de-la-cite-publie-les-resultats-dune-enquete-inedite-sur-les-perceptions-des-villes-moyennes-par-les-francais/>

² https://www.moody.com/research/Moodys-COVID-19-driven-housing-trends-will-exacerbate-wealth-inequalities--PBS_1253921/ / <https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/etude-immobilier/2020/etude-emploi-et-immobilier-en-france.html>

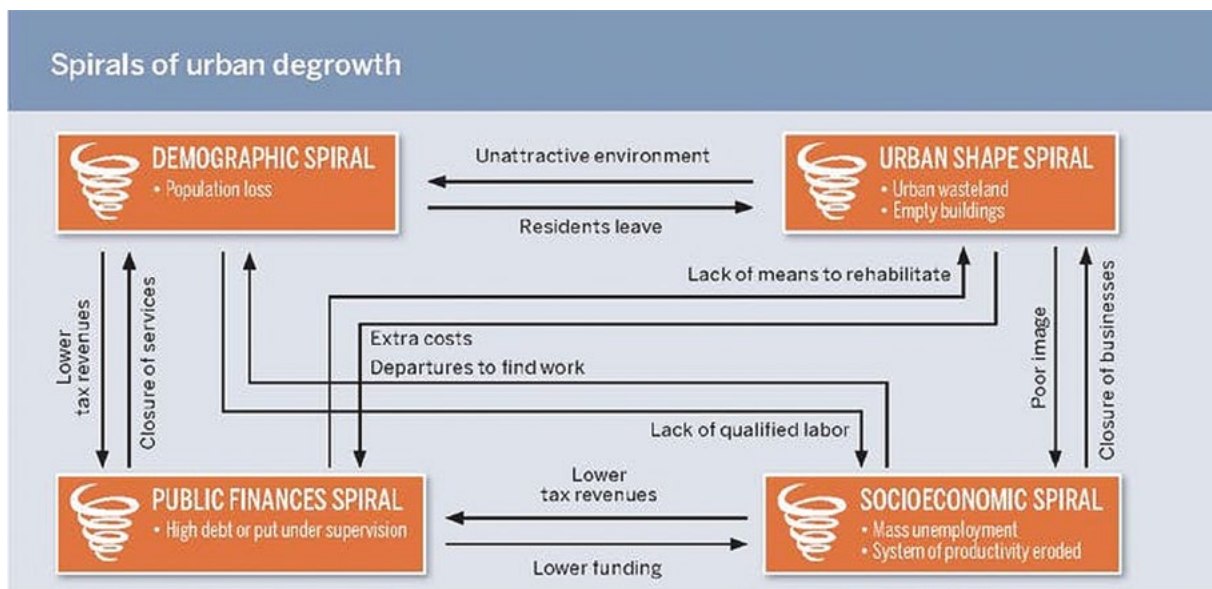
I. LES TERRITOIRES EN DÉPRISE : DES RÉALITÉS MULTIPLES QUI REFLÈTENT LES INÉGALITÉS TERRITORIALES EN EUROPE

1. De quoi parle-t-on ?

Le **déclin urbain** désigne une série de spirales négatives (spirale démographique, spirale des finances publiques, spirale socio-économique, spirale des formes urbaines – voir schéma 1), dont les défis forcent à repenser l'aménagement urbain, à imaginer de nouveaux usages et de nouvelles politiques publiques dans un

contexte qui est celui d'un urbanisme sous contrainte : la perte démographique, la vacance immobilière et la multiplication des friches urbaines, l'endettement des collectivités, l'augmentation du chômage et l'érosion des services (privés et publics) sont autant de contraintes auxquelles doivent faire face les villes et régions concernées par la déprise³.

Schéma 1 – Les spirales du déclin, un processus pérenne



Source: Daniel Florentin, Jean-Benoît Bouron, *Géoconfluences* 2016

Les processus de la déprise sont complexes et multiples : c'est d'ailleurs cette complexité qui peut expliquer la multitude de termes utilisés pour caractériser ces villes, termes parfois controversés, mettant en lumière les enjeux d'image, d'identité, de réputation et de marketing urbain que ces expressions peuvent porter⁴ : « villes en déclin », « villes rétrécissantes », « villes phénix »⁵ ; en anglais « shrinking cities », « legacy cities » ; en allemand « schrumpfende Stadt », « Stadtkarrieren » (« carrières urbaines »)⁶...

Au sein de l'Union Européenne, on observe depuis quelques décennies un effet de « métropolisation » des capitales et grandes villes, attractives pour les migrants nationaux et internationaux en termes d'opportunités d'emploi, d'éducation, de vie sociale (perçues). Le fossé démographique, économique et social se creuse entre régions urbaines et rurales, la majorité des premières continuant d'enregistrer une croissance de leur population, tandis que le nombre de personnes résidant dans de nombreuses régions périphériques, rurales et post-industrielles diminue.

³ <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-shrinking-city>

⁴ Voir Béal V., Morel Journel C. & Sala Pala V., « Des villes en décroissance stigmatisées ? Les enjeux d'image à Saint-Etienne », *Métropolitiques*, 3 avril 2017. URL : <https://metropolitiques.eu/Des-villes-en-decroissance.html>. Des débats ont par exemple eu lieu entre journalistes du journal *Le Monde*, élus locaux et habitants, concernant la description romancée et caricaturale qui a été faite du « déclin urbain » à Saint Etienne, ou encore à Albi : https://www.nytimes.com/2017/03/07/world/europe/france-albi.html?_r=0 ; article qui avait donné lieu à une « contre-enquête locale » : https://www.lemonde.fr/big-browser/article/2017/03/14/albi-ville-morte-grise-et-symbolique-du-declin-de-la-france-la-contre-enquete-locale_5094463_4832693.html

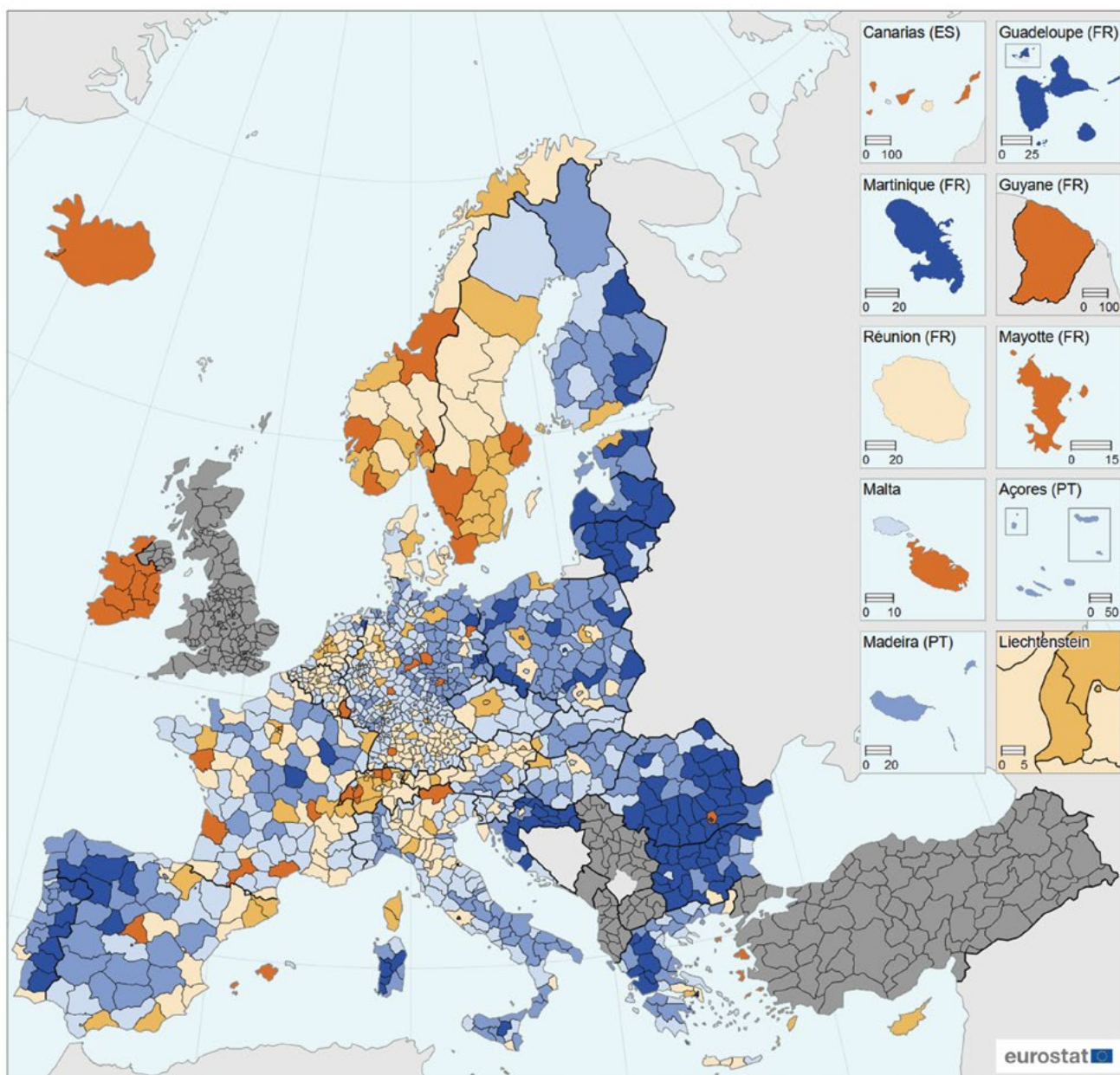
⁵ <https://theconversation.com/bienvenue-dans-le-laboratoire-des-villes-decroissantes-110245>

⁶ Bernt et al., 2010, dans <https://journals.openedition.org/cybergeo/26136>

Schéma 2 - Taux brut de la variation démographique, 2018

Projected relative change of the population, by NUTS 3 regions, 2019–50

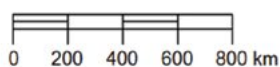
(%)



Administrative boundaries: © EuroGeographics © UN-FAO © Turkstat
Cartography: Eurostat – IMAGE, 03/2021

EU = -1.3

- < - 20
- 20 - < -10
- 10 - < 0
- 0 - < 10
- 10 - < 20
- >= 20
- Data not available



Au niveau de l'Union Européenne, certains travaux⁷ confirment que la plupart de ces villes en déprise sont situées dans des régions en **décroissance démographique**⁸, où des changements majeurs dans la structure de l'emploi et de l'éducation ont engendré un exode, en particulier des jeunes, des zones rurales vers les villes concentrant opportunités de formation et de travail. Cette baisse du nombre d'habitants est donc liée au vieillissement de la population : un accroissement naturel négatif non compensé par un solde migratoire positif. Pour les zones urbaines, ces dynamiques concernent principalement les vieux bassins miniers et industriels, pas seulement en Europe mais également aux Etats-Unis, au Japon, au Brésil ou en Chine⁹. En Europe de l'Ouest, la croissance urbaine est encore majoritaire, ce qui n'est pas le cas en Europe de l'Est, où la décroissance démographique est devenue la règle y compris pour certaines capitales comme Bucarest et Riga, en raison d'une forte émigration vers les pays de l'Ouest. L'exode rural et le double phénomène de métropolisation/périurbanisation sont ancrés depuis le milieu du XXe siècle dans les dynamiques territoriales européennes. Ces divergences régionales renforcent



Un quartier presque intégralement vidé de ses habitants et de ses habitations dans l'East Side de Detroit

les inégalités territoriales d'accès aux services et aux ressources. Elles impactent la cohésion au sein des États membres de l'Union, par exemple entre les régions de l'Est et de l'Ouest de l'Allemagne, du centre/Nord-Est et reste de la France ou entre les régions du Nord et du Sud d'Espagne, de la Belgique, de l'Italie.

Mais les territoires en déprise ne sont pas seulement des territoires « rétrécissants » en termes démographiques. Au cours des trois dernières décennies, **les effets de la désindustrialisation** et de la transition d'une économie industrielle à une économie tertiaire, les impacts d'une compétitivité économique globalisée sur les économies locales, un taux de chômage élevé, sont autant de phénomènes qui ont contribué à la formation de zones sinistrées, en déclin. Les pays anciennement soviétiques sont particulièrement touchés par le phénomène de décroissance urbaine, car la transition post-industrielle s'y est doublée d'une transition post-soviétique. Les systèmes productifs et les systèmes économiques, très dirigés avant la chute du Mur, ont été bouleversés en une décennie seulement : face à une concurrence contre laquelle elles n'étaient pas armées, les industries de l'Europe de l'Est se sont retrouvées dans une situation de faillite presque immédiate.

Ces villes rétrécissantes sont également caractérisées par de **forts taux de vacance immobilière**, par différentes formes de **périurbanisation**¹⁰, par des **réformes des services publics au niveau local** (hôpitaux, tribunaux, casernes...), par une **perte de qualité environnementale** liée à l'abandon de certains bâtis, services et réseaux urbains, par des **résultats faibles des politiques d'intégration sociale**, par une **hausse de la pauvreté, de l'injustice et de l'exclusion sociale**¹¹. Une étude de 2012 décrit les villes en déprise comme « des espaces urbains qui ont connu des pertes de population, un retournement économique, un déclin de l'emploi et des problèmes sociaux, symptômes d'une crise structurelle »¹².

⁷ Baron et al., 2010, dans <https://journals.openedition.org/cyberge0/26136#tocto2n1>

⁸ Excepté pour quelques villes industrielles et portuaires situées dans des régions croissantes, comme par exemple Saint-Étienne, Le Havre, Gênes, Palerme ou Aberdeen.

⁹ Voir [Shrinking Cities International Research Network](#).

¹⁰ C'est-à-dire un étalement des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux.

¹¹ Conway M., Konvitz J., « Meeting the challenge of distressed urban areas », *Urban Studies* 37 (4) : 749-774, Avril 2000, URL : <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420980050004008>

¹² Martinez-Fernandez C., Audirac I., Fol S., Cunningham-Sabot E., « Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization », 2012, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 36, No.2, 213-225. URL : <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x>

Ces villes en déprise peuvent être de **tailles très variées** et peuvent être touchées par le phénomène à des rythmes différents. Le rétrécissement peut être à un stade récent, c'est-à-dire caractérisé par une perte de population mais sans conséquences économiques immédiatement visibles. Il peut être à un stade avancé, c'est-à-dire caractérisé par une perte de population pérenne accompagnée de conséquences économiques, spatiales, sociales, comme l'exemple de Détroit aux Etats-Unis, particulièrement étudié et médiatisé, l'a démontré.

2. Les enjeux de la déprise pour l'habitat et les marchés du logement

L'inadéquation entre l'offre et la demande de logements est une caractéristique fréquente de la déprise, engendrant une série de défis liés à l'abandon et à la dégradation du bâti. La baisse de la demande affecte les prix, les investissements et l'occupation/l'entretien des logements. Les habitants qui restent sont alors confrontés à de forts taux de vacance résidentielle, à la détérioration de leur habitat, de leurs conditions de vie et de leur accès aux services.

Bien au-delà d'un marché immobilier « détendu », certaines villes, comme **Leipzig** en **Allemagne**, ont été qualifiées de « villes perforées »¹³ pour désigner une forme urbaine nouvelle, touchée par la vacance, les friches, des processus de perforation physique mais aussi démographique, sociale et économique. Ce phénomène évide certains territoires situés à l'intérieur de l'aire urbaine¹⁴. Alors que les ménages aux revenus suffisants sont plus mobiles, à **Leipzig** par exemple, les ménages plus modestes sont restés « coincés » dans les quartiers les moins attractifs dans un parc de logement en dégradation. Un processus de paupérisation de ces quartiers cumule alors détérioration des équipements, infrastructures/services et de l'environnement urbain et discontinuité des services de transports. Les inégalités socio-spatiales sont alors renforcées à l'intérieur même du territoire, entre quartiers : la construction



Les plantes courageuses / Hommage à Keith Haring

de nouveaux logements par des municipalités, dans un quartier considéré comme attractif, au sein même d'une région urbaine en déprise exacerbe forcément la vacance immobilière dans les zones les moins dotées et attractives du marché de logement local, accélérant la spirale du déclin dans ces zones¹⁵.

En termes de mal-logement, ces territoires sont en général plus directement confrontés aux problématiques liées à l'habitat dégradé, inadéquat ou indigne, qu'à celles de l'inaccessibilité financière et des coûts excessifs, tout du moins lorsqu'on compare leur situation à celle des zones au marché immobilier tendu. Cela est dû aux forts taux de vacance et à la dégradation du bâti, qui entraînent une remise en question des leviers d'action traditionnels des politiques urbaines : en **France** par exemple, les opérations de transformation et de rénovation urbaine se sont longtemps exclusivement axées sur la diversification de l'habitat et la règle du « un logement reconstruit pour un logement détruit ». Mais ces normes ne sont pas pertinentes dans des contextes en décroissance : adapter la ville physique aux pertes de population nécessite un renversement de paradigme. C'est ce qu'a compris le gouvernement

¹³ Lütke Daldrup E., « Die "Neue Gründerzeit", Veränderte Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien in der Stadtentwicklung », 2000, *Raumplanung Dortmund*, No.91, 164-167 ; et Florentin D., *Leipzig ou la ville perforée : une "shrinking city" modèle ?*, 2008, mémoire de master, sous la direction de Fol S. et Dufaux F., université Paris I Panthéon-Sorbonne.

¹⁴ Lütke Daldrup E., 2000, op. cit.

¹⁵ Aalbers Manuel B., « Pressure and suction on housing markets », 2003, *European Journal of Housing Policy*, 3(1), 61-81.

fédéral allemand dès les années 2000 : une Commission de « changement structurel de l'économie immobilière dans les nouveaux Länder » avait été constituée pour évaluer la situation de la vacance résidentielle en **Allemagne de l'Est**. En a résulté un programme conjoint à la Fédération et aux Länder, mis en place pour aider les villes en déclin à s'adapter aux changements économiques, démographiques et sociétaux : le programme « *Stadtumbau Ost* » de rénovation urbaine, mettant à disposition des communes des aides pour la démolition des logements et la mise en place de mesures de revalorisation. Doté de 2,5 milliards d'euros de 2002 à 2009, le programme a été considéré comme novateur, puisqu'il s'agissait pour la première fois de démolition non suivie de reconstruction systématique. Entre 2001 et 2010, dans l'ensemble des nouveaux Länder, 284 700 logements ont été démolis, dont 260 800 dans le programme *Stadtumbau Ost*, permettant de rééquilibrer les marchés du logement et de stabiliser la situation économique des entreprises immobilières¹⁶. Ces opérations ont principalement visé les logements des ménages modestes, ceux des grands ensembles, symboles de l'urbanisme socialiste en RDA : les démolitions sans revalorisation, c'est-à-dire sans reconstruction ou recyclage des ressources bâties et foncières, ont parfois contribué à « une dégradation de la réputation et ainsi de l'image du quartier, et donc à un renforcement des processus caractérisant le déclin urbain »¹⁷. Les quartiers anciens ont quant à eux été sujets de la revalorisation urbaine, afin de susciter de nouvelles évolutions de développement économique et démographique.

Un surplus d'offre et une baisse de la demande entraînent des niveaux de prix à l'achat et des niveaux

de loyer moins élevés qu'en zones tendues : à **Saint-Etienne**, grande ville française anciennement au cœur des industries des cycles, des armes et du textile et centre important d'extraction houillère, la population a baissé de 22% entre 1975 et 2015 – avec une tendance à la stabilisation depuis 2010. Le loyer médian pour un appartement deux pièces dans l'hypercentre en 2019 y était de 370€ par mois¹⁸, comparé à 690€ pour l'équivalent dans l'hypercentre de la voisine lyonnaise. A **Dessau-Roßlau**, ville décroissante du Land de Saxe-Anhalt dans l'Est de l'Allemagne ayant perdu plus de 20% de sa population depuis la réunification du pays en 1990, un appartement de 30 m² se loue à une moyenne de 6,83€/m², quand la moyenne nationale est à 12,51€/m²¹⁹. La vacance et l'obsolescence de certains segments de logements peuvent mettre en concurrence les différents bailleurs ou investisseurs, publics et privés, ce qui les amène à diminuer les prix de vente et à baisser les loyers. Pour certains bailleurs sociaux en France par exemple, cela peut représenter des retours sur investissement insuffisants pour assurer un entretien satisfaisant de leur patrimoine²⁰. L'accumulation de logements vides et dégradés, sans véritable approche globale ni véritable régulation publique, peut dans ce cas s'auto-alimenter avec le départ progressif des financeurs et investisseurs des marchés du logement : la vacance nourrit alors la vacance.

La distorsion entre demande et offre dans les villes en déprise ne conduit pas à un marché du logement forcément très abordable : des prix bas ne correspondent en effet pas forcément à des prix accessibles, qui le deviennent uniquement en fonction des revenus des habitants et de la part que les coûts du logement peuvent représenter par rapport à ces revenus. Et étant

¹⁶ Des mesures spécifiques, les « *Altschulden* », ont permis aux entreprises immobilières de recevoir des aides en cas de démolition de logements pour lesquels elles remboursaient encore des prêts datant de l'époque de la RDA. Les entreprises immobilières sont des acteurs locaux de premier plan, encore aujourd'hui en Allemagne de l'est : sous la RDA, les propriétaires constructeurs des grands ensembles étaient soit des coopératives (à 40%), soit l'Etat (à 60%). A la réunification, les logements appartenant à l'Etat ont été transférés à des sociétés immobilières communales. Cette structure reste présente aujourd'hui, avec en plus l'entrée des investisseurs privés sur le marché.

¹⁷ Florentin D. (2011), « Les Plattenbauten et le déclin: 'Effet Plattenbau', politiques urbaines et représentations sociales dans les quartiers de grands ensembles à Leipzig », *Géocarrefour - Villes rétrécissantes en Allemagne*, Vol. 86 (2), disponible sur : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01265935/file/geocarrefour-8446-vol-86-2-les-plattenbauten-et-le-declin.pdf>

¹⁸ https://www.observatoires-des-loyers.org/6/niveau-des-loyers.htm?nocache=1#ci=42218&ca=L4200&type_loyer=stock&year=2019&address=42000%20Saint-C3%89tienne&type_mode=1&habitat=2&pieces=1.4&construction=

¹⁹ Selon les données d'un portail immobilier en ligne : file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/Mietspiegel_Dessau-Rosslau_2020-1.pdf

²⁰ Union Sociale pour l'Habitat (2015), *Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »*, disponible sur : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/innovation-prospective/manifeste-pour-une-autre-politique-de-l-habitat-dans>

donné que la perte de population de ces villes n'est pas neutre socialement, qu'elle ne concerne pas de manière identique les différents groupes sociaux, le caractère abordable de ces marchés est à relativiser et à analyser au cas par cas.

3. La déprise et les inégalités territoriales

Les cadres, les diplômés du supérieur et les populations jeunes ont tendance à être plus avantagés en termes de mobilités résidentielles et à être les premiers à partir des villes en décroissance. Ils sont donc sous-représentés dans ces territoires, à l'inverse des populations ouvrières et des populations âgées de plus de 60 ans²¹. Une dynamique de **paupérisation** des villes en déprise est donc observable, exacerbée par la réduction des services publics de transports, d'éducation, de santé, d'aide sociale et administrative. A cela s'ajoute une invisibilisation politique des besoins de « ceux qui restent » : la qualification de « territoires en décroissance » masque en effet la nature des besoins de leurs habitants. Plus qualitatifs que quantitatifs, ces besoins concernent non seulement le logement mais également une demande de services soutenue.

Or la déprise urbaine se caractérise également par un **désengagement des services publics**, ce qui peut signifier une diminution des réseaux et de la fréquence des transports publics ; une sous-utilisation des réseaux

urbains, tels que l'électricité et l'assainissement ; une surutilisation des services à destination des personnes âgées, en parallèle de la fermeture des écoles et crèches ; un affaiblissement du tissu économique et la fermeture des commerces, les entreprises migrant dans des zones plus attractives. Les habitants qui restent sont donc confrontés à la disparition de services essentiels. Les services et les opportunités d'éducation et d'emploi se concentrent dans les métropoles, où le marché est très tendu, où les prix explosent et où les pénuries de logements abordables et très abordables excluent de l'accès au logement les ménages en ayant le plus besoin²². Il existe donc une réelle marge de manœuvre et des modèles d'aménagement à inventer afin de lutter contre ces inégalités territoriales et d'adapter les politiques nationales et locales afin de réinvestir dans les territoires en décroissance tels qu'ils sont, pour répondre aux besoins des habitants qui y vivent – et non pour attirer des ménages et un tissu économique nouveaux dans une optique traditionnelle de « croissance à tout prix ». D'autant plus que la baisse des ressources municipales et des leviers économiques mobilisables par les acteurs locaux caractérise également la déprise : les recettes fiscales diminuent, les coûts sociaux et de sécurité publique augmentent et la surcapacité des infrastructures crée des inefficacités et une augmentation des coûts par habitant. Il s'agit donc d'adapter, à un contexte décroissant, des politiques d'aménagement et d'habitat non-calquées sur le modèle de croissance urbaine.

LA DÉCROISSANCE, DEVENIR INÉLUCTABLE DES VILLES EUROPÉENNES ?

La manière dont la question de la déprise urbaine est traitée et analysée diffère selon les pays : en **Allemagne**, le solde naturel particulièrement bas (1,6 enfant par femme) et la prépondérance du facteur du vieillissement démographique ont induit une analyse de la décroissance comme un devenir inéluctable des villes. Ce qui n'est par exemple pas le cas en **France**, où ce facteur démographique est moins prégnant et où la décroissance urbaine est encore analysée comme un dysfonctionnement temporaire. Pourtant, la décroissance démographique concerne actuellement plus d'un tiers des aires urbaines en France métropolitaine : selon les données de l'INSEE, entre 1990 et 2014, 292 aires urbaines sur 768 (soit 38%) ont perdu des habitants. Il s'agit surtout d'agglomérations de moyenne ou petite taille, principalement situées dans les anciens bassins industriels du Nord, du Nord-est et du Massif central, mais aussi dans des zones peu denses, à l'écart des métropoles. En **Europe de l'Est**, de nombreuses villes sont en déclin démographique : cela est non seulement dû au vieillissement de la population, mais également à une importante migration intra-européenne de l'Est vers l'Ouest.

²¹ Rudolph M., « Ceux qui partent, ceux qui restent. Les mobilités résidentielles dans les villes en décroissance », *Métropolitiques – Dossier Villes en décroissance*, 24 mai 2017, URL : <https://metropolitiques.eu/Ceux-qui-partent-ceux-qui-restent.html>

²² Voir Cattiaux S. (2020), « Pénurie de logements très sociaux : et si c'était la faute des métropoles ? », *La Lettre du Cadre*, 28 décembre 2020, disponible sur : <https://www.lettreducadre.fr/20821/penurie-de-logements-tres-sociaux%E2%80%89-et-si-cetait-la-faute-des-metropoles%E2%80%89/>

II. LA DÉPRISE TERRITORIALE COMME OPPORTUNITÉ POUR REPENSER LA VILLE ET L'HABITAT

1. Un aménagement urbain sous contrainte propice à l'imagination de nouveaux usages et politiques publiques

La gestion de la décroissance urbaine peut revêtir plusieurs aspects : elle peut suivre, de manière classique, le modèle de développement urbain « entrepreneurial », hégémonique en Europe, qui vise à renforcer des dynamiques de marché afin d'attirer des populations extérieures au territoire (« classe créatives », touristes, étudiants...). Cela passe par des politiques publiques descendantes, sans appui sur les dynamiques du terrain, militantes, associatives ou citoyennes qui sont pourtant souvent très ancrées dans ces territoires. L'objectif est alors un retour à la croissance, avec l'idée d'une dynamique vertueuse qui ruissellerait à l'échelle locale sur l'ensemble du territoire²³. De nombreuses villes, comme **Lodz** en **Pologne**, ont axé leurs stratégies de reconversion des économies industrielles sur des équipements universitaires ou de tourisme, en misant sur leur histoire industrielle comme patrimoine. Si ces villes ont retrouvé une certaine attractivité grâce à ces aménagements, cela va souvent de pair avec la gentrification de certains quartiers, excluant les habitants les plus modestes et exacerbant des inégalités territoriales au sein même du périmètre urbain : certains quartiers rénovés où se concentrent les commerces et les services se gentrifient. Les habitants de longue date expriment un creusement des écarts d'accès aux ressources, au logement et aux services. Les prix des loyers ont explosé, à l'inverse des revenus, qui stagnent à des niveaux faibles, en parallèle d'un taux de chômage toujours élevé²⁴.

Des politiques alternatives de gestion de la décroissance urbaine sont également observées en Europe. Elles s'appuient sur les « ressources endogènes du territoire », qu'il s'agisse de ressources naturelles, de compétences et d'engagement des habitants, et sur les besoins, sans chercher à attirer à tout prix des investisseurs et populations extérieurs au territoire²⁵.

Ces politiques de décroissance planifiée ont également le point commun d'accepter la déprise en tant que telle et de redimensionner la ville en conséquence : le « **smart shrinkage** », « **rightsizing** », « **downsizing** », « **creative decline** », sont autant de concepts utilisés aux Etats-Unis pour définir ces politiques de planification adaptées au déclin de la population via l'ajustement des infrastructures, des modèles de développement et des services publics à cette population réduite²⁶. La politique fédérale de démolition sans reconstruction systématique promue dans l'est de l'**Allemagne**, via le programme « *Stadtumbau Ost* » décrit plus haut, est l'un des rares exemples européens de stratégies de décroissance planifiée menée à l'échelle fédérale. **Leipzig** a par exemple été considérée comme pionnière dans la gestion des friches ayant résulté des démolitions massives et ayant « perforé » la trame urbaine : la municipalité a utilisé ces espaces pour des projets d'occupation temporaire et pour la renaturation de la ville avec la création de « forêts urbaines ». A **Dessau-Rosslau**, une nouvelle forme de trame urbaine a émergé, différente du paradigme traditionnel dominant d'une ville européenne dense et compacte : elle est caractérisée par plusieurs centres et zones de convergences, dont l'interconnexion a été aménagée, tout comme l'interface avec la périphérie et les nouvelles zones paysagères créées par les friches²⁷. En Allemagne, les urbanistes et autorités publiques aux prises avec les villes en déclin ont d'abord abandonné l'illusion d'une nouvelle croissance urbaine pour mettre en œuvre une décroissance encadrée et pragmatique. Les discussions se sont ensuite tournées vers les questions de qualité de vie, d'infrastructures et de fourniture des services.

Si elles peuvent être innovantes et inspirantes, il ne faut pas sous-estimer la grande diversité de ces politiques et la nécessité de prendre en compte les contextes locaux et les choix politiques dont elles sont le fruit²⁸. Les politiques de « rightsizing » sont en effet controversées, en particulier aux **Etats-Unis** : elles ont parfois été qualifiées d'« austérité spatiale »

²³ Rousseau M., Béal V., « La décroissance, horizon souhaitable de développement ? », SCET, *Tendances – Répondre aux nouveaux défis des territoires* n°6, mars 2019.

²⁴ Knight B. (2020), « Leftist violence undermines Leipzig's gentrification debate », *DW*, 11 septembre 2020, disponible sur : <https://www.dw.com/en/leftist-violence-undermines-leipzigs-gentrification-debate/a-54884976>

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Allgood L.S., *Creative shrinkage: In search of a strategy to manage decline*, 2008, Master of Community Planning thesis, Portland, OR: Portland State University ; et Aalbers M.B., Bernt M., « The political economy of managing decline and rightsizing », *Urban Geography*, pp. 165-173, 2018, URL : <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2018.1524654>

²⁷ Martinez-Fernandez C., Kubo N., Noya A., Weyman T. (2012), *Demographic Change and Local Development Shrinkage, Regeneration and Social Dynamics: Shrinkage, Regeneration and Social Dynamics*, OECD Publishing, p. 93-95.

²⁸ Béal, Fol, Rousseau, 2016 https://www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=GES_182_0211

ou d'«urbanisme austéritaire»²⁹ car considérées comme ayant une capacité limitée de remise en cause de la fabrique urbaine contemporaine, voire même une tendance à exacerber certains de ses processus les plus excluants et ségrégatifs³⁰. Certaines études font par exemple référence aux similitudes entre certaines stratégies américaines de « rightsizing » et l'idée derrière la politique new-yorkaise mise en œuvre dans les années 1970 et 1980 de « redlining », qui soutenait la suppression des services communaux dans les quartiers défavorisés considérés comme « irrécupérables ». Ces politiques peuvent être perçues comme des expérimentations de mesures austéritaires spatiales, ancrées dans un contexte global de gestion d'urgence des crises financières successives³¹.

Pour autant, de nombreuses études et initiatives ont été menées dans différentes villes en déprise d'Europe, qui paraissent inspirantes à analyser et répertorier afin de remettre effectivement en cause les modèles de production urbaine qui excluent, de par leur financiarisation croissante, une part de plus en plus importante de la population européenne – en particulier celle ayant de faibles revenus.

2. La vacance immobilière et la perforation urbaine comme opportunité pour le logement pour tous-tes

La valorisation des espaces vacants représente dans certains contextes en déprise une véritable opportunité pour la mise en œuvre du droit au logement. En fonction de la structure du marché local, les leviers à actionner diffèrent en matière de gestion de la vacance : dans des zones en déprise très majoritairement composées de locataires, les outils à créer ne seront pas les mêmes que dans des zones majoritairement peuplées de propriétaires-occupants.

Une idée, qui avait germé à **Liverpool** en 2013, a été exportée dans plusieurs pays³² dont en **France**, à **Roubaix**, où la mairie a lancé en 2018 un dispositif expérimental de vente de maisons à un euro contre réhabilitation. Les critères d'éligibilité comprennent le fait d'être primo-accédant, de s'engager sur un budget de réhabilitation conforme aux estimations, de travailler et vivre à Roubaix ou sur le territoire métropolitain et d'avoir une composition familiale adaptée au logement souhaité. L'acquéreur a l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation et d'occuper le logement en tant que résidence principale durant six ans ; s'il décide de revendre le bien dans les six années suivant l'achat, il doit reverser la plus-value réalisée, afin d'éviter tout effet spéculatif. Le but affiché par la municipalité est de « redynamiser » et faire revenir les populations dans les quartiers populaires, « pour éviter d'avoir ces maisons abandonnées et murées »³³. En mars 2021, 10 des 17 maisons, qui appartenaient toutes auparavant à des acteurs publics, avaient trouvé acquéreur ; les travaux sont terminés pour 5 d'entre elles. Les coûts de rénovation s'élevaient entre 43 000 et 179 000 euros : les propriétaires aux revenus très modestes ont pu bénéficier de subventions publiques pour réduire ce coût, grâce aux politiques en faveur de la rénovation énergétique – les performances énergétiques des logements concernés étant à améliorer - et de la lutte contre l'habitat indigne³⁴. La Métropole européenne de Lille (MEL) estimait en 2018 qu'il existait près de 40 000 logements vacants, principalement à Lille, Roubaix et Tourcoing, sur son territoire, alors que plus de 40 000 ménages étaient en demande de logement social.

De l'autre côté des Pyrénées, l'« **Espagne vide** » (« *la España vacía* ») décrit le phénomène de désertification rurale qui sévit en Espagne, au profit de la métropolisation³⁵ : le gouvernement catalan étudie ainsi la possibilité de réformer la loi sur le logement,

²⁹ Hackworth J., « Rightsizing as spatial austerity in the American Rust Belt », *Environment and Planning A* 2015, vol. 47, pp. 766-782.

³⁰ Voir Aalbers & Bernet, 2018, *op. cit.*

³¹ Akers J., « Making markets: Think tank legislation and private property in Detroit », 2014, *Urban Geography*, 34(8), 1070-1095 ; Peck J., « Pushing austerity: State failure, municipal bankruptcy and the crises of fiscal federalism in the USA », 2014, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 7(1), 17-44 ; et Béal V., Fol S., Miot Y. & Rousseau M., « Varieties of rightsizing strategies: comparing degrowth coalitions in French shrinking cities », *Urban Geography*, vol. 40 2019 – Issue 2, URL : <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2017.1332927>

³² Dans le Sud de l'Italie par exemple : <https://casealeuro.it/case-a-1-euro/>

³³ https://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/immobilier-indigne/trois-questions-sur-les-maisons-a-un-euro-lancees-par-la-ville-de-roubaix_2406313.html

³⁴ Errard G. (2021), « Que sont devenues les maisons à 1 euro à Roubaix ? », *Le Figaro Immobilier*, 25 mars 2021, disponible sur : https://immobilier.lefigaro.fr/article/que-sont-devenues-les-maisons-a-1-euro-a-roubaix_bcf131e2-85a2-11eb-9671-7deef46093a/

³⁵ Zurro Sanchez-Colomer L., « Nobody lives here! Rural depopulation in the EU and citizen engagement in 'emptied Spain' », 27 Juillet 2020, *Eyes on Europe*, URL : <https://www.eyes-on-europe.eu/nobody-lives-here-rural-depopulation-in-the-eu-and-citizen-engagement-in-emptied-spain/> ; Juliani A., « Emptied Spain: nobody's land, everybody's land », EFE, 31 Mars 2019, URL : <https://www.efc.com/efe/english/infographics/emptied-spain-nobody-s-land-everybody/50000936-3940032>

afin d'autoriser l'expropriation de logements vides y compris dans les municipalités où la demande est faible, afin de faciliter la réinstallation de populations sur ces territoires. Le gouvernement catalan agirait en tant qu'intermédiaire entre propriétaires de logements vacants et locataires potentiels, afin de déboucher sur des accords locatifs adaptés aux deux parties. L'expropriation est alors un dernier recours, prévue seulement dans des cas très spécifiques où le propriétaire ne remplirait pas son devoir d'entretien du logement et où il refuserait de le rendre disponible à la location³⁶. Certaines associations aident les familles sans-domicile des zones urbaines à s'installer dans des logements vides, situés dans des villages désertés de la campagne espagnole : c'est ce que fait la Fondation Madrina depuis mars 2020, en coopérant avec les maires et les habitants des municipalités concernées³⁷. La Fondation et ses partenaires organisent non seulement le relogement mais également l'intégration à long terme de ces ménages, en les accompagnant dans l'accès à l'alimentation, aux soins et à l'éducation, ainsi que dans la recherche d'un emploi. Avec l'arrivée de nouveaux venus aux revenus très modestes, l'éloignement de ces villages des réseaux de transport et des réseaux de communication devient un véritable problème, incitant les équipes municipales et les habitants à se structurer pour y trouver des solutions.

Les territoires en déprise sont également un terreau fertile pour l'apparition de modèles d'habitats solidaires, collectifs, partagés ou coopératifs initiés par les citoyens. A **Bucarest**, qui a perdu plus de 180 000 habitants entre 1999 et 2019, de nombreuses maisons abandonnées sont réappropriées et réhabilitées par des jeunes, parfois sans emploi, qui y implantent diverses activités sociales et culturelles destinées aux communautés locales. Un jeune réseau européen, Spruce Up Europe, répertorie les initiatives similaires dans différents pays (France, Royaume-Uni, Portugal, Espagne, Allemagne, Italie, Hongrie, Roumanie, Lettonie)³⁸. L'auto-réhabilitation est mise en avant comme un élément clé de l'idée du « chez soi » collectif et solidaire qui sous-tend ces initiatives.

A **Leipzig**, où le déclin longue-durée et la politique de démolition ciblée sur les grands ensembles (*Plattenbauten*) ont engendré un phénomène important de « perforation urbaine »³⁹ - et ce malgré un regain d'attractivité de la ville ces dernières années -, la municipalité a adopté en 2015 un arrêté visant à encourager les projets d'habitats alternatifs, qui se sont multipliés au fil des années de la déprise. L'association *Haushalten e.V* met par exemple en lien depuis 15 ans des artistes et des habitants précaires avec des propriétaires de logements vacants. Elle a été à l'initiative de deux modèles de « gardiennage » de maisons vacantes : les *Wächterhäuser*, dans lesquelles les occupants restent pendant un temps déterminé sans payer de loyer. En échange, ils occupent la maison pour éviter qu'elle ne se détériore. Le modèle plus récent des *Ausbauhäuser* permet aux locataires de payer des loyers très bas en échange d'une participation à la rénovation du bâtiment, via des contrats de plus longue durée. Ces types d'habitat restent assez précaires, ils sont surtout prisés par des jeunes et parfois des personnes migrantes. Toujours à Leipzig, le *Mietshäuser Syndikat*, fondé en 1999, s'allie aux associations d'habitants pour monter des projets d'habitat anti-spéculatifs : le Syndicat et les associations d'habitants mettent des parts dans une société commune pour l'achat d'un bâtiment, qui devient alors propriété de cette société. Les habitants gèrent ensuite en commun le fonctionnement de leur habitat, qui peut parfois s'étendre à la création de coopératives alimentaires, de bibliothèques coopératives, etc. 129 projets d'habitats coopératifs dans toute l'Allemagne ont été réalisés dans ce cadre, dont onze à Leipzig. Le risque de la gentrification plane pourtant autour de Leipzig, décrite audacieusement par les stratégies municipales de marketing urbain comme « *Berlin en mieux* », et qui a connu ces dix dernières années une augmentation de 40% des prix dans le centre-ville⁴⁰.

Dans le **Sud de l'Italie** et en **Sicile**, régions qui ont également connu de fortes baisses de populations avec l'exode vers les bassins d'emploi, des politiques locales volontaristes d'accueil des personnes exilées

³⁶ EFE, « El Govern estudia habilitar expropiaciones de viviendas vacías en los municipios de baja demanda », *El Periodico*, 21 Novembre 2020, URL : <https://www.elperiodico.com/es/economia/20201121/el-govern-estudia-habilitar-expropiaciones-en-los-municipios-de-baja-demanda-8215379>

³⁷ De Santos Pascual J-C (2020), « Spain's homeless help repopulate rural ghost towns », *Euronews*, 31 décembre 2020, disponible sur : <https://www.euronews.com/2020/12/30/spain-s-homeless-help-repopulate-rural-ghost-towns>

³⁸ Voir <https://spruceupeurope.com/the-houses/>

³⁹ Voir Florentin D. & Paddeu F. (2013), « Le déclin au quotidien : crise perçue et espaces vécus à Leipzig et Detroit », dans *Revue Urbanités*, URL : <http://www.revue-urbanites.fr/le-declin-au-quotidien-crise-percue-et-espaces-vecus-a-leipzig-et-detroit/>

⁴⁰ Goethe Institut (2018), « Comment Leipzig réinvente l'habitat », URL : <https://www.goethe.de/ins/be/fr/kul/mag/21311515.html> et Girardin A., « Le quartier de Plagwitz à Leipzig : vingt ans de revalorisation entre gestion de la décroissance urbaine et politiques entrepreneuriales d'attractivité », *Géographie, économie, société*, 2019/1-2 (Vol. 21), p. 23-44, URL : <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2019-1-page-23.htm>

ont été mises en œuvre dans des villages désertés par les locaux : à **Riace**, les réfugiés accueillis ont permis la création d'emplois et la reprise économique locale. Cette initiative a permis de maintenir des logements locatifs et de réhabiliter des logements vacants. A **Sutera**, l'école, menacée de fermeture en 2012 avec ses 10 élèves, en compte aujourd'hui de nouveaux originaires d'Éthiopie, du Pakistan ou du Nigéria, ce qui lui permet de rester ouverte⁴¹. D'autres villages siciliens voisins menacés par l'abandon, comme Mazzarino et Milena, ont suivi le modèle d'intégration initié par la municipalité de Sutera, en accueillant dignement les personnes en demande d'asile et en offrant un souffle nouveau au territoire. La redynamisation des espaces en déprise peut donc passer par l'intégration de populations immigrantes, qui sont démesurément confrontées aux problématiques d'exclusion du marché du logement en Europe⁴².

Pour autant, les territoires en déprise sont à double tranchant en termes d'intégration : s'ils peuvent présenter des opportunités sur l'accessibilité et la disponibilité de logements, ils offrent moins de perspectives d'emploi que les métropoles, tandis que l'accès aux services publics (transports, santé...) et administratifs peut y être moindre. **Dessau**, par exemple, n'est pas une ville d'accueil choisie délibérément par les personnes exilées - leur installation dans une ville allemande étant le résultat d'un mécanisme de répartition des demandeurs d'asile entre Länder et communes. Pour autant, la ville de Dessau a mis en œuvre une politique d'accueil basée sur l'accès au logement : les personnes en demande d'asile ne sont pas hébergées en centres d'accueil, mais dans des appartements vacants du centre-ville appartenant à DWG, la société municipale de logements sociaux. Si cette politique d'accueil vise la redynamisation du marché du logement, elle est encore loin d'atteindre sa capacité maximale : en mars 2015, 1 200 demandeurs d'asile étaient hébergés dans 330 de ces appartements vacants, ce qui ne représentait que 4,7% des 7 000 logements disponibles. Les appartements sont mis à disposition des personnes le temps qu'elles obtiennent un titre de séjour, après quoi elles doivent rechercher

un autre logement. Les réfugiés statutaires sont donc logés dans des appartements qu'ils trouvent par eux-mêmes, les loyers pouvant être financés par les centres de l'emploi (*Job Center*) locaux⁴³.

A cela s'ajoute le défi de l'accueil de nouvelles populations, considérées comme étrangères, par une partie des locaux : en **Italie**, le village de **Riace** est devenu le symbole de la division entre défenseurs des droits et de l'accueil inconditionnel et représentants de l'extrême-droite xénophobe⁴⁴. La municipalité a été conquise par l'extrême droite aux dernières élections locales, mettant fin à l'accueil des personnes exilées. La question cruciale pour ces politiques de revitalisation et d'accueil est de trouver comment créer un environnement propice à l'accueil et aux échanges, malgré les divisions : il s'agit d'un travail de fond et de longue haleine, qui pourrait s'appuyer sur une pluralité de personnes ressources, au sein des services publics locaux (mairie, police, école) et des initiatives habitantes.

3. Au-delà du logement, repenser l'habitat : approches transversales pour réinventer l'accès aux services et à des réseaux urbains en transition

La décroissance offre également des opportunités en termes de renouvellement et de transformation de l'action publique. Certaines politiques urbaines alternatives ont cherché à améliorer la qualité de vie et l'environnement des habitants restants sans passer par la recherche à tout prix de la croissance. C'est le cas avec la redynamisation de rez-de-chaussée vacants par des initiatives habitantes et des associations à **Saint-Etienne**, qui ont permis ces dix dernières années la réactivation et la transformation d'une dizaine de ces lieux en local à vélos, ateliers d'artistes et d'artisanat, épicerie en vrac, et plus récemment en une « accorderie », lieu d'échanges de services entre membres visant à lutter contre la précarité et l'isolement⁴⁵.

⁴¹ Tondo L., « 'They are our salvation': the Sicilian town revived by refugees », *The Guardian*, 19 Mars 2018, URL : <https://www.theguardian.com/world/2018/mar/19/sutera-italy-the-sicilian-town-revived-by-refugees>

⁴² Voir FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2020), *Cinquième Regard sur le Mal-Logement en Europe*, URL : <https://www.feantsa.org/fr/report/2020/07/23/fifth-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2020>

⁴³ Brault M., Daccord H., Lenouvel J., « Les lieux de l'insertion et de l'intégration sociale des réfugiés. Le cas de Dessau, ville en décroissance », *Espaces et sociétés*, 2018/1-2 (n° 172-173), p. 55-72. URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2018-1-page-55.htm>

⁴⁴ <https://www.humanite.fr/migrants-cabale-en-calabre-contre-un-maire-trop-accueillant-707933>

⁴⁵ Morel Journel C., Sala Pala V., « La ville en décroissance, laboratoire du droit à la ville ? », *Métropolitiques*, 29 Novembre 2018, URL : <https://metropolitiques.eu/La-ville-en-decroissance-laboratoire-du-droit-a-la-ville.html>

La diminution de consommation d'eau et d'énergie va de pair avec la déprise urbaine et la perte de population, provoquant irrémédiablement une altération des systèmes techniques et des réseaux de distribution. A **Magdebourg**, la capitale du Land de Saxe-Anhalt dans l'Est de l'**Allemagne**, c'est par l'action sur la consommation d'eau et d'énergie que de nouvelles solidarités ont pu voir le jour : un tarif solidaire pour l'eau a ainsi été adopté à une échelle infrarégionale, la ville-centre payant un tarif supérieur à ce qu'elle devrait payer si elle s'approvisionnait seule, ceci afin que les territoires alentour, avec qui le réseau est mutualisé, puissent payer le service à un prix raisonnable - huit à douze fois moins cher que s'ils avaient dû fonctionner sans être dans le système mutualisé⁴⁶.

A **Vitry-le-François**, en **France**, la transition énergétique est un objectif affiché des politiques de décroissance planifiée, dont les acteurs clés sont les bailleurs sociaux. Le projet de développement économique passe dorénavant par une réflexion sur l'économie circulaire, l'écologie industrielle et le développement de nouvelles filières, ce qui contribue à modifier le regard des élus sur le « développement durable », désormais envisagé comme « un moyen d'augmenter le reste-à-vivre de la population et de changer de modèle de société localement ». Les acteurs publics locaux y ont transformé leur regard au prisme du contexte de décroissance urbaine, passant de priorités centrées auparavant sur l'industrie locale à de nouveaux objectifs environnementaux et sociaux, via un « redéveloppement endogène »⁴⁷.

Alors que l'accessibilité financière peut être considérée comme un atout pour l'accès au logement dans les villes en déprise, plusieurs études menées aux **Etats-Unis** (dont une menée sur un échantillon de 81 villes en décroissance) ont démontré que les mécanismes de financement pour plus de logement abordable ne fonctionnent pas toujours comme prévu contre

les effets de déplacement et de gentrification : ils ne facilitent pas forcément l'accès à des logements abordables pour les personnes pauvres, ce qui limite les bénéfices d'une approche uniquement axée sur le logement. Les frais de transport ont dans ce cas été analysés comme représentant une plus grande proportion du budget du ménage que les coûts liés au logement ; l'adoption d'une approche par l'amélioration des transports, en particulier ceux visant l'accessibilité à vélo et à pied, serait donc dans ces villes américaines plus efficace pour éviter le déplacement des ménages à faibles revenus et améliorer leur qualité de vie⁴⁸. Cet exemple met en avant l'importance de comprendre les difficultés et les besoins des habitants pour adapter l'aménagement localement, à rebours d'une approche hégémonique partant du haut vers le bas.

Enfin, la porosité des villes en déprise avec le péri-urbain et le rural, si elle peut représenter un véritable défi en termes de trame urbaine, de transports et d'accessibilité, peut également permettre d'élargir le spectre des possibles en termes de développement local transversal, mettant en lien accès au logement, à la terre, à l'emploi, à une qualité de vie digne, à une alimentation et un environnement sains, via des initiatives basées sur l'économie circulaire : le programme « Petites Villes de Demain » lancé par l'Agence française nationale de la cohésion des territoires prévoit ainsi l'utilisation de l'économie sociale et solidaire comme levier de revitalisation des villages et petites villes, afin de valoriser les compétences locales dans des territoires délaissés par les entreprises « traditionnelles » et de « faire avec les gens qui sont là ». Dans cette optique, une communauté de communes rurales de Haute-Marne comprenant un peu plus de 8 000 habitants a transformé une ancienne gare désaffectée en un centre de ressources accueillant différents acteurs de l'économie sociale et solidaire, dont des structures d'insertion et des studios dédiés à l'accueil de jeunes⁴⁹.

⁴⁶ Florentin D., « Des réseaux qui décroissent, des solidarités qui s'accroissent ? Baisse des consommations d'eau et d'énergie et nouveau contrat social et territorial », *Métropolitiques*, 17 avril 2017, URL : <https://metropolitiques.eu/Des-reseaux-qui-decroissent-des.html> et Florentin D., « La décroissance urbaine est-elle soluble dans la transition écologique ? Expérimentations magdebourgeoises », *Allemagne d'Aujourd'hui*, 2020/4 (N° 234), pp. 22 to 32, URL : <https://www.cairn.info/revue-allemande-d-aujourd-hui-2020-4-page-22.html>

⁴⁷ Miot Y., Rousseau M., « Décroître pour survivre ? Démolitions et transitions énergétiques à Vitry-le-François », *Métropolitiques*, 29 juin 2017, URL : <https://metropolitiques.eu/Decroitre-pour-survivre.html>

⁴⁸ Tighe JR., Ganning JP., « Do Shrinking Cities Allow Redevelopment Without Displacement? An Analysis of Affordability Based on Housing and Transportation Costs for Redeveloping, Declining, and Stable Neighborhoods », *Housing Policy Debate*, vol. 26 – 2016, Issue 4-5 ; et Yin L. et al., « Neighbourhood accessibility and walkability of subsidised housing in shrinking US cities », *Urban Studies* 1-18, 2020.

⁴⁹ Megglé C., « ESS et revitalisation des territoires ruraux : Faire avec les gens qui sont là », *Localtis*, URL : https://www.banquedesterritoires.fr/ess-et-revitalisation-des-territoires-ruraux-faire-avec-les-gens-qui-sont-la?pk_campaign=Flux%20RSS&pk_kwd=2020-12-02&pk_source=Actualit%C3%A9s%20Localtis&pk_medium=RSS

CONCLUSION

A l'heure des réflexions autour d'un « nouveau Bauhaus européen », porté par la Commission pour « construire des lieux esthétiques, durables et inclusifs pour vivre ensemble après la pandémie »⁵⁰, il paraît nécessaire de se questionner sur la cohésion territoriale, sur les désengagements territoriaux des Etats, sur la manière de faire l'urbain et l'habitat.

Les villes et territoires abordés ici, parce qu'ils sont de facto confrontés à la réalité du déclin, parce qu'ils sont aussi délibérément omis et mis de côté dans la majorité des discussions autour de l'aménagement territorial, permettent d'éclairer ces questions de différentes manières. En matière d'habitat, les défis de la vacance, de la perforation urbaine, de la dégradation du bâti, peuvent être transformés en autant d'opportunités d'accès au logement pour tous et toutes, tant que les besoins et compétence des habitants sont pris en considération, ainsi que le caractère transversal de la notion d'habiter l'urbain : penser donc, au-delà du logement au sens strict, l'accessibilité en transports, les liens sociaux, la vie associative et culturelle, le sentiment d'appartenance et de communauté, l'environnement et la qualité de vie dans son ensemble. Si la contribution à la justice sociale et spatiale de ces politiques de décroissance planifiée, pensées pour mieux habiter le déclin, doit être étudiée plus systématiquement, les chercheuses Christelle Morel Journal et Valérie Sala Pala ont analysé les villes en décroissance en tant que laboratoire du droit à la ville,

au sens d'Henri Lefebvre : « [...] un processus inscrit dans un horizon qui consiste, pour les habitants, à (re) prendre collectivement le contrôle sur l'habiter, sur la production et l'usage de l'espace urbain et à faire primer la valeur d'usage sur la valeur marchande. [...] Le droit à la ville réside dans la production, contrôlée par les habitants, d'espaces urbains correspondant à leurs besoins et désirs, favorisant les rencontres, le jeu, la création et la liberté, permettant au fond leur émancipation »⁵¹.



La reconversion par la culture à Leipzig : d'anciennes friches industrielles (fileries) devenues ateliers d'artistes et lieux d'expositions

⁵⁰ https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_fr

⁵¹ Morel Journal C., Sala Pala V., « La ville en décroissance, laboratoire du droit à la ville ? », *Métropolitiques*, 29 Novembre 2018, URL : <https://metropolitiques.eu/La-ville-en-decroissance-laboratoire-du-droit-a-la-ville.html>



L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE :
BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES