

## Urbanités

# 8 - Janvier 2017 - La ville indigne

Le mal-logement dans les centres anciens des petites villes : « l'exemple » languedocien

Carole Cuenot et Alexandre Brun



Couverture : Lodève (Hérault), une petite ville qui résorbe progressivement l'habitat indigne de son hyper-centre (CNRS, 2016)

Les centres anciens des petites villes recouvrent de multiples enjeux auxquels sont confrontés les acteurs locaux au sens le plus large du terme (élus, « techniciens », bailleurs sociaux, bureaux d'études, associations d'habitants, etc.)<sup>1</sup>. Alors que les métropoles font face aux nombreuses demandes de logement social, la plupart des petites villes cherchent à redorer l'image qu'elles véhiculent pour attirer de nouveaux habitants dans leurs centres. Le cœur de ces villes au passé industriel, commercial ou

---

<sup>1</sup> Comme le rappelle Mainet, (2008 : 14) « la définition d'une petite ville ne semble pas poser de problème. C'est une ville de petite taille, c'est-à-dire qui compte un nombre relativement réduit d'habitants ». Cependant « si la limite inférieure de 2 000 habitants semble acquise, officiellement, puisque c'est le seuil statistique de l'urbain en France, elle est loin d'être adoptée par les chercheurs. L'INSEE lui-même [...] retient souvent la limite de 3 000 habitants [...]. Les géographes retiennent plus fréquemment le seuil des 5 000 habitants. Une parade souvent employée est de traiter conjointement petites villes et bourgs centres (moins de 5 000 habitants). Le seuil supérieur pose également problème, celui qui sépare une petite ville d'une ville moyenne ». Aussi, conclut Mainet, « dans le continuum territorial allant du rural à l'urbain, la petite ville occupe une position charnière, à l'interface entre les deux. C'est donc un type de territoire paradoxal car il est défini comme "urbain" mais il est souvent fortement associé aux références rurales dans certains cas (notamment pour les plus petites villes) ». Cependant, comme le résume Desmarais (1984), « la disposition des villes dans l'espace donne lieu à des échanges ville-ville et ville-campagne relevant de la polarisation exercée par chacune d'elles. Leur zone d'influence indique une fonction régionale et une importance en soi de la ville. [...] Ainsi cette notion n'est-elle pas le seul résultat du nombre d'habitants, mais surtout de l'importance de sa fonction régionale, c'est-à-dire de son rôle dans le tissu urbain régional ». Kayser (1972) et Laborie (1979) étaient déjà critiques voici quarante ans sur la définition officielle de l'INSEE.

agricole peine à retrouver les fonctions et les services nécessaires au maintien d'une population. Les logements vacants y sont très nombreux et des îlots entiers sont considérés comme insalubres.

Deux processus plus ou moins concomitants sont à l'œuvre.

Le premier processus relève des choix propres aux habitants des petites villes. En effet, les ménages les plus riches (retraités, cadres et professions libérales, employés) préfèrent s'écarter « à la campagne » en faisant construire leur villa ou en rénovant de vieux corps de ferme. Ils s'éloignent donc de leur petite ville sans toutefois la quitter complètement. Il s'agit pour eux d'avoir accès à toutes les commodités de la ville tout en bénéficiant d'un cadre de vie qu'ils jugent meilleur. Attention toutefois, ce processus n'est naturellement pas propre aux petites villes.

Le second processus, la « renaissance rurale » (Kayser, 1990), agit davantage en creux. Ce terme correspond au repeuplement des espaces ruraux amorcé dans les années 1970. Les classes moyennes en quête d'espaces de faibles densités et, pour certains, de modes de vie alternatifs ont préféré les hameaux ruraux, les exploitations agricoles, les moulins isolés voire les petits lotissements pavillonnaires périphériques aux centres historiques des petites villes. Faute d'emplois et dans une moindre mesure « par conviction », beaucoup de néoruraux tentent l'aventure professionnelle en créant leur microentreprise grâce au capital du ménage. Mais peu parviennent à pérenniser une activité qui leur garantirait un revenu<sup>2</sup>. Parmi eux figurent des mal-logés, encore que les trajectoires de ces derniers soient très variées (Brun et al., 2016). La renaissance rurale se conjugue à la périurbanisation et à la « rurbanisation », renforçant la fonction résidentielle de l'espace rural<sup>3</sup>. Ces processus, désormais anciens et favorisés par l'urbanisme de zone, ont eu tendance à accentuer les difficultés de centres anciens jadis prospères et animés.

Des travaux sont périodiquement menés au sujet des centres anciens des petites villes par des bureaux d'études spécialisés comme *Urbanis*, les Conseils en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) ou encore les associations ancrées localement comme *La Manufacture des Paysages*, fondée par l'architecte Bernard Kohn en 2002 dans l'Hérault. Mais ces travaux sont ponctuels, les projets qui en résultent avortent fréquemment et les questions demeurent nombreuses. Ainsi, les directions régionales de la Caisse des Dépôts et Consignations s'interrogent, aux côtés des services déconcentrés de l'État, des collectivités territoriales et des établissements publics locaux, sur l'intérêt et les limites des programmes de rénovation urbaine déployés jusqu'à présent. Quelle est la stratégie à mettre en œuvre dans les prochaines années afin de revitaliser les centres villes indignes ? Comment, autrement dit, lutter plus efficacement contre la paupérisation des hyper centres – des secteurs qui, paradoxalement, sont remarquables du point de vue architectural mais que les habitants et les collectivités ont le plus grand mal à entretenir<sup>4</sup> ?

C'est, de façon plus globale, la problématique de l'articulation des politiques de l'habitat, des transports et de l'emploi qui est convoquée et que questionnent des acteurs locaux inquiets. L'inquiétude est d'autant plus grande que la décentralisation amorcée au début des années 1980, puis plus récemment, le renforcement des intercommunalités, la reconnaissance par le législateur du statut de « métropole » (2014) et la réorganisation des territoires (2015) risquent, en accentuant la compétitivité entre les

---

<sup>2</sup> Selon le géographe Pascal Chevalier à propos de la trajectoire des ménages dans l'arrière-pays héraultais dans le cadre du séminaire Mutation des Territoires en Languedoc organisé le 2 décembre 2016 par la Fondation Abbé Pierre et l'UMR 5281 du CNRS à Montpellier.

<sup>3</sup> Ce renversement de tendance s'observe dans les campagnes de la plupart des pays industrialisés à partir des années 1970. La reprise démographique des espaces ruraux français est constatée lors de la publication des résultats du recensement de la population de 1982, en comparaison des résultats du recensement de 1975. Source : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/renaissance-rurale>.

<sup>4</sup> Par exemple, Lodève, l'une des petites villes à l'étude dans le cadre du programme Mutation des territoires en Languedoc est labellisée « Ville d'art et d'histoire » depuis 2006. Elle possède un patrimoine architectural important, en témoigne la Cathédrale Saint-Fulcran faisant partie de l'ensemble épiscopal. Clermont-L'hérault et Le Vigan ne sont pas en reste en raison de leur histoire religieuse, viticole ou industrielle.

grandes agglomérations et en élargissant les échelles de territoires, de reléguer la rénovation des centres anciens des plus petites villes au rang des « priorités secondaires »<sup>5</sup>.

### Quand la fondation Abbé Pierre s'intéresse au mal-logement des petites villes en France

En France, il faut attendre la fin des années 1950 pour qu'émergent des publications sur les petites villes. À cette époque, « la géographie urbaine est encore largement dominée par une géographie régionale, très ruraliste. La petite ville est alors essentiellement analysée sous l'angle de ses relations avec les campagnes proches. Dans le même temps, et suivant l'évolution de la géographie urbaine dans son ensemble, dont la place augmente dans les travaux de géographie régionale des années 1960-70 (thèses de Rochefort en 1960, Dugrand en 1963, Babonaux en 1966, Armand en 1974, etc.), l'analyse des petites villes se positionne davantage dans la recherche de leur place spécifique dans les armatures urbaines » (Edouard, 2008 : 5). La thèse de Jean-Paul Laborie constitue un tournant puisqu'à partir des années 1980 les travaux sont moins confinés à la monographie, autrement dit davantage problématisés et en lien avec les enjeux d'aménagement du territoire et ce qu'on appelle aujourd'hui la métropolisation. « La petite ville est, de plus en plus, considérée comme un témoin pertinent des principales évolutions politiques et socio-économiques de notre espace national. [Depuis les années 2000,] les petites villes sont étudiées comme support de questionnement sur les principales évolutions sociopolitiques et culturelles de la France » (Edouard, 2008 : 6).

D'autres géographes – « urbanistes » – se sont spécialisés depuis les années 1990 dans l'analyse du renouvellement urbain et de ses conséquences sociales dans les grandes villes sous l'angle de la gentrification, du projet urbain ou du marketing territorial. Des travaux, en Languedoc notamment, ont également eu pour objet la cabanisation ou le développement d'habitats spontanés dans lesquels logent des personnes pauvres. En revanche, le problème du mal logement en tant que tel dans les petites villes n'a pas fait l'objet de programme de recherche spécifique qui, à l'échelle régionale, permette de croiser ces démarches de façon à l'éclairer sous un jour nouveau. C'est pourquoi, dans le cadre d'un programme porté conjointement par la Fondation Abbé Pierre (FAP) et l'Unité Mixte de Recherche 5281 « Acteurs-Ressources-Territoires dans le Développement » de Montpellier, le choix de l'analyse des trajectoires des petites villes du Gard et de l'Hérault comme Bédarieux, Lodève, Clermont-L'hérault, Ganges et Le Vigan au prisme du mal-logement s'est imposé, et ce dans un contexte économique et social particulièrement préoccupant<sup>6</sup>.

Dans l'Hérault en effet, 19,2 % de la population vit sous le seuil de pauvreté (2012), contre une moyenne nationale de 14,3 %. Le taux de chômage des 15 à 64 ans y atteint 17,1 % contre 10,2 % au niveau national (2013). Les chiffres sont comparables dans le département voisin du Gard où 20 % de la population vit sous le seuil de pauvreté (2012) ; le taux de chômage des 15 à 64 ans s'élève aussi à 17,1 % (2013). Dans les Pyrénées-Orientales, les chiffres y sont respectivement de 20,5 % et 18,8 %. La situation du département de l'Aude, plus rural, est plus préoccupante avec un taux de pauvreté de

---

<sup>5</sup> Promulguée le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) confie de nouvelles compétences aux régions et redéfinit clairement les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale. Il s'agit du troisième volet de la réforme des territoires, voulue par le président de la République, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite « loi MAPTAM » du 27 janvier 2014) et la loi relative à la délimitation des régions. Il s'agit de réduire les dépenses publiques, d'améliorer la compétitivité des territoires et de mieux prendre en compte les besoins des citoyens en faisant évoluer l'architecture administrative du pays.

<sup>6</sup> Le terme de « mal-logement » désigne, selon la Fondation Abbé Pierre, l'absence de logement personnel, les personnes qui vivent dans des conditions de logement très difficiles telles que la privation de confort ou le surpeuplement, ou encore les personnes qui ne peuvent accéder à une place dans les aires d'accueil aménagées destinées aux gens du voyage. La Fondation ajoute à cette définition les propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté, les locataires en impayés de loyers ou de charges, les personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique et celles en situation d'effort financier excessif. La Fondation souligne le caractère évolutif de ces critères et la difficulté de comparer les chiffres d'une année à l'autre (Source : [http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/les\\_chiffres\\_du\\_mal-logement\\_2016.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/les_chiffres_du_mal-logement_2016.pdf), pp. 2 et 3).

21 % et un taux de chômage de 18,1 %. Seuls les départements de la Lozère et de l’Aveyron font mieux, avec des taux de pauvreté de 15,9 % (Lozère) et 14,5 % (Aveyron), et des taux de chômage des 15 à 64 ans de 8,9 % en Lozère et 9,5 % en Aveyron (2013, INSEE).

	Taux de pauvreté (2013)	Taux de chômage (2013)
Aveyron	14,7 %	9,5 %
Lozère	15,7 %	8,9 %
Hérault	19,6 %	17,1 %
Gard	20,3 %	17,1 %
Aude	21,4 %	18,1 %
Pyrénées Orientales	21 %	18,8 %
<b>Moyenne max (Seine-Saint-Denis)</b>	<b>27,8%</b>	<b>18,5 %</b>
<b>Moyenne min (Les Yvelines)</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,9 %</b>
<b>Moyenne nationale</b>	<b>14,3 %</b>	<b>10,2 %</b>

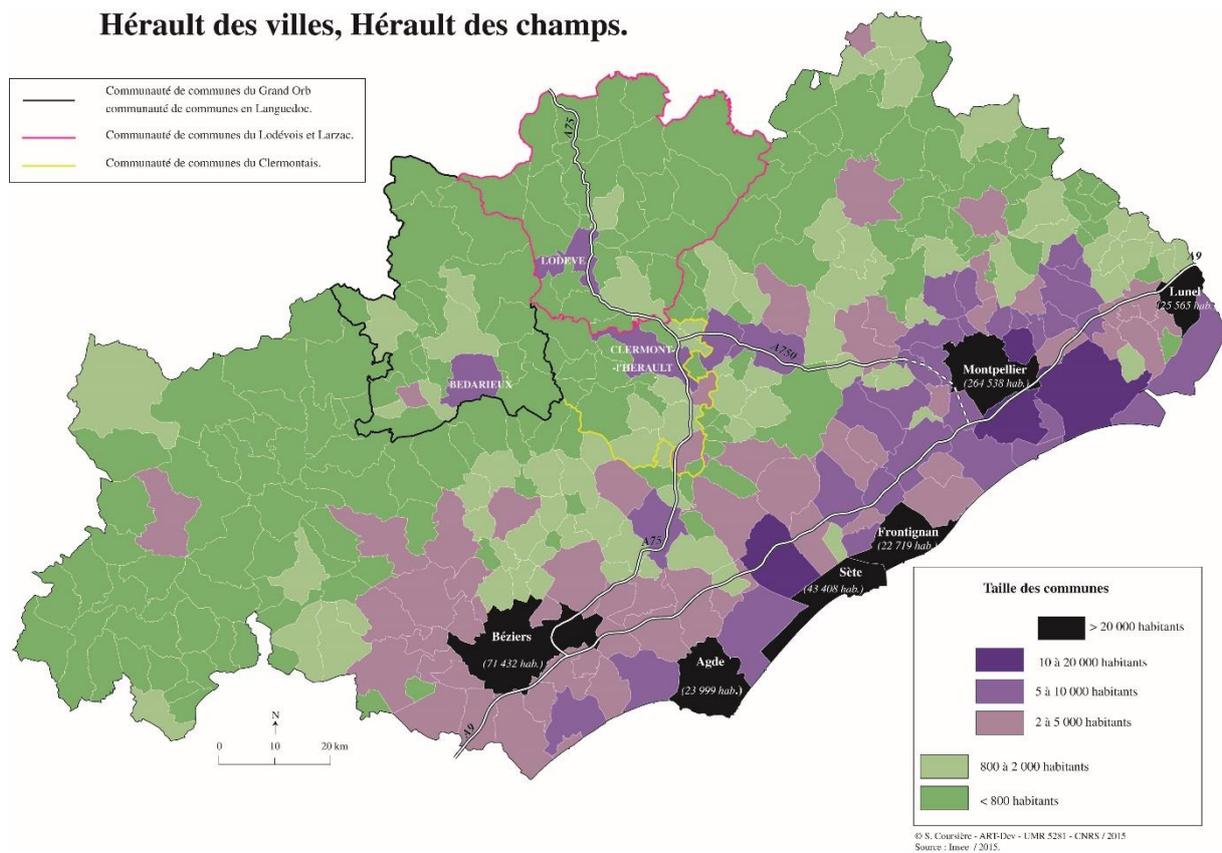
1. L’ex-Région Languedoc-Roussillon face au chômage et à la pauvreté.  
(CNRS, 2015, source : INSEE, 2013)

Certaines poches de pauvreté dans les agglomérations, comme les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu à Perpignan ou le Petit-Bard à Montpellier, sont bien connues des services de l’État, des bailleurs sociaux et des associations en raison de la concentration des personnes en difficulté. Les opérations de renouvellement s’y multiplient depuis le début des années 2000 grâce au soutien de l’Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et des opérateurs locaux. Le nombre de « mal-logés » dans l’ex-Région Languedoc-Roussillon n’est pas commode à estimer. En revanche, le nombre de logements potentiellement indignes dans l’Hérault est évalué à 38 200 sur un total de presque 700 000 (Fondation Abbé Pierre, 2016). La ville indigne n’est toutefois pas seulement métropolitaine constate la Fondation Abbé Pierre. C’est pourquoi l’agence régionale de la Fondation veut comprendre les ressorts et identifier les chantiers à ouvrir dans les petites villes du Sud de la France rurale où le mal logement est plus diffus et la pauvreté *a priori* moins « visible » que dans les grandes villes. À l’échelle régionale de surcroît, les petites villes ont un rôle clef en matière d’aménagement du territoire : elles constituent la « charpente du territoire » rappelle le géographe Jean-Paul Volle<sup>7</sup>.

Aussi, outre un diagnostic de territoire, mené à l’échelle de l’ex-Région Languedoc Roussillon – englobée depuis 2016 dans un vaste ensemble territorial baptisé Région Occitanie Pyrénées Méditerranée – le dispositif méthodologique repose, d’une part, sur des entretiens conduits auprès des habitants au sujet de leurs pratiques et de leur perception du mal-logement, et, d’autre part, sur l’examen de situations concrètes et localisées de mal-logement ; examen réalisé avec l’aide d’experts (universitaires, bureaux d’études, associations). En marge du programme, à l’issue d’un atelier de six mois en 2015 encadré par l’architecte Daniel Andersch (architecte conseil de la Ville de Montpellier), les étudiants de deuxième année de master en urbanisme de l’Université Paul Valéry ont proposé 15 « projets-déclencheurs » destinés à montrer le potentiel des petites villes au travers de micro-opérations d’aménagement ayant pour « entrée » le mal logement. Trois d’entre elles, reposant sur la rénovation d’îlots insalubres, la réorganisation d’espaces publics et la création d’équipements sociaux, médicaux et commerciaux ont retenu l’attention de la Fondation, chargée d’interpeller de potentiels investisseurs.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Interview accordée par Jean-Paul Volle, membre de l’équipe de recherche et auteur de plusieurs manuels de géographie régionale, au *Midi Libre*. Source : <http://www.midilibre.fr/2014/01/03/trois-millions-d-habitants-dans-la-region-dans-dix-ans.804021.php>

<sup>8</sup> Le premier projet imaginé par Kelian Rivaton à Bédarieux repose sur le principe de la dédensification structurelle d’un site riverain de l’Orb de près d’un hectare où les logements sont tous inoccupés. Il s’agit de restructurer ce vaste îlot et d’ouvrir



2. Dans l’Hérault, l’arc littoral concentre les grandes villes et les infrastructures de transport.  
(CNRS, 2015, source : INSEE, 2015)

grâce à cette opération une partie de la ville sur le fleuve tout en produisant un habitat favorable à la mixité sociale. Le deuxième projet porté par Zoé Martin, à Bédarieux également, a pour objectif de construire de petits immeubles d’habitation adaptés aux personnes âgées (et à leurs visiteurs et aux personnels de santé) afin de régénérer le tissu urbain proche de l’hôpital et de créer des porosités avec les quartiers alentour. Le troisième voulu par Elody Savy, situé à Lodève, consiste à transformer en maison sociale un ancien bâtiment de caractère après avoir opéré la requalification de l’espace public qui le dessert au profit des riverains.



3. Habitat dégradé dans le centre de Lodève  
(Université Paul Valéry, 2015).

### Un dynamisme démographique régional qui masque des problèmes majeurs de logement

L'ex-Région Languedoc Roussillon se situe au premier rang des régions les plus attractives démographiquement. Elle se caractérise donc par une forte croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,3 %. Selon l'INSEE (2011), trois millions d'habitants peupleront le Languedoc-Roussillon d'ici 2025 qui en comptent aujourd'hui 2,7 millions. À l'échelle de l'ex-Région, seul le département de la Lozère connaît une hausse inférieure au rythme national et reste le département le moins peuplé. La ville de Montpellier (272 345 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015) attire chaque année, à elle seule, plusieurs milliers de nouveaux habitants (étudiants, retraités, fonctionnaires et salariés du tertiaire). Entre 1962 et 1975, la population montpelliéraine est passée de 123 000 à 196 000 habitants, soit une croissance annuelle supérieure à 4 %. C'était alors la plus forte progression enregistrée en France. En revanche, les communes rurales perdent des habitants, exception faite de l'axe Gignac-Lodève que dessert l'A75.

Au-delà de disparités spatiales marquées entre, d'une part, un arrière-pays rural touché de plein fouet par des crises variées et successives, et, d'autre part, un arc littoral et métropolitain en développement, le dynamisme démographique régional masque des problèmes majeurs de logement ; il l'explique même en partie. En effet, bien que la région figure parmi les plus dynamiques en matière de construction de logements, le Languedoc-Roussillon reste l'une des régions les plus déficitaires en logements sociaux, 35 communes de l'Hérault et du Gard ne respectant pas la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Les agglomérations de Perpignan, Montpellier et Nîmes concentrent la majorité des logements sociaux et peinent à répondre à la demande<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Les prix du foncier sont élevés, notamment sur le littoral, les demandeurs sont de moins en moins solvables et le manque de logement social s'avère toujours très important dans le département de l'Hérault notamment, où il atteint 9,5 %, un chiffre très inférieur à celui de la moyenne nationale de 15 % (FAP, 2015).

La croissance régionale repose sur l'économie résidentielle, par définition plus urbaine que rurale. Elle ne permet pas d'absorber les demandeurs d'emplois, d'où une augmentation mécanique du chômage. La baisse du pouvoir d'achat des ménages, la réduction des budgets des administrations publiques (universités et organismes de recherche scientifiques, hôpitaux, administrations locales, etc.), la frilosité des banques de crédits ou encore la crise prolongée du secteur du bâtiment et des travaux publics depuis 2008 sont quelques-uns des facteurs qui expliquent la fragilité de cette économie<sup>10</sup>. Dans ce contexte, les métropoles ne parviennent pas à satisfaire la demande de logement social et rejettent une partie des plus pauvres dans l'entre-deux métropolitain. Pour autant, la majorité des petites villes de l'arrière-pays peinent à garder leurs habitants dans leurs centres historiques, lesquels tendent à se paupériser.

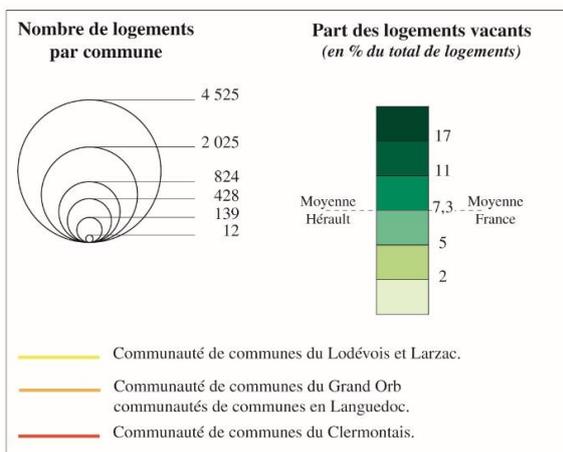
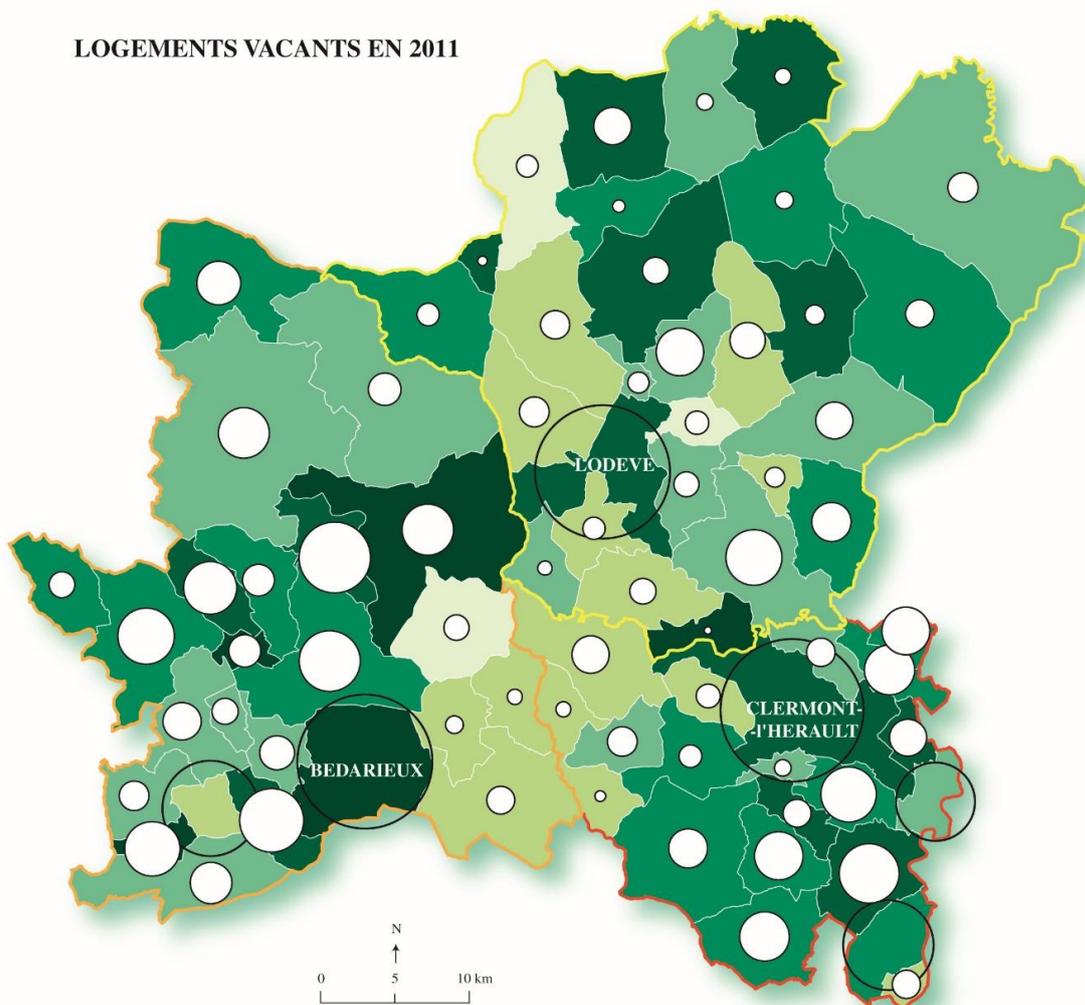
### Le déclin annoncé des petites villes du Bas-Languedoc

L'analyse de la trajectoire des petites villes du Languedoc montre combien la réduction du nombre d'emplois et la disparition des équipements et des services publics ont contribué à leur dépeuplement. Les exemples sont innombrables dans l'Hérault et le Gard depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Le géographe Raymond Dugrand avait, dès 1963, insisté sur les répercussions sociales de la crise industrielle dans le Bas-Languedoc. Le départ de grandes industries à Lodève (celle de la Cogema en 1999 a causé un traumatisme que le plan de reconversion du Lodévois n'a pas atténué), le déclassement de la gare de Bédarieux en 1970 et les soubresauts de la filière viticole à Clermont-L'hérault, qu'accompagne le vieillissement de la population, constituent autant de tournants qui ont précipité le déclin de territoires urbains jusque-là attractifs.

---

<sup>10</sup> Le Languedoc Roussillon est la troisième région française à présenter le niveau de vie médian mensuel le plus bas, soit 1 465 € par unité de consommation (2015).

LOGEMENTS VACANTS EN 2011



© S. Coursière - ARTdev - UMR 5281 - CNRS / 2015  
 Source : Insee - RP 2011 exploitation principale

4. Les petites villes de l'Hérault comptent une part conséquente de logements vacants.  
 (CNRS, 2015, source : INSEE RP, 2011)

Ce processus a eu pour effet, faute de rentrées fiscales, de limiter les marges de manœuvre financière des municipalités – par ailleurs peu enclines à développer des intercommunalités en raison des tensions politiques anciennes : « *la plaine se bat avec le plateau, le Nord est toujours en situation de conflit avec le Sud* » schématise un représentant de la Chambre de Commerce et de l'Industrie pour qui « *le Lodévois s'intègre peu à peu dans la dynamique territoriale du Cœur d'Hérault dans la perspective d'un projet*

*de territoire [mais] les élus du Lodévois revendiquent une telle spécificité qu'ils ont le sentiment qu'ils ne peuvent pas être compris par ceux qui sont dans la plaine... »<sup>11</sup>.*

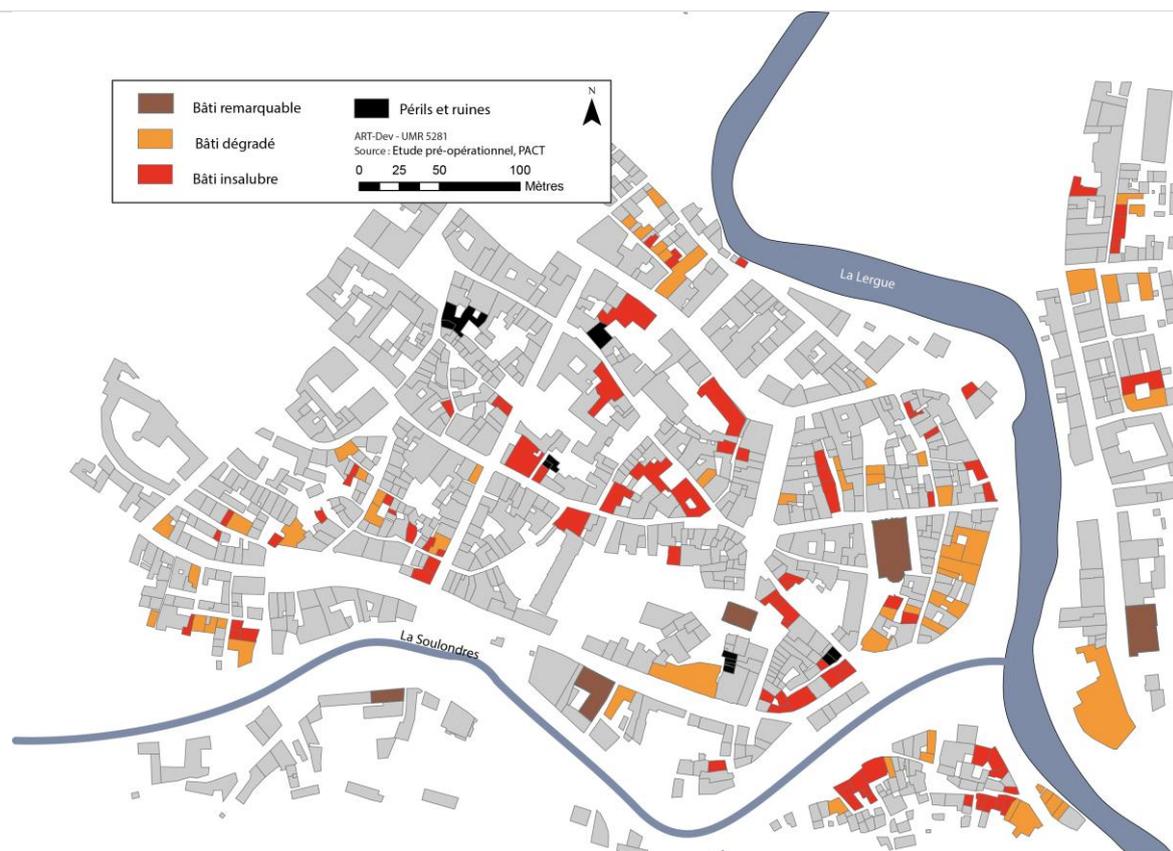
De l'aveu même des aménageurs que nous avons interviewés en 2015, le report du commerce en périphérie et la création de zones artisanales se sont aussi rétrospectivement révélés contre-productifs, contribuant à réduire davantage encore l'intérêt des centres villes aux yeux des habitants. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance. Dans les centres anciens, les surfaces commerciales sont inférieures aux nouveaux standards imposés par les grands groupes aux « franchisés », le stationnement y est limité et la circulation difficile car les rues sont étroites, les travaux de mise aux normes sont coûteux (sécurité incendie, accès pour les personnes à mobilité réduite...) et les flux sont désormais beaucoup plus faibles qu'aux entrées de villes en raison de l'utilisation presque exclusive de la voiture. Pour les spécialistes du commerce que nous avons interrogés, la construction (par exemple) d'une zone commerciale de 8 000 m<sup>2</sup> à l'entrée de Lodève inaugurée en 2014 a permis d'éviter l'évasion commerciale. Nos enquêtes montrent que les commerces, sans repreneurs, sont transformés en logements voire en locaux de stockage comme de vulgaires box.

De façon générale, il s'avère que « la diversité de l'offre satisfaisant les besoins les plus banals, est un facteur d'attractivité résidentielle et donc de captation des revenus. L'offre de centralité des quotidiens semble constituer un facteur important du développement des territoires en général et des petites villes, des bourgs centres et des campagnes en particulier » (Talandier et Joussaume, 2013 : 19). Il est donc réducteur de limiter la question de la ville indigne dans les petites villes du sud de la France aux logements insalubres qui jalonnent les rues souvent étroites d'un centre médiéval et du tissu faubourien qui le ceinture. En quoi en effet la réhabilitation isolée d'un immeuble d'habitations ou même d'un îlot peut-elle répondre à l'enjeu plus global de centres villes très riches sur le plan patrimonial mais désertés par les commerçants et habités seulement par ceux qui n'ont pas d'autres choix ?

Dans ces conditions, la rénovation des cœurs historiques des petites villes est un casse-tête puisqu'il faut traiter des formes d'habitat très variées, allant de l'îlot ouvrier insalubre aux maisons de maître abandonnées, sans négliger les espaces publics, les équipements commerciaux et publics ainsi que les accès et les stationnements ou encore le rapport au grand paysage, omniprésent, à Bédarieux notamment, riveraine de l'Orb et entourée de reliefs que les mines ont rendu à la nature. Le bilan des nombreuses opérations menées jusqu'à présent est très contrasté. Mais en ménageant les intérêts des propriétaires, sans ingénierie interne et avec des partenaires obligés réputés peu commodes aux yeux des élus locaux (architectes des bâtiments de France, Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, etc.) les municipalités sont toutefois parvenues à améliorer la situation au cours des dix dernières années.

---

<sup>11</sup> Entretien mené à l'université Paul Valéry Montpellier III le vendredi 12 janvier 2016.



5. À Lodève de nombreux bâtiments exigent une rénovation.  
(Université Paul Valéry, 2015)

À Lodève par exemple, le centre-ville – également « centre bourg » du territoire – fait encore face à une forte concentration de difficultés sociales, économiques et urbaines. C’est pourquoi il est devenu prioritaire pour l’intervention publique au titre de la Politique de la Ville, et de la Revitalisation rurale, et doit bénéficier de la solidarité de l’ensemble des partenaires (État et organismes publics, collectivités territoriales). Dans ce cadre, un contrat de ville (2015-2020) doit limiter les effets de la crise sur son territoire et lancer une dynamique visant à renverser la tendance (Diagnostic Cohésion Sociale avec l’ensemble des partenaires locaux, accompagnement des porteurs de projets économiques, revalorisation du territoire, études sur le volet urbain, opérations d’aménagement à diverses échelles...).

À Bédarieux, de 2005 à 2010, une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat, de renouvellement urbain et de lutte contre l’habitat indigne a été mise en œuvre dans le quartier du Château. Ce quartier loge principalement des personnes âgées et des ménages modestes. Un quart des 650 logements est fortement dégradé sur le quartier, un autre quart nécessite des mises aux normes tandis que 13 % des logements sont vacants. 50 % des logements sont en copropriété et n’ont aucune organisation juridique. L’objectif était l’amélioration de 155 logements privés en plus de la rénovation des 50 parties communes d’immeubles, sous la maîtrise d’ouvrage d’Hérault Aménagement, et en partenariat avec la Direction départementale des territoires et de la mer de l’Hérault et avec pour opérateur Habitat et Développement – 34.

L’opération renvoie à six enjeux complémentaires, à savoir favoriser la production de logements conventionnés, faire cesser les situations de logements occupés insalubres avec mise en place d’un dispositif incitatif ou coercitif, rénover les parties communes des immeubles, produire des logements à partir de l’immobilier vacant, promouvoir des réhabilitations de qualité en maintenant la diversité d’occupation des quartiers, accompagner socialement les occupants des logements et mettre en place un dispositif de logements destinés à les accueillir provisoirement durant les travaux, et, enfin,

accompagner les ménages dans leur parcours de recherche d'un relogement définitif avec l'aide des services sociaux. De pareilles opérations ont été conduites ou le sont actuellement au Vigan, à Ganges et à Clermont-L'hérault. Reste que leurs moyens sont limités. Leur réussite est conditionnée par leur articulation avec des travaux de requalification des espaces publics (ruelles, rues, places, placettes, jardins publics...). Il s'agit par exemple de favoriser les déplacements doux, d'optimiser les stationnements, d'améliorer l'accès aux commerces, de garantir la qualité de l'éclairage public et de valoriser le patrimoine architectural.

Les travaux de cette nature sont cependant très coûteux (de 50 à 200 € du mètre carré) et leur financement relève presque exclusivement de la commune. Or la plupart des petites villes du Bas Languedoc disent n'avoir plus les moyens de conduire de tels travaux en raison des dettes qu'elles ont contractées ou à cause des sinistres – à commencer par les inondations violentes répétées – qui causent des dégâts sur les voiries et sur les réseaux divers (eau potable, eaux usées, réseau électrique, etc.). Par ailleurs, une opération programmée d'amélioration de l'habitat pourrait être opportunément complétée par des expériences d'habitat participatif. Mais ces dernières sont encore rares dans les vieilles villes, même si, parmi les acteurs (entrepreneurs, retraités, etc.) interrogés dans les locaux de la Fondation Abbé Pierre en 2015, plusieurs se sont dits prêts à s'investir dans une forme d'habitat participatif. Quelques-uns occupent déjà des friches industrielles et des immeubles vétustes pour créer leur propre activité commerciale ; d'autres cherchent des terrains centraux pour construire, sur le principe de l'habitat participatif, des maisons de retraites ou des maisons médicales.



6. Habitat ouvrier en partie rénové sur l'Orb à Bédarieux.  
(UMR « ART-DEV », 2015)

Il ressort de notre enquête (2015) réalisée auprès d'un échantillon d'une centaine d'habitants de Lodève, Clermont-L'hérault et Bédarieux que si les habitants sont effectivement préoccupés par la dégradation des centres qu'ils habitent, beaucoup ont toutefois un discours positif sur leur potentiel. L'avenir des petites villes du Bas Languedoc est cependant incertain car, d'après la grille d'analyse de Denise Pumain (1999), rares sont celles qui réunissent les deux facteurs clefs du développement, à savoir une position favorable par rapport aux grandes métropoles et une situation d'accessibilité dans le réseau de communes rurales qu'elles contribuent à animer. « En regard de la simplification par le bas des hiérarchies urbaines, de la tendance au déclin des villes petites et moyennes qui ne peuvent plus soutenir la concurrence avec les centres plus grands qui les court-circuitent [...] il n'y aurait guère qu'une volonté politique extrêmement ferme pour contrecarrer des tendances historiques aussi lourdement prononcées » (Pumain, 1999 : 182).

Or, au titre de la compétitivité régionale, l'État se concentre actuellement sur la recherche d'un équilibre stratégique à l'échelle régionale entre Toulouse et Montpellier – « duopole » qui concentre les hommes, les activités et les infrastructures. Cette préoccupation semble donner raison à Christophe Guilluy (2014), pour qui les classes moyennes appauvries des campagnes seraient dans l'angle mort d'une mondialisation dont elles ne profitent pas, contrairement à celles des grandes métropoles. Quelles seront les stratégies du nouveau Conseil Régional ou encore de la Caisse des Dépôts et Consignations et de ses nombreuses sociétés d'économie mixte locales, déjà appelées à intervenir davantage dans des villes socialement « sinistrées » (au premier rang desquelles figure Béziers) ainsi que sur le littoral languedocien afin de rénover des stations balnéaires vieillissantes sorties de terre dans le cadre de la Mission Racine dans les années 1960 et 1970 ? Dans l'ex-Région Languedoc-Roussillon, les urgences en matière de logement sont donc partout. C'est là la principale difficulté à laquelle doivent faire face les pouvoirs publics.

Si « la crise du logement s'intensifie [dans les grandes villes] depuis les années 1990, en dépit du maintien relatif de la construction de logements sociaux » (Bouillon *et al.*, 2016 : 2), l'insalubrité gagne également les petites villes d'Occitanie. Alors que la métropolisation est au centre des débats, l'étude des petites villes s'impose, et ce pour deux raisons au moins. D'abord, elles jouent encore un rôle structurant pour l'espace rural ! Comme le résume Edouard (2008 : 3) « la petite ville est un objet géographique qui se caractérise par la difficulté des chercheurs, comme des acteurs, à cerner sa réalité scientifique alors même qu'elle est au centre d'évolutions socio-économiques et politiques majeures en ce début du vingt-et-unième siècle. Les petites villes sont donc au cœur d'enjeux de développement et d'aménagement auxquels elles devront nécessairement répondre si elles veulent profiter, par exemple, du rôle stratégique qui leur est donné en matière d'aménagement et de structuration spatiale tant dans le cadre des nouvelles recompositions territoriales à l'échelle nationale, qu'au niveau européen ». L'étude des petites villes s'impose pour une autre raison : elles ont devant elles un immense chantier de rénovation urbaine, dans le cadre duquel le mal logement est une priorité. Les travaux portant spécifiquement sur ce sujet sont encore rares. Les organismes comme la Fondation Abbé Pierre sont donc « démunis », si l'on peut dire, pour élaborer une stratégie d'intervention et de mobilisation.

#### **CAROLE CUENOT ET ALEXANDRE BRUN**

Carole Cuenot est urbaniste. Elle a contribué en 2016 à la mise en œuvre de plusieurs actions prévues au titre du programme Mutation des Territoires en Languedoc au sein de l'agence régionale Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées.

Alexandre Brun est maître de conférences en géographie et aménagement à l'Université Paul Valéry Montpellier 3. Ses travaux portent sur les politiques d'aménagement, les grands projets urbains, le risque inondation et la renaturation des rivières urbaines.

#### **Bibliographie**

Agence Régionale Languedoc-Roussillon de la Fondation Abbé Pierre, 2015, *Éclairage régional sur mal-logement*, 35 p.

Bouillon, F., Deboulet, A., Dietrich-Ragon, P., Fijalkow, Y. et Roudil, N., 2015, « Les vulnérabilités résidentielles en questions », *Métropolitiques*, 17 juin 2015.  
URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-vulnerabilites-residentielles.html>

Brun, A., Volle, J.-P., Coursière, S. et Andersch, D., 2016, *Mutation des territoires en Languedoc. Analyse socio-spatiale du Mal-Logement*, rapport provisoire, Fondation Abbé Pierre, UMR « ART-DEV », Montpellier, 117 p.

Desmarais R., 1984, « Considérations sur les notions de petite ville et de ville moyenne », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 28, n° 75, pp. 355-364.

Edouard J.-C., 2008, « La petite ville : contexte scientifique et enjeux de développement/aménagement », *Bulletin de l'Association de géographes français*, 85<sup>ème</sup> année, pp. 3-12.

Fondation Abbé Pierre, 2016, *L'état du mal-logement en France*, 21<sup>ème</sup> rapport annuel, 379 p.

Guilluy, C., 2014, *La France périphérique, comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Flammarion, 192 p.

Kayser, B., 1972, *Un système d'information sur les petites villes françaises*, Travaux et documents du C.I.E.U., France, 125 p.

Laborie, J.-P., 1979, *Les petites villes*, Paris, CNRS, 311 p.

Mainet, H., 2008, « Qu'est-ce qu'une petite ville ? Réflexions à partir d'études de cas », *Bulletin de l'Association de géographes français*, vol. 85, n°1, pp. 13-22.

Pumain D., 1999, « Quel rôle pour les villes petites et moyennes des régions périphériques ? », *Revue de géographie alpine*, tome 87, n° 2, 1999. pp. 167-184.

Talandier, M., Jousseume, V., 2013, « Les équipements du quotidien en France : un facteur d'attractivité résidentielle et de développement pour les territoires ? », *Norois*, 226, pp. 7-23.

Ville de Lodève, 2015, *Contrat de ville de Lodève*, 142 p.