



“Rétrécir l’urbain ?...”

| par **Joseph Rabie**

L’habitat individuel de l’urbain diffus est en train de léguer un patrimoine encombrant, distendu et spatialement boulimique. Si un consensus s’est dégagé pour contrarier l’étalement urbain dans le Code de l’urbanisme /1, une question reste posée : que faire avec ces territoires ? Face aux crises écologique et sociale – notamment du logement – quelles stratégies et moyens peuvent se déployer ? L’exigence environnementale, qui préconise la ville compacte et la sobriété, est contrariée par le modèle économique dominant pour qui la ville étalée constitue encore un gisement de foncier bon marché reléguant populations et fonctions auxiliaires nécessaires à l’épanouissement du centre. Peut-on, à partir de ce constat et fort de ces contradictions, imaginer cependant que la ville cessera son expansion et se repliera sur elle-même, laissant revenir la nature dans ses aires désormais libérées ? Réflexions de **Joseph Rabie**, architecte-urbaniste.

Depuis deux décennies, la notion de *shrinking city* – “ville rétrécissante” – est devenue sujet d’étude /2, fondant de nouvelles pratiques professionnelles dont la planification doit gérer l’absence dans des villes dont les populations sont en déclin, là où précédemment on gérait leur expansion incessante. Ce processus touche notamment aux anciens bassins d’industrie lourde en Europe et en Amérique du Nord, avec le déplacement des activités de production vers les pays dits émergents, sous l’effet des bouleversements engendrés par la réorganisation de l’économie libérale au sein de la mondialisation post-fordiste. Des villes comme Dresde et Leipzig en Allemagne, Flint et Youngstown aux États-Unis, vidées d’une partie de leur population,

ont mis en place des stratégies de démolition du bâti abandonné. Pour le chercheur allemand Thorsten Wiechmann, il s’agit d’un processus où “peut-être pour la première fois dans la planification urbaine moderne, des aménageurs se désengagent de l’illusion de nouvelle croissance et aspirent à mener une déconstruction pragmatique” /3. Bien que l’exigence environnementale ne constitue pas le motif de cette politique (ce qui sera le cas de la proposition développée à la fin de cet article), l’environnement est néanmoins présent dans les solutions proposées.

Comme les autres pays de l’ancien “bloc soviétique”, avec un parc industriel vétuste et peu performant, abruptement plongée dans un monde à la fois post-socialiste et post-fordiste, l’ex-Allemagne de l’Est a subi une désindustrialisation avec une destruction massive d’emplois. À un taux de natalité largement inférieur à celui nécessaire pour le renouvellement de la population s’ajoutait une émigration vers l’ouest de 2 millions de personnes, notamment des jeunes qualifiés, laissant sur place une population en partie paupérisée /4. Les villes ont été confrontées à une situation de vacance dans les anciens centres fortement dégradés et dans les grands ensembles construits après la guerre par le régime communiste. En 2005, Leipzig, qui a perdu 100 000 personnes sur une population de 600 000 /5, comptait 45 000 logements vides, représentant 14 % du parc total /6. Le programme Stadtumbau Ost, mis en place pour “développer des approches cohérentes et globales pour résoudre le problème de la vacance des logements” /7 vise la réhabilitation de certains quartiers et la démolition de logements à grande échelle dans d’autres. Des espaces libérés sont requalifiés en “espaces verts”. Marc Brabant déplore un processus où la démolition de bâtiments isolés et la déstructuration des îlots créent un tissu décousu qu’il qualifie d’“effrayant”. Paradoxalement, ce phénomène de vacance a été accompagné, et exacerbé, par un processus d’étalement où les ménages disposant des moyens adéquats ont fui les centres dégradés pour s’établir en habitat individuel. Les politiques actuelles visent à rendre les centres plus attractifs afin d’attirer une population d’étudiants, de célibataires et de personnes âgées.

La *Rust Belt* de la côte est des États-Unis a subi un déclin industriel semblable depuis la seconde moitié du xx^e siècle, d’abord avec la modernisation (et notamment l’automatisation) de l’outil de produc-

1/

Il s’agit de modifications inscrites dans la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement, dite “Grenelle II”.

2/

Cf. “The Shrinking Cities International Research Network (SCIRN™)”, www.shrinkingcities.org ; “Cities Regrowing Smaller” – www.shrinkingcities.eu – est une initiative dans le cadre du programme COST (European Cooperation in Science and Technology).

3/

Thorsten Wiechmann, “Conversion Strategies under Uncertainty in Post-Socialist Shrinking Cities: The Example of Dresden in Eastern Germany”, *The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, Karina Pallagst (dir.), 2009, Berkeley IURD, University of California.

4/

Marc Brabant, “Les villes délaissées de l’ex-RDA”, *Urbanisme*, mai-juin 2004, n° 336, pp. 23-28.

5/

Daniel Florentin, “Les méthodes d’analyse du déclin en Allemagne : le cas de Leipzig”, École normale supérieure Ulm, université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2009, http://cle.ens-lyon.fr/08127817/o/fiche_pagelibre

6/

Daniel Florentin, Sylvie Fol, Hélène Roth, “La ‘Stadtschrumpfung’ ou ‘rétrécissement urbain’ en Allemagne : un champ de recherche émergent”, *Cybergeo, Revue européenne de géographie*, <http://cybergeo.revues.org/index22123.html>

7/

Daniel Florentin, Sylvie Fol, Hélène Roth, “La ‘Stadtschrumpfung’ ou ‘rétrécissement urbain’ en Allemagne : un champ de recherche émergent”, op. cit.

8/

Robert McEwen, "Youngstown: Demolishing its Way Toward Tomorrow", *MuniNetGuide*, <http://www.muninetguide.com/articles/Youngstown-Demolishing-its-Way-T-242.php>

9/

Rendus "célèbres" par les films de Michael Moore, né à Flint.

10/

Teresa Gillotti, Daniel Kildee, "Land Banks as Revitalization Tools: The example of Genesee County and the City of Flint", *The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, Karina Pallagst (dir.), 2009, Berkeley IURD, University of California, pp. 139-147.

11/

À son plus haut niveau depuis la fin du baby-boom. Anne Pla, Catherine Beaumel, "Bilan démographique 2010. La population française atteint 65 millions d'habitants", *Insee Première*, n° 1332, janv. 2011.

12/

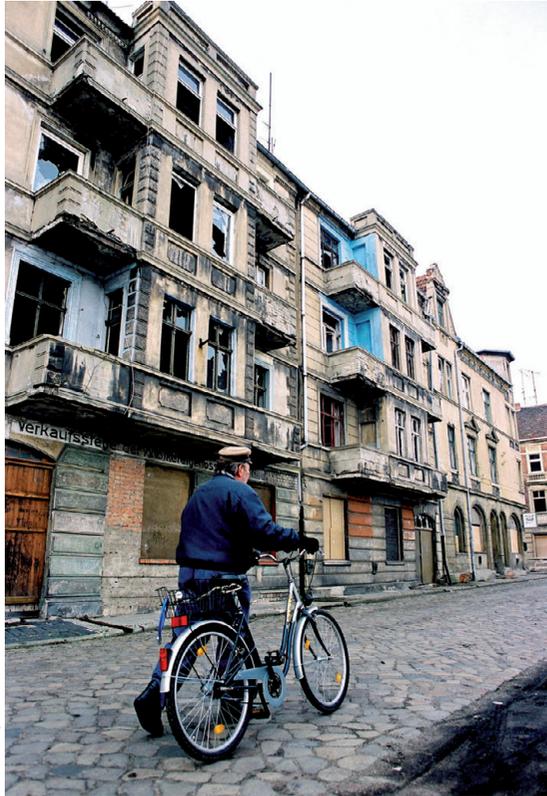
Emmanuèle Cunningham-Sabot, Sylvie Fol, "Shrinking Cities in France and Great Britain: A Silent Process?", *The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, op. cit., p. 23.

13/

<http://www.gouvernement.fr/gouvernement/xynthia-publication-de-la-cartographie-des-zones-noires-en-vendee-et-en-charente-mariti>

14/

Jean-Pierre Lévy, "Ville et environnement : pour un changement de paradigme", *Écologies urbaines*, Olivier Coutard, Jean-Pierre Lévy (dir.), Economica-Anthropos, 2010, p. 8.



Christian Jungblut / LAF-REA

Maisons abandonnées au centre-ville de Wittenberge (ex-Allemagne de l'Est).

tion, puis la délocalisation. Ce processus a eu ses "gagnants" – comme Pittsburgh qui a su se convertir dans les services – et ses "perdants" – comme Detroit, orpheline de son industrie automobile, où l'hémorragie de la population a accompagné la perte d'emplois, abandonnant des quartiers entiers de maisons individuelles ou de petits bâtiments de ville au délabrement. La démolition et la requalification des terrains récupérés dépendent alors de la politique particulière de chaque ville. Ainsi Youngstown, dans l'Ohio, a mis en œuvre un projet global d'aménagement qui remplace les parties démolies par un réseau de coulées vertes constituées de champs et de parcs. /8

La ville de Flint, dans le Michigan, autrefois fief de General Motors /9, est devenue l'emblème de ce processus. L'automatisation de la production puis sa délocalisation ont généré 60 000 pertes d'emploi. Teresa Gillotti et Daniel Kildee – trésorier du Land Bank du comté de Genesee – expliquent que le processus du déclin est inéluctable car les maisons saisies pour défaut de paiement des taxes foncières n'étaient pas entretenues, contribuant ainsi à la taudification généralisée du quartier. La création de la Land Bank, qui rachète ces maisons, permet désormais aux collectivités locales de maîtriser la situation. La banque possède quelque 3 800 bâtiments et terrains vagues, permettant la mise en place d'une politique concertée où l'aménagement des parties encore viables finance la démolition des autres et leur renaturation avec l'aide d'associations d'insertion. La Land Bank pro-

jetta cette renaturation, consciente de son apport en termes écologiques et urbains /10. À Detroit, des militants créent des fermes urbaines sur des parcelles abandonnées, dans une démarche auto-gestionnaire d'agriculture de proximité et de lien social.

La situation en France – un des pays d'Europe où la population croît le plus avec un niveau de fécondité de 2,01 naissances par femme en 2010 quand la moyenne européenne est de 1,6 /11 – est différente. Si certaines régions ont subi un déclin industriel, celui-ci n'a pas été accompagné de vacance à grande échelle : selon Emmanuèle Cunningham-Sabot et Sylvie Fol, les populations frappées de chômage sont peu mobiles et ne déménagent pas pour trouver un travail ailleurs /12. En matière de vacance forcée et de démolition, signalons les maisons sinistrées en Vendée par la tempête Xynthia. Plusieurs quartiers construits au-dessous du niveau de la mer sont désormais déclarés "zones noires", "zones d'extrême danger sur lesquelles aucune habitation ne pourra être réintégrée" /13. Suite à la démolition, désormais en cours, la question se pose de la renaturalisation des terrains dégagés.

Urbaniser le "périurbain"

Les exemples qui précèdent résultent de processus involontaires et subis. Le Grenelle de l'Environnement – par le biais de la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II" – en déclarant "la lutte contre l'étalement", pourrait sous-entendre un rétrécissement volontariste, imposé par l'État ou les collectivités territoriales. En le prenant au pied de la lettre, cela implique l'évacuation du périurbain vers le centre dense afin d'optimiser l'utilisation des ressources et réduire les pollutions. Un tel projet exigerait des moyens financiers gigantesques et les populations concernées y résisteraient certainement.

Fixons-nous comme postulat celui de Jean-Pierre Lévy qui est d'appeler "... moins à un retour (probablement illusoire) aux densités et morphologies urbaines antérieures, qu'à l'engagement d'une réflexion sur les façons d'organiser et d'aménager ces espaces afin que leur développement soit moins nuisible aux écosystèmes et à la biosphère, mais aussi respectueux des attentes des habitants, de leurs modes de vie et de leurs usages." /14

Nous souhaitons alors esquisser les contours typologiques d'une mutation du périurbain en un *habitat diffus collectif*, qui sera le fruit d'un processus de densification, d'élagage et de renaturation. En effet, un bâti plus dense sera lové entre des terres rendues à l'agriculture urbaine. La création de ce tissu sera accompagnée par l'expérimentation – organisée conjointement par les collectivités locales et des structures associatives porteuses de projets alternatifs – de nouvelles modalités de faire privi-



→ “Rétrécir l’urbain ?...”

légiant la soutenabilité et le développement des activités locales, où l’habitant deviendra acteur à part entière de son habitat au lieu d’en être simple consommateur.

La densification du centre est envisageable sans difficulté car le tissu, en grande partie constitué par de l’habitat collectif en copropriété, peut incorporer un certain épaissement, au-delà des projets de requalification des friches. Le cas du périurbain, caractérisé par la propriété individuelle, est tout autre. La densification dépendra du bon vouloir des propriétaires particuliers, encouragés à ajouter un logement pour un membre de la famille ou à vendre une partie de leur parcelle /15. Le recours à la fiscalité pour taxer ceux qui rechignent à cette densification aura des résultats aléatoires tout en étant fortement inégalitaire /16. Les aides habituelles de l’État – subventions, crédits d’impôts, prêts à taux zéro – peuvent être orientées pour encourager la densification ou la subdivision parcellaire. Toutefois, sachant que le taux de renouvellement de la population périurbaine est élevé, au gré des mutations professionnelles, des décohabitations et des successions, c’est au moment de la vente des maisons individuelles que des conditions contraignantes pourront être imposées.

Comment s’y prendre ? Un outil juridique semble adapté pour un tel montage, c’est l’Association foncière urbaine (AFU) : une copropriété sera créée, regroupant propriétaires initiaux et nouveaux acquéreurs. Les propriétaires peuvent être incités par le gain financier escompté, par la mise en copropriété et par l’attribution d’aides basées sur les économies engendrées par la densification. La préemption par la collectivité des maisons mises en vente peut aider à amorcer le processus, avec le concours d’un

baillieur social garant de mixité. Il s’agit d’une morphogénèse du tissu périurbain de longue haleine, où un processus de remembrement unira des parcelles en créant des étendues plus larges où les propriétaires pourront ajouter des logements en construisant entre leurs maisons et en surélevant par l’ajout de plusieurs étages, accompagnant la mutation de nos comportements sous l’effet de la prise de conscience grandissante de l’environnement.

Densifier ne suffit pas : il faudra constituer une spatialité avec deux formes principales où le tissu bâti plus dense sera conjugué à un territoire libéré de ses constructions et rendu à la nature. Des secteurs de démolition seront délimités, où les terrains libérés seront renaturés. Leurs habitants seront relogés dans les parties densifiées. Les matériaux provenant des démolitions seront recyclés et réutilisés pour la construction, tout en favorisant les techniques bioclimatiques. Une agriculture de proximité de type maraîchère ou permaculture /17, exploitée de manière coopérative, subviendra partiellement aux besoins locaux. L’enchevêtrement de tissus bâtis et de terres végétalisées permettra une meilleure continuité biologique, favorisant la biodiversité au sein du territoire urbain diffus.

Rêvons un peu, en faisant nôtre l’esprit d’utopie concrète projeté par Alberto Magnaghi, pour qui “le concept d’auto-soutenabilité repose sur le postulat selon lequel une nouvelle relation co-évolutive entre habitants-producteurs et territoire peut créer un équilibre durable entre établissement humain et milieu, en reliant les habitudes, les savoirs, et les techniques d’aujourd’hui à une sagesse environnementale ancestrale” /18. À quoi ressemblera cet *habitat diffus collectif* ? Tout d’abord, il y régnera

15/

C’était notamment le parti pris du Groupe Descartes lors de la consultation du Grand Pari(s).

16/

C’est la position de Bruno Schmidt, juriste et enseignant à l’Institut d’urbanisme de Paris. Les personnes aux revenus modestes incapables de sur-construire seront taxées, les aisés acquitteront la taxe pour garder leur grande parcelle.

17/

Il s’agit d’une polyculture où la proximité entre différentes espèces au sein d’un système complexe crée des conditions de robustesse. La permaculture a été développée en Australie par Sepp Holzer, Bill Mollison et David Holmgren.

18/

Alberto Magnaghi, *Le Projet local*, Bollati Bolinghieri, Turin, 2000.



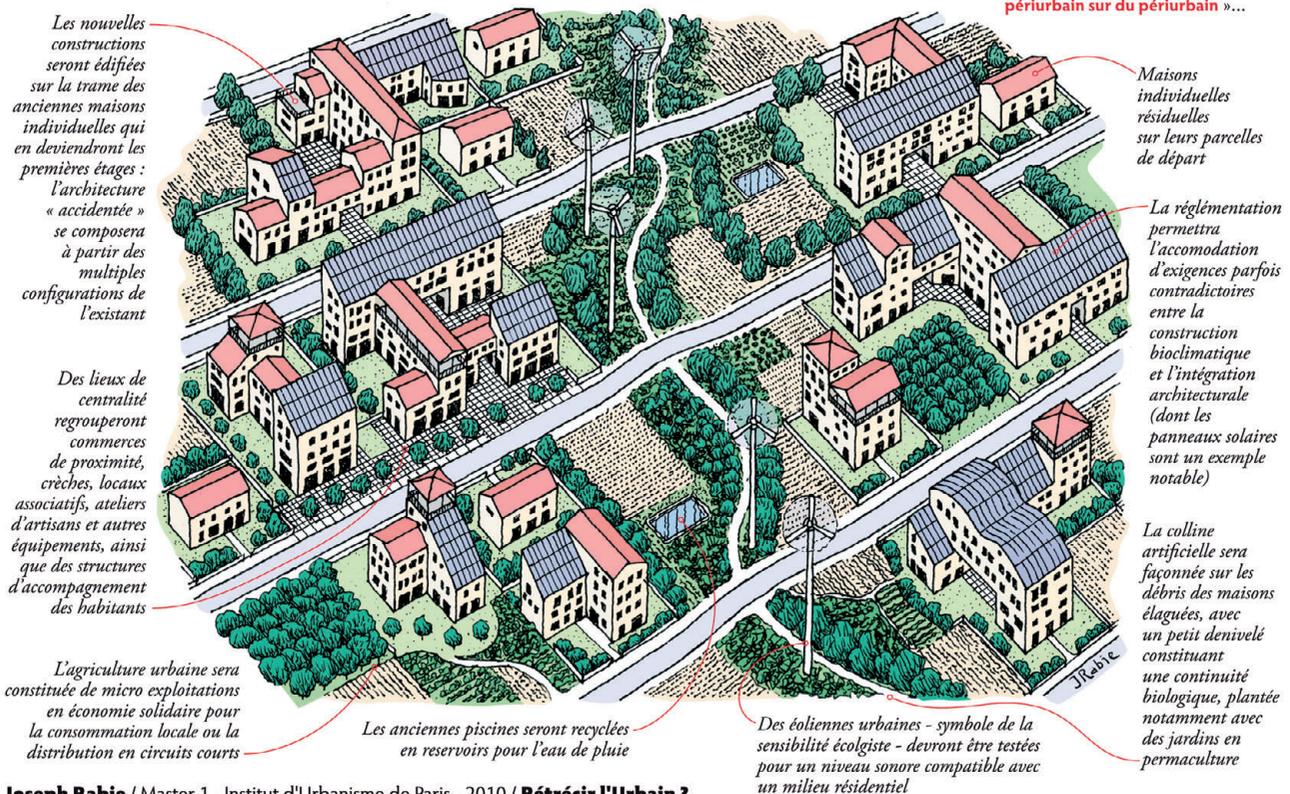
William Widmer / Redue-REA

Detroit : une ferme urbaine sur une parcelle abandonnée.

L'habitat diffus collectif

D'une part il s'agit de **densifier** en réunissant les parcelles, les maisons individuelles initiales constituant le socle des nouveaux immeubles

collectifs ; d'autre part il s'agit de démolir pour **élaguer** et **renaturer** des terrains rendus à l'agriculture urbaine. Il s'agit « **de construire du périurbain sur du périurbain** »...



Joseph Rabie / Master 1 - Institut d'Urbanisme de Paris - 2010 / Rétrécir l'Urbain ?...

une mixité fonctionnelle la plus large possible, avec l'exigence d'une localisation maximale d'activités et favorisant des structures juridiques de type économie sociale et solidaire, telles que les SCOP (Sociétés coopératives et participatives). Bien au-delà des activités commerciales et de services et de l'agriculture, il faut songer à l'introduction d'activités artisanales, de construction et de réparation, de récupération et de recyclage. Il faut, face à un appareil industriel multinational contesté car socialement et écologiquement insoutenable, désindustrialiser la fabrication autant que possible : un exemple notable est la menuiserie, fabrication de portes, fenêtres et mobilier /19. La mixité sociale et générationnelle est primordiale : la densification et la localisation d'activités permettront aux populations précarisées et marginalisées ailleurs de vivre là dignement, de même, les personnes âgées resteront sur place.

Une telle évolution dépendra de l'éclosion de nouveaux modes d'engagement, où les habitants seront enrôlés par leurs pairs déjà engagés dans des mouvements associatifs pour devenir acteurs participant de leur ville et non plus résidents passifs vivant dans le "confort démissionnaire" de la gouvernance délégataire. Chacun aura sa place dans la coproduction des multiples aspects du cadre de vie par l'entremise de structures d'auto-

gestion articulées ensemble par une municipalité où la démocratie serait directe et non plus représentative /20. Il faut regarder du côté des initiatives menées dans le sillage des mouvements alternatifs où fourmillent des projets œuvrant à concilier habitat et environnement à travers l'invention de nouveaux modes d'habiter, plus sobres, solidaires et conviviaux, tels les habitats groupés en autopromotion, les AMAP pour porter l'agriculture de proximité, et les SEL pour les systèmes d'échange non monétisés /21. *Bâtir le périurbain sur le périurbain* donnera, en favorisant l'autoproduction, toute sa part à la créativité du bricoleur qui recyclera et réinventera en intégrant de manière critique les apports des technologies dites "vertes".

Il faut se rendre à une évidence : les producteurs dominants de l'urbain, publics et privés, tout en se réclamant des urgences environnementales, sont prisonniers d'une logique économique qui rend difficile la transformation de leurs meilleures intentions en actes. L'issue aux crises qui nous importent viendra vraisemblablement des marges. Que le périurbain cesse d'être ville dortoir, réservoir de main-d'œuvre mobile et marché captif et devienne un territoire d'avenir, lieu urbain qui vit pleinement, souverain et non plus subalterne. | **Joseph Rabie**

19/

Il faut sortir d'un modèle de production et de consommation hyper-industrialisé, dont Ikea est l'emblème : une seule entreprise qui revendique jusqu'à 10 % des parts de marché des pays où elle est installée. Acheter des meubles faits sur mesure par un artisan local gagnerait en sobriété et en convivialité.

20/

Nous nous référons aux écrits d'Alberto Magnaghi sur la nouvelle municipalité, *ibid.*, p. 114.

21/

AMAP : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne ; SEL : Système d'échange local.

Cet article rend compte d'un mémoire réalisé à l'Institut d'urbanisme de Paris en 2010, sous la direction de Guillaume Faburel que je tiens à remercier pour son aide précieuse. J. R.