



HAL
open science

Les politiques publiques de renouvellement urbain de trois bastides de rivière : une nouvelle stratégie de reconquête de centres-anciens en difficulté

Raphaël Vera

► **To cite this version:**

Raphaël Vera. Les politiques publiques de renouvellement urbain de trois bastides de rivière : une nouvelle stratégie de reconquête de centres-anciens en difficulté. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-02082288

HAL Id: dumas-02082288

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02082288>

Submitted on 6 Sep 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Les politiques publiques de renouvellement urbain de trois bastides de rivière : une nouvelle stratégie de reconquête de centres-anciens en difficulté



Mémoire de recherche

Présenté et soutenu le 25 juin 2018 par
Raphaël VERA

Encadré par
Mme LALANNE Michèle, Professeure de Sociologie, INU Champollion, CERTOP UMR CNRS

Composition du jury
Mme LALANNE Michèle, Professeure de Sociologie, INU Champollion, CERTOP UMR CNRS
M. BÉDOS Rémi, Maître de conférences en Géographie, INU Champollion, GEODE UMR CNRS

Remerciements

Je souhaite remercier toutes les personnes qui ont consacré une partie de leur temps pour répondre à mes questions :

- les élus et techniciens de la Communauté d'Agglomération du Grand Villenuevois et de la ville de Sainte-Livrade-sur-Lot ainsi que ceux de la Communauté de Commune du Pays Foyen
- les commerçantes de Villeneuve-sur-Lot, membres de l'UCAV et de la FCAGV
- la directrice du CAUE de Lot-et-Garonne
- les agents des services déconcentrés de l'État (UDAP de Lot-et-Garonne et DDT de Lot-et-Garonne)

Ces rencontres ont contribué, je l'espère, à rendre ce mémoire le plus vivant possible. Je remercie également Mme Lalanne, qui, en tant qu'encadrante de ce mémoire a su me conseiller dans mes choix.

Illustration de couverture : Vue sur la rive droite et les travaux de la rue des Cieutats, Villeneuve-sur-Lot, rive gauche, Raphaël VERA, photographie prise lors d'une observation de terrain le 1er juin 2018

Sommaire

Remerciements.....	2
Acronymes et abréviations.....	5
Liste des figures par ordre d'apparition.....	6
Protocole scientifique.....	9
Introduction.....	14
I. Trois bastides autrefois prospères, faisant aujourd'hui face à d'importantes difficultés.....	16
A. Un tissu urbain singulier influençant fortement la vie de ses habitants.....	16
1. Des spécificités architecturales intimement liées à l'histoire des bastides.....	16
2. Un plan au sol régulier et hiérarchisé, organisé autour d'une place centrale.....	20
3. La densification progressive des bastides au détriment de la qualité de vie de ses habitants	27
B. Les origines du déclin : des populations qui tournent le dos aux bastides.....	32
1. Les bastides victimes du passage de l'ère paysanne à l'ère industrielle : la perte de leur rôle de centralité du monde rural.....	32
2. Le déficit d'attractivité des bastides à l'ère moderne : un cadre de vie contraignant, incompatible avec le nouvel imaginaire idéal du tourisme	37
3. Les nouvelles formes d'habitat périurbain : une concurrence forte profitant de la renaissance rurale au détriment des bastides.....	40
C. Les conséquences de l'abandon des bastides : des villes en proie à des évolutions inquiétantes.....	42
1. Des bastides particulièrement exposées aux phénomènes de vacance résidentielle et commerciale.....	42
2. Des bastides subissant une dégradation plus ou moins avancée de leur cadre bâti.....	48
3. Des bastides faisant l'objet d'une précarisation de leur population.....	51

II. L'affirmation récente d'une véritable volonté politique de reconquête des cœurs de bastides par le renouvellement urbain.....	55
A. Une approche intégrée de l'aménagement pour renverser les tendances au déclin.....	55
1. L'amélioration de l'habitat et du cadre de vie indispensable au bien être des résidents et à l'attractivité des bastides.....	55
2. La stratégie du flux : une politique de développement économique favorable au maintien ou au retour des commerces et services de proximité	71
3. Le dynamisme du tissu associatif local au service de la politique de la ville : un moteur de la cohésion sociale.....	74
B. Une opportunité de changer l'image négative des bastides grâce à la mise en place d'un nouveau projet urbain.....	76
1. L'association des bastides à une image négative.....	76
2. La valorisation des facteurs d'attractivité des bastides.....	77
3. La mise en place d'une véritable stratégie de marketing territorial plus ou moins innovante.....	81
Conclusion.....	84
Bibliographie.....	86
Annexes.....	90
Annexe 1 : Tableau récapitulatif des acteurs interrogés.....	90
Annexe 2 : Grilles d'entretiens.....	91
Annexe 3 : Tableaux synthétiques des entretiens.....	94
Annexe 4 : Exemple de retranscription intégrale d'entretien.....	109
Annexe 5 : Schéma de la gouvernance du renouvellement urbain.....	121
Annexe 6 : Graphiques comparatifs de l'attractivité des bastides.....	122
Résumé.....	123

Acronymes et abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

CAGV : Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois

CAUE : Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement

CEB : Centre d'Étude des Bastides

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

DDCSPP : Direction Départementale Cohésion Sociale et Protection des Populations

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPF : Établissement Public Foncier

FCAGV : Fédération des Commerçants Artisans du Grand Villeneuvois

FISAC : Fonds d'Investissement pour les Services l'Artisanat et le Commerce

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSIL : Fonds de Soutien à l'Investissement public Local

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

HLM : Habitat à Loyer Modéré

MH : Monument Historique

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : OPAH-Renouvellement Urbain

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PDA : Périmètre Délimité des Abords

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

QPV : Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville

SGAR : Secrétariat Général aux Affaires Régionales

SIG : Système d'Information Géographique

SPR : Secteur Patrimonial Remarquable

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

UCAV : Union des Commerçants Artisans de Villeneuve-sur-Lot

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Liste des figures par ordre d'apparition

Atlas historique de Villeneuve-sur-Lot source : Jacques Higounet et Jacques Clément, 1983, Éditions du Centre National de la Recherche Scientifique (Université Bordeaux 3).....	20
Cornières de la place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël Vera, enquête de terrain (19 avril 2018).....	21
Vue aérienne centrale de Sainte-Livrade-sur-Lot source : Géoportail (mai 2018).....	21
Vue aérienne de la place Lafayette (place centrale) et de la place Sainte-Catherine (place de l'église), Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Géoportail (mai 2018).....	22
Vue aérienne de la place Gambetta (place centrale), Sainte-Foy-la-Grande source : Géoportail (2018).....	22
Vue aérienne d'ensemble de la bastide de Sainte-Livrade-sur-Lot source : Géoportail (mai 2018).....	24
Vue aérienne d'ensemble de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande source : Géoportail (mai 2018).....	25
Vue aérienne d'ensemble la bastide de Villeneuve-sur-Lot source : Géoportail (mai 2018).....	26
Îlot médiéval le plus ancien de Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (16 avril 2018).....	27
Immeubles donnant sur la place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	28
Parcelles en lanière de la place Lafayette, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018).....	28
Place des Droits de l'Homme, Villeneuve-sur-Lot, rive gauche source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018).....	29
Jardins en fond de parcelle, Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	29
Ancienne venelle privatisée, Villeneuve-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018).....	30
Le Marché aux Prunes, carte postale de Sainte-Livrade-sur-Lot, début du XXème siècle.....	33

Sainte-Foy-la-Grande, rue de Langalerie, carte postale de 1908.....	34
Villeneuve-sur-Lot, la rue de Paris, fin XIXème/début XXème source : Archives départementales de Lot-et-Garonne, FRA047-007Fi322-0213	35
Parking place Gaston Carrère, Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (12 avril 2018).....	39
Commerces vacants, rue Victor Hugo, Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	43
Carte des logements et locaux commerciaux vacants à Sainte-Livrade-sur-Lot source : Teillet-Fara, 2015.....	44
Rue de la République, Sainte-Foy-la-Grande, source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	46
Rue de Paris, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	46
Bâtiment très dégradé, bastide de Villeneuve-sur-Lot, rive gauche source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	48
Alignement de maisons de caractère, Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	48
Schéma de la gouvernance du renouvellement urbain source : Raphaël VERA (mai 2018).....	56
La venelle de Paris, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	61
Place Lafayette, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (2 avril 2018).....	63
Place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	64
Travaux de rénovation de la place Castelviel, Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018).....	65
Friche dite de «Audevard», Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (12 avril 2018).....	65
Démolition de garages, place Castelviel, Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	66

Aménagement des allées Saint-Martin, Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA, enquête de terrain (17 avril 2018).....	68
Parcours de santé en face de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt en face de Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	68
Travaux d'aménagement d'une promenade le long du Lot, Villeneuve-sur-Lot, rive gauche source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018).....	69
Cinéma de Sainte-Livrade-sur-Lot, façade côté place Castelviel source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018).....	70
Cinéma de Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	71
Vitrophanie, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (25 avril 2018).....	73
Graphique de l'attractivité de Villeneuve-sur-Lot source : Raphaël VERA (mai 2018).....	80
Graphique de l'attractivité de Sainte-Livrade-sur-Lot source : Raphaël VERA (mai 2018).....	80
Graphique de l'attractivité de Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA (mai 2018).....	80
Maison en brique et colombage, Villeneuve-sur-Lot, rive droite source : Raphaël VERA, enquête de terrain (2 avril 2018).....	82
Jardin public jouxtant la bastide de Sainte-Foy-la-Grande source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018).....	83

Protocole scientifique

1. Le choix du sujet

Ayant récemment découvert l'existence des bastides du Sud-Ouest de la France, cette forme urbaine a attiré ma curiosité, d'autant plus que leur nombre, leur étendue géographique et leur diversité architecturale sont remarquables. C'est pourquoi j'ai choisi ce réseau de villes-neuves médiévales comme objet d'étude central de ce mémoire, qui représentait ainsi l'occasion d'en apprendre plus à leur sujet.

Depuis quelques années je m'intéresse aux tissus urbains anciens et plus spécifiquement à ceux des villes petites et moyennes que j'apprécie de visiter. Les centre-villes sont bien plus qu'une forme urbaine, ce sont des lieux de vie et leur évolution pose des questions à la fois concrètes, complexes et contemporaines. En effet, les centre-anciens ont traversé le temps et il est délicat de les adapter aux usages et aux attentes actuelles des populations sans dénaturer leur authenticité.

Ces quartiers historiques font l'objet d'une attention toute particulière depuis les années 2000 face au constat de leur fragilité et de leur délaissement suite à l'expansion urbaine et à la spécialisation fonctionnelle de l'espace (logement, lieu de travail, commerce), entamée depuis les années 1970. En réaction à ces phénomènes, les nouveaux principes de l'urbanisme issus de la loi Solidarité Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 prônent la nécessité du renouvellement urbain et la reconquête des centres-villes.

Les défis urbains des centres-anciens sont nombreux, a fortiori dans ceux des villes petites et moyennes situées en milieu rural comme la majorité des bastides. En effet, de par leur taille et leur démographie, leurs centre-villes subissent davantage les phénomènes de vacance résidentielle et commerciale, de dégradation du bâti et précarisation de la population que ceux des grandes villes.

Pourtant les villes petites et moyennes constituent le maillage urbain historique et actuel du territoire français (comme les bastides pour le Sud-Ouest de la France) et nombreux spécialistes estiment qu'il est vital de préserver le dynamisme et la multifonctionnalité de leurs centre-anciens.

Mon attachement à l'évolution des tissus urbains m'a donc amené à choisir les politiques publiques de renouvellement urbain comme deuxième objet d'étude afin de les confronter aux spécificités des bastides. En effet, les bastides constituent un véritable type urbain singulier car elles forment un réseau de ville qui partage des éléments spécifiques (plan au sol régulier, place centrale, cornières etc), les distinguant des autres centre-anciens. C'est pourquoi je souhaitais analyser l'adaptation du renouvellement urbain aux contraintes particulières des bastides.

2. Le terrain d'enquête

Étant donné le très grand nombre de bastides et la vaste étendue de la zone géographique couverte par ce réseau de villes, le terrain d'enquête de ce mémoire a été limité à trois bastides. Afin de réaliser une étude comparative des politiques publiques de renouvellement, il me fallait sélectionner au minimum trois bastides, en choisir davantage n'aurait pas été réalisable d'un point de vue pratique et organisationnel.

Ces trois bastides sont localisées dans deux départements : Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot en Lot-et-Garonne et Sainte-Foy-la-Grande en Gironde.

Ce choix s'explique par la volonté de réaliser un focus au titre des politiques publiques de l'habitat, sur les trois cœurs de bastides de la région Nouvelle-Aquitaine classés en Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville. Le hasard a fait que ces trois centres-anciens ont aussi pour point commun d'appartenir à la typologie des bastides de rivière.

Le Lot-et-Garonne concentre une très forte densité de bastides.

Elles se situent à proximité de mon lieu de résidence et je dispose d'un réseau de personnes ressources sur ces territoires. La bastide de Sainte-Foy-la-Grande a été sélectionnée de par son classement en QPV et dans le but de disposer d'un troisième point de vue complémentaire. Sa localisation en limite du Lot-et-Garonne était aussi un avantage.

J'ai découvert et visité pour la première fois ces trois bastides à l'occasion de ce mémoire de recherche.

Ce choix s'est avéré pertinent car ces trois communes, avec l'aide de leurs intercommunalités, ont mis en place une véritable politique de renouvellement urbain de leur cœur de bastide. Cependant ces trois villes ne sont pas représentatives de la conjoncture contemporaine de la grande majorité des bastides. En effet, ce sont des bastides au caractère très urbain, concentrant bien plus de population et d'activités économiques par rapport à la "moyenne" des bastides dont l'identité est plus celle d'un village que d'une ville.

3. Le cadre méthodologique

Les champs disciplinaires

Ce mémoire s'inscrit dans les Sciences Humaines et Sociales car les objets d'études relèvent à la fois de l'urbanisme (les bastides et le renouvellement urbain) et de la sociologie (le renouvellement en tant que politique publique).

L'urbanisme est une science sociale pluridisciplinaire qui renvoie à d'autres sciences sociales selon les notions étudiées.

Il s'agit de la géographie urbaine (échelles, flux, mobilités, connexions et relations entre villes), de l'architecture (esthétique des édifices et techniques de construction) et de la sociologie urbaine (morphologie sociale et morphologie spatiale).

Afin d'appréhender toute la richesse et la diversité des politiques publiques de renouvellement urbain ces trois approches disciplinaires ont été cumulées. Ce mémoire se concentre toutefois davantage sur l'architecture et la sociologie urbaine par rapport à la géographie urbaine car son but premier n'était pas d'étudier les interactions des bastides avec les autres entités géographiques. Ce travail insiste néanmoins sur la relation que chaque bastide entretient avec sa périphérie immédiate.

La démarche de recherche

La démarche de recherche est hypothético-déductive. Les hypothèses de recherche ont été formulées à partir des connaissances théoriques acquises par l'analyse de la littérature grise et scientifique. Les hypothèses de recherche ont ensuite été confrontées aux réalités empiriques du terrain. Ainsi les informations recueillies lors de l'enquête de terrain ont permis de valider, d'infirmer ou de nuancer les hypothèses de recherches.

La grille de lecture

Le cadre d'analyse de ce mémoire comprend trois concepts relatifs aux deux objets d'étude de ce mémoire : les bastides et les politiques publiques de renouvellement urbain.

Les résultats de l'enquête de terrain ont été analysés à travers trois dimensions reprenant les trois "principales" composantes du renouvellement urbain : l'urbanisme, l'habitat et les activités économiques tertiaires (commerces et services).

Enfin, trois indicateurs ont été mobilisés afin d'appréhender la situation des bastides, il s'agit des actions menées dans le cadre de la politique de la ville, de l'attractivité résidentielle et de l'activité commerciale.

Les publics cibles

L'enquête de terrain a ciblé deux types de publics en interaction directe avec le renouvellement urbain des bastides, il s'agit des professionnels ou spécialistes du renouvellement urbain et des commerçants.

Tous les acteurs professionnels du renouvellement urbain interrogés font partie de la sphère "institutionnelle" en tant que fonctionnaires de l'État ou des collectivités territoriales. Ils sont tous membres de structures représentant toutes les facettes du renouvellement urbain, que ce soit l'urbanisme, l'habitat, le développement économique ou la protection du patrimoine. Toutefois, ces techniciens occupent des postes à différents niveaux de responsabilité, certains sont directeurs ou chefs de service et d'autres sont chargés de mission.

Cet échantillon d'acteurs professionnels manque légèrement de représentativité car je n'ai pas interrogé des professionnels du renouvellement urbain issus du secteur privé. Je souhaitais interroger un bureau d'étude ayant œuvré sur le renouvellement urbain des bastides mais mes contacts se sont révélés infructueux.

J'ai cependant réalisé trois entretiens avec trois personnes issus du secteur privé, exerçant en tant que profession libérale. Ces trois professionnels occupent également des fonctions électives en lien direct avec la gouvernance du renouvellement urbain des bastides. Le premier est médecin de centre-ville et maire de Sainte-Livrade-sur-Lot et les deux autres sont commerçantes dans le cœur de bastide de Villeneuve-sur-Lot et respectivement présidentes de l'UCAV (Union de Commerçants et Artisans de Villeneuve-sur-Lot) et de la FCAGV (Fédération des Commerçants Artisans du Grand Villeneuvois).

Cela m'a permis de recueillir les représentations de professionnels qui travaillent et vivent pour certain d'entre eux en cœur de bastide. J'ai aussi pu interroger les commerçants sur la conjoncture du commerce en cœur de bastide, l'influence des contraintes liées à la mobilité sur leur activité et sur le réaménagement de l'espace public.

Les outils mobilisés

La méthodologie de l'enquête de terrain est qualitative.

En effet, l'accès à l'information s'est principalement effectuée auprès des acteurs professionnels, grâce à des entretiens semi-directifs comportant une dizaine de questions assez précises. Plusieurs guides d'entretiens ont été élaborés en fonction de chaque catégorie d'acteur du renouvellement urbain des bastides (urbanisme, habitat, commerce, patrimoine) afin de mieux cibler les questions sur le domaine de compétence de chaque personne ressource. (Cf : Annexe 2).

Ces grilles d'entretien abordent toutefois les autres thématiques du renouvellement urbain afin d'élargir le point de vue du professionnel, en dehors de sa discipline de prédilection. Un guide d'entretien transversal a aussi été élaboré pour interroger les personnes ressources spécialistes du renouvellement urbain et ayant de par leur profession une vision globale de cette démarche. La dernière personne rencontrée n'a pas été interrogée au moyen d'un guide d'entretien car je souhaitais la laisser parler plus librement afin de compléter les informations dont je disposais déjà. Un tableau récapitulatif précise la grille d'entretien utilisée pour chaque personne interrogée (Cf : Annexe 1).

Les entretiens ont fait l'objet d'un enregistrement audio afin de procéder à une retranscription intégrale la plus fidèle possible dans le but d'extraire les citations les plus intéressantes. Sur les douze personnes ressources, deux d'entre elles ont refusé d'être enregistrées, la retranscription de ces deux entretiens n'est pas intégrale et repose donc sur des notes manuscrites (Cf : Annexe 1). Le dernier entretien, réalisé de manière plus informelle, a également fait l'objet d'une retranscription non intégrale à partir de notes manuscrites.

Les douze personnes ressources, neuf femmes et trois hommes ont répondu avec précision à mes questions et m'ont recommandé d'autres contacts.

Chacun avait une approche plus ou moins transversale des bastides et du renouvellement urbain, ce qui les a amené à s'exprimer dans des disciplines autres que celle de leur spécialité. Chaque entretien a ainsi pu faire l'objet d'un résumé sous forme de tableau synthétique avec une analyse des citations clés selon les grandes thématiques du renouvellement urbain (Cf : Annexe 3).

Leurs discours et leurs représentations sont extrêmement importants dans la mesure où je ne connaissais aucune des trois bastides avant de réaliser ce mémoire de recherche. Les acteurs ressources ont abordé le quotidien de la vie des bastides et tous ont un avis assez tranché sur le futur de ces centres-villes. J'ai également beaucoup appris sur les politiques publiques du renouvellement urbain. C'est pourquoi ce mémoire est très riche en citations. Afin d'identifier plus précisément les interlocuteurs, tout en conservant leur anonymat, ces derniers se sont vu attribués un prénom fictif, suivi de leur profession et de la structure dans laquelle ils exercent (Cf : Annexe 1).

En complément des entretiens semi-directifs, la technique de l'observation directe a été utilisée afin de recueillir des informations sur l'animation de la bastide, l'état du cadre bâti (en terme de vacance et de dégradation), le traitement de l'espace public ainsi que la place de l'automobile et du piéton. Cette phase d'enquête de terrain en marchant a été réalisée en amont des entretiens dans le but de mieux orienter les questions et de construire une carte mentale de ces trois cœurs de bastide.

Les informations les plus pertinentes ont ensuite été retranscrites sur un "carnet de terrain" pour en garder une trace écrite datée.

Lors des visites de ces trois bastides, de nombreuses photographies ont été réalisées puis triées. L'utilisation de la photographie dans le cadre de ce mémoire répond une approche de type anthropo-visuelle car l'image est mobilisée pour illustrer et objectiver les observations directes. Après avoir réalisé tous les entretiens je suis retourné sur le terrain afin de compléter mon album avec les éléments manquants dont j'ai appris l'existence auprès des professionnels.

4. Les objectifs de recherche

Ce mémoire a pour but d'identifier précisément les défis urbains contemporains auxquels sont confrontées ces trois bastides afin d'expliquer comment les politiques de renouvellement urbain spécifiques peuvent y répondre.

Il s'agissait également de démontrer que les politiques de renouvellement urbain des bastides doivent être adaptées à leurs spécificités et donc différentes de celles des autres centres-villes.

Enfin ce mémoire devait souligner le fait que le renouvellement urbain peut favoriser l'attractivité résidentielle et l'activité commerciale des cœurs de bastides lorsqu'il valorise leur patrimoine historique et architectural tout en adaptant les espaces publics et les tissus bâtis aux usages actuels.

Les politiques publiques de renouvellement urbain de trois bastides de rivière : une nouvelle stratégie de reconquête de centres-anciens en difficulté

Introduction

Les bastides constituent un type urbain bien singulier car elles forment un véritable réseau de villes partageant des éléments spécifiques qui les distinguent nettement des autres centres-villes. Elles sont reconnaissables à travers certains indices caractéristiques plus ou moins visibles comme un plan au sol régulier, une trame viaire et urbaine hiérarchisée, et une place centrale bordée de cornières.

« C'est le Traité de Meaux-Paris (1229) qui est à l'origine de la création du mouvement des bastides. A l'issue de la croisade contre les Albigeois, il ordonna au Comte de Toulouse et à ses vassaux la destruction des murailles de leurs places-fortes, mais leur laissa la liberté de fonder des villes nouvelles non fortifiées. Sous la pression du développement économique et démographique, les fondations se multiplièrent en des lieux libérés des contraintes défensives. Cela permit l'ouverture de la cité sur son environnement et l'adoption d'un urbanisme raisonné. Pour désigner cette réalité nouvelle dont les activités étaient tournées vers l'artisanat et le commerce et où ni le château, ni l' glise ne dominait plus, il fallait trouver un mot. Le mot "bastida" qui désignait à l'origine une construction fortifiée prit au 13 me siècle le sens de "peuplement" et de "communauté", de territoire habité doté d'un statut. » (Fédération des Bastides d'Aquitaine, 2014)

Ces villes neuves du Moyen-âge sont actuellement confrontées à des défis contemporains à la fois très concrets et complexes. En effet les bastides ont travers  les époques mais les évolutions de la société ont radicalement transformé les usages des individus en milieu urbain.

Le renouvellement urbain est un concept utilisé par les urbanistes, il *« renvoie à des actions, ou à des objectifs politiques en réaction à un phénomène d'évolution particulier, constaté [...] Il s'agit alors d'intervenir par nécessité sur des secteurs urbains réclamant, suite à des évolutions suscitant inquiétude, des actions coordonnées, à titre préventif ou curatif, avec l'accompagnement ou l'impulsion des pouvoirs publics »* (Piron, 2002).

Le renouvellement urbain peut renvoyer à différentes opérations. Il peut s'agir de la reconquête de friches industrielles, de la démolition-reconstruction (notamment dans le cadre des programmes de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour les quartiers d'habitat social) ou enfin de la réhabilitation de quartiers anciens (lutte contre la dégradation du bâti et/ou valorisation du patrimoine). C'est cette dernière acception du renouvellement urbain qui sera retenue dans le cadre du mémoire.

Le renouvellement urbain est un art difficile car ses paramètres sont nombreux et la vision des aménageurs et des gestionnaires de la ville se doit d'être la plus large possible afin d'y inclure toutes les composantes nécessaires à une action globale et coordonnée. La force de cette gestion urbaine intégrée réside donc dans la transversalité de ses thématiques : l'urbanisme, l'habitat, l'architecture et le développement économique, qui s'imbriquent de manière complémentaire. C'est cette transversalité qui garantit l'efficacité du renouvellement urbain car cette démarche agit à la fois sur l'enveloppe matérielle de la ville ainsi que sur les populations qui l'animent.

Le renouvellement urbain est mis en œuvre grâce aux instruments incitatifs et coercitifs (communication, octroi de subventions, support en ingénierie, lois, règlements ...) mis à la disposition des collectivités locales par les politiques publiques sectorielles et transversales. Ces dernières désignent toutes « les *interventions d'une autorité investie de puissance publique et de légitimité gouvernementale sur un domaine spécifique de la société ou du territoire.* » (Thœnig, 2014).

Le renouvellement urbain implique donc la mise en œuvre des compétences juridiques et professionnelles relevant de différentes strates du pouvoir nécessitant une gouvernance coordonnée entre la multitude d'acteurs concernés par cette démarche. Ainsi les grandes directions sont imposées par le législateur et les ministères centraux de l'État puis c'est au tour des élus locaux de mobiliser les instruments mis à leur disposition afin de les adapter aux défis urbains que connaissent les quartiers qu'ils souhaitent renouveler.

Parmi les quelques 300 bastides du Sud-Ouest de la France, le terrain de recherche comprend trois bastides (labellisées comme telles par la Fédération des bastides d'Aquitaine) de rivière à caractère urbain. Elles ont aussi pour particularité d'être les trois seules bastides de la région Nouvelle-Aquitaine avec un cœur de ville classé en Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville.

Villeneuve-sur-Lot est la plus importante d'entre elles d'un point de vue démographique, économique et administratif. Cette sous-préfecture de Lot-et-Garonne et chef lieu de l'arrondissement éponyme est située au Nord d'Agen. Elle compte actuellement environ 23 000 habitants (INSEE, 2014). Son cœur de bastide a été construit de part et d'autre des deux rives du Lot. Villeneuve-sur-Lot a logiquement donné le nom de bastide à son QPV car celui-ci comprend l'intégralité de la bastide et en déborde même légèrement. Ce quartier est peuplé d'environ 2500 habitants (INSEE, 2013).

Sainte-Livrade-sur-Lot a une dimension et une démographie plus réduite. Cette commune, chef lieu du Canton du Livradais, est localisée au bord du Lot, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Villeneuve-sur-Lot. Ces deux bastides sont membres du même Établissement Public de Coopération Intercommunale, il s'agit de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois. Sainte-Livrade-sur-Lot est aujourd'hui peuplée d'environ 6000 habitants (INSEE, 2014). Son QPV se nomme bastide au bord du Lot. Celui-ci compte environ 1100 habitants (INSEE, 2013).

Sainte-Foy-la-Grande est une bastide assez importante située entre Libourne et Bergerac, à la frontière de trois départements : la Gironde, la Dordogne et le Lot-et-Garonne. La superficie de cette commune est extrêmement réduite, si bien que bastide occupe presque l'intégralité du territoire communal. Le QPV, quartier bourg, a la particularité de couvrir presque toute la commune et de chevaucher la commune voisine de Pineuilh. La population de Sainte-Foy-la-Grande s'élève actuellement à environ 2300 habitants (INSEE, 2014) et celle de son QPV est d'environ 2200 habitants (INSEE, 2013).

L'étude comparative de ces trois bastides est guidée par une réflexion plus large qui amène à se poser la question suivante : comment les collectivités locales mobilisent-elles les politiques publiques de renouvellement urbain pour résoudre les défis d'aménagement spécifiques à ces trois bastides en difficulté ?

Il est évident que malgré la richesse de leur passé, ces trois cœurs de bastides, ainsi que leurs habitants, connaissent actuellement d'importantes difficultés, comme en atteste la présence d'un QPV dans chacune d'entre elles (I). C'est pourquoi elles ont lancé une démarche de reconquête de leur centre-ville grâce à la politique de la ville et au renouvellement urbain. Toutes trois espèrent ainsi valoriser leurs atouts historiques tout en adaptant le tissu urbain et ses activités à l'époque contemporaine (II).

I. Trois bastides autrefois prospères, faisant aujourd'hui face à d'importantes difficultés

Les bastides forment un réseau de villes constituant un véritable type urbain selon l'approche de la composition urbaine. Ces villes neuves du Moyen-Âge peuvent donc être qualifiées de « *construction intellectuelle rassemblant l'ensemble des caractéristiques formelles communes à un groupe de ville répondant à des usages communs dans une société donnée* » (Pierre Pinon, 1992).

A. Un tissu urbain singulier influençant fortement la vie de ses habitants

Les deux principales caractéristiques des bastides résident dans la régularité de leur plan et dans la forte densité de leur tissu urbain. Ces particularités s'expliquent à la fois par le contexte historique de leur éclosion et par les motivations de leurs fondateurs.

1. Des spécificités architecturales intimement liées à l'histoire des bastides

Le "Sud-Ouest" de la France a été urbanisé assez tardivement, il était en retard sur les autres régions "françaises" à cause des guerres de religions. L'intérêt des habitants de ce territoire pour ce que l'Église catholique qualifiait "d'hérésie Cathare" a entraîné nombre de conflits impliquant des seigneurs vassaux du roi de France et des seigneurs de la Couronne d'Angleterre, qui, sous prétexte de chasser les albigeois, avaient pour ambition d'étendre leur pouvoir à ces terres convoitées.

Suite aux croisades contre les albigeois les populations du “Sud-Ouest” se sont retrouvées errantes, affaiblies, appauvries. Elles résistèrent un temps à la volonté de peuplement des bastides puis s’y installèrent dans l’espoir d’améliorer leurs conditions de vie. Les populations étaient préalablement établies dans des hameaux isolés ou dans des fermes appelées “granges”. Le processus fût long et progressif, certaines bastides ne connurent pas le succès escompté mais le tissu urbain du Sud-Ouest se développait enfin avec un maillage constitué de villes neuves médiévales, les bastides.

L’émergence des bastides révèle une des toutes premières tentative d’aménagement du territoire dans le Sud Ouest de la France actuelle. En effet ces villes neuves du Moyen-Âge ont été fondées selon un but précis, celui d’agglomérer et de sédentariser les populations paysannes errantes des plaines et vallées afin de mettre en culture et de valoriser de nouvelles terres.

La fondation des bastides se déroule donc pendant une période de paix relative après les guerres de religions contre les Albigeois et l’hérésie Cathare, avant le début de la guerre de Cent-Ans.

Ces villes ont toutes été fondées aux XIIIème au XIVème siècles. Cette période correspond plus précisément à la fin du Moyen-Âge central (ou Moyen-Âge classique) et au début du bas Moyen-Âge (ou Moyen-Âge tardif). La première bastide, l’Isle-sur-Tarn (Tarn), fût fondée en 1229 et la dernière, Labastide-d’Anjou (Aude) vit le jour en 1373 .

L’actuel “Sud-Ouest” de la France compte environ 300 bastides, principalement établies le long des grands chemins et des principaux axes navigables du Moyen-Age que sont le Lot, la Garonne, la Dordogne et le Tarn.

Certains départements comptent plus d’une trentaine de bastides comme le Lot-et-Garonne, la Haute-Garonne et le Gers tandis que d’autres n’en recensent qu’une dizaine comme l’Ariège, le Lot, les Hautes-Pyrénées et la Gironde. Quelques bastides ont aussi été créées hors du “Sud-Ouest” dans les départements de l’Aude à Carcassonne, de la Charente Maritime à Talmont-sur-Gironde et même dans le Cantal et dans le Puy-de-Dôme à Clermont-Ferrand. Ce réseau de villes couvre donc un vaste territoire de douze départements inclus dans trois grandes régions : Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes (dans une moindre mesure).

Il existe également des “villes neuves du Moyen-Âge” dans de nombreux pays européens (Espagne, Italie, Pays de Galles, Allemagne, Pologne, République Tchèque, Slovaquie, Autriche, Suisse ...) Elles sont comparables aux bastides car leur plan au sol est régulier et car ces villes ont été fondées à la même époque, aux XIIIème et XIVème siècles.

Le périmètre de l’actuel Sud-Ouest de la France était alors marqué par la rivalité franco-anglaise. Ce vaste territoire était découpé en plusieurs zones géographiques, l’Aquitain sous domination anglaise, les terres du comte de Toulouse fidèles au roi de France, et les terres du comte de Foix-Béarn hostiles au monarque français.

Les fondateurs des bastides avaient pour but premier de rassembler les populations vivant dans des fermes isolées (les granges) ou dans de petits hameaux éparpillés (castelnaux fondés par des seigneurs laïcs et sauvetés fondées par des seigneurs ecclésiastiques) afin de mettre en culture et de valoriser de nouvelles terres agricoles. Ces terres agricoles étaient auparavant jugées inaptes à la culture car marécageuses ou boisées. Leur mise en culture nécessitait donc l'afflux et l'installation pérenne d'une main d'œuvre paysanne afin de défricher et de fertiliser ces terres inexploitées.

Les bastides étaient également conçues comme des carrefours économiques, situées à la croisée de routes d'une relative importance (anciennes voies romaines, routes fluviales, grands chemins). La place centrale, parfois dotée d'une halle, où se tenait le marché et les foires captait et regroupait toutes les activités économiques de la bastide. Cette fonction économique était fondamentale pour le rayonnement et le développement de la bastide.

Enfin la troisième raison d'être des bastides était stratégique ou géo-politique. Ces villes permettaient à leur fondateurs d'asseoir leur souveraineté sur un territoire vis-à-vis de comtes, de princes ou de rois rivaux. Ainsi la création d'une bastide permettait aux seigneurs représentants du Roi de marquer une frontière avec leurs "ennemis" ou de "polariser" une aire rurale d'influence.

Les contrats de paréage marquent la fondation de la majorité des bastides. Ils étaient conclus entre un roi ou un prince (de France ou d'Angleterre selon la zone géographique et les époques) et un seigneur local (laïc ou ecclésiastique). Ces contrats prévoyaient la jouissance partagée et équitable de l'usufruit entre l'ancien et le nouveau propriétaire, c'est-à-dire entre le roi ou le prince et le seigneur local. D'autres bastides ont été fondées grâce à la cession, dans ce cas le suzerain devenait le possesseur exclusif des terres lors de leur acquisition.

Les contrats de paréage étaient conclus dans un but essentiellement économique, commercial ou stratégique voire géopolitique et permettaient aux co-contractants de gouverner, d'administrer et d'exploiter les biens de leur bastide. Les taxes prélevées dans les bastides étaient exclusivement réservées aux co-contractants. Les bastides les plus dynamiques, densément peuplées au rayonnement économique et commercial étendu à plusieurs dizaines de kilomètres sur les campagnes alentour pouvaient constituer des sources de revenus lucratives pour ses fondateurs.

Par exemple lors des foires ou marchés, dès lors qu'un étranger à la bastide effectuait une transaction avec une tierce personne (habitant la bastide ou non), que ce soit une vente ou un achat, il devait s'acquitter d'une taxe appelée droit de leude. Le montant de ladite taxe était fixé par la chartre de coutume suivant le type et la quantité de marchandise vendue ou achetée.

Cette réglementation permettait de centraliser les transactions sur la place centrale car toutes transactions effectuées en d'autres lieux étaient pécuniairement sanctionnées car assimilées à de la "contrebande". De plus les mesures à grain installées sur les places centrales servaient de mesure étalon pour fixer le prix de la marchandise vendue.

Les bastides marquent l'histoire du Moyen-Âge car elles sont à l'origine d'une double innovation. Cette innovation est avant tout architecturale car la grande majorité des bastides possèdent un plan au sol régulier. Ce type de tracé a probablement été issu d'une redécouverte de plans de certaines cités de l'Antiquité mais il n'avait jamais été diffusé sur un aussi grand territoire de manière simultanée et coordonnée.

Cette innovation est également sociale car les fondateurs des bastides promeuvent une conception libérale et égalitaire et de la société notamment dans le but d'attirer un maximum d'habitants des villages et campagnes voisines car une main d'œuvre nombreuse étaient indispensable pour servir l'ambition d'essor économique que nourrissaient les fondateurs des bastides.

Cette conception libérale est illustrée par l'affranchissement des paysans de leur condition de serf dès leur arrivée en bastide. Ils pouvaient donc jouir du droit de propriété immobilier et foncier, ainsi ils construisaient eux même leur habitation et cultivaient leur propre terre. Les habitants bénéficiaient également de nombreux droits et privilèges octroyés par la charte de coutumes ou de franchise dont était dotée chaque bastides. Ils pouvaient par exemple décider de l'avenir de leurs enfants (mariage, entrée dans les ordres religieux), vendre leur production lors des foires et marchés et profiter d'un régime d'administration de la preuve et de peines encourues moins sévères. Enfin ils étaient également exemptés de certains devoirs, impôts et taxes.

Cette recherche de la régularité du plan au sol des bastides réside dans la volonté égalitariste de leurs fondateurs qui octroyaient à tous les habitants un lot d'égaux dimensions dont ils pouvaient mettre en culture la partie arrière. En échange les habitants s'engageaient à construire une bâtisse sous un certain délai selon les règles d'alignement, de hauteur et les dimensions déterminées dans la charte de coutumes de la bastide.

Les fondateurs de bastides planifiaient à l'avance le nombre de lots à bâtir ainsi que les dimensions de l'enceinte, de la place centrale, des parcelles et du réseau de voirie en fonction du nombre d'habitants qu'ils souhaitaient accueillir. Il existe donc trois différents types de parcelles dans les bastides : « *la place ou carra, en général l'îlot central, les lots à bâtir ou ayral et les jardins ou casal derrière les maisons* » (Torrejon & Canet, 2008). Les arpenteurs étaient ensuite chargés de tracer les dimensions de chaque lot à l'aide d'une corde à treize nœud leur permettant de réaliser des angles droits à l'extrémité de chaque parcelle. Cette technique était déjà utilisée par les égyptiens.

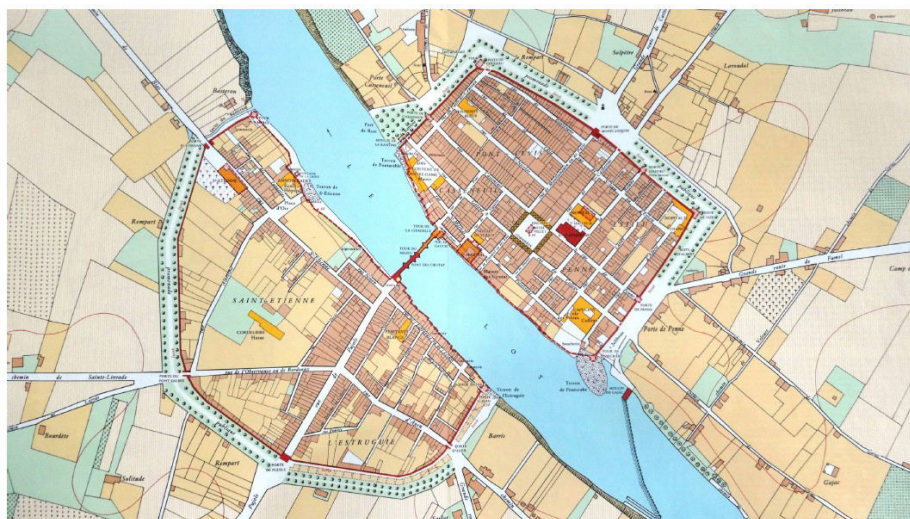
Les bastides se distinguent donc pour des raisons historiques des villes très tortueuses du haut Moyen-Âge. En effet leur plan au sol est radicalement différent, d'une régularité parfois digne de certains quartiers haussmanniens ou contemporains « *l'équilibre entre espaces publics et espaces privés - qui est obtenu avec peine, par des ajustements répétés dans les villes existantes - peut ici être planifié et calculé à l'avance.* » (Benevolo, 1995).

2. Un plan au sol régulier et hiérarchisé, organisé autour d'une place centrale

Le plan au sol des bastides se compose généralement d'une « grille orthogonale (rues perpendiculaires) et d'un plan orthonormé (parcelles de taille identique). La ville est découpée en îlots ou moulons par un réseau de rues » (Torrejon & Canet, 2008).

Les bastides comportent extrêmement peu d'espaces ouverts ou publics et la place centrale est l'élément emblématique de chaque cœur de bastide car elle représente « l'élément structurant du plan [...] les bastides présentent un ensemble prestigieux de places dont un grand nombre est bordé de couverts et dont certains comportent une halle » (Calmettes, 2007).

Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande sont bien dotées d'une place centrale. Celle de Villeneuve-sur-Lot, la place Lafayette, est légèrement excentrée dans la partie Sud-Est de la rive droite de la bastide.



Atlas historique de Villeneuve-sur-Lot
source : Jacques Higounet et Jacques Clément, 1983, Éditions du Centre National de la Recherche Scientifique (Université Bordeaux 3)

Quant à celle de Sainte-Foy-la-Grande, la place Gambetta, elle a été complètement excentrée au Nord-Est de la bastide par la déformation de son plan au sol. Ces deux places sont bordées de cornières, ces fameuses arcades abritant des commerces et des terrasses de cafés-restaurants et offrant à la fois un abris l'hiver et de l'ombre l'été.



*Cornières de la place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël Vera, enquête de terrain (19 avril 2018)*

Au contraire Sainte-Livrade-sur-Lot possède de nombreuses places historiques : la place Castelviel à côté de l'ancien château dont il reste la tour du Roy, la place d'Armes, la place du Marché et la place de la Petite halle. Deux autres places ont été créées plus récemment suite à des démolitions, la place Verdun devant la mairie et la place Audevard derrière cette dernière. Cependant aucune de ces places ne peut être considérée comme centrale et elles ne sont pas bordées de cornières même si deux d'entre elles (la place du Marché et de la Petite halle) sont occupées par des halles.



*Vue aérienne centrale de Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Géoportail (mai 2018)*

La place centrale « est presque toujours de forme quadrangulaire, l'accès par les angles est le cas le plus fréquent, les couverts marquent des espaces de transition entre la rue et les commerces, enfin la halle a une position centrée ou décentrée dans la place, à l'origine en bois, elle peut être en pierre ou en métal après reconstruction » (Cantal Dupart, 1976).

À Villeneuve-sur-Lot les accès à la place centrale se situent à la diagonale de chacun de ses quatre angles en passant sous les cornières qui bordent les côtés de la place. Sa forme est bien quadrangulaire et ses dimensions relativement modestes pour une bastide de cette importance. En son centre trône une fontaine. La halle de construction plus récente est excentrée sur la rive droite le long du Lot.



*Vue aérienne de la place Lafayette (place centrale) et de la place Sainte-Catherine (place de l'église), Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Géoportail (mai 2018)*

La place centrale de Sainte-Foy-la-Grande est de forme rectangulaire, trois de ses côtés sont bordés de cornières et les accès se font en diagonale en passant sous cornières côté Nord ou par la rue de la République côté Sud. Les dimensions de la place sont sous-proportionnées en comparaison de la superficie de la bastide d'autant plus que la mairie posée en son centre occupe actuellement une grande partie de la place. La halle excentrée à l'extrémité Est de la bastide.



*Vue aérienne de la place Gambetta (place centrale), Sainte-Foy-la-Grande
source : Géoportail (2018)*

« L'église se situe à la diagonale de la place dans les bastides françaises royales les plus anciennes (Alphonse de Poitiers) et dans les bastides anglaises » (Cantal Dupart, 1976). Les deux bastides alphonsines que sont Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande ne dérogent à cette règle. L'église Sainte-Catherine de Villeneuve-sur-Lot est située sur la place Sainte-Catherine qui communique avec la place Layette par l'accès Nord-Est et l'église notre Dame de Sainte-Foy-la-Grande est localisée le long de la rue de la République au Sud-Est de la place centrale.

Le plan au sol de la bastide est donc généré par la place centrale dont les rues perpendiculaires et parallèles forment une trame viaire à la fois régulière et hiérarchisée car la largeur de chaque type de voie dépendait de l'usage spécifique auquel elles étaient destinées.

« Les rues charretières ou carreyras de 6 à 8 mètres sont des rues longitudinales, elles donnent sur les façades des parcelles et les rues transversales donnent sur les façades latérales. Les ruelles ou carreyrous de 2 mètres coupent les moulons en leur milieu et desservent la façade arrière des habitations parallèlement aux rues longitudinales. Les andrônes de 30 centimètres séparent deux habitations, ce sont des égouts à ciel ouvert. » (Torrejon & Canet, 2008).

Il s'agit cependant de généraliser le caractère parfaitement régulier du plan au sol des bastides « la diversité des plans est en effet très grande. [...] La méthode du plan orthogonal quadrillé a sans doute occupé les arrière pensées de beaucoup de grands personnages. Elle n'a pas pu vraisemblablement être utilisée partout avec le même bonheur, car il fallait tenir compte des contraintes topographiques, des difficultés de peuplement et de bien d'autres éléments. » (Dubourg, 2002).

Il existe donc différents types de plans au sol : « en quadrillage (itinéraire selon 1 axe, 2 axes ou concentrique) ou organique (absence d'une géométrie simple) » (Cantal Dupart, 1976) car bon nombre de bastides n'ont pas pu éclore du fait de la concurrence d'autres villes ou bastides à proximité et certaines n'ont pas attiré la population escomptée par leurs concepteurs et leur plan au sol est resté organique voir inorganique.

Par exemple la qualité de bastide fait encore débat parmi les spécialistes au sujet de Sainte-Livrade-sur-Lot qui aurait pourtant été fondée par les Plantagenêts en 1289, c'est-à-dire en pleine époque des bastides.

Il existe un doute sur la forme urbaine de Sainte-Livrade-sur-Lot car certains historiens la classent parmi la catégorie des bourgs ecclésiastiques. En effet, contrairement aux bastides elles n'ont pas de véritable place centrale bordée de cornières, son plan au sol n'est pas régulier mais concentrique et l'église y occupe une position centrale. Néanmoins le Centre d'Étude des Bastides affirme que Sainte-Livrade est une bastide, en s'appuyant sur les ouvrages respectifs des trois principaux auteurs emblématiques des bastides.¹

¹Curie-Seimbres A. (1880). Essai sur les villes fondées aux XIIIème XIVème siècle sous le nom générique de bastides, Editions Privas

Lavedan, P. & Huguency, J. (1974). L'urbanisme au Moyen-Age. Editions Droz

Higounet, C. (1975). Paysages et villages neufs du Moyen-Age. Fédération Historique du Sud-Ouest



*Vue aérienne d'ensemble de la bastide de Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Géoportail (mai 2018)*

Au contraire la plus ancienne de ces trois bastides, Sainte-Foy-la-Grande, fondée par Alphonse de Poitiers en 1255 est une bastide au plan en damier quadrangulaire d'une très grande régularité : « *la bastide d'origine est un rectangle dont les côtés sont respectivement parallèles aux deux directions du quadrillage. L'ensemble est implanté le long de la Dordogne sur la rive convexe d'une courbe de la rivière, favorable à l'établissement d'un port, entre les confluits de deux ruisseaux Rance et Veneyril* » (Divorne, Gendre, Lavergne & Panerai, 1999). Sa particularité est d'avoir une place principale excentrée : « *en bord de rivière, Sainte-Foy-la-Grande s'est développée en deux temps, ce qui a complètement excentré sa place du marché* » (Calmettes, 1986).



*Vue aérienne d'ensemble de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande
source : Géoportail (mai 2018)*

Quant à Villeneuve-sur-Lot, également fondée par Alphonse de Poitiers en 1266, sa forme urbaine de bastide est évidente même si le Lot coupe et déforme son plan au sol régulier en deux parties elles même reliées par deux ponts. *« C'est une bastide à cheval sur une rivière ; les deux rives n'ont pas été aménagées de la même façon. La rive droite a été construite sur deux axes, l'un parallèle au Lot, l'autre reliant les deux rives, la rive gauche ressemble à une agglomération traditionnelle, c'est-à-dire non régulière, comportant des voies sans rapports directs avec l'axe de liaison et ne formant pas d'îlots proprement dits. »* (Calmettes, 1986)



*Vue aérienne d'ensemble la bastide de Villeneuve-sur-Lot
source : Géoportail (mai 2018)*

Il existe deux systèmes de plan au sols à propos des bastides : « *ouvert : la structure est extensive ou fermé : la ville ne peut être agrandie sans modifier la structure, les côtés sont en un seul tenant* » (Cantal Dupart, 1976).

Ainsi les bastides dont le système de plan au sol est fermé représentent, en matière de composition urbaine, un ensemble constitué, c'est-à-dire une « *figure composée de tracés, de découpages, de traces d'occupations, et dont la composition semble achevée [...]* » (Pinon & Dupré-Henry, 1992).

Ceci explique que les bastides au plan au sol fermé comme Villeneuve-sur-Lot, Sainte-Livrade-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande soient actuellement nettement délimitées du reste de la ville par un boulevard circulaire contournant le plan au sol originel car l'enveloppe externe de la bastide n'a pu être agrandie pour y incorporer de nouveaux quartiers.

« *À Villeneuve-sur-Lot, la bastide et son extension ancienne sur la rive gauche du Lot forment un ensemble entouré d'un boulevard et deviennent le centre d'un ensemble de faubourgs qui n'est ordonné que par les grandes routes et les chemins qui convergent vers les ponts* » (Cantal Dupart, 1976). Les faubourgs des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle construits de la révolution industrielle jusqu'aux années 1960 se sont ensuite étalés au delà de cet anneau asphalté circulaire. « *Tandis que l'intérieur de la ville [...] continue à se structurer sur le tracé initial, une autre ville se crée à l'extérieur que rien, au plan morphologique comme au point de vue typologique ne lie à la première. Le retournement du bâti sur le boulevard crée une façade commerciale continue et accentue encore cette coupure.* » (Cantal Dupart, 1976).

Toutes les possibilités d'extension de la surface habitable des logements offertes par le plan au sol de la bastides ont peu à peu été exploitées par les habitants pour augmenter leur confort personnel mais peut être au détriment de celui de leurs voisins mitoyens.

3. La densification progressive des bastides au détriment de la qualité de vie de ses habitants

Initialement les bastides de rivières les plus importantes étaient déjà des tissus urbains denses et peuplés. « *Selon le Professeur J.-P. Charrié : le centre de Villeneuve-sur-Lot se caractérise par l'ancienneté et la densité de l'occupation humaine* » (Baumont, 2000).

Cette densité découle directement du plan au sol. En effet dans les bastides « *le moulon devait concentrer un maximum d'habitations dans un minimum d'espace, il minimise les contraintes de construction et symbolise la société égalitaire. L'îlot était divisé en parcelles régulières longues et étroites [...] les dimensions de la parcelle originelle ont facilité la division en largeur et en longueur au fil des ventes et des successions* » (Cantal Dupart, 1976).



*Îlot médiéval le plus ancien de Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (16 avril 2018)*

Ces parcelles en lanières sont particulièrement étroites et étirées au cœur de la bastide. Cela est nettement visible pour les lots dont la façade avant donne directement sur la place centrale. Les parcelles situées au centre de bastides plus peuplées sont également caractérisées par leur hauteur. Il n'est pas rare que les bâtiments donnant sur la place centrale comptent jusqu'à trois étages pour les bastides les plus prolifiques dont la hauteur des bâtiments manifestait un signe extérieur de richesse.



*Immeubles donnant sur la place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

L'étroitesse des lots et la hauteur des constructions donnant sur la place centrale sont des caractéristiques bien identifiables à Villeneuve-sur-Lot et à Sainte-Foy-la-Grande.



*Parcelles en lanière de la place Lafayette, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018)*

L'aspect très compact et minéral des bastides a été accentué par la densification de l'espace privé. Les anciens casals, ces petits jardins cultivés à l'arrière de la parcelle, ont progressivement été urbanisés pour agrandir les logements existants.

Très peu de casals ont été conservés à Villeneuve-sur-Lot, surtout sur la rive droite de la bastide dont la densité est très forte « *Villeneuve effectivement manque d'aérations. C'est très dense. Il y a pas du tout de places ou de placettes et il n'y a pas d'espace de rencontre* » (François, architecte conseil, UDAP 47).

La rive gauche est moins dense car elle est dotée de petites places et de nombreux jardins souvent en cœur d'îlot : « *rive gauche ce sont plutôt des maisons de ville avec des jardins à l'arrière [...] donc effectivement là les habitations ça va bien, il y a pas trop de turn-over, les gens s'y sentent bien* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV).



*Place des Droits de l'Homme, Villeneuve-sur-Lot, rive gauche
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018)*

Sainte-Livrade-sur-Lot est également une bastide extrêmement minérale : « *ça reste que mon avis donc je suis d'accord c'est très très très minéral, un peu trop ...* » (Cécile, chargée de mission urbanisme, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot). La grande majorité des jardins se trouvent aux périphéries du quartier historique, à proximité des routes circulaires qui contournent la bastide.



*Jardins en fond de parcelle, Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Le constat est différent pour Sainte-Foy-la-Grande où la forte densité n'a pas empêché de conserver des tâches de verdure en cœur d'îlot. « *Il y a une spécificité à Sainte-Foy, il y a des immeubles, vous avez aussi beaucoup de maisons et en fait vous avez des cours intérieures, vous avez des cours. Alors ce n'est pas accessible au public. Il y en a qui ont même des piscines. Vous avez vraiment des super cours d'intérieur* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

Les espaces publics ont également subi le même sort lorsque les casals « *les habitants se sont progressivement appropriés le carreyrou et l'ont comblé [...] la densification du tissu en fait parfois l'unique accès à des maisons mitoyennes délimitées par un découpage de parcelles* » (Cantal Dupart, 1976).

Les venelles ou carreyrous se sont progressivement fermées car les habitants s'en sont servis comme débarras ou dépotoir et certains sont même encombrés par des climatiseurs voire des sanitaires comme c'est le cas à Villeneuve-sur-Lot.

A Villeneuve-sur-Lot l'appropriation des venelles a été rendue possible car « *à un moment donné Napoléon ne pouvait plus entretenir donc il les a mis à la vente. Il y en a qui ont acheté donc qui ont un acte légal. Il y en a et bien qui ont construit sans acheter donc du coup c'est illégal et il y en a pour lesquels la mairie avait commencé à déclassé et qui donc ont construit depuis plus de trente ans et qui donc sont propriétaires de fait par prescription acquisitive* » (Marie, responsable pôle urbanisme habitat, CAGV).



*Ancienne venelle privatisée, Villeneuve-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018)*

Les andrônes initialement prévues pour l'écoulement des eaux usées et des eaux de pluies ayant également la fonction de coupe feux n'ont pas vraiment subi ce phénomène d'accaparement de l'espace public par les habitants car elles sont trop étroites pour avoir une quelconque utilité. Toutefois de nombreuses andrônes ont été fermées ou murées au cours du temps.

Le plan au sol des bastides conditionne également la destination des logements et la distribution interne des pièces ce qui a des conséquences sur les modes et la qualité de vie des habitants : « *Le parcellaire conditionne le logement selon deux axes. Une organisation verticale qui sépare la vie semi-publique et privée, les rez-de-chaussée anciennement granges puis transformés en garages ou en commerces et les étages servant de pièces d'habitation. Et une organisation longitudinale qui pose un problème de lumière dans les pièces en façade éclairées par de petites fenêtres et dans les pièces centrales sombres.* » (Cantal Dupart, 1976)

La conception originelle du logement intérieur en bastide distingue « *quatre parties dans la distribution des pièces au Moyen-Age : la vie de relation, le coucher, la cuisine et les provisions* » (Divorne, Gendre, Lavergne & Panerai, 1999).

L'organisation fonctionnelle des logements consiste souvent en une « *pièce commune ou chambre à coucher donnant sur la rue. La cuisine est au centre pour chauffer le logement, elle est complétée par des cheminées dans les autres pièces. Enfin la salle de bain et les WC sont situés dans les pièces sombres au centre de l'habitat pour occuper l'espace difficilement habitable* » (Cantal Dupart, 1976).

Du fait de l'étroitesse et de la profondeur des parcelles en lanières le puits de jour et l'escalier revêtent tous deux une importance toute particulière dans les bastides. Le puits de jour compense le manque de luminosité du fait des petites ouvertures et du nombre réduit de façades avec pignon sur rue.

C'est le puits de jour qui « *permet l'éclairage de la partie centrale [...] Au rez-de-chaussée il sépare la partie publique : les boutiques sous les couverts, de la partie familiale : cuisine et salle commune. La desserte se fait en enfilade et le puits de lumière apparaît bien comme une cour couverte qui distribue l'arrière de la parcelle* » (Divorne, Gendre, Lavergne & Panerai, 1999).

L'escalier assure quant à lui la transition entre les commerces, qui occupent souvent les rez-de-chaussées des bâtiments, avec les logements situés aux étages du dessus. De nombreux logements sont également à cheval sur plusieurs niveaux.

Ces nombreuses caractéristiques médiévales des bastides sont progressivement devenues des contraintes pour les habitants du fait de l'évolution progressive des modes de vie. Les facultés d'adaptation des bastides ont trouvé certaines limites et le cadre de vie offert aux habitants n'était plus en adéquation avec les aspirations modernes face à la concurrence des villes et des espaces ruraux.

B. Les origines du déclin : des populations qui tournent le dos aux bastides

Le délaissement des bastides peut donc s'expliquer par un facteur structurel global d'évolution sociétale ayant également affecté les centres-bourgs d'autres villes petites et moyennes françaises de manière relativement similaire. La dévitalisation des bastides avait déjà commencé avant l'avènement de la société moderne de consommation. En effet, la révolution industrielle constitue la première étape amorçant le déclin des bastides.

1. Les bastides victimes du passage de l'ère paysanne à l'ère industrielle : la perte de leur rôle de centralité du monde rural

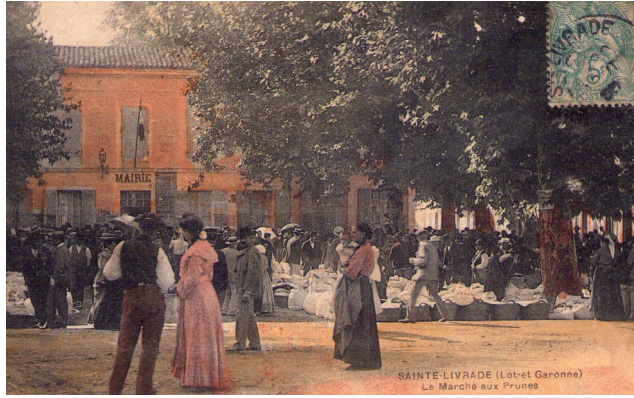
Pendant une période d'environ 10 000 ans la société était organisée selon le modèle de la civilisation paysanne. En effet le fondement économique de la société reposait sur l'agriculture car à cette époque la richesse était créée grâce à l'exploitation de la terre. La nourriture et plus généralement l'abondance sont les idéaux de cette phase paysanne car les hommes doivent cultiver la terre pour subvenir à tous leurs besoins, notamment alimentaires.

Les revenus des paysans étant liés à la terre ceux-ci résidaient donc sur le lieu de travail, ainsi leur domicile et leur activité professionnelle étaient indissociables. Les formes traditionnelles d'habitat issues de cette période étaient donc fortement dispersées, les paysans vivant dans des fermes isolées, dans des hameaux ou dans de petits bourgs (Jousseume, 2016).

Les villes médiévales, notamment les bastides constituent la première affirmation d'une véritable volonté d'aménagement du territoire par la création d'une centralité non plus agricole mais commerciale.

A l'aube de la révolution industrielle les grandes bastides se distinguaient par une économie dynamique et prospère, les plus peuplées polarisaient une aire d'influence d'un rayon d'une vingtaine de kilomètres. Le commerce, l'artisanat et l'agriculture constituaient leurs trois principales activités économiques.

Les places centrales attiraient une foule de population en provenance des campagnes et des villages voisins. De nombreux marchands ambulants, artisans, éleveurs et agriculteurs venaient en cœur de bastide pour vendre leurs marchandises. Les grandes bastides étaient des villes stratégiques car elles représentaient parfois l'unique point d'accès aux services et aux commerces pour les populations rurales alentours.



Le Marché aux Prunes, carte postale de Sainte-Livrade-sur-Lot, début du XXème siècle

Malgré leur influence en tant que polarité du monde rural, les bastides ont subi le passage à la civilisation industrielle. Avec la révolution industrielle le fondement économique de la société ne repose plus sur l'agriculture mais sur les activités de production de biens manufacturés.

L'idéal de la période industrielle réside dans la modernité et la science avec une croyance indéfectible vouée au progrès. Les formes urbaines n'obéissent plus à une logique de dispersion mais de concentration car la richesse se crée dans les usines. Ainsi les hommes s'émancipent du carcan familial traditionnel en quittant la campagne pour les villes. Ils se rassemblent dans les usines qui se concentrent dans les villes. Cette époque marque le "grand effondrement des campagnes", c'est le début de l'exode rural qui a duré pendant six générations consécutives en France. La révolution industrielle a aussi entraîné une marginalisation économique des centres-bourgs et l'image des campagnes est devenue négative (Jousseau, 2016).

Les bastides ont connu un phénomène d'exode rural de leurs habitants vers de plus grandes villes d'avantages dotées en activités industrielles fortement pourvoyeuses d'emplois, c'est notamment le cas de Sainte-Foy-la-Grande. Cependant certaines bastides comme Villeneuve-sur-Lot ou Sainte-Livrade-sur-Lot dans une moindre mesure ont su constituer un petit bassin industriel relativement pérenne malgré la fragilité de certaines entreprises. Néanmoins le Lot-et-Garonne était et reste encore un département sous-industrialisé par rapport aux autres départements français ruraux et ce territoire a connu d'importantes difficultés à maintenir et à développer ces activités (Charrié, 1976).

Ainsi dans des territoires où l'agriculture occupe une place prépondérante dans l'économie locale, comme c'est le cas des trois bastides étudiées, la reconfiguration des activités économiques du secteur primaire vers le secteur secondaire a été défavorable à leur développement.

En effet la mécanisation de l'agriculture a entraîné une réduction de la main d'œuvre nécessaire, ce qui a ensuite conduit à l'augmentation de la taille des exploitations par le biais du remembrement des terres agricoles.

Pourtant l'afflux de populations issues de l'immigration a prouvé que les activités agricoles présentes autour de ces trois bastides continuaient à pourvoir à un certain nombre d'emplois. Il est cependant probable que cette nouvelle main d'œuvre ait contribué à remplacer partiellement celle qui est allée rejoindre les villes.

Bien que l'agriculture ait pâti de la révolution industrielle elle a tout de même été davantage épargnée que l'artisanat. Les activités liées à la confection d'objets étaient assez présentes en bastide mais elles cette production traditionnelle n'était pas assez compétitive face à la concurrence des biens manufacturés produits en grande quantité. En effet, ces derniers étaient moins chers car issus d'une production mécanisée et standardisée à une échelle industrielle.

L'activité économique sûrement la moins impactée par la révolution industrielle est le commerce traditionnel qui a su dans un premier temps tirer partie de l'augmentation progressive du niveau de vie des populations. Mais les bastides ont fait l'objet d'une délocalisation de leurs activités économiques industrielles, artisanales et commerciales (Bernard, 1993), ce qui a ralenti la croissance de leur démographie par rapport aux plus grandes villes.



Sainte-Foy-la-Grande, rue de Langalerie, carte postale de 1908

Malgré leur influence la grande majorité d'entre elles ont été mises à l'écart des grands tracés ferroviaires lors de l'essor de la machine à vapeur. Ceci leur était d'autant plus dommageable car les trains ont supplanté le transport fluvial qui bénéficiait beaucoup à l'activité portuaire des bastides de rivière. Villeneuve-sur-Lot avait ainsi construit sa richesse au cours du XIXème siècle grâce à sa situation stratégique sur le Lot propice à l'exportation de ses prunes d'Ente et autres denrées agricoles.



Villeneuve-sur-Lot, la rue de Paris, fin XIX^{ème}/début XX^{ème}
source : Archives départementales de Lot-et-Garonne, FRA047-007Fi322-0213

Les bastides se sont donc retrouvées marginalisées dans leur hinterland de ruralité à l'écart des grandes voies de circulation ferroviaires, notamment Villeneuve-sur-Lot, puis routières pour la majorité d'entre elles (Bernard, 1993). Bien que Villeneuve-sur-Lot soit assez bien reliée à Agen par la route nationale 21 (une demi-heure en voiture), elle reste quand même assez isolée : « *Agen s'en sort un peu mieux. Mais Villeneuve est quand même éloignée des axes économiques c'est quand même difficile à Villeneuve, enfin toute la zone d'emploi de Villeneuve souffre quand même plus que celle de Marmande ou celle d'Agen* » (Paul, chef de l'atelier urbanisme, DDT 47).

Les bastides n'ont pas su se différencier par une stratégie de spécialisation ni se constituer en réseau pour lutter contre l'affirmation progressive de la suprématie des deux métropoles du Sud-Ouest que sont Bordeaux et Toulouse. Ainsi, selon des réflexes médiévaux hérités de la période féodale, les bastides et leurs commerçants ont continué à se concurrencer entre eux au détriment d'une stratégie régionale (Bernard, 1993).

L'essor de la civilisation de l'automobile a causé bien des torts aux bastides, laissant partir leur élite, leur jeunesse et leur main d'œuvre. Elles n'ont pas pu profiter de ce mode de transport pour capter des flux qui transitent maintenant presque en sens unique des espaces ruraux vers les métropoles.

Cette attractivité des métropoles vis-à-vis des jeunes diplômés est un sujet aux répercussions très concrètes pour Villeneuve-sur-Lot : « *quand on regarde une pyramide des âges on a un creux au niveau des jeunes [...] qui quittent le territoire pour faire leurs études dans des grandes villes et on remarque qu'ils reviennent pas forcément parce qu'il trouvent un emploi à la suite de leurs études dans les grandes villes.* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

Les bastides ont donc subi un lent déclin en deux étapes. La révolution industrielle marque la fin de "l'âge d'or" des bastides. Mais les plus importantes d'entre elles ont su conserver suffisamment d'activités économiques pour leur assurer une certaine prospérité jusqu'à la fin des Trente Glorieuses voire même jusqu'aux années 1980 pour Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot. Les années 1980 constituent donc un tournant pour ces deux bastides actuellement en déprise économique.

Cette période charnière marquant le début des difficultés actuelles des bastide reste assez présente dans les souvenirs des commerçants villeneuvois : « *c'est compliqué à Villeneuve-sur-Lot c'est qu'on était il y a 30 ans, une ville extrêmement dynamique au niveau du commerce. C'était une ville très moteur; on avait même la réputation d'être plus dynamique qu'Agen qui est notre préfecture.* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV)

Heureusement, les traditionnels foires et marchés organisés sur la place centrale ont subsisté mais leur fréquentation a beaucoup diminué par rapport au début du XXème siècle « *la vie en bastide autrefois, c'est la place publique et le rythme des foires et marchés, c'est le commerce permanent bien réparti dans le tissu urbain, mélangeant la création, la fabrication et l'échange, aussi bien que l'élevage et la culture des produits de première nécessité* » (Calmettes, 1986).

L'identité commerçante de ces villes dynamiques aux activités économiques assez prospères est aujourd'hui évoquée avec nostalgie pour celles et ceux qui ont connu cette époque et la comparaison avec la période actuelle est particulièrement brutale. En effet, les habitants se rappelant d'un centre-ville très dynamique sont particulièrement sensibles vis-à-vis de la vacance commerciale : « *on a chuté comme les autres mais du fait qu'on parlait d'une ville très très commerçante ça a été encore plus compliqué. Les gens voient encore plus qu'il y a des commerces qui ferment.* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV)

Le contraste est encore plus saisissant entre le passé assez prospère de Sainte-Livrade-sur-Lot et les graves difficultés actuellement traversées par cette bastide : « *à Sainte-Livrade autrefois c'était vraiment une ville très riche parce qu'il y avait beaucoup d'industries et la richesse liée au pruneau. Et il y avait toutes ces industries qui étaient en activité pendant le fleuron du développement économique.* » (Cécile, chargée de mission urbanisme, mairie Sainte-Livrade-sur-Lot).

Les dernières difficultés des bastides s'expliquent par les effets du passage de la civilisation industrielle à l'ère moderne. En effet ce changement de paradigme a encore une fois été défavorable aux bastides. Le fondement économique de cette nouvelle société ne réside non plus dans la production de biens mais dans les activités économiques tertiaires, nourries par le développement de la société de consommation et l'accès aux loisirs.

Dans cette civilisation contemporaine, l'idéal de la modernité, de la science et du progrès a été remplacé par le champ de l'imaginaire du tourisme. Ainsi le bonheur des populations ne résiderait plus dans l'innovation technique mais plutôt dans une vie oisive, sans travail ni contraintes.

Les populations aspirent à davantage d'émancipation et prônent inconsciemment un mode de vie individualiste voir individualisé. La société tertiaire ne valorise plus la ville et souhaite de nouveau vivre à la campagne. La ruralité retrouve une image positive en tant que nouveau cadre de vie privilégié car l'idéal du tourisme l'associe aux vacances.

Il s'agit du phénomène de la "renaissance rurale" entamé en 1968 (Jousseume, 2016). Après neuf générations d'exode rural, les flux de population se sont inversés en un "exode urbain" depuis déjà deux générations. Cette renaissance rurale est devenue possible grâce à la dissociation du lieu de résidence et du lieu de travail et à la mobilité des ménages. En effet les ménages viennent habiter à la campagne pour des raisons résidentielles et non professionnelles car la création de richesses et les emplois restent assez fortement concentrés dans les villes.

Les trois bastides étudiées, bien que situées dans un écrin rural reconnu pour la beauté de ses paysages, n'ont toutefois pas su profiter ou capter ces nouveaux flux de populations.

2. Le déficit d'attractivité des bastides à l'ère moderne : un cadre de vie contraignant, incompatible avec le nouvel imaginaire idéal du tourisme

Les bastides sont profondément ancrées dans l'époque médiévale. Du fait de leur ancienneté, elles ont particulièrement souffert du passage à la société post-industrielle. L'évolution des modes de vie, combinée au phénomène de périurbanisation a conduit au délaissement des cœurs de bastide au profit de nouveaux espaces périphériques jugés plus adaptés à la vie moderne.

Les attentes des habitants ont également changées, ceux-ci ont souhaité quitter les villes ou rester à la campagne pour avoir des maisons individuelles comme celles qu'ils louent pendant leurs vacances, c'est-à-dire spacieuses, avec des jardins, des échappées de vue et davantage d'intimité. Il est très important pour les ménages de bénéficier d'une pièce privative car c'est là que se créent les relations sociales (Jousseume, 2016).

Or les bastides n'offrent pas tous ces avantages, au contraire, malgré leur taille modeste elles possèdent de nombreuses contraintes perçues comme des inconvénients pour nombre de ménages. Par exemple, leur tissu urbain médiéval se caractérise par la mitoyenneté, les vis-à-vis et la présence de ruelles relativement sombres et humides.

L'absence d'intérêt pour le patrimoine est aussi un des facteurs de la désaffection des bastides dans une société où la modernité c'est le neuf et où l'ancien est jugé dépassé voire vieillot. En effet, le cadre de vie offert par les bastides rebute un grand nombre de personnes du fait de sa très forte densité et de son caractère très minéral en comparaison de la grande beauté des paysages ruraux alentours : « *nous sommes en Lot-et-Garonne, le climat est agréable, les gens veulent vivre dehors, manger dans leur jardin* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie Sainte-Livrade-sur-Lot).

Ainsi le marché de l'immobilier en cœur de bourg n'était pas en adéquation avec cette demande, d'où le départ des ménages les plus aisés : « *les gens s'expatrient à l'extérieur car il y a une qualité de vie que l'on a pas à l'intérieur du centre-ville* » (Louise, commerçante, membre de la FCAGV). Certains commerçants ont aussi quitté les bastides pour des logements individuels : « *avant c'était les commerçants qui vivaient au dessus de leur commerce. Aujourd'hui on vit plus comme ça, c'est plus un mode de vie* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV). Bien sûr quelques commerçants résident toujours au dessus de leur commerce mais cela devient de plus en rare.

Le constat est identique au sujet de l'intérieur des édifices car les logements les plus anciens sont peu fonctionnels et n'offrent pas toujours un confort et une qualité de vie idéale : « *je pense que c'est juste des bâtiments qui n'étaient plus adaptés à la vie des 30 dernières années, éventuellement des logements petits, pas toujours bien éclairés ou sans garage, sans jardin, c'est ça qui a fait que les gens ont déserté les bastides* » (Paul, chef d'unité urbanisme habitat, DDT 47). La présence d'escaliers et de logements sur différents niveaux limite également le public susceptible de venir habiter en bastide : « *c'est des logements qui sont pas de plain pied donc pour les personnes âgées ou des jeunes couples avec enfants c'est compliqué* » (Cécile, chargée de mission urbanisme, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).

En effet malgré la présence de commerces de proximité et la mixité fonctionnelle, les bastides ne sont pas assez attractives pour les personnes âgées à cause de l'étagement des logements. Quant aux jeunes ou futurs parents ils sont très sensibles à l'aspect sécuritaire et souhaitent minimiser les éventuels risques auxquels leur progéniture pourrait être exposée. Ils conçoivent leur logement comme un berceau ou cocon protecteur prêt à accueillir l'enfant. Les bastides avec leurs trottoirs étroits, la rareté de leurs espaces publics, verts ou de jeux et l'absence d'école ne les attirent donc pas.

De plus les bastides s'accommodent également difficilement de la civilisation de l'automobile, ce qui est particulièrement difficile à vivre pour les populations aux modes de vie ruraux très attachés à la voiture individuelle. En effet, malgré leur plan au sol régulier et leurs rues rectilignes les voies les plus larges étaient seulement conçues pour laisser passer des charrettes. La circulation en bastide est donc entravée par de très nombreux sens uniques car les voitures ne peuvent se croiser.

C'est le cas à Villeneuve-sur-Lot et à Sainte-Livrade-sur-Lot. A fortiori cela est encore plus flagrant dans le centre-ville de Sainte-Foy-la-Grande, du fait du plan au sol orthonormé, où toutes les rues sont en sens unique dont une sur deux avec priorité à droite. C'est pour cette raison que les bastides font l'objet de contournements par des boulevards circulaires.

En plus des difficultés liées au plan de circulation, les populations qui viennent en bastide pour travailler ou faire des achats se plaignent du stationnement car elles arrivent en provenance de zones pavillonnaires où elles sont habituées à trouver des places gratuites rapidement. Ces populations rechignent parfois à payer leur stationnement ou à marcher quelques centaines de mètres pour accéder au cœur de bastide.

En effet, la population qui se rend en centre ville ne veut pas s'adapter au contexte urbain : « à Villeneuve c'est qu'on a les problématiques d'une ville mais avec les caractéristiques d'un village. Les gens ici [...] aimeraient bien se garer devant la boulangerie. Mais c'est pas possible il y a aussi des contraintes de parking et de circulation. » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).



*Parking place Gaston Carrère, Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (12 avril 2018)*

Pourtant le stationnement “visiteurs” est un faux problème à Villeneuve-sur-Lot et à Sainte-Livrade-sur-Lot où le nombre de places de parking est suffisant, bien ventilé avec une gratuité de plus ou moins deux heures en fonction des zones. Sainte-Foy-la-Grande dispose également de parkings à proximité du cœur de bastide.

Par contre la question du stationnement résidentiel est plus délicate en bastide, où la grande majorité des logements ne dispose pas d'un garage, ce qui peut dissuader de nombreux ménages à venir s'y installer. Les facultés d'adaptation limitées des bastides vis-à-vis de l'automobile expliquent en partie leur abandon par les ménages, les commerçants et les services publics au profit de zones périphériques.

Les difficultés économiques des bastides se sont donc accentuées à partir des années 1980, c'est-à-dire le moment où les répercussions des effets négatifs de la périurbanisation touchent les centres-villes. En effet, la périurbanisation réalise une synthèse entre la tertiarisation de l'économie et la société de la consommation, du loisir et de l'automobile. Elle répond ainsi simultanément aux besoins des acteurs économiques et aux désirs des ménages, au détriment des cœurs des bastides. Les conséquences de la périurbanisation sont donc particulièrement graves pour ces trois bastides de rivières d'un point de vue économique, architectural et social.

3. Les nouvelles formes d'habitat périurbain : une concurrence forte profitant de la renaissance rurale au détriment des bastides

Le phénomène de périurbanisation a produit des effets néfastes sur les activités économiques des cœurs de bastide, que ce soit au niveau des commerces ou des activités liées au service à la personne.

De nombreux commerçants, artisans et professions libérales se sont également exilés des cœurs de bastides vers les zones commerciales afin de répondre à une nouvelle demande toute en se rapprochant des quartiers pavillonnaires : *« on a un mode de vie où on veut aller toujours très vite. Donc on veut faire ses courses en une fois, on veut se garer devant la boutique et on veut pas payer les choses cher. Et donc de ce fait à l'heure actuelle le commerce local n'est pas en capacité de concurrencer les grandes surfaces »* (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot).

Villeneuve-sur-Lot est par exemple située entre deux grandes zones commerciales comportant chacune un hypermarché, la première est localisée à l'Est sur son territoire et la seconde à l'Ouest sur la commune voisine de Bias. Sainte-Livrade-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande possèdent un supermarché avec une galerie marchande ainsi qu'une zone d'activité. Quelques commerces de centre-ville ont déménagé dans les galeries marchandes de ces supermarchés ou dans les zones commerciales bordant la ville.

De nombreux habitants se sont déconnectés de leur centre-ville, certains d'entre eux ignorent même les commerces qu'ils peuvent y trouver car ils consomment exclusivement dans les zones commerciales : *« les commerces ils ont disparu pas parce que les boutiques elles étaient pas aux normes, les boutiques elles ont disparu parce que les gens n'allaient plus acheter sur place, je suis allé voir des gens qui dormaient à Sainte-Livrade mais qui ne savent même pas qu'il y avait un centre-ville »* (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot).

L'explosion du commerce en ligne permet aussi aux ménages de tout trouver à distance, sans se déplacer en centre-ville : *« on renvoie son colis gratuitement, on fait ce qu'on veut maintenant »* (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF). Les commerçants et les acteurs institutionnels des bastides sont bien conscients de l'ampleur considérable qu'à pris le e-commerce ces dernières années. Par exemple à Sainte-Foy-la-Grande *« il y a à peu près 350 colis par jours »* (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF) et à Villeneuve-sur-Lot *« à la Poste le courrier ça prend une petit place de rien du tout et puis après ils ont des chariots entiers de colis. C'est sûr que le commerce a changé »* (Hélène, commerçante, membre de l'UCAV). Les habitudes de consommation sont radicalement différentes de ce que les commerçants ont pu connaître jusque dans les années 2000 : *« aujourd'hui 90% des consommateurs ont internet, un téléphone portable, un ordinateur et font leurs achats souvent après 19H00 »* (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CAGV).

Les populations qui ne se rendent jamais en centre-ville pour consommer ignorent tout des types de commerces qu'elles peuvent y trouver et pensent à tort qu'il n'existe plus aucune activité en cœur de bastide : « on me dit mais 120 euros on sait même pas comment on va les dépenser à Sainte-Livrade il y a rien » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot). Ce constat est également partagé s'agissant de Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande où de nombreux habitants se rendent très rarement en centre-ville et se plaignent par ignorance de leur nombre insuffisant.

Les pouvoirs publics ont également participé à l'abandon des bastides en favorisant le départ des services publics vers la périphérie. Ainsi les écoles, hôpitaux, services sociaux, bureaux de postes et commissariats de police ont progressivement quitté les bastides. A Villeneuve-sur-Lot par exemple il n'existe plus aucune école en cœur de bastide et l'hôpital a été excentré : « *en fait dans cette ville il y a personne, il y a plus aucun service public, ils sont tous en périphérie* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV). Sainte-Livrade-sur-Lot compte une seule école en cœur de bastide et Sainte-Foy-la-Grande a également externaliser plusieurs services.

Alors que ces trois bastides de rivières semblaient bénéficier d'atouts suffisants comme la présence d'emplois, de commerces et de services diversifiés et de qualité, ce délaissement des bastides par les trois catégories d'acteurs que sont les ménages, les commerçants et les institutions publiques ont conduit aux difficultés contemporaines que connaissent ces centres-bourgs.

C. Les conséquences de l'abandon des bastides : des villes en proie à des évolutions inquiétantes

Tous les acteurs du renouvellement urbain des trois bastides étudiées reconnaissent que le cœur de bastide connaît des difficultés plus ou moins importantes. Elles font actuellement face à d'importants défis urbains et souhaitent rompre le cercle vicieux de la dévitalisation du centre-ville. Les premiers signes de cette spirale négative, auxquelles sont exposées les bastides, se révèlent à travers le taux de vacance résidentielle et commerciale.

1. Des bastides particulièrement exposées aux phénomènes de vacance résidentielle et commerciale

Le délaissement du centre-ville au profit des périphéries rejaillit directement sur le taux d'occupation des logements et des locaux commerciaux.

Ainsi la vacance résidentielle est nettement observable, notamment à Villeneuve-sur-Lot qui compte « *un peu plus de 2000 logements vacants donc ce qui fait 15% du parc de logements [...] et on sait qu'ils sont centrées essentiellement sur la bastide puisque la plupart sont datés d'avant 1915* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

De plus, dans les rues commerçantes, la présence de commerces en rez-de-chaussée est une cause de la vacance résidentielle. C'est notamment le cas à Villeneuve-sur-Lot où « *il y a des logements au dessus mais aujourd'hui ils sont vacants ou alors servent de remise. Donc comme il n'y a pas un accès indépendant on est obligé de passer par le commerce et ces logements ils sont in-louables* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

Villeneuve-sur-Lot a su conserver un linéaire commercial rue de Paris entre la porte Nord de la ville et sa place centrale, la place Lafayette mais les autres rues concentrent un nombre important de commerces vacants: « *sur 430 points recensés en 2017 (commerces, banques, associations, cabinets médicaux...), nous avons 130 locaux vides soit 30% de locaux vides (dont habitation)* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CAGV).

Il existe également d'autres facteurs comme le vieillissement de la population ainsi que les problèmes de successions et d'héritages qui peuvent conduire à l'abandon d'immeubles ou de copropriétés.

A Villeneuve-sur-Lot, la vacance résidentielle a aussi été aggravée dans les années 2004 à 2007 avec le départ notamment de jeunes et de personnes âgées captifs, vers des logements défiscalisés, bénéficiant de la loi De Robien, situés en périphérie de la bastide. En effet, face au retard du niveau de confort des logements de bastide par rapport à cette offre en logements neufs, le De Robien a capté des populations qui auraient pu rester en tissu ancien. (Clotilde, directrice du CAUE 47). Quant à la vacance commerciale, elle est particulièrement forte en cœur de bastide.

Sainte-Foy-la-Grande connaît également un phénomène de vacance commerciale assez fort en dehors de son linéaire commercial principal situé rue de la République. En effet les commerces traditionnels de proximité (essentiellement des commerces de bouche) de la rue Victor-Hugo souffrent beaucoup de la concurrence avec la rue de la République dont l'offre semble plus ciblée sur l'achat plaisir et le «haut de gamme».



*Commerces vacants, rue Victor Hugo, Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

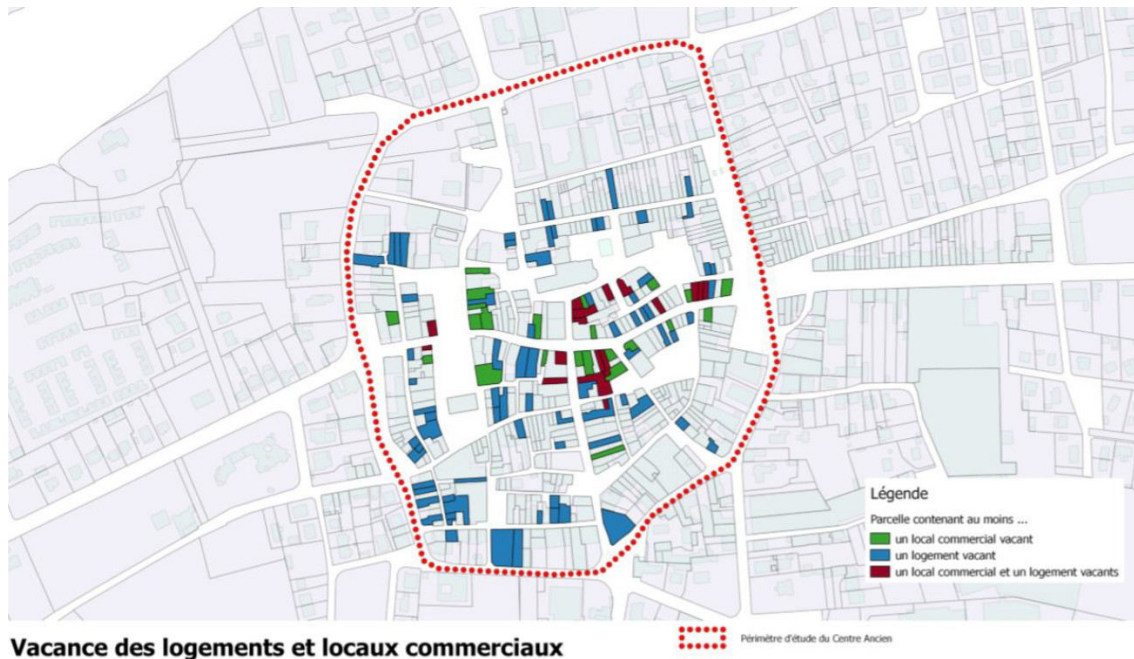
Sainte-Livrade-sur-Lot est sûrement la plus touchée en matière de vacance résidentielle et commerciale. Du fait de sa taille plus réduite, elle capte moins de flux que les deux autres cœurs de bastides.

Selon une étude de repérage réalisée entre mars et avril 2015² la vacance en centre historique de Sainte-Livrade-sur-Lot s'élevait à 133 logements, dont 97 dans le secteur sud de la bastide.

De plus « la vacance a connu une forte augmentation depuis 2007 pour plusieurs raisons : - la plupart des logements vacants sont de petits logements (une ou deux pièces) très anciens antérieurs à 1915 (116 logements) - la moitié est constituée de logements au confort très médiocre [...] » (Teillet-Fara, 2015).

La vacance commerciale est également assez inquiétante dans le centre historique de Sainte-Livrade-sur-Lot car les deux rues principales (rue Nationale et rue d'Agen) comptaient 20 commerces vacants au printemps 2015 (Teillet-Fara, 2015).

² Teillet-Fara, B. La nouvelle politique de la ville remet en lumière des territoires oubliés de la république : une chance pour la revalorisation des centres anciens. L'exemple de Sainte-Livrade-sur-Lot. (Mémoire de Master II soutenu le 18 septembre 2015 à l'Université Toulouse II Jean Jaurès – U.F.R. S.E.S., Département de Géographie et d'Aménagement, Ville et territoire, parcours VHPA)



*Carte des logements et locaux commerciaux vacants à Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Teillet-Fara, 2015*

Le défi du maintien du commerce de proximité est d'autant plus difficile à relever que la population intramuros n'a fait que décroître. Cela se conjugue avec les nouvelles habitudes de consommation hors du centre-ville qui ont contribué à la diminution du flux des passants.

Presque tous les acteurs du commerce en bastide interrogés expliquent que le changement de modes de vie et de consommation ainsi que le départ des services publics sont les deux principaux facteurs du déclin du commerce de proximité.

Ils ne pensent pas forcément que la concurrence avec les zones commerciales soit responsable des toutes les difficultés des commerces du cœur de bastide. Pourtant les commerçants font implicitement le lien entre cette concurrence et le changement des habitudes de consommation car ce sont bien les zones commerciales qui permettent de satisfaire intégralement les besoins de certains ménages, qui de ce fait, ne sont plus obligés de se rendre en cœur de bastide.

Les commerçants de centre-ville prône le choix d'une offre différenciée de celle des périphéries afin de trouver une réelle complémentarité. Ainsi, selon les commerçants rencontrés, seuls les commerces de centre-ville qui proposent les mêmes produits qu'à l'extérieur seraient victimes de la concurrence des zones commerciales.

Ces derniers pensent que la coexistence entre ces deux espaces marchands est possible, du moins nécessaire, voire souhaitable. Selon eux, un réel équilibre pourrait être instauré grâce à la stratégie de différenciation des commerces de centre-ville même si cela prendra beaucoup de temps : « *s' il n'y a pas de commerces à l'extérieur, le centre-ville meurt et s'il n'y a le centre-ville l'extérieur meurt. Il faut les deux pour arriver à trouver un équilibre entre les deux* » (Louise, commerçante, présidente de la FCAGV).

Pour certains commençants, la concurrence du e-commerce a des conséquences encore plus fortes sur la dévitalisation économique du cœur de bastide. Ils se sentent particulièrement impactés et sont donc conscients de ses effets : « *internet ça nous touche directement parce que internet à mon avis nous concurrent il est plus là que nos concurrents de l'extérieur* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).

Les statistiques leur donnent raison. Une commerçante décrit également la nouvelle pratique du “click and mortar”, c'est-à-dire un achat mûrement réfléchi, réalisé sur internet mais après avoir vu le produit en magasin : « *nous savons que 93% des clients vont sur internet, sélectionnent les produits qui les intéressent et après vont sur place dans le magasin* » (Louise). Une spécialiste du commerce a également évoqué le principe des vases communicants : « *je pars du principe que quand on a consommé son pouvoir d'achat on ne le met pas ailleurs* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

Ainsi la Fédération des Commerçants Artisans du Grand Villeneuvois a lancé en partenariat avec la ville un site internet pour que les commerçants puissent vendre en ligne directement sur cette plateforme. Cependant le succès escompté n'est pas au rendez-vous car la gestion d'une telle plateforme demande beaucoup de savoir-faire, et les commerçants qui alimentent le site ne sont pas formés à la vente en ligne. Les produits vendus ne sont pas assez bien référencés et subissent la concurrence des grands sites internet lorsque les produits proposés sont identiques.

Tous ces acteurs du commerce ont conscience de l'urgence de la situation. Il est vital pour les commerçants de cœur de bastide de s'adapter en jouant sur la convivialité et l'innovation. Ils sont persuadés qu'ils peuvent réussir s'ils proposent une offre et un service après-vente de qualité qui constituent la plus-value du commerce de centre-ville.

Certains estiment que les commerçants devraient proposer des plages horaires plus larges mais d'autres n'en voient pas l'utilité en dehors des périodes touristiques car en raison du caractère rural et de la taille limitée de ces trois bastides, de nombreux travailleurs rentrent manger chez eux entre midi et deux et la clientèle urbaine de centre-ville susceptible de consommer à ce moment de la journée reste trop rare.

Dans les trois bastides les commerçants manqueraient également de professionnalisme, certains n'ont toujours pas de fichier clientèle et n'assurent pas un service après-vente suffisamment qualitatif. De plus, beaucoup de commerçants sont âgés et peinent à s'adapter face à cette nouvelle concurrence très féroce et ceux qui partent à la retraite ne trouvent pas toujours de repreneur.

Enfin les loyers des locaux commerciaux sont vraiment trop élevés, les prix pratiqués ne peuvent plus être les mêmes que dans les années 1960 quand le commerce était très dynamique en centre-ville et non concurrencé. De plus le turn-over des commerces en bastide reste assez important.

Ces trois bastides connaissent également un phénomène de resserrement de leur périmètre commercial autour d'une ou de deux rues concentrant quasiment tous les magasins (rues de Paris et de Sainte-Catherine à Villeneuve-sur-Lot, rues Victor-Hugo et de la République à Sainte-Foy-la-Grande, rues Nationale et d'Agen à Sainte-Livrade-sur-Lot).



*Rue de la République, Sainte-Foy-la-Grande,
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*



*Rue de Paris, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Pourtant malgré cette forte densité de commerce très localisée, ces rues peuvent parfois souffrir de mitage commercial, c'est-à-dire que le linéaire commercial devient discontinu avec de l'habitat ou des commerces vacants intercalés avec des commerces. C'est notamment le cas de la rue Victor-Hugo à Sainte-Foy-la-Grande.

De plus, le départ des services publics vers la périphérie a encore accentué la désertion du cœur de bastide en limitant les flux contraints. C'est-à-dire que les populations ont de moins en moins de raisons qui les forcent à se rendre en centre-ville ce qui limite fortement le nombre de consommateurs potentiels : « *la vacance elle nous vient de tout le reste [...] On a pratiquement plus de trafic dans le cœur de ville* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).

L'absence de flux contraints est d'autant plus dommageable pour les bastides car la population locale n'a pas un mode de vie citadin et les habitants du cœur de bastide n'ont pas assez de pouvoir d'achat pour consommer en centre-ville. La clientèle urbaine se rendant en centre-ville uniquement pour flâner ou pour consommer y est donc rare. C'est par exemple le cas à Villeneuve-sur-Lot où « *les gens qui viennent ils viennent pour un achat très spécifique, ils viennent pas pour se balader* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).

Les conséquences du départ des services publics impactent fortement Villeneuve-sur-Lot où « *le commerce se meurt puisqu'il faut aller exprès chez les commerçants* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV). Certains commerçants villeneuvois partagent également ce constat, surtout au sujet de l'hôpital qui était le service public le plus important du centre-ville : « *ça a été dramatique quand l'hôpital est parti, du jour au lendemain il y a eu une baisse du chiffre d'affaire de 15 à 20 % pour tous les commerces du centre-ville* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV). En effet, les patients, leur famille ainsi que les professionnels de la santé avaient coutume de se rendre en centre-ville pour réaliser des achats quotidiens pendant leur temps libre.

Les commerçants rencontrés avancent également qu'il existe deux clientèles bien distinctes aux besoins spécifiques : « *les gens qui achètent tout à l'extérieur ne vont pas en centre ville et ceux qui vont en centre-ville achètent tout en centre ville* » (Louise, commerçante, membre de la FCAGV). Il existe ainsi une clientèle aisée habitant en proche périphérie consommant en centre-ville et une clientèle plus modeste voire précaire consommant à l'extérieur.

En effet l'offre proposée par les commerces de cœur de bastide ne correspond pas à la clientèle et à la demande de ses habitants : « *on a une population qui se trouve à la limite du seuil de pauvreté, notamment dans les gens qui habitent l'hyper-centre [...] Et ce que l'on propose comme commerce de centre-ville c'est plutôt du commerce haut de gamme* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).

Cela est paradoxal mais les ménages les plus modestes et donc les moins mobiles, habitant en cœur de bastide se déplacent en périphérie pour leurs courses dans les grandes surfaces et ce sont les populations plus aisées de l'extérieur qui constituent la clientèle privilégiée voire le cœur de commerçants de centre-ville.

Cependant les commerçants s'accordent pour dire que ces deux types de ménages sont obligés de se rendre en grande surface au moins une fois par semaine pour acheter des produits qui n'existent pas en centre-ville.

Les bastides sont ainsi victimes d'un certain "désenchantement" (Bernard, 1993). Ces lieux hors du temps et empreints d'histoire doivent dorénavant lutter pour remettre en valeur la richesse de leur patrimoine.

2. Des bastides subissant une dégradation plus ou moins avancée de leur cadre bâti

L'évolution de l'aspect extérieur des constructions est vraiment inquiétante dans les trois bastides du rivièrre. À ce sujet Sainte-Foy-la-Grande s'en sort légèrement mieux que Villeneuve-sur-Lot.



*Bâtiment très dégradé, bastide de Villeneuve-sur-Lot, rive gauche
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Pourtant ces deux bastides ont fait l'objet d'une ZPPAUP respectivement depuis 2009 et 2005. Cette servitude impose le respect d'un certain nombre de règles d'urbanisme, traitant essentiellement de l'aspect extérieur des constructions.

De plus de nombreux bâtiments sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques.



*Alignement de maisons de caractère, Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande, tout comme Sainte-Livrade-sur-Lot, est entièrement couverte par des Périmètres Délimité des Abords qui imposent des règles plus strictes pour les bâtiments situés en co-visibilité du monument inscrit ou classé.

Villeneuve-sur-Lot est actuellement en train de transformer sa ZPPAUP en AVAP. L'AVAP n'est pas une servitude mais un document d'urbanisme, sa force juridique est donc supérieure car elle s'impose à tous les autres documents d'urbanisme, notamment au règlement du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois.

Quant à Sainte-Livrade-sur-Lot le centre-ville connaît des problèmes récurrents d'édifices laissés à l'abandon, qui se transforment progressivement en ruines, où qui s'écroulent lorsqu'ils ne sont pas détruits à temps. Le bâti en bastide n'est pas assez protégé malgré la présence de monuments historiques induisant un périmètre délimité des abords. De plus, les moyens des municipalités sont limités pour inciter à la restauration et le manque de contrôle ne permet pas de lutter contre la dégradation de l'aspect extérieur des constructions.

Sainte-Livrade-sur-Lot compte deux édifices classés aux monuments historiques (la Tour du Roy et l'église) mais ne souhaite pas se doter d'un dispositif de protection du patrimoine plus contraignant comme le Secteur Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) car cette servitude d'urbanisme coûte cher à mettre en place et imposerait des obligations trop lourdes pour les ménages du centre-ville.

En effet, il est difficile d'inciter les propriétaires à rénover leurs logements du fait de leurs revenus modestes et de la présence de populations assez âgées en cœur de bastide. Par exemple à Villeneuve-sur-Lot, la population résidant en bastide est vieillissante *« il y a quand même des personnes de plus de 75 ans qui sont en assez grande proportion. En fait on suppose qu'on revient un peu (en centre ville) quand on ne peut plus être autonome dans son logement »* (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

Malgré ces dispositifs qui permettent de protéger juridiquement le patrimoine des bastides, les contrôles ne sont pas organisés ce qui empêche leur application effective. Ainsi les crépis grisâtres, l'installation de menuiseries en PVC, de volets roulants et de blocs de climatisation externes sont autant de fléaux qui ont dénaturé l'aspect authentique des cœurs de bastides. De nombreuses façades auraient également besoin d'être ravalées et leurs volets en bois repeints afin de retrouver leur charme originel.

Des aberrations ont été commises dans le passé et les élus héritant de la situation regrettent les choix effectués par les particuliers.

C'est notamment le cas du cloître de Sainte-Livrade-sur-Lot : *« c'est un truc qui est fabuleux mais vous verrez que des aberrations, des escaliers en béton, ils ont rabaissé les fenêtres, ils ont fait des contre étages. C'était très très beau et toutes les transformations qui ont été faites l'ont été pour le rendre de plus en plus laid ce bâtiment »* (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot). Le cloître vient d'être inscrit sur la liste des monuments historiques mais la municipalité ne dispose pas des fonds nécessaires pour le rénover et permettre son classement sur cette liste.

A cela s'ajoute la présence de beaucoup de propriétaires qui délaissent leurs immeubles ou logements car soit ils n'ont pas assez d'argent pour les entretenir soit ils en ont beaucoup et ne souhaitent pas s'en occuper pour le peu que cela leur rapporte. Par exemple à Sainte-Livrade-sur-Lot « *il y a beaucoup de propriétaires qui n'habitent pas là, en indivision. Comme ils n'habitent pas là et que le bâtiment est dégradé ou qu'il s'écroule ils s'en foutent, ils disent qu'ils ont hérité, que s'ils peuvent s'en débarrasser demain ça leur évitera de payer des impôts* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot). La présence de propriétaires peu scrupuleux et de locataires pauvres accélère la dégradation du cadre bâti en bastide.

De plus "l'adaptation" des bastides à la société de l'automobile effectuée à marche forcée a considérablement dénaturé leur cachet d'antan : « *les bastides ont perdu de leur charme avec le bitume et les parkings, l'envahissement des voitures sur les places centrales et espaces publics ont quelque peu troublé le charme et la quiétude des lieux* » (Bernard, 1993). Le changement de destination d'anciens logements ou commerces en garages a aussi gâché la beauté des façades des édifices car leurs dimensions n'étaient pas prévues pour recevoir une telle ouverture.

La transformation des logements en commerces a également enlaidit les bastides : « *Le XIXème et le XX siècle ont ravagé le rez-de-chaussée pour créer des vitrines, sans souci du patrimoine parvenu jusque-là* » (Calmettes, 1986).

Et maintenant que ces commerces se retrouvent vacants un des problèmes majeurs en bastide réside dans le changement de destination des commerces en logements non pas pour des raisons esthétiques mais plutôt pour le bien être des habitants : « *les anciens commerces généralement on a la chambre où c'est une pièce noire donc sans ouvrants. Et on a le problème de l'entrée aussi, où c'est qu'une vitrine et généralement ils laissent un peu tel quel [...] on a qu'une porte d'entrée, juste une baie vitrée et voilà ça pose des soucis [...] de décence* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

Cela est moins visible mais le cadre bâti des bastides se dégrade également de l'intérieur. En effet, les trois bastides étudiées connaissent d'importants problèmes en matière de qualité des logements. Elles concentrent un nombre conséquent de logements ne répondant pas aux normes de décence et de dignité : « *il y a à Villeneuve potentiellement plus de 1000 logements potentiellement indignes* » (Marie, responsable du service urbanisme habitat, CAGV).

Les chiffres sont aussi préoccupants à Sainte-Livrade-sur-Lot : « *une première pré-étude a bien montré que l'habitat des livradais en cœur de ville était un tiers vacant, un tiers de bonne qualité, un tiers pas insalubre mais de qualité médiocre* » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot).

Le cas le plus fréquent est celui de l'habitat non décent au sens du décret du 30 janvier 2002, heureusement l'habitat insalubre, c'est-à-dire dangereux pour la santé de ses occupants, reste plus rare en bastide.

Les trois bastides étudiées sont particulièrement victimes des marchands de sommeil. Ces propriétaires peu scrupuleux ne procèdent à aucun travaux et louent en toute conscience des logements indécentes voire insalubres à des particuliers qui n'ont parfois pas d'autre choix pour se loger. Ils abusent notamment la main d'œuvre immigrée qui loge en cœur de bastide : « *ces personnes se logaient à droite à gauche et les marchands de sommeil c'est des gens qui louent sciemment à ces familles. Parce qu'ils arrivent en fait, ils ont besoin, ils se logent et voilà ils cherchent pas ailleurs. Dans 50 m² ils peuvent être je sais pas une dizaine. Mais ça on a pas de chiffres exacts* » (Cécile, chargée de mission urbanisme, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).

Cette main d'œuvre vient « *à Sainte-Livrade car le loyer est très bas. Même s'ils travaillent ils logent dans des logements insalubres. La CAF dénonce l'agissement des propriétaires qui en profitent énormément* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot). Les marchands de sommeil sont également très présents dans le cœur de bastide de Sainte-Foy-la-Grande où « *il y en a qui ont 40 immeubles. C'est énorme* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF) et « *à Villeneuve il y a quand même un certain nombre de marchands de sommeil et voilà ça pose problème* » (Paul, responsable de l'atelier urbanisme, DDT 47).

Le cercle vicieux des bastides commence donc avec les phénomènes de vacance résidentielle et commerciale. Ces derniers causent ensuite une accélération de la dégradation du cadre bâti entraînant à son tour une baisse de l'attractivité du centre-ville. Celui-ci concentre alors de plus en plus de populations précaires car il devient alors très difficile de recréer de la mixité sociale.

3. Des bastides faisant l'objet d'une précarisation de leur population

Du fait de la dégradation du centre ville et de sa dévalorisation au sens propre comme au sens figuré, les quartiers les moins attractifs abritent une population précaire voire captive, notamment du fait des loyers assez bas.

Il s'agit d'un phénomène de « *paupérisation et de baisse de la valeur patrimoniale des biens* » (Paul, responsable de l'atelier urbanisme, DDT 47), ce qui décourage l'installation de ménages issus des classes moyennes ou supérieures.

En effet, les ménages les plus aisés sont partis en périphérie et « *les gens qui habitent le centre-ville c'est quelque part des gens qui peuvent pas se payer l'extérieur* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV). La population du cœur de bastide est donc caractérisée par une faible mixité sociale, aucun îlot des trois bastides étudiées n'a connu un phénomène de gentrification.

En effet la bastide de Villeneuve-sur-Lot abrite une population pauvre car le revenu disponible moyen par ménage en QPV était de 1146 euros (contre 1511 pour l'EPCI en 2015) et le taux de pauvreté³ s'élève à 37,8% pour le QPV (contre 18,6% pour l'EPCI 2015) (Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2013).

Il est aussi important de noter que les trois bastides étudiées comptent beaucoup d'habitants issus de l'immigration car elles sont situées dans des régions très agricoles. Cette population constituait et constitue encore une main d'œuvre nécessaire aux nombreuses activités saisonnières.

En effet, la bastide de Villeneuve-sur-Lot a connu une immigration d'ouvriers agricoles venant du Maghreb tout comme Sainte-Foy-la-Grande qui abrite également une importante communauté de gens du voyage.

Sainte-Livrade-sur-Lot est la plus multiculturelle de ces trois bastides. Elle a connu de nombreuses vagues d'immigration, d'abord espagnole et italienne du fait des régimes dictatoriaux de Franco et de Mussolini, venues pour compenser la perte de main d'œuvre liée à la seconde guerre mondiale.

Les dernières vagues d'immigration plus récentes sont maghrébine et portugaise. En effet la région du villeneuvois est un territoire ayant accueilli de nombreux réfugiés des guerres d'indépendance de la décolonisation française, notamment des harkis. Sainte-Livrade-sur-Lot est aussi une terre d'asile pour les rapatriés de la guerre d'Indochine, logés dans le Camp d'Accueil des Français d'Indochine, construit à l'écart de la bastide, au Nord, le long du Lot.

La particularité de Sainte-Livrade-sur-Lot réside également dans la présence d'une main d'œuvre saisonnière non sédentarisée, retournant régulièrement vivre dans son pays d'origine. Ceci n'est pas le cas de Villeneuve-sur-Lot et de Sainte-Foy-la-Grande où la population d'origine immigrée s'est progressivement sédentarisée en cœur de bastide.

Les populations issues des vagues d'immigration les plus récentes ont parfois des difficultés d'intégration à cause de leur situation de précarité. Ces communautés sont également victimes d'une stigmatisation et de préjugés de la part de certains habitants, vivant surtout en dehors des cœurs des bastides.

La population des trois QPV cumule les difficultés. Ses caractéristiques sont communes : de faibles revenus, peu de mobilité et un bas niveau de diplôme. C'est notamment le cas à Sainte-Livrade-sur-Lot où *« on trouve des populations en grande difficulté sociale et économique, pauvres, aux revenus très bas. Il y a la barrière de la langue française, beaucoup de problèmes d'addiction chez les jeunes et les moins jeunes »* (Clémence, chargée de mission politique de la ville, Sainte-Livrade-sur-Lot).

3 Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. La France privilégie également ce seuil [...] (INSEE, 2016) <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1653>

En effet Sainte-Livrade-sur-Lot abrite la population la plus pauvre parmi les trois bastides étudiées même si l'écart est ténu avec Villeneuve-sur-Lot. Les livradais habitant en QPV avait un revenu disponible mensuel moyen de 1117 euros en 2013 (contre 1511 euros pour l'EPCI en 2015) et le taux de pauvreté dépassé largement les 30% avec 43,6% en 2013 (contre 18,6% pour l'EPCI en 2015) (Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2013).

Sainte-Foy-la-Grande est celle qui s'en sort le mieux avec un revenu mensuel disponible moyen de 1 129 euros en QPV en 2013 (contre 1447 euros pour l'EPCI en 2015) mais 35% des habitants du QPV vivaient sous le seuil de pauvreté en 2013 (contre 22% pour l'EPCI en 2015) (Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2013).

Le fait que ces trois cœurs de bastide soient classés en QPV est donc essentiel pour que la population puisse bénéficier de dispositifs d'aides favorisant à la fois leur qualité de vie et leur insertion sociale.

Pourtant avant la nouvelle politique de la ville tous les QPV étaient localisés en périphérie. Ils correspondaient aux quartiers d'habitat social public, dits quartiers des "grands ensembles", construits après la seconde Guerre Mondiale afin de répondre à la crise du logement.

Le changement de cap de la politique de la ville est intervenu très récemment, avec la promulgation de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy. En effet, il a fallu attendre l'entrée en vigueur de cette loi au mois de juin 2015 pour que le législateur intègre pour la première fois des critères objectifs.

Les nouveaux critères officiels des QPV prennent en compte le taux de population vivant en dessous du seuil de pauvreté : « *l'identification des nouveaux quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de concentration de personnes à bas revenus, c'est-à-dire de populations ayant des ressources inférieures à 60 % d'un revenu médian de référence. Localement, ce critère national est pondéré par le revenu fiscal médian de chaque agglomération afin d'identifier précisément les zones urbaines qui décrochent au sein d'un territoire donné* » (CGET).⁴

Ce critère du revenu fiscal médian des habitants est analysé grâce aux statistiques de l'INSEE. En effet, l'identification des QPV ainsi que la délimitation de leur périmètre mobilisent soit les îlots IRIS soit les carroyages de 200 mètres par 200 mètres, qui ont l'avantage d'être très précis. Cette nouvelle cartographie dynamique par carroyages a été mise en ligne sur le site internet du Système d'Information Géographique de la politique de la ville⁵. Le critère du revenu fiscal médian est également complété par un seuil légal minimum de 1000 habitants par QPV.

4 <http://www.cget.gouv.fr/territoires/quartiers-de-la-politique-de-la-ville>

5 <https://sig.ville.gouv.fr/>

Grâce à ce changement de définition les QPV font l'objet d'une nouvelle géographie en phase avec les réalités socio-économiques contemporaines. Ainsi, les quartiers défavorisés des centres-villes, bien que ne possédant qu'un parc d'habitat social public réduit, peuvent enfin bénéficier de la politique de la ville. C'est ainsi que les trois cœurs de bastides de rivière étudiés ont été classés en QPV du fait de la précarité des populations qu'elles abritent.

La politique de la ville représente aussi une occasion pour ces trois quartiers d'initier une démarche de reconquête du cœur de bastide car la politique de la ville comprend tout un volet sur le renouvellement urbain.

II. L'affirmation récente d'une véritable volonté politique de reconquête des cœurs de bastides par le renouvellement urbain

Cette démarche de revitalisation des cœurs de bourgs est très récente s'agissant des trois bastides étudiées, puisqu'elle n'a été initiée qu'après les années 2010. Face aux nombreux défis urbains que rencontrent ces trois quartiers, les collectivités locales et les élus construisent une démarche globale, intervenant dans toutes les sphères du renouvellement urbain, afin de rendre leur cœur de bastide plus attractif.

A. Une approche intégrée de l'aménagement pour renverser les tendances au déclin

C'est l'inclusion pour la première fois des bastides parmi les QPV qui ouvre aux EPCI et aux communes concernés la contractualisation avec l'État et d'autres partenaires institutionnels par le biais des contrats de ville.

La politique de la ville comprend trois piliers : l'habitat et le cadre de vie, le développement économique et l'emploi et la cohésion sociale, ce qui permet donc à ces trois bastides d'intervenir dans tous les domaines : *« la particularité de la politique de la ville c'est que ça couvre tout [...] Donc en fait la politique de la ville c'est beaucoup plus large qu'un projet urbain »* (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

1. L'amélioration de l'habitat et du cadre de vie indispensable au bien être des résidents et à l'attractivité des bastides

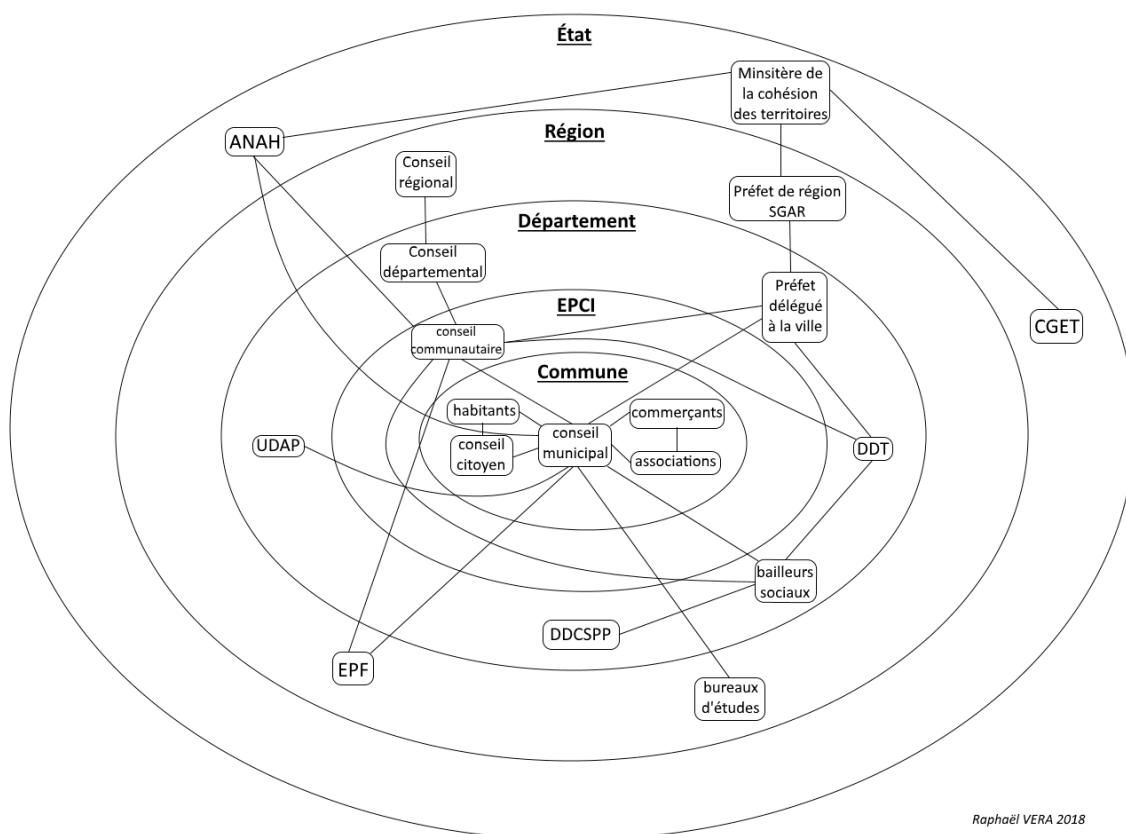
Dans le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du contrat de ville de la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois, on trouve 3 orientations stratégiques : la requalification des logements, de l'espace public et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Cette contractualisation ouvre des possibilités de financement des actions sur l'habitat, l'aménagement des espaces publics notamment, beaucoup plus favorables pour les territoires concernés. Ainsi la commune de Sainte-Livrade a bénéficié des crédits d'État pour l'aménagement de la place Castelveil à travers le fonds de soutien à l'investissement public local. Les financements de ce fonds sont prioritairement fléchés sur les interventions en QPV. Le fait que ces trois cœurs de bastides soient classés en QPV est également un avantage car l'ANAH accorde la priorité aux QPV pour les conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU).

De plus l'établissement public foncier Poitou-Charentes a vu son périmètre d'intervention étendu à la plus grande partie du territoire de la Nouvelle Aquitaine dont le département de Lot-et-Garonne. Cet établissement public foncier d'État a dans son programme pluriannuel d'interventions une priorité affirmée sur le renouvellement urbain, a fortiori en QPV.

L'EPF procède à des études, à des acquisitions foncières sur des sites stratégiques en cœur de ville, à des démolitions d'immeubles dégradés, des dépollutions. Il porte le foncier pendant plusieurs années et le revend à un aménageur ou à la commune. L'EPF est en conséquence un outil essentiel de la reconquête de friches et de la revitalisation des centres urbains.

Malgré la présence de QPV depuis quelques années dans les trois bastides le parc public d'habitat social est assez limité en bastide et seule la constitution d'un véritable parc privé d'habitat social conventionné par l'ANAH permettrait de répondre à la forte demande de logements de qualité à faible loyer, émanant des habitants déjà présents en cœur de bastide.



*Schéma de la gouvernance du renouvellement urbain
source : Raphaël VERA (mai 2018)*

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

C'est le cas à Sainte-Livrade-sur-Lot où la pénurie de logements sociaux est due en grande partie à l'absence volontaire des offices publics HLM : « si les bailleurs sociaux venaient, tous les logements insalubres ils seraient plus loués. Les gens iraient pour le même prix dans les logements de bonne qualité » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot). Les bailleurs sociaux prétendent qu'il n'y a pas de demande en logement social à Sainte-Livrade-sur-Lot.

Cela est erroné car « *dès qu'il y a un logement de bonne qualité qui se loue pas cher il passe pas en agence, il est loué avant même que la personne sorte* » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot). C'est pour cette raison que Sainte-Livrade-sur-Lot a la ferme volonté de bénéficier d'une OPAH-RU, elle devrait ainsi pouvoir la lancer prochainement.

Dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, la collectivité locale qui porte l'OPAH et l'ANAH passent une convention qui définit les actions à mener sur le territoire et les engagements financiers des parties.

L'ANAH et la collectivité locale cumulent leurs financements sur l'ingénierie de l'opération ainsi que sur les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs et occupants.

Villeneuve-sur-Lot est déjà dotée d'une OPAH-RU depuis 2008. La première OPAH-RU s'est achevée en 2013 car les contrats conclus avec l'ANAH courent sur cinq ans. La volonté d'un renouvellement urbain s'est ensuite précisée en 2010 avec le projet Action bastide, la commune a financé la rénovation du parvis de l'église Sainte-Catherine et la restauration de plusieurs chapelles dont l'état était très inquiétant.

Sainte-Foy-la-Grande dispose également d'une OPAH, même si celle-ci ne contient pas de volet renouvellement urbain elle a permis de rénover deux grandes copropriétés. Contrairement à Villeneuve-sur-Lot ce dispositif est mis en place à l'échelle intercommunale, son périmètre contient donc le cœur de bastide et dépasse le QPV de Sainte-Foy-la-Grande.

Cependant l'OPAH-RU est un outil plus complet que l'OPAH car comme son nom l'indique il permet de bénéficier de subventions de l'État dans le cadre de la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Ainsi Villeneuve-sur-Lot peut mobiliser son OPAH-RU pour réaménager des espaces publics, lutter contre l'habitat indigne, l'habitat insalubre, en plus d'agir sur l'aspect extérieur des constructions.

Les élus et les techniciens pensent d'abord à améliorer le cadre bâti de leur bastide car cela bénéficie à la fois à l'attractivité du quartier de par l'aspect extérieur des constructions et surtout aux habitants qui y vivent. En effet L'OPAH-RU permet grâce à ses deux volets d'améliorer l'attractivité à la fois résidentielle mais aussi commerciale des bastides car l'embellissement des logements et des commerces participe à changer l'image de la bastide.

En effet, l'OPAH-RU est le dispositif phare du renouvellement urbain car il permet d'inciter les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à rénover leur logement grâce à de nombreuses aides financières cumulables avec les aides classiques.

Ces aides attribuées au titre de l'OPAH-RU proviennent de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat. Si le projet du propriétaire est validé par l'ANAH, les deux parties passent une convention. En échange de cette aide financière les propriétaires bailleurs bénéficiant de l'OPAH-RU s'engagent à louer leurs logements en dessous d'un certain prix. Cet encadrement des loyers permet aux ménages modestes de louer des logements rénovés.

Les travaux effectués peuvent comprendre le ravalement de la façade, la rénovation énergétique, la mise aux normes d'accessibilité et l'adaptation du logement à un handicap.

Les aides de l'ANAH à destination des propriétaires occupants sont ciblées prioritairement, depuis 2011, sur la rénovation énergétique (changement de chaudières et de menuiseries, isolation des combles et façades).

Les commerçants propriétaires de leurs locaux peuvent également bénéficier de ce dispositif pour rénover leur devanture commerciale, son éclairage et pour mettre leur local aux normes d'accessibilité.

L'OPAH-RU est très importante pour les bastides du fait de leur tissu urbain ancien et des revenus modestes des propriétaires occupants elle est vitale pour aider au financement de nombreux travaux permettant leur modernisation.

Cet instrument permet notamment de lutter contre la précarité et l'habitat indigne en bastide : *« il y a [...] beaucoup de déperditions énergétiques et dans notre dernière OPAH on accompagne de façon un peu plus ciblée [...] les logements indignes et la précarité énergétique. Parce qu'on rentre chez les gens qui n'ont ni l'eau ni l'électricité. Et ça de nos jours ce n'est pas acceptable »* (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV).

L'adaptation des édifices médiévaux aux normes modernes est un enjeu très important si les logements et locaux des bastides veulent redevenir attractifs pour favoriser le flux en centre-ville : *« il y a un enjeu important c'est d'accompagner tous ces professionnels pour les mises en accessibilité [...] ça pose beaucoup de problèmes à certaines professions libérales d'avoir à mettre en accessibilité leurs bâtiments, leurs cabinets médicaux et il y en a maintenant qui partent en périphérie [...] c'est la facilité »* (Paul, responsable de l'atelier urbanisme, DDT 47).

Peut-être que la mise aux normes d'accessibilité est plus aisée en bastide que dans les autres centre-villes médiévaux plus tortueux car les rues rectilignes et leurs façades droites peuvent favoriser l'ajout de nouvelles ouvertures et l'installation de cages d'ascenseur.

Les travaux de rénovation des logements réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU pourraient également aider à recréer un peu de mixité sociale, ou du moins générationnelle en faisant revenir des ménages des classes moyennes ou de jeunes ménages primo-accédants.

En effet les propriétaires bailleurs essaient d'adapter leurs logements pour les rendre plus confortables, plus attractifs, en phase avec les attentes de la demande de population au mode de vie plus urbain : *« les gens veulent bien venir en ville mais les ils veulent le confort, ils veulent un peu de terrasse, ils veulent voir le soleil ... »* (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV)

Malgré les difficultés de répondre à ces nouvelles exigences, Villeneuve-sur-Lot a trouvé quelques solutions : « *ce sont souvent des immeubles en lanière, des parcelles en lanière et des immeubles très longs pour lesquels il est difficile d'éclairer et donc c'est pour ça qu'on a bataillé (avec l'architecte des bâtiments de France) pour avoir justement des terrasses ou au moins des puits de jour* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV)

Le bilan de la première OPAH-RU de Villeneuve-sur-Lot est très positif et témoigne de l'efficacité de ce dispositif qui a permis, de 2008 à 2013, d'embellir 96 façades, de réaménager 103 devantures commerciales et de rénover 23 logements à l'initiative de propriétaires occupants et 47 logements pour les propriétaires bailleurs.

De plus le périmètre de l'OPAH-RU correspond à celui du QPV donc les aides accordées au titre des deux dispositifs peuvent être cumulées. Cela est par exemple particulièrement utile pour les commerçants car ces derniers bénéficient d'exonérations de taxes et peuvent également refaire leur devanture.

Avec le succès de sa première OPAH-RU, Villeneuve-sur-Lot a renouvelé son contrat avec l'ANAH pour cinq années supplémentaires. Le bilan de cette deuxième OPAH-RU est plutôt positif car « *depuis trois ans 36 dossiers qui ont été déposés, ça fait 40 logements qui ont été subventionnés. Sur ces 40 logements 18 qui étaient vacants. [...] Et il y a 5 logements qui ont fait l'objet de transformations d'usage* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV).

Les Opérations de Restauration Immobilière

De plus, Villeneuve-sur-Lot dispose également d'une opération de restauration immobilière (ORI). Ce dispositif est radicalement différent de l'OPAH-RU car il est très coercitif mais la complémentarité est idéale lorsque le volet incitatif ne permet pas d'obtenir les résultats escomptés. Cette politique publique consistent à cibler des immeubles dégradés et à astreindre leurs propriétaires à procéder à des travaux sous peine d'expropriation. En cas d'expropriation la collectivité procède à la saisie de l'immeuble et peut ensuite le revendre, généralement à des investisseurs.

L'ORI de Villeneuve-sur-Lot donne des résultats encourageants : « *sur les onze immeubles (ciblés) les propriétaires (de deux d'entre eux) ont fait les travaux qui leur ont été demandés. Il y a cinq immeubles qui sont en cours d'acquisition. Donc les quatre immeubles qu'on a exproprié plus un immeuble où c'est un investisseur qui a acheté et qui va faire* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV). Villeneuve-sur-Lot articule également son ORI avec les dispositifs de protection du patrimoine car « *quand il y a des ORI sur un secteur protégé et bien on peut défiscaliser en Malraux donc l'idée c'est d'attirer des investisseurs sur des grands bâtiments ou même des petits d'ailleurs mais bien abîmés* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV).

La commune de Sainte-Foy-la-Grande va également se doter d'une ORI. La collectivité, avec l'aide de son bureau d'études est actuellement en train de cibler les immeubles dont l'état est le plus critique.

Quant à Sainte-Livrade-sur-Lot, la commune ne souhaite pas mettre en place d'ORI car cela est assez complexe et nécessite à la fois des moyens humains (en matière d'ingénierie) et financiers importants qu'elle n'est pas en mesure de réunir actuellement.

La lutte contre l'habitat indigne

Il existe des dispositifs complémentaires à l'OPAH et au QPV poursuivant des objectifs similaire et pouvant renforcer leur efficacité.

En effet, Villeneuve-sur-Lot a également créé en 2015 une cellule Lutte contre l'Habitat Indigne lutte contre l'habitat l'habitat indigne et insalubre. Cette cellule « *réunit autour de la table donc les partenaires sociaux puisqu'on s'est rendu compte que les situations c'était souvent des personnes qui avaient besoin d'un accompagnement social, c'est des personnes un peu fragiles ou qui savent pas comment faire, qui sont un peu déboussolés par leur situation* » (Natacha, chargée de mission habitat, CAGV).

Sainte-Foy-la-Grande va mettre en place une nouvelle politique publique de type coercitive, le permis de louer, afin de lutter contre les marchands de sommeil. Ce dispositif permet de conditionner la mise en location de certains logements à une autorisation municipale préalable. De ce fait la commune pourra enfin visiter les logements afin de dresser un état des lieux de ceux qui sont indignes voire insalubres.

Les appels à projet

Ces trois bastides essaient également de mobiliser leur ingénierie pour bénéficier d'un maximum de subventions. Ainsi elles candidatent à de nombreux appels à projets afin de capter de nouveaux financements.

Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande ont répondu à l'appel à projet Action cœur de ville, lancé par l'actuel Ministre de la cohésion des territoires, Jacques Mézard avec l'aide du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.. Ce dispositif se destine à 222 villes moyennes qui se répartiront une enveloppe de cinq milliards d'euros de subvention afin de redynamiser leur centre-ville. Villeneuve-sur-Lot a été retenue mais Sainte-Foy-la-Grande ne pourra pas bénéficier de ce dispositif du fait de son nombre insuffisant d'habitants. Cependant cette dernière a été sélectionnée par l'État pour son étude de revitalisation de centre-bourg par le numérique, déposée dans le cadre d'un appel à projet.

A Villeneuve-sur-Lot les financements obtenus dans le cadre du programme Action cœur de bourg seront utilisés pour le projet phare du renouvellement urbain du cœur de bastide, il s'agit de la réouverture de la venelle de Paris. Cette venelle située à côté de l'église Sainte-Catherine servait et servira à nouveau à irriguer l'arrière des logements situés sur la rue de Paris. Ce chantier est très important pour la ville car cette rue constitue l'artère piétonne et commerciale la plus fréquentée de la bastide.



*La venelle de Paris, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Or actuellement, malgré son attractivité commerciale cette rue emblématique de la ville comporte de nombreux logements vacants situés au dessus des commerces. Ces logements laissés vides et parfois non entretenus sont actuellement en train de se dégrader : « *les commerces occupent tout le rez-de-chaussée, ils peuvent plus accéder aux logements et du coup ça se dégrade et ils s'aperçoivent qu'il y a un problème sur les logements uniquement quand l'eau arrive dans le magasin* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CAGV). Ces logements ne sont pas louables car ils ne disposent pas d'un accès privatif ou séparé, l'escalier menant aux étages se situant dans la plupart des cas à l'intérieur des commerces.

La ville souhaite redonner à cette rue une vocation résidentielle et non exclusivement commerciale afin d'un part de résorber la vacance et d'autre part de recréer du flux avec l'installation de nouveaux ménages au dessus de ces commerces.

Villeneuve-sur-Lot a également candidaté avec succès au niveau Fonds d'Investissement pour les Services l'Artisanat et le Commerce édition 2013. Elle bénéficie ainsi à ce titre de financements étatiques d'aides au développement des commerces et à la modernisation du centre-ville. Le bilan est très positif : « *ça avait été mis en place sur notre territoire pendant trois ans de 2013 à 2016 et on a soutenu 23 porteurs de projets. On avait eu une subvention de l'État de 104 00 euros et ça a eu des effets induits puisqu'on a eu au total plus de 900 000 euros de travaux réalisés dans le centre-ville* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV).

L'action sur les espaces publics

Pour que les habitants des bastides apprécient mieux leur cadre de vie et que les passants en reconnaissent la qualité il semble indispensable pour les trois centre-villes de soigner l'image de tous les signes extérieurs du patrimoine des bastides.

Ainsi les espaces publics en tant que réceptacles de toutes les activités de la bastide, du marché jusqu'aux manifestations culturelles et festives doivent tirer l'attractivité de ces centralités vers le haut. Les élus en sont conscients et les nombreux travaux en cours témoignent de la régénération progressive de ces lieux de vie et de sociabilité.

L'atout numéro un des bastides est leur place centrale. En effet « *hormis la halle, les bastides sont donc assez pauvres en monuments spectaculaires* » (Fraysses & Régimbeau, 2007), c'est pourquoi les trois bastides étudiées concentrent leurs efforts en priorité sur les édifices situés à proximité de la place centrale car son image est primordiale. L'atout numéro deux des bastides réside dans leur plan au sol et la théorie de la ville-monument. Les bastides peuvent être valorisées comme un monument constituant en elles même un objet de patrimoine unique.

De nombreux exemples récents de réaménagements des espaces publics de bastides attestent de cette nécessité de redonner aux places centrales toute leur importance (Calmettes, 2007). Les espaces publics doivent aussi marquer des séparations nettes et délimiter strictement la place de la voiture pour sécuriser les déplacements doux et réduire la circulation en cœur de bastide à son minimum.

La quiétude des lieux ne doit pas être troublée outre mesure car les places centrales abritent l'activité économique et commerciale des bastides. Les passants doivent pouvoir y circuler à pied sans crainte d'être incommodés par le passage des voitures (Calmettes, 2007). Les nuisances occasionnées par les conflits d'usage entre piétons et voitures peuvent trouver des solutions avec un meilleur plan de circulation. Les trois bastides étudiées réfléchissent actuellement à améliorer leur plan de circulation pour favoriser la mobilité douce et réduire les risques d'accidents.

La place centrale est donc extrêmement importante car elle accueille les activités économiques indispensable à la survie des bastides. Les foires et marchés des bastides sont reconnus pour la qualité et la diversité des produits vendus par les producteurs locaux notamment du fait que ces trois villes soient situées dans des vallées aux terres fertiles où les agriculteurs recourent à la polyculture.

Le marché de Villeneuve-sur-Lot est assez réputé et « *le samedi matin la ville elle est blindée, on a énormément de personnes* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV). Le marché de Villeneuve-sur-Lot fonctionne bien toute l'année même si la période estivale est la propice du fait de la venue de touristes.

L'hiver, les espaces publics sont aussi le lieu d'accueil d'autres animations dynamisant la vie en bastide : « *on a le marché de Noël, le village des terroirs, la patinoire qui pour les fêtes de fin d'années fonctionne très bien. En trois semaine on a eu à peu près 20 000 entrées pour la patinoire* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV).

Le marché de Sainte-Foy-la-Grande est également de grande qualité et attire beaucoup de passants, venant parfois d'assez loin. Tous les samedis matin, comme au XIIIème siècle, la rue principale est piétonnisée et occupée par environ 150 à 200 commerçants dont les deux tiers sont des producteurs locaux, ce qui est remarquable pour une ville d'environ 2500 habitants.

Le marché de Sainte-Foy-la-Grande a même remporté le concours national lancé par le fromage Saint-Môret en association avec la Fédération des marchés de France avec plus de 100 000 votes, notamment grâce à une forte mobilisation de ses habitants sur les réseaux sociaux.⁶

La place centrale de Villeneuve-sur-Lot présente un beau sol pavé ne dénaturant pas son caractère médiéval, avec la vue d'ensemble sur ses cornières et sa fontaine. Cependant elle est parfois encombrée par les voitures de quelques commerçants et surtout de particuliers qui viennent faire leurs achats à proximité des cornières. Ceci masque l'aspect lisse et monumental de la place centrale.



*Place Lafayette, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (2 avril 2018)*

Cependant il est très délicat de prôner l'interdiction totale de stationnement sur les places centrales : *« faire la guerre à la voiture à mon avis il faut pas être trop extrémiste. Surtout que toute l'offre en périphérie existe. Par contre ça peut quand même être intéressant sur une place emblématique de faire ce travail là. C'est hyper compliqué [...] systématiquement quand on supprime des places, pour la qualité globale d'une place il faut à chaque fois prévoir des contreparties à proximité [...] Et bien différencier les résidents et les visiteurs. »* (Paul, responsable de l'atelier urbanisme, DDT 47).

Cela se justifie d'un point de vue architectural mais le contraire se défend aussi pour des raisons économiques. Il peut ainsi exister un antagonisme entre les techniciens chargés du développement économique et ceux qui ont des missions de protection et valorisation du patrimoine : *« je peux pas interdire aux voitures de venir parce que voilà c'est quand même une place qui permet aux personnes d'être au plus près des commerces de centre-ville et aujourd'hui c'est ce que les consommateurs ils attendent [...]*

6 <https://www.francebleu.fr/infos/societe/le-marche-de-sainte-foy-la-grande-est-le-prefere-des-francais-1399352400>

Après si je me place au niveau du tourisme, patrimoine, pays d'art et d'histoire c'est dommage d'avoir ces voitures en plein milieu, ça gâche la place » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV). Les deux bords sont bien conscients des avantages et désavantages respectifs de leur point de vue et la meilleure solution consiste peut être à trouver un compromis en fonction des horaires, des jours ou des saisons.

Le cas de Sainte-Foy-la-Grande est presque "caricatural" car cette bastide possède une place centrale aux modestes dimensions et la mairie trône en son centre occupant déjà une bonne partie de cette place alors que tout l'espace résiduel est entièrement recouvert de voitures. Cette configuration nuit à la valorisation de cette place centrale dotée de façades et de cornières au charme certain. Elle ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble des quatre côtés de la place car où que le passant se positionne, le volume formé par la mairie bloque la vue sur au moins un côté de la place. Cette place centrale semble hérissée d'écaillés métalliques car le sol n'est ni lisse ni visible à aucun endroit des cornières.



*Place Gambetta, Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

Quant à Sainte-Livrade-sur-Lot, son centre-ville présente la particularité de comporter de nombreuses places mais presque exclusivement utilisées et occupées par des parkings. Ces nombreuses places tantôt historiques, tantôt artificielles, nées au fil des destructions successives d'îlots tombés en ruines ont déstructuré le plan au sol de la bastide et nuit à sa lisibilité.

Cependant, même si la ville comporte de nombreuses places, deux d'entre elles se distinguent nettement et semblent pouvoir constituer une forme de centralité. Il s'agit de la place de la mairie et de la place Castelvial. Cette dernière intéresse beaucoup la commune qui concentre actuellement son action sur cet espace stratégiquement située à l'entrée de la bastide, à côté de la Tour du Roy et du cinéma : « *cette place a un potentiel économique, culturel et historique* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).



*Travaux de rénovation de la place Castelviel, Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018)*

Ce projet représentait également l'occasion de supprimer un des "points noirs" de la ville qui préoccupent beaucoup la municipalité, consciente de leur impact visuel fortement négatif. Ainsi la mairie a repeint un transformateur électrique situé à l'entrée de la ville avec des fresques illustrant Sainte-Livrade-sur-Lot, le silo qui domine le centre-ville va bientôt être détruit et la ville aimerait aussi faire de même avec la friche industrielle de Audevard (ancienne fabrique de produits vétérinaires).



*Friche dite de «Audevard», Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (12 avril 2018)*

Enfin la municipalité a procédé à la démolition de « trois garages qui étaient insalubres, dangereux, qui étaient une verrue dans l'entrée de ville. Le premier garage va servir pour positionner les poubelles alors qu'elles étaient en plein milieu de la place, le deuxième va permettre à des gens d'accéder à leur propriété, le troisième va servir à végétaliser toute la place » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot).



*Démolition de garages, place Castelviel, Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Végétalisation et réappropriation de la rivière

En effet, la végétalisation des bastides est très importante car elle représente l'unique solution pour atténuer leur aspect très minéral. La végétation doit cependant être implantée de manière réfléchie et avec parcimonie afin de donner des couleurs au centre-ville sans toutefois masquer les façades des édifices. Les lieux les plus propices pour la végétalisation sont les places publiques, les façades des maisons et les pieds de murs : « *au niveau des espaces publics il faut réintroduire des parcours d'eaux, arborer et remettre de la végétation en ville* » (Clotilde, directrice du CAUE 47).

Le frontage est une technique très intéressante pour végétaliser les pieds de mur des édifices. Ces petites plantations au sol marquent une séparation entre l'espace privé et l'espace public et réduisent l'emprise au sol de la voirie, ce qui favorise la réduction de la vitesse des automobilistes et apaise la circulation. « *Ce concept en provenance du Québec correspond à une vraie demande sociale* » (Clotilde, directrice du CAUE 47)

Le frontage constitue une solution pertinente pour les collectivités qui ne veulent pas assumer tout l'entretien des espaces verts car la ville peut signer des conventions avec les habitants autorisant l'empiétement sur l'espace public et leur offrir les premiers plans, en échange de l'entretien du frontage. Cela réduit aussi l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées et de la voirie, ce qui facilite l'entretien.

Tous les acteurs rencontrés dans les trois bastides sont favorables à cette démarche, notamment les spécialistes de l'architecture et du patrimoine : « *le retour du végétal dans les centre-villes est vraiment quelque chose d'important car les il n'y a pas beaucoup de terrasses ni de jardins donc les gens peuvent au moins avoir leur petit espace de verdure au pied de leur porte* » (Clotilde, directrice du CAUE 47), « *je pense que maintenant la tendance est ça de toute façon, la végétalisation des bastides* » (François, architecte conseil, membre de l'UDAP 47).

Le fait que les arbres soient très rares en cœur de bastide pose des problèmes très concrets, notamment en matière de qualité de vie « *c'est important aussi pour lutter contre les îlots de chaleur l'été parce que dans ces bastides du Sud Ouest on crève de chaud l'été* » (Paul, responsable de l'atelier urbanisme, DDT 47). La végétalisation des bastides pourrait favoriser à la fois la biodiversité, l'attractivité et la qualité de vie.

Sainte-Livrade va également végétaliser ses nombreuses places avec des plantes à fleur mais le choix des variétés est encore en réflexion car elles devront à la fois plaire aux habitants tout en nécessitant peu d'entretien. Cette végétalisation est bien intégrée dans le traitement de la place Castelvieu tant en pieds d'immeubles que sur la partie publique.

Villeneuve-sur-Lot est une bastide extrêmement minérale sur sa rive droite : « *on a pas d'espace verts alors la mairie a essayé de végétaliser la rue des Cieutats donc en collaboration avec les commerçants et les habitants donc après ça ça fonctionne plutôt pas mal. Les commerçants étaient contents ainsi que les habitants* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV).

En effet les habitants y sont particulièrement sensibles car la rive gauche de la bastide de Villeneuve-sur-Lot, plus aérée et plus verte, est assez attractive et présente moins de vacance et turn-over qu'en rive droite.

Sainte-Foy-La-Grande pense aussi que c'est une bonne idée, d'autant qu'elle dépend beaucoup de la qualité de son cadre de vie d'un point de vue touristique : « *oui de la végétalisation de façades, des choses comme ça, alors on peut pas mettre de la verdure partout, on peut réaménager les quais* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

En effet, l'aspect minéral des bastides de rivière peut être atténué par la présence de la verdure qu'apporte la ripisylve de leurs cours d'eau. Les trois bastides de rivière sont en train de se réapproprier les berges du Lot et de la Dordogne car les abords de ces cours d'eau ne sont pas encore suffisamment aménagés pour que les riverains en profite. Les acteurs rencontrés témoignent tous d'un manque de valorisation et de communication autour de cet atout important notamment pour l'attractivité résidentielle et touristique des bastides.

Les bastides de rivières et leurs habitants ont depuis longtemps tourné le dos à leur cours d'eau suite à l'abandon du commerce fluvial. Ainsi elles cherchent à remettre en avant cet élément : « *c'est une identité mais en fait ça avait été oublié depuis des années et la municipalité a souhaité communiquer via le Lot et la piscine l'été et du coup via ces aménagements des allées Saint-Martin* » (Henry, profession libérale, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot).

Ainsi, Sainte-Livrade-sur-Lot mise beaucoup sur ses nouveaux aménagements à proximité du Lot car la commune est consciente de son potentiel d'attractivité : « *l'esplanade Saint Martin a été refaite. Nous avons une pépète à valoriser : le Lot. Nous avons créé une piscine sur le Lot. C'est un endroit fonctionnel pour accueillir des animations l'été* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).



*Aménagement des allées Saint-Martin, Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (17 avril 2018)*

La bastide la plus touristique des trois, Sainte-Foy-la-Grande est consciente des nombreux avantages que peut lui procurer la Dordogne, de plus cet dernière est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. La ville a la volonté de créer un cheminement piéton le long de la Dordogne car il est actuellement impossible de longer le cours d'eau de manière continue. L'idée serait d'agrémenter cette promenade par un parcours de santé avec des panneaux équipés de QR code pour que les passants puissent visualiser les exercices.



*Parcours de santé en face de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt en face de Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

Des travaux de réaménagement de la promenade le long du Lot sont également en cours à Villeneuve-sur-Lot qui a également refait la Cale de Roost il y a quelque années, cet endroit est notamment utilisé comme tribune pour les compétitions d'aviron. En face de cette cale la ville dispose également d'une halte nautique.



*Travaux d'aménagement d'une promenade le long du Lot, Villeneuve-sur-Lot, rive gauche
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (27 mai 2018)*

Les déplacements et la concentration des flux

Les bastides essaient aussi d'encourager la mobilité douce dans leur centre-ville grâce à un nouveau plan de circulation accompagné d'une signalétique prenant à la fois en compte le cheminement "naturel" des passants et le tracé du circuit guidant vers les linéaires commerciaux.

Villeneuve-sur-Lot favorise également les transports en commun afin de relier efficacement les faubourg périphériques du centre-ville avec le cœur de bastide. Cela est important notamment du fait de la présence de populations peu mobiles et âgées en cœur de bastide.

L'objectif est également d'offrir une alternative aux consommateurs extérieurs qui souhaiteraient se garer devant les commerces. L'incitation à l'utilisation des transports en communs est également financière car « *le 7 avril il y a eu l'inauguration de la gratuité de tous les transports du territoire donc ça va permettre de faire revenir des personnes en centre-ville* » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CAGV).

Les trois centre-ville souhaitent concentrer leurs flux et leurs actions aux endroits stratégiques, là où se trouve les commerces, le long de leurs deux rues principales car c'est à ces endroits que les effets sont les plus visibles et les plus efficaces.

Sainte-Foy-la-grande parle notamment d'effet "boule de neige", si les investisseurs constatent un embellissement des façades, ils seront plus susceptibles d'acheter pour de faire de même à proximité, ce qui permet de revaloriser les îlots stratégiques pour l'image de la bastide. Sainte-Foy-la-Grande souhaiterait également réaliser un plan lumière pour essayer de mettre en valeur les façades historiques et le dessous des arcades.

La question de la centralité est plus complexe à cette Sainte-livrade-sur-Lot du fait de la multitude d'espaces publics et de l'absence de véritable place centrale. Cependant les études réalisées à Sainte-Livrade-sur-Lot ont par exemple prouvé que les passants suivaient un itinéraire assez similaire le long de la rue principale selon un axe assez rectiligne.

Or « *l'ancienne entrée de ville, la rue principale renvoie une image péjorative pour le cabinet d'architecture car pour les passants, quand ils y passent tout est fermé* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).

C'est pourquoi Sainte-Livrade-sur-Lot souhaite développer une nouvelle polarité culturelle autour de son cinéma et de la médiathèque située à l'étage de la halle à côté de la place Castelviel : « *nous voulons créer un cluster image autour du cinéma et de la médiathèque. Notre rêve serait d'y ajouter un aspect économique avec de la restauration [...] Il faut redonner du peps à la ville et refaire une centralité* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).



*Cinéma de Sainte-Livrade-sur-Lot, façade côté place Castelviel
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (1er juin 2018)*

Sainte-Livrade-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande possèdent également un cinéma en cœur de bastide en essaient toutes deux de créer une nouvelle image autour des thématiques artistiques et culturelles. Sainte-Foy-la-Grande va agrandir et moderniser son cinéma qui comportera deux salles au lieu d'une. Ceci permettra d'accueillir des projections nationales. La deuxième salle sera également utilisée pour des spectacles, du théâtre et des activités artistiques telle que la réalisation des films de courts métrages.



Cinéma de Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)

Le renouvellement urbain des espaces publics et l'embellissement de l'aspect extérieur des édifices ne suffisent pas pour assurer la vitalité économique des commerces des cœurs de bastide. Les ménages venant de l'extérieur, qui constituent la clientèle de ces commerçants doivent être incités à consommer en centre-ville et les techniciens doivent trouver des raisons spécifiques pour les attirer en bastide en lieu et place des zones commerciales.

2. La stratégie du flux : une politique de développement économique favorable au maintien ou au retour des commerces et services de proximité

Le présence d'un maximum de personnes en cœur de bastide est indispensable à leur survie. Il existe plusieurs méthodes pour créer du flux en centre-ville. Il s'agit de la rénovation des logements pour attirer de nouveaux habitants susceptibles de consommer en centre-ville. Dans le même temps la politique de retour des services publics et de protection des commerces de centre-ville permettent de créer des flux contraints ou volontaires de passants, ce qui favorise également l'activité des commerces de proximité. Le stationnement constitue un des points sensibles, voire délicat de l'attractivité du cœur de bastide, indispensable pour capter les flux de populations extérieures. Enfin les animations permettent aussi d'attirer ponctuellement un nombre important de clients potentiels en centre-ville.

Le commerce

Ainsi les trois bastides étudiées essaient de favoriser le commerce de centre-ville grâce une politique d'urbanisme commercial résolue.

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois est particulièrement volontariste et ambitieuse dans sa politique commerciale en faveur du centre-ville.

En effet, cette dernière a intégré dans son PLUi une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique pour le commerce.

Cet instrument permet de réglementer dans le zonage du PLUi les lieux d'implantation des nouveaux commerces en fonction de leur surface, de leur typologie et de la fréquence d'achat. Ainsi les nouveaux commerces de bouche à fréquence d'achat quotidienne ou les commerces "d'achat plaisir" (textile, bijouteries etc) de moins de 300 m² ne peuvent s'installer qu'en centre-ville. Les commerces d'achat occasionnel léger (articles de sport, bricolage etc) ou occasionnel lourd (électroménager, ameublement etc) peuvent toujours avoir leur place dans les zones commerciales périphériques.

L'agglomération entend ainsi trouver une complémentarité entre les commerces de centre-villes et ceux des extérieurs tout en préservant la spécificité des commerces de proximité du cœur de bastide pour qu'ils ne soient pas concurrencés par des commerces similaires en périphérie.

Tous les acteurs du commerce de centre-ville estiment qu'il était important de réagir face à la continuelle installation de commerces concurrents en périphérie. D'autant plus que Villeneuve-sur-Lot « rassemble à peu près 350 commerces dans le cœur de ville. C'est plus de la moitié des commerces du territoire puisqu'on a au total 600 commerces sur les 19 communes de notre agglomération » (Margot, chargée de mission commerce et numérique, CGAV). Le centre-ville de Sainte-Livrade-sur-Lot bénéficie également de cet instrument en tant que commune membre de la CAGV.

Les commerçants de centre-ville restent assez inquiets pour la vitalité économique du centre-ville mais ce dispositif les rassurent et leur redonne de l'optimisme : « ça c'est très positif pour le cœur de ville. Il n'est jamais trop tard pour bien faire et à un moment il faut dire stop » (Louise, commerçante, présidente de la FCAGV).

A Sainte-Foy-la-Grande la stratégie du flux est également utilisée mais par le biais d'outils incitatifs et non coercitifs. La ville pense que les flux créés par le supermarché disposant d'une large zone de chalandise peut être une opportunité d'attirer de nouveaux ménages vers les commerces du centre-ville. Le club des entreprises de la ville a ainsi mis en place une carte maline avec un système de bons achats : « l'idée c'est que quand vous achetez à Leclerc vous cumulez des points qui sont de l'argent de la carte. Imaginons que vous ayez 20 points vous mangez gratuitement au restaurant de Sainte-Foy. Et cet argent il est directement versé au restaurateur. C'est un outil pour pousser un peu à aller consommer aussi en centre-ville ou alors découvrir le centre ville » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

En attendant que la situation s'améliore et que la politique d'urbanisme commercial produise ses effets les trois bastides doivent trouver des solutions temporaires pour masquer la vacance commerciale dans un but de garder une image attractive du centre-ville. Elles recourent toutes à la technique des vitrophanies qui consiste à apposer des films autocollants sur les vitrines des commerces vacants pour suggérer ou valoriser leur potentiel de reconversion.



*Vitrophanie, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (25 avril 2018)*

Dans ce domaine Sainte-Foy-la-Grande a innové et propose une solution expérimentale très intéressante, inspirée du marketing des grandes marques de textile, pour recréer du flux à partir d'une animation utilisant les vitrines des commerces vacants. Le club des entreprises et la ville ont ainsi installé des vitrines interactives, numériques : « *En fait on recouvre la vitrine d'un film spécifique [...] Et en fait dans le commerce vacant on a un ordinateur, un vidéoprojecteur, des kinects, des capteurs de mouvement et en fait quand on passe devant le magasin qui est fermé vous avez un jeu interactif et vous pouvez jouer directement dans la rue, comme un jeu vidéo* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF). Les habitants ont été à la fois surpris et curieux par cette démarche mais cette animation a rencontré un franc succès et la ville l'a déjà renouvelée car elle permet d'attirer de nombreuses familles en centre-ville. Le dispositif va être amélioré et la ville pédonnera les rues le soir pour augmenter l'espace et la sécurité des joueurs.

Le retour des services publics

Afin de recréer de flux contraints en centre-ville, Villeneuve-sur-Lot milite pour le retour des services publics en cœur de bastide : « *on est en train de travailler à l'implantation de la mission locale. En plein centre ville. Donc la mission locale c'est plus de 2000 jeunes qui viennent et une vingtaine d'emplois permanents* » (Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CGAV). La ville a également pour projet d'accueillir le Foyer de Jeunes Travailleurs en centre-ville dans un immeuble racheté par la commune. Celle-ci envisage également grâce à son ORI d'acquérir l'immeuble mitoyen afin de procéder à une extension du futur FJT. De plus la maison du commerce et la maison de la mobilité se sont également récemment installés en cœur de bastide.

Sainte-Livrade-sur-Lot et Sainte-Foy-la-Grande disposent encore de services en centre-ville et n'ont pas forcément l'opportunité de faire revenir ceux qui ont déjà été excentrés.

La délicate question du stationnement

Les trois bastides sont également très attentives à la question du stationnement qui peut freiner de nombreux ménages à consommer en centre-ville. Sainte-Livrade sur Lot disposant de nombreuses places utilisées en tant que parkings souhaite préserver au maximum cette capacité pour le commerce et les résidents. De plus, toutes les places sont gratuites pour une durée de quelques heures. Villeneuve-sur-Lot a également fait des efforts sur la signalétique et l'organisation de ses parkings dont la durée de gratuité est adaptée en fonction des zones.

Les parkings utilisés par les familles pour les achats en ville sont ainsi gratuits pour une durée de deux heures. La ville favorise également le stationnement résidentiel qu'il est important de distinguer du stationnement externe, notamment grâce au curetage d'îlots insalubres où à la création de garages en rez-de-chaussée dans les immeubles rachetés. En invitant les propriétaires à faire de même lorsque le rez-de-chaussée est difficilement habitable cela évite aussi de recréer de l'habitat insalubre tout en favorisant l'attractivité résidentielle du centre-ville pour les ménages souhaitant disposer d'un garage individuel.

Les enjeux liés aux activités économiques retiennent beaucoup l'attention des trois bastides qui sont obligées de faire venir les consommateurs de l'extérieur notamment du fait du faible pouvoir d'achat des ménages de centre-ville. Toutes trois n'oublient pas la fragilité de cette population et essaient grâce à la politique de la ville de remédier aux problèmes socio-économiques tout en essayant de changer leur image négative en partie liée à la stigmatisation de cette population.

3. Le dynamisme du tissu associatif local au service de la politique de la ville : un moteur de la cohésion sociale

La politique de la ville, grâce à son pilier cohésion sociale, prend en compte les populations qui vivent dans les QPV et pense aux éléments immatériels qui peuvent favoriser leur qualité de vie. Il ne suffit pas que les habitants soient mieux logés pour que leur situation s'améliore. Cela constitue une première étape vers un meilleur quotidien mais du fait des nombreuses difficultés sociales de ces populations, la politique de la ville doit aider leur insertion socio-professionnelle.

Les trois bastides se sont bien appropriées la politique de la ville en l'adaptant aux difficultés spécifiques de leurs populations locales. Elles mènent ainsi de très nombreuses actions et font preuve d'un grand dynamisme pour améliorer la vie des habitants du QPV.

Ainsi grâce au contrat de ville, les populations sont directement associées à la gouvernance de la politique de la ville et participent aux décisions pour choisir les actions qu'elles souhaitent mettre en œuvre dans le cadre du QPV.

Le conseil citoyen regroupe les habitants volontaires pour suivre les évolutions de la cité.

Cet organe participe à une forme de démocratie directe. Ainsi à Sainte-Livrade-sur-Lot le conseil citoyen rassemble toutes les communautés issues de l'immigration.

De nombreuses actions ont été impulsées par cette force de proposition notamment pour les jeunes : « *on a renforcé le soutien linguistique. Nous avons lancé un chantier jeune depuis 2014, la municipalité associe les jeunes à des travaux d'embellissement. Par exemple ils ont repeint les vestiaires du stade de foot, ils aussi réalisé une fresque sur un mur et construit des mange debout pour le festival de la BD. Et en contre-partie ils ont des activités culturelles ou sportives gratuites* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-livrade-sur-Lot). La ville organise donc des événements culturels et artistiques comme le festival de la bande dessinée, le cinéma en plein-air, les visites-guidées du patrimoine.

Sainte-Foy-la-Grande a articulé de manière spécifique la politique de la ville de son QPV avec la revitalisation de la bastide. En effet, le contrat de ville de la commune intègre l'étude de revitalisation et les orientations ont été travaillées de façon complémentaire car les difficultés rencontrées par la bastide dans le cadre de ces instruments sont similaires.

Les nombreuses actions menées à Sainte-Livrade-sur-Lot vont également en ce sens : « *le but du contrat de ville est de supprimer les freins de ces populations. Par exemple en mettant en place des actions contre la conduite addictive, des cours de langue française et une permanence pour les informations juridiques afin que les gens puissent connaître leurs droits. Puis au niveau de l'emploi et du développement économique le BGE aide la création d'entreprise pour relancer l'entrepreneuriat* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-livrade-sur-Lot).

Au titre de la politique de la ville les nouveaux entrepreneurs s'installant dans le périmètre du QPV bénéficient également d'aides financières et d'accompagnement dans leur projet. Les chômeurs en réorientation ou reprenant un commerce vacant profitent également d'exonérations de taxes lors de leur première année d'activité et continuent à percevoir leurs allocations chômage. Les trois bastides ont également mis en place des dispositifs de boutique à l'essai en mettant à disposition des locaux commerciaux vacants pour les jeunes commerçants souhaitant tester la rentabilité de leur activité.

Le contrat de ville doit aussi intégrer l'aspect relationnel dans la vie des habitants, c'est-à-dire les aider à créer du lien et de la cohésion entre eux notamment par le biais de l'organisation d'événements et de manifestations. Par exemple à Sainte-Livrade-sur-Lot la fête Livrade ensemble a pour but de rapprocher les différentes communautés entre elles car ces dernières se fréquentent peu.

Le tissu associatif de Sainte-Livrade-sur-Lot et de Sainte-Foy-la-Grande est très dynamique et propose de nombreux événements pour les habitants et également pour les personnes extérieures ce qui participe aussi à l'attractivité du cœur de bastide. Les associations permettent aux habitants des QPV d'accéder à toutes les activités, sportives, culturelles, artistiques.

Tous ces événements organisés par les trois bastides dans le cadre de la politique de la ville participent à améliorer leur image, cela insuffle du dynamisme au centre-ville. Celles-ci souhaitent que les populations locales constatent les fruits du renouvellement urbain et abandonnent leurs préjugés négatifs.

B. Une opportunité de changer l'image négative des bastides grâce à la mise en place d'un nouveau projet urbain

1. L'association des bastides à une image négative

Les trois bastides étudiées souffrent beaucoup de leur image. Dans les représentations collectives des populations locales toutes les trois sont très souvent associées à des caractéristiques péjoratives. Par exemple à Villeneuve-sur-Lot « *les gens disent il y a plus rien, [...] c'est triste, il y a de l'insécurité, on peut pas se garer* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV).

Cette représentation dégradante du centre-ville est véhiculée à la fois par les populations qui vivent dans les communes périphériques ainsi que par les habitants du cœur de bastide eux même. Par exemple à Sainte-Livrade-sur-Lot peu d'habitants se sentent attachés à leur centre-ville ou fiers de son identité : « *ils dévalorisent complètement l'image de leur ville. Pour eux c'est sale, les jeunes traînent, il n'y a pas d'activité. Ils sont très durs avec leur image. La comparaison est brutale pour les anciens qui sont dans la nostalgie* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).

A Sainte-Foy-la-Grande l'image que les populations locales ont de leur bastide n'est pas très bonne : « *on a des endroits qui sont très stigmatisés par rapport aux populations, on a des populations étrangères, on a des gens du voyage par exemple c'est pas forcément de l'habitat adapté pour eux en bastide* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF). La présence d'une grande part de population d'origine immigrée à Sainte-Livrade-sur-Lot produit également cet effet de stigmatisation du centre-ville.

S'agissant de la représentation collective de ces trois bastides, il s'agit de distinguer celles des populations locales se rendant régulièrement en centre-ville et celles des populations extérieures qui ont entendu parler de la bastide sans forcément y être allées, ou du moins occasionnellement. Par exemple Villeneuve-sur-Lot fait l'objet d'une image assez négative à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du territoire. C'est également le cas de Sainte-Livrade-sur-Lot qui souffre d'une mauvaise image aux deux échelles.

Au contraire, à Sainte-Foy-la-Grande les représentations des populations de l'extérieur sont meilleures car ils ne connaissent pas forcément les problèmes que vit le centre-ville ou n'y sont pas attentifs car la bastide bénéficie d'un cadre de vie assez attractif et propice au tourisme : « *on a une image négative mais je pense qu'en fait de l'extérieur elle est pas si négative que ça. On a un atout ici c'est le tourisme puisqu'on est plutôt bien placé* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

La presse ne contribue pas toujours à améliorer l'image de ces bastides. Elle a par exemple été assez sévère à l'égard de Sainte-Livrade-sur-Lot en avançant que les ménages s'y installent seulement s'ils ne trouvent pas de logements ailleurs. De plus les quotidiens locaux relaient assez régulièrement et sur-médiatisent parfois les phénomènes d'insécurité et d'incivilité qui touchent ces bastides.

Ces trois bastides ne connaissent pas de problèmes particuliers d'insécurité en journée mais il est vrai qu'il existe des regroupements nocturnes de bandes de jeunes en cœur de bastide à Villeneuve-sur-Lot et de Sainte-Livrade-sur-Lot, ce qui suscite un sentiment d'inquiétude et d'insécurité assez fort chez les habitants et populations locales.

Ces bastides font aussi l'objet d'actes d'incivilité, même si ces comportements sont isolés ils restent très visibles, il s'agit par exemple de dépôts sauvages de déchets ou de nuisance sonores. L'image et la réputation de Sainte-Foy-la-Grande ont également pâti de la médiatisation de faits similaires dans la presse locale : « *on a eu beaucoup de mauvaise presse aussi sur de l'insécurité, sur de la pauvreté enfin on a tout ce qu'on pouvait ... Donc ça aide pas trop non plus* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

Ceci nuit beaucoup à l'image des bastides, d'autant plus que les populations locales sont particulièrement attentives et réceptives à ces faits divers : « *l'image de Villeneuve et même de Sainte-Livrade et souvent dégradée par des incivilités et par des groupes de jeunes qui errent dans les rues du centre-ville. Ça a un impact aussi l'image sur la venue des personnes en centre-ville* » (Margot, chargée de mission commerce et habitat, CAGV) .

L'impact de cette mauvaise presse est aussi accentué par la taille limitée des bastides, où les rumeurs et autres fausses informations circulent vite et où la gravité de faits banals est parfois exagérée. Selon les commerçants, c'est le cas à Villeneuve-sur-Lot où « *il circule tout un tas d'infos [...] qui nous ont bien pourri l'image* » (Hélène, commerçante, présidente de l'UCAV). En effets, certains habitants racontent à tort qu'il est impossible de se garer à Villeneuve-sur-Lot.

Ces trois bastides ont une forte volonté de redorer leur image pour lutter contre les préjugés et la mauvaise presse dont elles font l'objet à cause d'incivilités ou de stigmatisation de leur population. Les commerçants sont également convaincus de la nécessité d'expliquer la réalité du centre-ville à ceux qui n'y vont pas : « *je pense qu'on a déjà un gros travail de communication. Pour moi il faut qu'on arrive à redorer l'image de Villeneuve* » (Hélène, commerçante, membre de l'UCAV).

Avant d'élaborer une stratégie de communication et de marketing territorial les bastides ont réalisé des diagnostics afin de mieux connaître leurs atouts, ce qui fait leur attractivité afin de les valoriser ultérieurement.

2. La valorisation des facteurs d'attractivité des bastides

Le sociologue Stéphane Chevrier propose une approche intéressante de l'attractivité des centres-bourgs grâce à la transposition du design des objets au marketing urbain et territorial. Lorsque les individus découvrent une ville ils l'analysent inconsciemment selon quatre dimensions. Il s'agit des dimensions numérique (l'effet visuel), ergonomique (la fonctionnalité), sociologique (l'identité de la ville) et économique (le calcul coût avantages). L'appréciation de ces quatre facteurs détermine ainsi l'attractivité et l'habitabilité du centre-bourg.

Ses études ont démontré que la densité déplaît à de nombreuses personnes. Dans ce cas précis les spécialistes parlent de “densité subie”. L’enjeu serait alors de “désencombrer les centres-bourgs” par une destruction mesurée et intelligente d’édifices non remarquables, d’autant plus que tous les individus sont très sensibles à l’exposition, à la luminosité et l’ensoleillement de leur logement.

Ainsi la dé-densification peut favoriser la mise en valeur d’échappées de vue vers le Sud, point cardinal que tout habitant recherche quotidiennement de manière plus ou moins consciente. L’aspect très minéral et monochrome perturbent beaucoup les habitants ou personnes qui visitent les centres-bourgs car la nature humaine est adaptée à des environnements changeants et diversifiés (Chevrier, 2016).

Villeneuve-sur-Lot travaille actuellement sur les questions relatives à la densité. Pour favoriser l’attractivité et la qualité de vie, elle souhaite créer des respirations dans le tissu urbain de la rive droite notamment grâce au curetage d’îlot (opération consistant à libérer l’espace central des îlots par la démolition) et par la destruction des rares édifices en ruine. Sainte-Livrade-sur-Lot a déjà beaucoup dé-densifié son cœur de bastides dans le passé, non pas pour réguler la densité ou améliorer son attractivité mais car les nombreuses ruines menaçaient la sécurité publique des riverains.

La politique actuelle est identique mais les motivations ont changé, les démolitions récentes sont maintenant effectuées dans le but d’améliorer l’image de la ville en supprimant les “points noirs” ou “verrues”. Cependant à Sainte-Livrade-sur-Lot ces destructions ne résultent pas d’une politique de dé-densification car cette bastide possède déjà de nombreuses places.

À Sainte-Livrade, contrairement aux autres bastides, l’enjeu majeur consiste à occuper le vide de façon qualitative.

Le cas de Sainte-Foy-la-Grande est encore différent car la bastide n’a pas subi une densification de ses cœurs d’îlots et la présence de nombreux jardins et cours intérieures sont favorables à leur attractivité, les bâtiments sont également moins hauts que dans les deux bastides de Lot-et-Garonne, ce qui limite la sensation de densité.

Du point de vue de la dimension ergonomique, les bastides font beaucoup d’efforts au niveau de la signalétique, du cheminement et du jalonnement piéton afin que les visiteurs et les touristes puissent se repérer plus aisément.

Cependant, le plan au sol régulier de Sainte-Foy-la-Grande et de Villeneuve-sur-Lot permettent de se situer plus facilement que dans d’autres villes médiévales, du fait des perspectives offertes par les longues rues rectilignes.

La difficulté pour ces deux bastides est de faire converger les flux vers leur place centrale car celles-ci sont excentrées dans le plan au sol. À Sainte-Livrade-sur-Lot, malgré la toponymie de la commune, le Lot n’est pas du tout signalé sur les panneaux.

Cependant, malgré la destruction de son plan au sol non régulier, le cheminement se fait de manière instinctive et longitudinale.

Les bastides doivent encore améliorer ces aspects afin que ceux qui les découvrent puissent se créer une carte mentale du centre-ville. La hiérarchisation entre espace public et espace privé ainsi que celle des différents types de voiries nécessite encore un travail d'ajustement pour que le tissu urbain gagne en lisibilité.

Selon la dimension médiatique, les bastides peuvent progresser dans l'histoire qu'elles proposent. Contrairement à d'autres villes médiévales qui insistent trop sur leur héritage historique et s'enferment dans cette image (Chevrier, 2016), les bastides ne valorisent peut être pas assez leur identité, les habitants ne sont pas forcément conscients de l'importance patrimoniale de leur ville.

Afin de mettre en avant l'idéal touristique, ces trois bastides ont un deux atouts de choix : la présence des berges ainsi que leur marché de producteurs locaux. Ainsi il n'est pas anodin que Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot aient dénommé leurs QPV "Bastide" et "Bastide au bord du Lot" car la présence de ce cours d'eau ainsi que les richesses patrimoniales liées au tissu urbain des bastides constituent leurs deux atouts principaux en termes d'attractivité. Ces dénominations contribuent donc à valoriser les QPV par une toponymie en adéquation avec l'idéal du tourisme.

Du point de vue de la dimension sociologique il est très important que les cœurs de bastides soient vivants pour que leurs places centrales puissent servir de lieux de rencontre. En effets les habitants des bastides ne recherchent pas l'anonymat, ils vivent très proches les uns des autres. Peut être que la création d'espaces publics supplémentaires notamment suite aux démolitions pourraient favoriser la création de lien social. Enfin ces trois bastides réfléchissent actuellement à l'implantation éventuelle de "tiers lieux" car ces derniers favorisent l'entraide et la coopération.

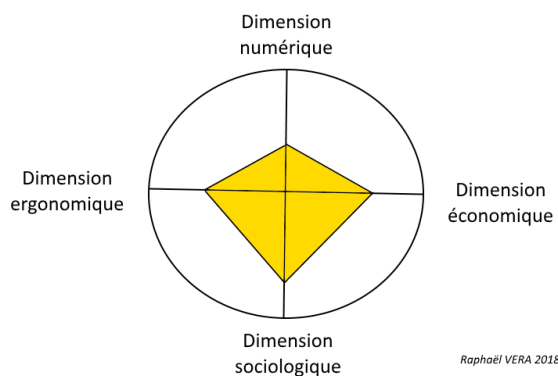
S'agissant de la dimension économique, les bastides sont assez attractives, surtout Sainte-Foy-la-Grande qui offre des prix au mètre carré parmi les plus bas du département de la Gironde. Les logements sont très peu chers car ils ne sont pas toujours en bon état mais les appartements rénovés restent assez compétitifs par rapport aux communes limitrophes du fait de la faible demande de logement en centre-ville.

Cependant cela ne suffit pas car les ménages lors du choix de leur lieu de vie effectuent une pondération entre le coût du logement et les aménités que peut leur offrir le centre-ville, notamment en termes d'équipement et de relations sociales, qui sont l'apanage des quartiers anciens. Les bastides pourraient miser sur leur identité de ville commerce, surtout Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot qui malgré la vacance commerciale peuvent proposer une offre assez diversifiée.

Voici des graphiques comparatifs du potentiel d'attractivité "théorique" des trois bastides étudiées en application des quatre facteurs développés ci-dessus (l'évaluation de chaque facteur est ici purement subjective).⁷

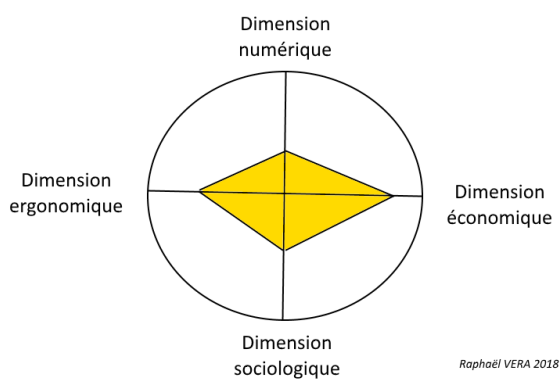
⁷ Ces graphiques ne constituent pas des indicateurs ou résultats de recherche car ils sont exclusivement réalisés à partir d'une enquête qualitative. Leur but est seulement d'illustrer les points forts et points faibles potentiels de chaque bastide étudiée.

Villeneuve-sur-Lot



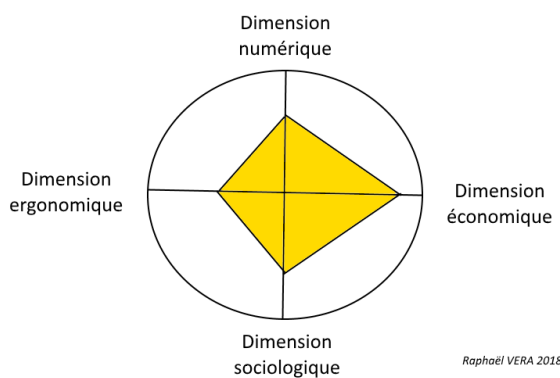
*Graphique de l'attractivité de Villeneuve-sur-Lot
source : Raphaël VERA (mai 2018)*

Sainte-Livrade-sur-Lot



*Graphique de l'attractivité de Sainte-Livrade-sur-Lot
source : Raphaël VERA (mai 2018)*

Sainte-Foy-la-Grande



*Graphique de l'attractivité de Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA (mai 2018)*

L'image que renvoie les villes est extrêmement importante et les trois bastides étudiées l'ont bien compris. Cependant l'affirmation d'une stratégie de marketing territorial est récente, elle coïncide avec la mise en place de la politique de la ville. Ces trois centres-villes sont encore très concentrés sur leur renouvellement urbain ainsi leur projet urbain n'est encore qu'au stade embryonnaire et les premiers axes du marketing territorial commencent à émerger progressivement.

3. La mise en place d'une véritable stratégie de marketing territorial plus ou moins innovante

Les trois bastides étudiées ont récemment pris conscience de la nécessité de se distinguer des villes concurrentes par une valorisation adaptée de leurs atouts selon un axe spécifique. En effet, le seul fait d'appartenir à un réseau d'environ 300 villes neuves médiévales ne suffit pas pour garantir l'attractivité de ces bastides du fait de la forte concurrence régionale des métropoles bordelaise et toulousaine et des nombreux sites touristiques de la Dordogne et du Lot.

L'identification d'une stratégie de marketing territorial est difficile car elles ont compris qu'elles ne peuvent pas ressembler aux grandes villes ni jouer la carte de la ruralité. Même si ces bastides ont un caractère très urbain elles peuvent cependant adapter leur tissu bâti pour qu'il corresponde davantage à l'idéal du tourisme que recherchent les habitants.

Peut être que les bastides devraient cibler des populations spécifiques, comme c'est le cas des jeunes à Villeneuve-sur-Lot avec l'implantation du FJT en centre-ville. Les personnes âgées pourraient également être un public cible car les bastides disposent de commerces et de services de proximité notamment médicaux.

Cependant cela nécessite de proposer une offre de logement adaptée, peu onéreuse et plus fonctionnelle. Les bastides de Lot-et-Garonne sont trop loin de Bordeaux et de Toulouse pour attirer une population urbaine désirant vivre dans des centres-villes ruraux. Sainte-Foy-la-Grande n'est qu'à 1H45 de Bordeaux mais cela n'est pas encore assez proche pour attirer les bordelais, d'autant plus de par sa situation excentrée au sein du département de la Gironde. Cibler des populations urbaines est difficile même si ces bastides peuvent offrir un cadre de vie plus lent et serein que celui des grandes villes.

Sainte-Foy-la-Grande est sûrement la plus dynamique des trois bastides en matière de communication, d'événementiel et de marketing territorial : *« j'arrête pas de parler de marketing territorial, parce que ça aussi c'est hyper important. il faut proposer quelque chose de différent, il faut sortir son épingle du jeu »* (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

Ainsi, depuis l'année dernière, la ville a conclu un partenariat avec le conservatoire de Bordeaux pour proposer un festival d'art lyrique avec des artistes reconnus. La commune souhaite bousculer les préjugés sur les incompatibilités entre les bastides et la modernité.

Elle souhaite que le centre-ville entre dans l'ère du XXIème siècle et mise beaucoup sur la construction d'une nouvelle image autour d'un nouveau triptyque : environnement, numérique et culture : « on a répondu à un appel projet pour l'Europe et dedans j'ai mis bastide moderne et connectée. Et puis bien sûr environnemental et tout ça. Oui mais c'est pas incompatible » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).

Les bastides étudiées peuvent également promouvoir une image authentique et médiévale grâce aux instruments de protection et valorisation du patrimoine. Par exemple Sainte-Livrade-sur-Lot a mis en place des visites guidées de la ville l'été pour que les habitants découvrent leur patrimoine et leur histoire souvent méconnus : « *La population n'est pas attachée à l'histoire mais on y revient avec une visite guidée depuis 2014. On s'intéresse pas à sa ville. On n'a pas sur ce territoire une vision culture ou patrimoine des choses* » (Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot).

Ces éléments de patrimoine peuvent également attirer des touristes car ils représentent un mélange entre un bâti médiéval traditionnel et des villas du XVIII et XIXème siècle. Villeneuve-sur-Lot bénéficie de la venue d'un certain nombre de touristes pendant la période estivale.



*Maison en brique et colombage, Villeneuve-sur-Lot, rive droite
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (2 avril 2018)*

Sainte-Livrade espère en attirer davantage grâce à ces nouveaux aménagements sur le Lot car son centre-ville ne peut pas encore être assez attractif pour les touristes.

Cependant ces deux bastides restent éloignées des grands circuits touristiques car même si un itinéraire fluvial et cycliste de la vallée du Lot a été mis en place, les touristes restent plutôt en amont du fleuve et rares sont ceux qui descendent la rivière jusqu'en Lot-et-Garonne. De plus le Lot-et-Garonne est un département beaucoup moins touristique que ses voisins la Dordogne, la Gironde ou même le Gers.

Sainte-Foy-la-Grande dispose d'un grand potentiel touristique notamment du fait de son cadre de vie qui plaît aux vacanciers : « *les trois atouts c'est un : la situation, deux : le climat mais en fait la première chose c'est la qualité de vie. Donc ils sont adeptes des espaces, de tout ce qui est environnement. Donc pour nous en fait ça peut être un effet levier de travailler ça. C'est pour ça que c'est plus affiché* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF).



*Jardin public jouxtant la bastide de Sainte-Foy-la-Grande
source : Raphaël VERA, enquête de terrain (19 avril 2018)*

Cette bastide bénéficie également d'une localisation stratégique lui permettant de profiter des flux de circuits touristiques à la fois proches et assez fréquentés : « *on est à une heure et demie de Bordeaux, on est à 40 minutes de Saint-Émilion, à 20 minutes de Bergerac, on a un aéroport européen qui est à 20 minutes à Bergerac, un aéroport avec des vols low-cost* » (Chloé, chef de projet politique de la ville, CCPF). L'aéroport est également un atout pour attirer les nombreux touristes étrangers qui se rendent en Dordogne et Sainte-Foy-la-Grande et profite ainsi de la présence de résidences secondaires.

Conclusion

Les trois bastides de rivière étudiées ont de nombreux points communs. Leur situation est paradoxale car ce sont de petites villes très denses et minérales situées en pleine campagne dans des écrans de verdure. En effet, une part non négligeable des populations locales pensent qu'elles cumulent à la fois les inconvénients de la ville (notamment en termes de stationnement et de qualité de vie du fait de leur tissu urbain médiéval) et ceux de la campagne (par exemple en termes d'équipements car la diversité des commerces de proximité et la présence de services y sont limités).

Cependant dans ces trois bastides une part importante de la population critique, parfois à juste titre, le manque de fonctionnalité et le retard d'adaptation des bastides aux modes de vie modernes. Beaucoup pensent qu'elles n'offrent pas un cadre de vie aussi confortable et agréable que les zones pavillonnaires ou rurales.

Ceci explique leur déficit d'attractivité, surtout d'un point de vue résidentiel notamment du fait de la présence de populations au mode de vie rural, très attachées à la résidence et à la voiture individuelles.

Si l'on renverse le point de vue, il est évident que les bastides pourraient constituer un cadre de vie idéal pour une population urbaine car ces centres-villes ont conservé un tissu urbain médiéval caractéristique avec une certaine mixité fonctionnelle grâce à la présence de commerces et de services de proximité. Leur localisation offre aussi une possibilité d'accéder rapidement à un environnement paysager de grande qualité. Les berges du Lot et de la Dordogne sont aussi un atout de choix et font le charme de ces bastides. Ainsi dans ce cas les bastides concilieraient les avantages de la ville avec ceux de la campagne mais cela nécessite encore d'adapter le cadre de vie aux attentes des ménages.

La politique de renouvellement des trois bastides essaie d'inverser la tendance. Afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville elles procèdent à la dé-densification du tissu urbain par démolition ou curetage d'îlot afin de créer des respirations dans ce tissu urbain très dense grâce à de nouveaux espaces publics ou avec la création de places de stationnement résidentiel supplémentaires. Les espaces publics font l'objet d'une attention particulière, ils sont végétalisés lorsque cela est possible pour atténuer l'aspect très minéral et monochrome des bastides. Longtemps oubliées, les berges du Lot et de la Dordogne sont aménagées en promenades et en zones de baignades. Les trois bastides souhaitent revitaliser les activités commerciales en favorisant le maintien ou le retour des commerces et services de proximité. Elles mobilisent également leur contrat de ville pour lutter contre les difficultés socio-économiques que connaissent leur population, tout en améliorant leur qualité de vie.

Même si ces trois bastides partagent de nombreux points communs, elles se distinguent par une identité propre qui est en train de s'affirmer progressivement à travers leur contrat de ville et toutes les actions qu'elles mettent en place dans le cadre de leurs politiques publiques de renouvellement urbain.

Villeneuve-sur-Lot est une bastide qui souhaite valoriser son image de ville commerçante, elle mise beaucoup sur sa stratégie du flux en souhaitant ramener ses services publics, (notamment la mission locale) et ses commerces excentrés en centre-ville (grâce à son OAP commerce). Le projet de la Venelle de Paris et celui du Foyer de Jeunes Travailleurs doit favoriser le retour de jeunes ménages en cœur de bastide afin de recréer de la mixité générationnelle. Villeneuve-sur-Lot s'est aussi dotée de quasiment tous les instruments des politiques publiques incitatives et coercitives et n'hésitent pas à les mobiliser lorsque cela est nécessaire. La bastide veut redorer son blason pour démontrer qu'elle n'a pas perdu ses qualités de ville commerçante. La ville souhaite également préserver son patrimoine avec l'adoption de réglementations plus strictes par le biais de son AVAP.

Sainte-Livrade-sur-Lot est une bastide multiculturelle qui entame la reconquête de son centre-ville en grande difficulté, souffrant d'une mauvaise image.

Le passé lui a légué un héritage difficile avec de nombreuses vagues successives de rachats puis de destructions de ruines. Elles supprime petit à petit les points noirs qui nuisent à son attractivité et essaie de réparer les "rénovations" ayant dégradé la qualité de son patrimoine.

La ville est en quête d'une nouvelle identité autour du Lot et développe de nombreuses animations culturelles et artistiques afin d'acquérir une image de marque. Sainte-Livrade-sur-Lot souhaite également créer une centralité autour de la place Castelvieu et de la Tour du Roy afin de valoriser les aspects artistiques et culturels de la ville. La ville espère aussi bénéficier du dispositif de l'OPAH-RU dont elle a besoin pour améliorer la qualité de vie de ses habitants.

Sainte-Foy-la-Grande est une bastide tournée vers l'avenir qui revendique sa modernité. Ses ambitions de ville médiévale connectée et verdoyante dénotent une stratégie de différenciation par l'innovation. Cette bastide mise beaucoup sur le marketing territorial car elle est consciente de son fort potentiel touristique du fait de sa localisation stratégique et de son cadre de vie privilégié. Ses défis urbains sont encore importants, notamment en matière de précarité de sa population et de logement indigne, mais la ville mobilise de nouvelles politiques publiques spécifiques comme le permis de louer pour les résoudre. Sainte-Foy-la-Grande souhaite s'appuyer sur l'attractivité de son cadre de vie pour revitaliser son cœur de bastide.

Nous disposons de peu de recul sur ces actions de reconquête qui sont encore récentes. La détermination des élus et des techniciens est remarquable mais les évolutions à apporter s'inscrivent dans un temps long. C'est avec grand intérêt que je suivrai dans les années à venir les transformations de ces lieux particulièrement attachants par leur patrimoine comme par ceux qui y travaillent et y vivent.

Bibliographie

– Littérature scientifique :

L'histoire, l'architecture et le patrimoine des bastides :

- Bernard, G. & Jungblut, G. (1993). L'aventure des bastides. Éditions Privat
- Benevolo, L. (1995). Histoire de la ville. Parenthèses Éditions
- Dubourg, J. (2002). Histoire des bastides - les villes neuves du Moyen Age. Editions Sud Ouest
- Dubourg, J. (2004). Bastides. Editions Sud Ouest
- Centre d'Étude des Bastides. (2007). Le livre blanc des bastides : les bastides à plan régulier
- Cantal Dupart, M. (1976). Un mode de ville, les bastides, Villeneuve-sur-Lot exposition de 1976 dans la Tour de Paris. Institut d'Urbanisme de Paris
- Baumont, S. (2000). Villeneuve-sur-Lot, bastide du soleil. Éditions Privat
- Torrejon, N. & Canet, P. (2008). Bastides en Aquitaine, Repères d'urbanité Patrimoine et modernité. Destination patrimoine, Marrimpouey, ordre des architectes, Pavillon de l'architecture de Pau
- Monflanquin Lot-et-Garonne «...la bastide du Prince Noir». (1990). Bastides du Sud-Ouest, concours régional bastides (dossier de candidature)
- Divorne, F., Gendre, B., Lavergne, B. & Panerai P. (1999). Les bastides d'Aquitaine, du Bas-Languedoc et du Béarn, essai sur la régularité. Éditions des Archives d'Architecture Moderne
- Calmettes, C., Cornu, D., Calmettes, Q., Électricité De France & Centre d'Étude des Bastides. (1986). Le bâti ancien en bastide, connaissance de l'habitat existant. Collection réalisée par Électricité De France. Atelier d'architecture Calmettes

Les politiques publiques de renouvellement urbain :

- Pinon, P. Dupré-Henry, D. & Service Technique de l'Urbanisme. (1992). Composition urbaine (vol.1 Repères). Paris la Défense : Éditions du STU
- Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication et Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. (1999). Intervenir en quartiers anciens. Le Moniteur

- Fraysse, P., & Régimbeau, G. (2007). Signes et formes dans la revalorisation d'un modèle urbain du Sud-Ouest de la France : quand les bastides se refont une beauté. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00606370>

Centre bourgs, se résigner ou lutter ? Se réapproprier des démarches globales pour enrayer la dévitalisation, séminaire organisé par le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement de Charente-Maritime le 13 octobre 2016 : <http://caue17.com/2016/08/seminaire-2016-centres-bourgs-se-resigner-ou-lutter/>

- Intervention de Mme Valérie Jousseau (Maître de conférence à l'Institut de Géographie et d'Aménagement de l'Université de Nantes, membre de l'équipe de recherche du CNRS ESO Espaces et Sociétés) : "Aménager pour demain, réflexion pour les bourgs et les campagnes" (support vidéo en ligne : <https://vimeo.com/189948987>)
- Stéphane Chevrier (sociologue fondateur et membre du bureau d'études et de conseils sociologiques MANA Modes de vie & usages) : "Décoder votre centre-bourg avec les yeux d'un usager" (support vidéo en ligne : <https://vimeo.com/190097935>)
- Agier, D. Dossier renouvellement urbain, définitions, origines, enjeux, Les cahiers de l'habitat et du logement, (p1-9)
- Fédération des Parcs naturels régionaux de France. Dossier Renouvellement urbain des centres-bourgs, Vers une innovation sociale et économique, Les approches des Parcs naturels régionaux, étude de 2015

Les activités économiques des centres-villes :

- Grimmeau, J. & Wayens, B. (2016). Les causes de la disparition des petits commerces (1945-2015). *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2301-2302,(16), 5-114. <https://doi.org/10.3917/cris.2301.0005>
- Daniau, A. (2017). Gouverner avec le marché: le cas du management commercial de centre-ville, *Revue française de sociologie*, 58(3), 451-474. <https://doi.org/10.3917/rfs.583.0451>
- Fijalkow, Y., Martin, E. & Calvignac, C. (2017). Le retour des commerces en centre-ville comme stratégie d'aménagement local Le cas d'Albi. *Espaces et sociétés*, 168-169,(1), 109-128. <https://doi.org/10.3917/esp.168.0109>
- Charrié, J-P. (1976). Les difficultés du développement industriel dans le milieu rural : le Lot-et-Garonne. In: *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 47, fascicule 1, 1976. Population et économie en 1975. pp. 85-107. <https://doi.org/10.3406/rgpso.1976.3461>

- Littérature “grise” (non scientifique) :

Références sur la politique de la ville :

Site internet du Système d'Information Géographique de la politique de la ville, statistiques sur les trois QPV étudiés :

- Villeneuve-sur-Lot : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP047005>
- Sainte-Livrade-sur-Lot : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP047004>
- Sainte-Foy-la-Grande : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP033004>

Dossiers complets des statistiques communales de l'INSEE

- Villeneuve-sur-Lot :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-47323>
- Sainte-Livrade sur-Lot :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-47252>
- Sainte-Foy-la-Grande :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-3340>

Mémoire de recherche sur la politique de la ville à Sainte-Livrade-sur-Lot :

Teillet-Fara, B. (2015). La nouvelle politique de la ville remet en lumière des territoires oubliés de la république : une chance pour la revalorisation des centres anciens. L'exemple de Sainte-Livrade-sur-Lot. (Mémoire de Master II soutenu le 18 septembre 2015 à l'Université Toulouse II Jean Jaurès – U.F.R. S.E.S., Département de Géographie et d'Aménagement, Ville et territoire, parcours VHPA)

Contrats de ville

- Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois. (2015). Contrat de ville (des Quartiers Politiques de la Ville Bastide de Villeneuve-sur-Lot et Bastide au bord du Lot de Sainte-Livrade-sur-Lot)
- Communauté de Communes du Pays Foyen. (2015). Contrat de ville du QPV Quartier Bourg de Sainte-Foy-la-Grande (2015-2020)

Documents d'élaboration de la politique de la ville de Sainte-Livrade-sur-Lot

- Cerema, Direction Territoriale Sud-Ouest & AMO pour la dynamique de transformation des quartiers en Lot-et-Garonne. (2014). Atelier thématique : volet cadre de vie (bilan synthétique)
- Cerema, Direction Territoriale Sud-Ouest & AMO pour la dynamique de transformation des quartiers en Lot-et-Garonne. (2014). Atelier thématique : volet développement économique et emploi (bilan synthétique)
- Cerema, Direction Territoriale Sud-Ouest & AMO pour la dynamique de transformation des quartiers en Lot-et-Garonne. (2014). Atelier thématique : volet social (bilan synthétique)

- CGET. (2015). Restitution du diagnostic en marchant de Gestion Urbaine de Proximité de la ville de Sainte-Livrade-sur-Lot
- Cabinet François Olh. (2015). Mission d'expertise sur le volet développement économique du Contrat de ville de la Communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois à Sainte-Livrade-sur-Lot

Références sur le renouvellement urbain :

- CAUE 47. Restaurer les façades anciennes en Lot-et-Garonne (format plaquette)
- CAUE 47. (2012). Palmarès départemental de l'architecture & de l'aménagement Lot-et-Garonne (format plaquette)
- J-F., Aramendy. (2016) & CAUE de la Haute-Garonne. Aménagement de cœur de bourg, Requalification d'espace public (format plaquette)

Références sur la protection du patrimoine :

- Direction Régionale aux Affaires Culturelles Aquitaine. (2005). Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) – Commune de Villeneuve-sur-Lot :

http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Nouvelle-Aquitaine/Patrimoines/Architecture/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP/Les-espaces-protoges-en-Nouvelle-Aquitaine/ZPPAUP-AVAP-Lot-et_Garonne/ZPPAUP-de-VILLENEUVE-SUR-LOT

- Direction Régionale aux Affaires Culturelles Aquitaine. (2005). Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) – Commune de Sainte-Foy-la-Grande :

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Nouvelle-Aquitaine/Patrimoines/Architecture/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP/Les-espaces-protoges-en-Nouvelle-Aquitaine/ZPPAUP-AVAP-Gironde/ZPPAUP-de-SAINTE-FOY-LA-GRANDE>

Atlas des patrimoines du Ministère de la Culture et de la Communication Direction générale des patrimoines

- Villeneuve-sur-Lot : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/index.php?ap_theme=domreg&ap_ville=villeneuve-sur-lot
- Sainte-Livrade-sur-Lot : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/index.php?ap_theme=domreg&ap_ville=sainte-livrade-sur-lot
- Sainte-Foy-la-Grande : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/index.php?ap_theme=domreg&ap_ville=sainte-foy-la-grande

Annexes

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des acteurs interrogés

Prénom fictif	Profession	Structure	Grille d'entretien utilisée	Enregistrement audio
Marie	Responsable du pôle urbanisme habitat	Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois	urbanisme	oui
Natacha	Chargée de mission habitat	Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois	habitat	oui
Margot	Chargée de mission commerce et numérique	Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois	commerce	oui
Cécile	Chargée de mission urbanisme	Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot	urbanisme	oui
Clémence	Chargée de mission politique de la ville	Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot	habitat	non
Henry	Médecin et maire de Sainte-Livrade-sur-Lot	Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot	transversale	oui
Chloé	Chef de projet politique de la ville	Communauté de Communes du Pays Foyen	urbanisme	oui
Hélène	Commerçante et présidente de l'UCAV	Union des Commerçants et Artisans Villeneuvois	commerce	oui
Louise	Commerçante et présidente de la FCAGV	Union des Commerçants et Artisans Villeneuvois	commerce	non
François	Architecte conseil	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Lot-et-Garonne	patrimoine	oui
Paul	Responsable de l'atelier d'urbanisme	Direction Départementale des Territoires de Lot-et-Garonne	transversale	oui

Prénom fictif	Profession	Structure	Grille d'entretien utilisée	Enregistrement audio
Clotilde	Directrice du CAUE	Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement de Lot-et-Garonne	discussion libre	non

Annexe 2 : Grilles d'entretiens

Grille d'entretien transversale :

Thèmes	Questions
Habitat	<p>1) Que pensez-vous de l'attractivité des logements en cœur de bastide ?</p> <p>2) Comment lutter contre les phénomènes de vacance résidentielle, d'habitat indigne et insalubre pour améliorer leur attractivité ?</p> <p>3) Quelles sont les caractéristiques de ces logements en termes de surface, confort, luminosité et fonctionnalité ?</p> <p>4) L'offre de logement en cœur de bastide est-elle adaptée à la demande ?</p> <p>5) Comment expliquez-vous la présence de trois QPV en cœur de bastide ? Existe-t-il une population précaire voir captive ?</p>
Urbanisme	<p>6) Les dispositifs de protection et de valorisation du patrimoine sont-ils adaptés, bien appliqués et articulés pour les bastides ?</p> <p>7) Les politiques publiques de renouvellement urbain sont-elles efficaces et cohérentes ?</p>
Espace public	<p>8) Faut-il dé-densifier les cœurs de bastide pour créer de nouvelles places, espaces verts ou du stationnement résidentiel ?</p> <p>9) Comment valoriser la place centrale ?</p> <p>10) Quel équilibre entre piéton et automobile ?</p>
Commerce	<p>11) Comment lutter contre le phénomène de vacance commerciale ?</p>

Grille d'entretien urbanisme :

Thèmes	Questions
Habitat	1) Quels sont les dispositifs mobilisés ? 2) Quels sont les résultats ?
Urbanisme	3) Quels sont les dispositifs de protection et de valorisation du patrimoine ? 4) Comment luttez-vous contre l'habitat indigne ? 5) Comment favorisez-vous la mixité sociale en Quartier Politique de la Ville ?
Espace public	6) Quels sont les projets d'aménagement de l'espace public ? 7) Le stationnement (résidentiel et commercial) est-il suffisant ou faut-il dé-densifier pour créer des places supplémentaires ? 8) La cohabitation piéton/voiture est-elle pacifique où existe-t-il des conflits d'usage ?
Commerce	9) Quelles sont les statistiques de la vacance commerciale ? 10) Quelle est votre politique en matière d'urbanisme commercial ?

Grille d'entretien habitat :

Thèmes	Questions
L'habitat social	1) Quelle est l'offre et la demande en cœur de bastide ? 2) Pourquoi existe-t-il un QPV en bastide ? Existe-t-il une population précaire voire "captive" ? 3) Comment avez vous délimité son périmètre ?
La lutte contre l'habitat indigne et insalubre	4) Quels sont les problèmes de qualité et de confort des logements en cœur de bastide? 5) Comment inciter les propriétaires bailleurs et occupants à réhabiliter ou à rénover leur logement ?
La mixité sociale	6) Quelle est le degré de mixité sociale et générationnelle dans le QPV en cœur de bastide ? 7) Comment favoriser la mixité sociale en attirant des ménages plus aisés ?

Thèmes	Questions
Le renouvellement urbain	8) Quel a été le bilan de la 1ère OPAH-RU ? 9) Quels sont les objectifs de la 2ème OPAH-RU ? 10) Comment articulez vous l'OPAH-RU avec l'ORI ?

Grille d'entretien patrimoine :

Thèmes	Questions
Patrimoine	1) Quels sont les éléments spécifiques du patrimoine des bastides à protéger ou à valoriser ? 2) Quels sont les dispositifs de protection et de valorisation du patrimoine utilisés et comment sont-ils articulés ? 3) Comment valoriser le patrimoine sans contraindre excessivement les particuliers ? 4) L'utilisation de ces dispositifs est-elle différente en cœur de bastide par rapport aux autres centres-villes ?
Architecture	5) Que pensez vous des opérations de renouvellement urbain récentes en cœur de bastide ? 6) Quelles sont les particularités du renouvellement urbain des bastides ? 7) Faut-il dé-densifier le tissu-urbain ?
Espace public	8) Comment aménager la place centrale ? 9) Quel équilibre entre piétonisation et automobile ? 10) Comment traiter les venelles ? 11) Faut-il accorder plus de place aux espaces verts ?

Annexe 3 : Tableaux synthétiques des entretiens

Entretien de Marie, responsable du pôle urbanisme habitat, CGAV

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« Et là on voudrait lancer une étude dans le cadre justement du, le cœur de ville, un zoom, un plan guide, sur ce qu'il faut faire pour ces curetages, remettre des respirations. Il s'agit pas de mettre que du stationnement, ça peut aussi être des espaces verts. Ce serait bien qu'il y ai quelques espaces verts. »</p> <p>« Et un autre chantier qui est important, que nous on trouve très important c'est la venelle de Paris, que vous avez à côté de l'église de Sainte Catherine pour irriguer les logements par la venelle. Parce qu'en fait les commerces occupent tout le rez-de-chaussée, ils peuvent plus accéder aux logements [...] »</p>	<p>La végétalisation des bastides pour atténuer leur aspect très minéral peut permettre de les rendre plus attractives, à la fois pour les habitants et les passants. Il s'agit d'un des enjeux majeurs du renouvellement urbain.</p> <p>Villeneuve-sur-Lot mise beaucoup sur le projet de la venelle de Paris, la rue de Paris étant la principale artère commerciale le ville souhaite que les logements situés au dessus de ce linéaire commercial ne soient plus vacants.</p>
Habitat	<p>« Et bien la densité. C'est très dense. C'est très très dense. Ce sont souvent des immeubles en lanière, des parcelles en lanière et des immeubles très longs pour lesquels il est difficile d'éclairer et donc c'est pour ça qu'on a bataillé pour avoir justement des terrasses ou au moins des puits de jour. »</p>	<p>A Villeneuve-sur-Lot la densité est très forte, encore plus que dans les deux autres bastides et cela pose des problèmes à la fois au niveau de l'attractivité résidentielle mais aussi et surtout de l'habitabilité des logements dont une part relativement importante est indigne.</p>
Commerces et services	<p>« En fait dans cette ville il y a personne, il y a plus aucun service public, ils sont tous en périphérie et ce qui fait que le commerce se meurt puisqu'il faut aller exprès chez les commerçants alors que si il y avait effectivement une obligation de venir et bien les gens en venant et bien ils verraient les fringues ils boiraient un coup etc. »</p>	<p>Villeneuve-sur-Lot mise beaucoup sur la stratégie du flux avec une véritable volonté de retour des commerces et services en bastide afin de renforcer la mixité fonctionnelle et le rôle de centralité du centre-ville. Cela augmente le nombre de clients potentiels pour les commerces de la bastide.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« Notre objectif c'est de mettre des logements en centre ville, c'est de ré-attirer la population en centre-ville. Ça va ré-entraîner un flux de personnes, ça va sécuriser le centre-ville, ça va faire revenir les commerces. Tout ça voilà c'est un cercle vertueux qui fait que ça va redynamiser le centre-ville. »</p>	<p>La stratégie du flux est illustrée par le projet de la venelle de Paris que Villeneuve-sur-Lot met beaucoup en avant, la ville est fière de ce projet qui symbolise sa volonté de renouvellement urbain.</p>
Habitat	<p>« Et du coup on a développé effectivement la lutte contre l'habitat indigne. C'est vraiment un des enjeux également sur Villeneuve et sur le centre-ville forcément qui concentre quand même des problèmes de logements indignes »</p> <p>« Donc c'est ce que je vous disait la bastide c'est précaire et assez modeste. »</p> <p>« [...] quand on change un commerce en logement le logement est pas toujours aux normes de décence. »</p>	<p>L'habitat indigne est la priorité numéro un en matière d'habitat à Villeneuve-sur-Lot.</p> <p>Le parc de logement en bastide est vieillissant et a besoin d'être rénové mais les propriétaires n'en ont pas toujours les moyens et les locataires ne peuvent pas tous louer leurs logements plus cher.</p> <p>Les problèmes de changement de destination sont assez spécifiques aux bastides où de nombreux commerces vacants sont transformés en logements ou en garage.</p>
Commerces et services	<p>« Après ça c'est des habitudes à changer. Ici on est dans un milieu quand même plutôt rural ou les gens font tout en voiture, il faut pas l'oublier et que ça va prendre un peu de temps peut être pour changer leurs habitudes. »</p>	<p>Le stationnement est une question fondamentale car les populations locales souhaiteraient se garer juste devant les commerces et se plaignent dès qu'il faut payer, alors que la ville a mis en place des parkings gratuits pour deux heures en périphérie de la bastide.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	« <i>Parce que Villeneuve-sur-Lot c'est une bastide donc en terme d'accessibilité, en terme de stationnement on peut pas faire n'importe quoi.</i> »	Le dilemme de la commune est de trouver le bon compromis entre la préservation de l'authenticité de la bastide tout en favorisant le développement économique de centre-ville. Ceci est très difficile car il faut contenter les populations rurales ainsi que les résidents, il faut donc distinguer le stationnement commercial du stationnement résidentiel et face à la vacance commerciale la ville pourrait céder à la tentation d'accorder la priorité absolue au commerce.
Habitat	« <i>Le centre-ville il ne faut pas le prendre que par la vision commerce. Il y a également des problème au niveau de l'habitat, enfin voilà le centre-ville il faut faire référence au niveau de l'habitat, au niveau de tout ce qui concerne la sécurité, des animations, de l'événementiel, des commerces et évidemment de l'activité commerciale, du cadre de vie.</i> »	En tant que chargée de mission commerce et numérique Margot est consciente de la transversalité du renouvellement urbain et de l'interdépendance de ses composantes.
Commerces et services	« <i>Donc Villeneuve-sur-Lot est la ville centre avec environ 25 000 habitants qui rassemble à peu près 350 commerces dans le cœur de ville. C'est plus de la moitié des commerces du territoire puisqu'on a au total 600 commerces sur les 19 communes de notre agglomération.</i> »	La bastide de Villeneuve-sur-Lot peut jouer un rôle déterminant en polarisant une aire d'influence assez large, étendue à toute la CAGV, du fait de son isolement par rapport aux autres grandes villes.

Thèmes	Citations	Analyse
	<p>« Les commerçants quand vous leur parlez d'internet, de commerce pour eux c'est véritablement une concurrence et ça leur prend du chiffre d'affaire. »</p> <p>« Et en fait ils ont vite compris que au final, qu'il fallait justement qu'il se saisissent de cette opportunité puisque c'est un canal supplémentaire pour eux. Que aujourd'hui 90% des consommateurs ont internet, un téléphone portable, un ordinateur et font leurs achats souvent après 19H00. »</p>	<p>Les commerçants ont à la fois peur d'internet, tout en étant conscients que cela constitue peut être une nouvelle opportunité, c'est pourquoi la plateforme Achetez en Villeneuvois a été mise en place afin qu'ils puissent vendre leurs produits en ligne.</p> <p>Tous les acteurs du commerce ont confirmé une évolution radicale des habitudes de consommation avec l'explosion du e-commerce, ceci affecte tous les territoires français et cela se vérifie aussi dans ces trois bastides.</p>

Entretien de Cécile, chargée de mission urbanisme, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« A une certaine époque il ont systématiquement racheté tout ce qui se vendait en centre-ville [...] et donc aujourd'hui on se retrouve avec un gros parc immobilier communal et pour les trois quarts sont dans un état très avancé de (dégradation) [...] et du coup ça coûte cher à entretenir. »</p> <p>« Et la particularité de Sainte Livrade c'est qu'il y avait des usines dans le centre. »</p>	<p>La particularité de Sainte-Livrade-sur-Lot est de composer avec un héritage difficile laissé par une stratégie de rachat qui pose aujourd'hui beaucoup de problèmes. La commune est même obligée de démolir les bâtiments publics en ruine qu'elle ne peut pas vendre.</p>
Habitat	<p>« Le problème pour toutes les bastides c'est que les logements que l'on a en cœur de centre-ville [...] qui sont pas de plein pied donc pour les personnes âgées c'est compliqué. Et parfois on a pas de sortie, c'est à dire qu'on a pas de jardin ni de garage. [...] Donc ça limite l'offre par rapport à la demande qu'on peut toucher. »</p>	<p>La typologie des bastides influence énormément la qualité de vie et la disposition des pièces. Il est difficile de toucher des publics comme les personnes âgées ou les jeunes couples qui souhaitent disposer d'un jardin et d'un garage.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
Commerces et services	<p>« Via le quartier prioritaire il y a des dispositifs qui sont mis en place au niveau du développement économique [...] les commerces qui sont justement en centre-ville ils avaient été exonérés de taxes.</p> <p>[...] Il y a un dispositif aussi d'accompagnement pour les nouvelles personnes qui veulent s'installer. »</p>	Grâce à la politique de la ville le QPV de Sainte-Livrade-sur-Lot bénéficie d'aides financières pour son commerce de proximité et aide les jeunes en reconversion ou les commerçants qui souhaitent tester leur activité par le biais d'un dispositif type «boutique à l'essai».

Entretien de Clémence, chargée de mission politique de la ville, mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	« Nous sommes en train de refaire la place Castelviel. Le bureau d'étude voulait refaire l'entrée de ville avec la Tour du Roy et à côté avec cette place qui un potentiel économique, culturel et historique. Nous voulons créer un cluster image autour du cinéma et de la médiathèque. »	Le principal projet du renouvellement à Sainte-Livrade-sur-Lot consiste en la création d'une nouvelle centralité autour de son monument emblématique : la Tour du Roy. Cela est capital pour l'image de la ville car c'est le point d'entrée principal de la bastide.
Habitat	« On trouve des populations en grande difficulté sociale et économique, pauvres, aux revenus très bas. Il y a la barrière de la langue française, beaucoup de problèmes d'addiction chez les jeunes et les moins jeunes. »	La population de Sainte-Livrade-sur-Lot cumule les difficultés socio-économique et conduit à la stigmatisation de la bastide. La politique de la ville et le tissu associatif sont très dynamiques et aident beaucoup les habitants en difficulté.
Commerces et services	« Nous voulons créer un cluster image autour du cinéma et de la médiathèque. Notre rêve serait d'y ajouter un aspect économique avec de la restauration. »	La bastide ne compte pas énormément de commerces et de service du fait de sa taille limitée et la commune aimerait diversifier l'offre existante.

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« Et cette place sera complètement vitrine de Sainte-Livrade pour tout le monde, pour les jeunes, pour les moins jeunes, pour ceux qui cherchent du boulot, pour ceux qui veulent se baigner voilà. L'objectif c'est sur une place de mélanger un peu tout le monde. »</p>	<p>Bien que l'aménagement des allées Saint-Martin soit un projet situé à l'extérieur de la bastide celui-ci symbolise le renouvellement urbain de Sainte-Livrade avec la reconquête du Lot, un atout fort et complètement oublié par ses habitants.</p>
Habitat	<p>« Et j'en ai encore sous la main des gens qui ont des projets et qui cherchent des locaux mais les locaux sont pas adaptés ou trop vétustes. »</p> <p>« Pour l'habitat on a eu d'abord une première pré-étude qui a bien montré que le logement des livradais en cœur de ville était un tiers vacant, un tiers de bonne qualité, un tiers pas insalubre mais de qualité médiocre. Donc ça fait maintenant plus de deux ans et demi que je me bats pour que cette OPAH se fasse. Elle devrait voir le jour. »</p>	<p>La volonté municipale est de vendre un maximum de bâtiments publics afin d'assainir les finances de la ville pour se concentrer sur la priorité, la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Les logements sont particulièrement dégradés, notamment du fait de la présence de propriétaires peu scrupuleux habitant à l'extérieur de la commune. Ils louent parfois leurs logements dans des conditions parfois indécentes voire insalubres. Le jargon de l'habitat les qualifie de «marchands de sommeil».</p>
Commerces et services	<p>« La disparition du commerce à Sainte-Livrade est sous la responsabilité des livradais. C'est à dire que si les livradais, tous les livradais disent on veut des commerces à Sainte-Livrade. A l'époque il y avait cinq ou six épiceries, il y avait trois bouchers, il y avait des magasins d'habits partout. »</p>	<p>Les livradais ont complètement tourné le dos aux commerces de centre-ville. Certains ne s'y rendent jamais et ignorent même que celui-ci abrite tout de même une offre de biens et de services essentielle. Les habitants qui ne vont pas en centre-ville critiquent à tort l'absence de commerces.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	« <i>C'est plus la question de la circulation qui est plus problématique que la question du stationnement.</i> »	Du fait du plan au sol des bastides, il est difficile de piétoniser les rues et les nombreux sens uniques compliquent le plan de circulation. L'étroitesse des rues n'invite pas à se balader autant que dans les centres villes aménagés spécifiquement.
Habitat	« <i>Dans les nouveaux dispositifs il existe le permis de louer. ça fait partie des nouveaux dispositifs où justement c'est fait lutter contre les marchands de sommeil. Vous avez besoin de l'autorisation. Normalement en fait si vous voulez ils auront besoin de l'autorisation de la mairie pour ouvrir.</i> »	Sainte-Foy-la-Grande compte également un certain nombre de logements indécents, loués par des «marchands de sommeil». Il est très difficile de recueillir des informations précises mais ce nouveau dispositif permettrait d'accéder à l'intérieur de ces logements.
Commerces et services	« <i>La seule chose qui peut vraiment sauver le truc c'est qu'on ai des commerçants qui soient bien formés à être commerçants.</i> »	En tant que chargée de revitalisation de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande Chloé insiste sur la nécessité d'adaptation du commerce. La ville a ainsi innové avec des vitrines numériques dans les commerces vacants et une carte de bons d'achat en centre-ville. Mais selon elle cela ne suffit pas si le commerce de centre-ville n'offre pas un vrai service après vente.

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« La ville déjà est plus sympa dans sa physionomie pour faire les magasins que Agen [...] et puis ici, le fait de ces bastides c'est que vous avez le cœur de ville qui est un peu dans un quartier fortifié et délimité et donc ça fait aussi plus sympa pour se balader et puis d'avoir tous les commerces concentrés sur vraiment une petite zone. Bon je pense que ça fait aussi partie du charme du commerce à Villeneuve. »</p>	<p>Les commerçants sont conscients des avantages qu'offre le cadre bâti des bastides en matière d'attractivité commerciale. En effet, ces villes étaient construites autour des activités commerciales et cet héritage favorise encore les formes d'activités économiques traditionnelles comme les commerces de proximité de centre-ville.</p>
Habitat	<p>« On a des locaux où c'est pas forcément très facile dans l'ensemble [...] et puis il y a pas de réserves, ou les réserves sont à l'étage donc ça c'est pas forcément très pratique. »</p> <p>« Quelqu'un qui a les moyens, qui habite à Villeneuve il envie d'avoir un jardin, il a éventuellement envie d'avoir une piscine, un garage donc il va pas habiter dans le cœur de ville parce que les maisons sont pas adaptées pour ... »</p>	<p>Le revers de la médaille de ce tissu urbain médiéval réside dans son manque de fonctionnalité, surtout dans le cadre d'une destination commerciale. En effet, l'étagement et l'étroitesse des locaux commerciaux constituent des freins, notamment pour les commerçants qui souhaitent travailler pour une franchise imposant une surface de vente minimale.</p> <p>Dans le cadre d'une destination résidentielle le tissu urbain des bastides ne correspond pas à l'idéal du tourisme et aux aspirations contemporaines des ménages. Ceci explique que les cœurs de bastides concentrent beaucoup de populations précaires du fait du départ des classes moyennes et supérieures vers des logements plus modernes.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
Commerces et services	<p>« La vacance elle nous vient de tout le reste. C'est qu'il y a pas de trafic en fait. On a pratiquement plus de trafic dans le cœur de ville. Donc on a pas de gens qui viennent quoi. Et les gens qui viennent ils viennent pour un achat très spécifique, ils viennent pas pour se balader. On a pratiquement plus cette clientèle qui vient pour faire les magasins à Villeneuve. »</p> <p>« Bon ce qui va manquer foncièrement c'est métiers de bouche mais ça c'est un peu partout pareil. Ça c'est le supermarché et les modes de consommation qui ont fait que ces métiers là on disparu. Donc on a qu'une boulangerie traditionnelle dans l'hyper-centre. »</p>	<p>Les commerçants déplorent le manque de présence d'une clientèle à caractère «urbain» en centre-ville. Du fait du pouvoir d'achat limité et du mode de vie assez «rural» des populations du Villeneuvois. Celles-ci ont pris l'habitude de consommer dans les zones commerciales. Certaines ne se rendent que rarement en centre-ville, parfois sous l'effet de la contrainte. De plus, nombre de services publics ont quitté la bastide, les flux «contraints» sont donc diminués.</p> <p>La diversité des commerces de la bastide de Villeneuve-sur-Lot est assez développée. Cependant les commerces de bouche ont beaucoup souffert de la concurrence des deux zones commerciales jouxtant le centre-ville. Ce constat a fait réagir la ville à travers la mise en place de son OAP commerce favorisant le maintien et le retour des métiers de bouche en cœur de bastide.</p>

Entretien de Louise, commerçante, présidente de la FCAGV

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	« Le fait que nous soyons une bastide, le cœur de ville est entouré, fermé. Le côté positif c'est qu'au niveau vacancier des gens viennent visiter et le côté négatif c'est qu'il faut rester dans le périmètre de la bastide, ça réduit la superficie commerciale. »	Des spécialistes du commerce, Louise et Margot, pensent que l'espace fermé du cœur de bastide crée un écrin favorable au commerce, pouvant susciter un

Thèmes	Citations	Analyse
		sentiment de sécurité, notamment du fait de l'éloignement des routes passagères. Cependant le périmètre historique est réduit et comme le prouve la concentration des linéaires commerciaux le long des axes stratégiques.
Habitat	« Les venelles étaient souvent rachetées par un commerçant. Avant il y avait beaucoup de commerces qui ont été séparés. La partie commerce était réduite pour pouvoir créer un accès avec un escalier pour pouvoir monter. Avant on avait des accès. »	Le changement de destination des bâtiments pose de nombreux problèmes en bastide. De plus, les évolutions successives des locaux commerciaux ont compliqué la mixité fonctionnelle car les logements ne disposent plus tous d'accès privatifs.
Commerces et services	<p>« Nous sommes actuellement à un tournant où il y a une concurrence avec de plus en plus d'enseignes en ville. Et les indépendants doivent avoir l'envie de se reconvertir pour récupérer une enseigne mais c'est parfois difficile pour eux de changer de statut après avoir exercé en tant qu'indépendant pendant des années. »</p> <p>« On manque de commerces alimentaires. La spécificité de la ville c'est que l'on est sur deux rives. Une vraie boulangerie bien située ça manque, un bon boucher, un bon charcutier. Tout ça ça manque. Il faudrait ramener ce qui est alimentation. C'est bien pour créer du flux, c'est bien aussi de vouloir ramener des gens en appartement mais ils doivent tout trouver en centre-ville sinon ils vont devoir aller sur les boulevards ou à l'extérieur. »</p>	<p>Les commerçants des bastides sont parfois assez âgés et beaucoup ont des difficultés à s'adapter aux évolutions récentes des modes de consommation. A Villeneuve-sur-Lot le rapport s'est totalement inversé entre les indépendants et les franchises.</p> <p>Selon Louise le renforcement de la mixité fonctionnelle dans les bastides est une chose positive car la venue de nouveaux habitants favorise le commerce de centre-ville. Mais celui-ci doit d'abord disposer d'une offre suffisante pour satisfaire les besoins de consommation de ces ménages.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
	« <i>Les gens qui achètent tout à l'extérieur ne vont pas en centre ville et ceux qui vont en centre-ville achètent tout en centre ville.</i> »	Le commerce de centre-ville des trois bastides étudiées se trouve dans une situation assez paradoxale. Les populations du centre-ville n'ont pas assez de pouvoir d'achat et malgré leur faible mobilité, elles vont consommer à l'extérieur. Ces commerces se destinent à une clientèle plus aisée et plus urbaine qui habite à l'extérieur des bastides et préfère parfois se rendre à Bordeaux ou à Toulouse.

Entretien de François, architecte conseil, UDAP 47

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« <i>Villeneuve effectivement manque d'aérations. C'est très dense. Il y a pas du tout de places ou de placettes et il n'y a pas d'espace de rencontre. Donc dans les secteurs à projets dans lesquels ils ont défini grosso modo, ils se réservent le droit donc de faire des places ou espaces communs, voilà.</i> »</p> <p>« <i>Après on pourrait aussi pourquoi pas avoir des bâtiment modernes en cœur de bastide. Mais il y a des critères à respecter en matière d'alignement, de volumétrie et d'orientation des façades horizontalement et verticalement. [...] Mais ce serait plutôt pour les grandes bastides. Après tout dépend du traitement et des matériaux utilisés. Mais si c'est bien réalisé l'intégration d'un bâtiment moderne peut être possible.</i> »</p>	<p>Afin de favoriser l'attractivité résidentielle du cœur de bastide, la municipalité de Villeneuve-sur-Lot procède à des démolitions d'îlots ou d'insalubres, ce qui permet de créer de nouveaux espaces verts accompagnés de places de stationnement résidentiel supplémentaires.</p> <p>Selon François, Paul et Nathalie la démolition ne doit plus être un «tabou» en matière d'aménagement et de renouvellement urbain. Si la ville doit se recréer sur elle-même cela peut parfois être utile de démolir des bâtiments sans intérêt architectural ou histoire particulier. Tout ce qui est ancien ne doit pas toujours être sanctuarisé.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
	<p>« On tombe toujours sur des gens de bonne fois mais on tombe toujours aussi sur des gens de mauvaise foi. Donc est ce qu'ils font les travaux sans connaissance ? C'est plausible. Après c'est à la municipalité de faire passer le message. »</p> <p>« On refuse de temps en temps des dossiers. Alors parfois c'est mal perçu, parfois c'est bien reçu. Parce que effectivement les gens se rendent compte que [...] Quand tu demandes aux gens pas de PVC, mettre du bois, c'est difficile. Donc oui c'est la difficulté de manier l'outil des servitudes où des secteurs sauvegardés. »</p>	<p>Le contrôle des travaux impactant l'aspect extérieur des constructions est un des enjeux fondamentaux des bastides. Le problème étant que si la commune ne réagit pas immédiatement elle ne peut pas dater les travaux et les habitants peuvent ensuite se prévaloir de l'antériorité de ces travaux.</p> <p>Le changement des comportements sera très difficile car les habitants ne sont pas tous sensibles à la préservation de la qualité architecturale. Le registre de la rationalité économique prime encore, dans de nombreuses cas, sur le respect des règlements architecturaux.</p>
Habitat	<p>« Il s'avère qu'il y a de plus en plus de logements aux étages qui sont inoccupés parce que justement il n'y a plus d'accès ou l'accès est commun au commerce. Donc maintenant systématiquement quand on a des réalisations de façades commerciales on demande systématiquement quand ça n'existe pas la création d'une accessibilité aux logements du dessus. »</p>	<p>Le problème de l'accessibilité aux logements situés au dessus des linéaires commerciaux peut être réglé en amont de la restauration de ces logements, à l'occasion de travaux de réfection des façades commerciales.</p>
Commerces et services	Pas de citation sur le sujet	

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<p>« Si on fait de la dé-densification ça peut être intéressant aussi de voir si le fait d'aérer, de démolir, si ça remet pas en cause le caractère initial de la bastide. [...] Dans les AVAP on peut arriver à trouver un équilibre entre la protection patrimoniale des bastides, sans trop en faire c'est-à-dire qu'il faut pas surprotéger les bastides, justement pour pas créer un effet repoussoir mais il faut pas non plus tout lâcher. »</p>	<p>L'équilibre entre protection du patrimoine et atteinte au droit de propriété est délicat, surtout dans des bastides à l'attractivité résidentielle limitée. Les règlements de protection du patrimoine ne peuvent pas être aussi stricts que ceux des grandes villes.</p>
Habitat	<p>« Je pense que c'est juste des bâtiments qui n'étaient plus adaptés à la vie des 30 dernières années, éventuellement des logements petits, pas toujours bien éclairés ou sans garage, sans jardin, c'est ça qui a fait que les gens ont déserté les bastides et c'est pas le surplus de protection. »</p> <p>« Voilà et après ça c'est accompagné en plus d'une paupérisation voilà et d'une baisse aussi de la valeur patrimoniale des bien. »</p>	<p>L'inadéquation entre l'offre et la demande de logement en bastide reste la cause numéro un de leur désaffection. L'argument de la contrainte réglementaire liée à la protection du patrimoine est davantage un argument de principe qu'une réalité.</p> <p>L'attractivité résidentielle des cœurs de bastide s'est ensuite dégradée après leur abandon par les classes moyennes et supérieures avec la concentration de populations précaires parfois stigmatisées.</p>
Commerces et services	<p>« Et au delà même des commerces, donc services publics, et donc les habitants il y a un enjeu d'y maintenir les professions libérales et les autres services aussi. Parce que si il y a plus de médecin en cœur de ville notamment pour ces populations qui peuvent pas se déplacer, les populations âgées. »</p>	<p>Les trois bastides étudiées sont encore dotées des services essentiels comme les professions libérales médicales. Mais leur maintien en centre-ville est une question sensible car la mise aux normes d'accessibilité est difficile en bastide. La concurrence est réelle avec des locaux médicaux déjà aux normes et situés en périphérie.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
	<i>« Ce qui peut être bien justement aussi dans les bastides, notamment si il y a des bâtiments qui sont vraiment impossibles à requalifier en logements modernes avec des grandes pièces à vivre c'est d'utiliser peut être certains bâtiments soit en bureau, soit en ateliers. »</i>	Selon Paul les bastides pourraient attirer des activités servicielles, comme des bureaux car la disposition des pièces peut se révéler adaptée, moyennant quelques travaux.

Entretien de Clotilde, urbaniste, directrice du CAUE 47

Thèmes	Citations	Analyse
Urbanisme	<i>« Beaucoup en profitent pour créer des parkings et parfois des équipements ou jeux pour enfants, à la place, et les façades aveugles sont juste enduites toutes de la même couleur et c'est tout, c'est juste pour faire une place. Cela correspond malgré tout à un besoin social mais faire de l'espace public ne résout pas tous les problèmes d'obsolescence et de dégradation du cadre bâti. Il faut réfléchir avec les riverains et faire un vrai travail sur les mur des berges, pourquoi pas en ouvrant quelques fenêtres côté espace public afin de retourner la façade de certains bâtiments. »</i>	La dé-densification des bastides est une solution indispensable afin de créer des respirations et espaces de sociabilité en bastide, permettant également d'améliorer la question du stationnement résidentiel. Cependant Clotilde déplore le manque d'anticipation et la mauvaise qualité de certains aménagements, trop simplistes. Ceci est regrettable car le charme des centre-villes réside dans leurs espaces publics, favorisant la convivialité.
Habitat	<i>« Ce que je regrette c'est que les opérateurs et prestataires qui assurent le suivi des OPAH ont une culture qui mise avant tout sur le confort des logements mais pas sur la rénovation patrimoniale ni sur la rénovation énergétique. Il n'y a pas de dialogue avec les architectes et les conseillers en énergie. Ils ne vont pas assez loin.»</i>	La démarche du renouvellement urbain ne serait pas assez inclusive selon Clotilde. En effet l'amélioration du confort des logements est un objectif vital à court terme mais si celui-ci n'est pas accompagné d'une hausse de leur performance énergétique cela est dommageable à long terme.

Thèmes	Citations	Analyse
	<p><i>« Au niveau du cahier des charges de la maison individuelle, ce n'est pas qu'aux constructeurs de répondre. Il existe des possibilité de créer des offres de logement individuelles avec un petit jardin dans presque chaque site, notamment grâce aux outils qu'offrent les Association Foncières Urbaines. »</i></p>	<p>Le potentiel des bastides serait suffisant pour recréer de la verdure et des pièces privatives extérieures tant recherchées par les ménages. Cela pourrait se réaliser grâce au curetage d'îlots et aux outils juridiques associant les différents propriétaires des parcelles sur lesquelles se trouvent les édifices à démolir.</p>
Commerces et services	<p><i>« Ce qui m'a frappé à Sainte-Livrade, comme ce qui ressort du diagnostic en marchant, c'est obsolescence commerciale avec des vitrines vides et des linéaires commerciaux discontinus. »</i></p> <p><i>« Quand on accueille des habitants supplémentaires en centre-ville cela va toujours dans le sens du commerce, des services-publics et du transport collectif qui est plus fréquenté donc il peut être moins cher. Je pense que la rénovation de l'ancien n'a que des effets positifs. Pour moi un quartier ancien est un quartier durable. »</i></p>	<p>L'aspect extérieur des commerces de Sainte-Livrade-sur-Lot serait assez préoccupant, leurs devantures pourraient être améliorées pour correspondre aux références actuelles si la ville bénéficie de l'OPAH-RU. La stratégie commerciale pourrait favoriser le recentrage des linéaires commerciaux et le changement de destination des commerces vacants en logements afin de renforcer la lisibilité de la ville.</p> <p>Selon Clotilde le renouvellement urbain n'a que des externalités positives et participe au développement durable. Il représenterait le modèle urbain le plus vertueux d'un point de vue écologique, ce qui est très important avec l'affirmation de la volonté de sobriété énergétique récemment affichée par les politiques publiques gouvernementales.</p>

Thèmes	Citations	Analyse
	<p>« <i>En matière de revitalisation commerciale l'ouvrage de David Lestou parle d'un passage du manager commercial au manager de centre-ville car ils doivent avoir une capacité de dialogue et une vision intégrée et transversale en dialoguant avec les techniciens des services urbanismes, habitat etc. L'ingénierie est très importante et elle fait parfois défaut.</i> »</p>	<p>La question du commerce de centre-ville est intimement liée à celles de l'urbanisme et l'habitat du fait de l'imbrication de ces composantes de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Il est toutefois difficile de bâtir une stratégie globale, notamment à Sainte-Livrade-sur-Lot où l'ingénierie fait parfois défaut du fait des moyens financiers et humains limités de cette commune.</p>

Annexe 4 : Exemple de retranscription intégrale d'entretien

Entretien avec Marie, responsable du Pôle urbanisme habitat, CAGV.

Les deux interlocuteurs présents sont Marie et moi même Raphaël VERA (RV).

RV : « *Donc sur l'habitat quels sont les dispositifs mobilisés en particulier sur Villeneuve ?* »

Marie : « *Alors sur Villeneuve une OPAH-RU, je vous parles en sigles, il y a pas de souci, vous maîtrisez parfaitement.* »

RV : « *Donc c'est la deuxième du coup.* »

Marie : « *C'est la deuxième.* »

RV : « *C'est 2015-2009 ?* »

Marie : « *C'est ça.* »

RV : « *Et la première c'était quand ?* »

Marie : « *C'était jusqu'en 2013.* »

RV : « *D'accord.* »

Marie : « *Voilà donc du coup maintenant celle-ci elle est assortie d'Opérations de Restauration Immobilières donc on fait aussi du coercitif. Donc il y a 11 immeubles en ORI qui nous permettent du coup de faire un peu plus de renouvellement urbain.*

Alors les résultats. Les résultats sont bons je trouve. Sur la première OPAH c'était pas mal, sur la deuxième OPAH c'est plus compliqué. Bien d'une part parce que le périmètre est très contraint, c'est petit quand même notre bastide donc il y a moins de demandes et surtout le département nous accompagne plus.

Et la loi a changé. Vous savez maintenant qu'on ne peut plus maintenant faire, le conventionnement. Le conventionnement est différent. Sans travaux on ne peut plus faire donc du coup on a moins de résultats. »

RV : *« Et pourquoi le département vous accompagne plus ? »*

Marie : *« Ah parce qu'ils considèrent que dans le cadre de la loi notre ils et bien ils n'ont plus la compétence habitat. »*

RV : *« D'accord. »*

Marie : *« Ce qui effectivement je vous l'accorde, nous sommes peut être le seul département en France mais ils l'ont interprété comme ça donc on est tout seul. Voilà et donc pour faire un parallèle avec Sainte-Livrade on est en train de monter effectivement sur Sainte-Livrade une OPAH-RU. »*

RV : *« D'accord. »*

Marie : *« Et donc là ça bloque un peu puisque l'État maintenant applique la réglementation de façon un peu plus précise et on est obligé d'avoir comme maître d'ouvrage l'agglomération, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.*

Et donc ça a changé au dernier moment ce qui fait qu'on avait prévu des budgets à Sainte Livrade et des budgets à l'agglomération et du coup si nous sommes maître d'œuvre on doit faire l'avance de tous les fonds et moi je l'ai pas inscrit au budget puisqu'on le savait pas. Or ça retarde un peu.

Alors leur cahier des charges est pas encore bien au top puisqu'il ils ont une particularité complexe à Sainte Livrade puisqu'ils ont énormément de logements communaux. Et donc c'est plus compliqué pour faire du renouvellement urbain quand on montre pas l'exemple.

Mais ils sont conscients du problème et ils s'en saisissent. Ils ont fait travaillé le Cerema, ils ont fait de bonnes études, ils ont obtenu des aides de partout, ils se décarcassent hein.

Donc eux il n'y a pas de résultat puisque ce n'est pas commencé. »

RV : *« Et donc vous avez le même périmètre sur l'OPAH et ... »*

Marie : *« Le quartier prioritaire oui, on se l'est un peu arrangé. »*

RV : *« Et donc pourquoi ce choix ? »*

Marie : « *Parce qu'il y a plus d'aides. »*

RV : « *Et du coup ils peuvent cumuler les deux ? »*

Marie : « *Il y a des aides notamment en faveur des commerces et beaucoup rive droite de logements qui sont en déshérence, vacants voir indigne, très abîmés. Et bien des commerces au rez-de-chaussée Donc là le QPV favorise et bien le commerce puisque donc ça exonère de taxe foncière, de CDV etc. Et du coup ça fait une action jumelée sur le même immeuble. »*

RV : « *D'accord. »*

Marie : « *Et puis de toute façon il y avait un gros besoin, c'est vraiment dans ce secteur là qu'il y avait des besoins. »*

RV : « *Le périmètre historique c'est délimité un peu par le mail et les boulevards circulaires. »*

Marie : « *Oui. »*

RV : « *Et du coup là vous avez rajouté deux dents en plus ? »*

Marie : « *Oui. Donc là oui on a rajouté effectivement ici toute l'avenue maréchal Leclerc puisque c'est la même typologie de bâti que le centre ville. »*

RV : « *C'est très dense c'est ça ? »*

Marie : « *Et puis c'est surtout la mitoyenneté, l'implantation continue. Donc ça ressemble vraiment au centre ville. Donc du coup, alors par contre il y a un peu de plus de jardins à l'arrière mais c'est un peu la même typologie de bâti et on avait quand même quand on a fait notre analyse pas mal d'habitat indigne dans ces secteurs là.*

Et ici c'est parce que c'est aussi pareil. ça ressemble beaucoup, même typologie de bâti mais c'est aussi en superposition avec notre aire de mise en valeur du patrimoine.

Et donc quand on fait des ORI si vous voulez jusqu'à présent, alors la loi élan on ne sait pas ce qu'elle nous réserve au niveau de la loi Malraux mais quand il y a des ORI sur un secteur protégé et bien on peut défiscaliser Malraux donc l'idée c'est d'attirer des investisseurs sur des grands bâtiments ou même des petits d'ailleurs mais bien abîmés quoi.

Donc on s'est calé un petit peu pour essayer de tirer vers le haut toute notre bastide. Parce que là donc c'est secteur le secteur protégé ça va jusqu'à Eysses, c'était donc la bastide proprement dite, c'est ça. Mais ici vous avez quand même un secteur historique très important. »

RV : « *Oui c'est quand même ancien même si c'est pas la même époque que la bastide. OK. Après sur l'urbanisme donc ... »*

Marie : « *Donc l'AVAP.* »

RV : « *Oui mais elle est toute nouvelle non ?* »

Marie : « *Non on a une ZPPAUP qui est en cours depuis 2005.* »

RV : « *D'accord.* »

Marie : « *Et on est effectivement, puisqu'on est en PLUi on a aussi bien sûr pris le train pour changer en AVAP et elle sera approuvée dans la même enquête publique, puisqu'elle se comporte comme une servitude donc elle sera approuvée dans le cadre de l'enquête publique en même temps que le PLUi.* »

RV : « *D'accord.* »

Marie : « *Elle sera approuvée pendant là ... C'est la même enquête pub, c'est le même enquête publique, le même commissaire enquêteur donc elle sera approuvée en même temps que le PLUi.* »

RV : « *C'est pourquoi, pour valoriser le patrimoine ?* »

Marie : « *Pour éviter qu'il y ai de la dégradation déjà.* »

RV : « *C'est un peu les même objectifs que l'OPAH-RU ?* »

Marie : « *Ah non. Non, l'OPAH-RU, c'est vraiment, la volonté de remettre de l'habitat en centre-ville et sortir l'habitat de l'indignité, indépendamment ...* »

RV : « *Là c'est plus de la valorisation ?* »

Marie : « *Là c'est plus valorisation-protection. On veut pas que ça continue à être démolit, on veut pas que ça continue à être dégradé avec du PVC, climatisation, de l'enduit qui va pas ou alors carrément de la pierre apparente qui est pas prévu pour ça, voilà. Vraiment retrouver une bastide de qualité pour patrimonialement quoi intéresser des touristes quoi quand même aussi.*

Et l'OPAH effectivement, ça a joué dans l'aspect renouvellement urbain puisqu'on a, dans le renouvellement urbain il y avait une partie amélioration des façades. Et donc on aide les façades si elles sont conformes à la ZPPAUP évidemment, uniquement si le logement intérieur est bien et donc ça nous a fait une porte d'entrée pour travailler sur l'habitat. »

RV : « *Donc vous articulez entre les dispositifs ?* »

Marie : « *Exactement. On a essayé d'articuler pour essayer d'obtenir les meilleurs résultats possible. Et pour rentrer dans le logement, pour voir quand même qu'est-ce qu'il s'y passe. On va pas quand même faire une belle coquille qui dedans soit toute pourrie, ça on valide pas.* »

RV : « OK. Et oui comment lutez vous contre l'habitat indigne donc ... ? »

Marie : « Alors on a monté une cellule qui s'appelle la LHI, Lutte contre l'Habitat Indigne, ici à Villeneuve, qui traite, qui a un gros gros travail qui a été fait par une collègue à moi. En fait il se passait pas grand chose, c'était le service hygiène qui s'en occupait donc nous quand on a monté le service habitat, qui est récent hein, service habitat depuis 2 ans.

On a dit l'habitat indigne il y a à Villeneuve potentiellement plus de 1000 logements potentiellement indignes. Donc on a dit ça peut pas rester comme ça. Pour que les gens se sentent bien chez eux, qu'ils ne fassent pas des bêtises et bien il faut qu'ils soient bien chez eux, déjà, pour commencer, même si les espaces publics ils sont biens.

Et du coup on a monté cette cellule donc on a fait des rencontres transversales avec les pompiers, avec les gens qui font de la livraison à domicile, voilà pour avoir des informations sur des gens qui sont pas bien chez eux ou si on trouve que c'est moisi, voilà. »

RV : « Parce que souvent ils veulent pas le montrer en plus. »

Marie : « Voilà. Donc du coup les gens qui rentrent chez eux quand ils donnent à manger ou parfois aussi les pompiers quand ils rentrent chez les gens, on a découvert du diogène etc.

Donc la on intervient et donc on travaille bien sûr avec l'État. Il y a une cellule qui décide si le logement est décent ou non décent pour contraindre au moins les propriétaires défaillants à faire les travaux

Mais ça c'est un travail tout récent, ça fait que 2 ans qu'on la mis en place. Mais ça produit des effets, on a déjà plus de 130 dossiers qui ont été repérés et une trentaine de dossiers qui ont été classés, peut être même plus. »

RV : « Donc il y a pas mal de problèmes. »

Marie : « Oui. »

RV : « Donc c'était important. »

Marie : « Et bien oui puisque les logements sont très vieux il y a beaucoup de bâtisses qui datent d'avant 45 et après une grosse partie aussi d'avant 75 donc ça vieillit, beaucoup de déperditions énergétiques et dans notre dernière OPAH on accompagne de façon un peu plus ciblée donc en accord avec l'État évidemment les logements indignes et la précarité énergétique. Parce qu'on rentre chez les gens qui n'ont ni l'eau ni l'électricité. Et ça de nos jours ce n'est pas acceptable. »

RV : « Oui pour la mixité sociale, donc comment vous essayer de faire venir différents types de ménages en cœur de bastide ? »

Marie : « C'est très compliqué. »

RV : « Oui. »

Marie : « Surtout qu'à Villeneuve il y a 80% de la population qui est éligible au loyer conventionné donc du coup il y a peu de gens qui peuvent mixer, ils sont au nombre de 20% et souvent ils ont déjà des logements plutôt à l'extérieur. Donc eh bien on essaye d'améliorer l'espace public. Puisque on espère quand même que les personnes âgées, au moins les personnes âgées, bon des jeunes aussi hein, les primo accédants qui puissent revenir dans le cadre du PIG, qu'ils puissent revenir en ville ça résorberait la vacance et puis ça nous permettrait d'avoir un peu de jeunesse. Parce que indépendamment de mixer les strates je pense qu'il faut de la mixité un peu générationnelle. »

RV : « Vous avez pas un projet de foyer de jeunes travailleurs ? »

Marie : « Si donc du coup à ce titre là on a un foyer de jeunes travailleurs en ville pour ramener de la jeunesse un peu en ville, pour ramener de la sécurité parce que plus il y a de monde et bien plus c'est sécurisé. Et on essaie de travailler là sur du stationnement résidentiel par curetage. Parce que les gens s'ils viennent en centre ville et bien il faut que leur belle voiture puisse être protégée. Voilà donc du coup ça ça participe un peu de la mixité malheureusement pas générationnelle mais plutôt de la richesse quoi.

Donc on remet du flux, on remet effectivement le foyer de jeunes travailleurs avec donc une partie où on récupère une dizaine de stationnement. »

RV : « Et ça fonctionne du coup ? »

Marie : « Alors et bien le foyer des jeunes travailleurs n'est pas encore sorti mais j'ai déjà des gens qui me disent oui quand es-ce qu'on pourra garer nos véhicules, comment vous allez faire, es-ce que vous allez faire un appel à projet, qui aura droit à ces stationnements, à quel montant le stationnement.

Voilà donc pour l'instant j'ai pas encore répondu à ces questions puisqu'en parallèle je cherche d'autres secteurs où on pourrait faire du curetage soit utiliser des espaces vacants comme l'ancien tribunal où la nuit tout est vide et il y a une grande cour où on pourrait faire garer les gens au moins la nuit.

Ou mettre à disposition le soir ou ménager qqes places pour le matin quand le juge revient. Il vient très rarement. Mais ça appartient au département avec une convention spécifique pour le ministère de la justice voilà donc c'est compliqué de débrouiller tout ça mais il faut s'y employer. »

RV : « Et justement sur l'espace public est-ce qu'il y a des projets d'aménagements ... ? »

Marie : « On a fait en 2010 un gros dossier qui s'appelle Action bastide, on a fait travailler un bureau d'étude, Repérage, qui, parce qu'on faisait, comme la ville est pas très riche on faisait des opérations un peu coup de poing et donc pour trouver de la cohérence dans toutes ces actions qui resteront de toute façon des opérations coup de poing puisqu'on peut pas modifier la ville tout d'un coup compte tenu des finances.

Et donc ils ont fait un plan guide un peu général de ce qu'il faudrait faire. Et donc on aménage au fur et à mesure des secteurs. Donc il y a 2 secteurs qui vont être aménagés. Donc on est retenu pour Cœur de ville donc on espère qu'on aura des sous. Un secteur qui va être aménagé qui sera le boulevard de la marine donc au niveau du cinéma. Et ça c'était prévu dans notre premier ... »

RV : « Vous avez déjà un cinéma mais vous allez le changer de place ? »

Marie : « Non a déjà un cinéma mais il s'agrandit il fait 2 salles de plus et il achète un bâtiment qui était aux pompiers. Nous on déménage des associations on l'accompagne et du coup on l'agrandit, on en profite pour faire tout ce boulevard là. C'est un gros chantier il y en a pour 1 million d'euros à peu près. On va faire des ramblas. Il y a des voies de circulation partout. On va piétonniser devant les restaurants, les véhicules pourront passer sous les platanes. »

RV : « C'est très passant à cet endroit là ? »

Marie : « Ah oui c'est très passant donc du coup il faut quand même un peu sécuriser. Et un autre chantier qui est important, que nous on trouve très important c'est la venelle de Paris, que vous avez à côté de l'église de Sainte Catherine pour irriguer les logements par la venelle. Parce qu'en fait les commerces occupent tout le rez-de-chaussée, ils peuvent plus accéder aux logements et du coup ça se dégrade et ils s'aperçoivent qu'il y a un problème sur les logements uniquement quand l'eau arrive dans le magasin. »

RV : « Mais donc c'est des logements vacants au dessus des commerces ? »

Marie : « Oui ils sont pratiquement tous vacants sauf si le commerçant est aussi le propriétaire et qu'il habite au dessus. Et donc il y en a beaucoup qui sont vacants.

Et donc on entame une réfection de la venelle qui est derrière pour accéder à ces logements, pour faire peut-être de la copropriété horizontale puisqu'on achète un immeuble pour centraliser les climatisations, pour centraliser peut être un escalier qui permettrait de monter aux étages voilà on faire après. Donc dans un premier temps on récupère la venelle. »

RV : « Pour accéder par l'arrière donc pas par le côté commerce ? »

Marie : « Oui, exactement. Alors il y a quelques commerces qui accèdent par devant, il y en a peu voilà et du coup ceux qui accèdent par derrière c'est pourri, les gens veulent pas louer. Et donc là, donc on combine, on a fait déjà une déclaration d'utilité publique.

Il va y avoir l'enquête publique là qui va partir pour être propriétaire de cette venelle c'est un combat puisque tout le monde ne veut pas laisser le morceau. Il y en a qui veulent bloquer politiquement donc on se bat, on exproprie et ensuite on aménage pour irriguer les logements au dessus.

Et dans un second temps on fera peut être une étude de copropriété horizontale pour voir si on peut, si il y a des blocages, pour voir si on peut pas amener les gens à passer par chez nous. »

RV : *« Vous avez pas un projet aussi, en face du pont des Cieutats, non ? »*

Marie : *« Non. »*

RV : *« Y a pas de travaux ou de ? »*

Marie : *« Rue des Cieutats ? Non.*

Non alors effectivement la rue des Cieutats semble un peu en déshérence mais par opposition parce qu'on a tellement bien amélioré ici que finalement voilà on voit que le reste c'est pire mais on va plutôt travailler sur les perpendiculaires comme la rue de Casseneuil comme il y a un peu de commerces. Pour éviter qu'il y ai de moins en moins de commerces on va essayer de travailler quelques perpendiculaires pour ramener plutôt vers le cœur de ville.

Pour l'instant rue des Cieutats il n'y a pas de ... Bon il y a la police, il y aura une extension en face de la police, il y aura le service hygiène qui va venir, on a acheté des bâtiments mais c'est pas du renouvellement urbain. C'est pour amener du flux parce que si il y a du flux, des flux contraints.

En fait dans cette ville il y a personne, il y a plus aucun service public, ils sont tous en périphérie et ce qui fait que le commerce se meurt puisqu'il faut aller exprès chez les commerçants alors que si il y avait effectivement une obligation de venir et bien les gens en venant et bien ils verraient les fringues ils boiraient un coup etc. Donc effectivement on est en train de travailler à l'implantation de la mission locale. En plein centre ville. Donc la mission locale c'est plus de 2000 jeunes qui viennent et une vingtaine d'emplois permanents. »

RV : *« D'accord. »*

Marie : *« Après sur le stationnement donc vous avez déjà commencé à répondre, je m'étais demandé oui voilà s'il fallait dé-densifier, si il y avait suffisamment de places pour les commerces etc.*

Alors oui il y en a assez. ça On sait qu'il y en a assez mais il y en a jamais assez pour les voilà pour les commerçants. Mais Il en a assez. Puisque le projet de Cahuzac quand il a été élu, il y a maintenant un mandat et demi c'était de faire un parking. »

RV : *« Mais un parking ... ? »*

Marie : « *Souterrain, silo, juste à la porte, voilà. Et finalement bien on s'est aperçu qu'aucun, ni Vinci, personne ne voulait venir. Il a fait faire une enquête. Et personne ne vient parce que le parking sera vide. Il y a pas suffisamment de quoi le faire vivre*

Et le décompte que nous on fait deux organismes en parallèle et objectifs et neutres et bien c'est qu'il y a assez de places dans notre ville. Donc Cahuzac a dit bon et bien ces 3 millions 5 étaient bloqués, je les mets ailleurs et c'est là qu'on a commencé Action bastide. »

RV : « *D'accord. »*

Marie : « *Voilà. Donc on sait qu'il y a assez de places de stationnement. On a mis une navette gratuite en place. On densifie la gratuité. Et on a fait aussi quand même, il reste quand même du stationnement en centre-ville. Alors, les avis sont partagés, moi je suis pas d'accord avec ce qui a été décidé mais après on nous dit de faire, on fait... Donc il ont débloqué 2H00 gratuites autour donc place Lafayette et autour de ... »*

RV : « *Pour les commerçants du coup ? »*

Marie : « *Non. Pour les commerçants, enfin, si ils s'y mettent ils sont idiots. Puisqu'ils vaut mieux qu'ils le laisse pour... »*

RV : « *Enfin non mais pour les gens qui viennent acheter ... »*

Marie : « *Oui mais non il y a des commerçants qui s'y mettent donc la question qui s'y mettent. Il y a des gens pour les courses qui s'y mettent.*

Donc voilà donc pour essayer d'attirer du monde mais moi je crois que le plus gros problème, on peut venir à pied, on devra faire un peu de communication. On va expliquer que si on se gare à la mairie, je sais pas si vous connaissez un peu, la mairie, elle est pas loin ... »

RV : « *C'est de l'autre côté. »*

Marie : « *Voilà si on se gare à la mairie, même si on se gare ici et même à la mairie. »*

RV : « *Oui c'est pas loin. »*

Marie : « *Et bien c'est moins loin d'aller de l'autre côté carrément voir là que si on fait de l'entrée de Leclerc jusqu'à la boulangerie. Voilà. Donc ça il faut que les gens l'entendent. Voilà. Il vaut mieux qu'ils se garent Voilà on va faire un peu de communication, un peu de pédagogie. Mais moi à mon avis le plus gros problème c'est la stationnement résidentiel qu'il ne faut pas traiter comme le stationnement des commerçants. Et donc le résidentiel c'est pour ça qu'on travaille sur du curetage. On a fait du curetage justement pour ... »*

RV : « *Donc vous avez avez détruit certains ... »*

Marie : « *Oui. Enfin voilà ... On commence à regarder. Ne pas reconstruire, détruire non puisque c'était compliqué. Mais dans le cadre de notre AVAP on a déjà regardé des secteurs où on a pas besoin de garder des immeubles. Voilà. On a repéré les immeubles qui étaient impérativement à garder, d'autres dont la façade était pas mal et pour lesquels on pourrait cureter à l'arrière. Voilà. Et là on voudrait lancer une étude dans le cadre justement du, le cœur de ville, un zoom, un plan guide, sur ce qu'il faut faire pour ces curetages, remettre des respirations. Il s'agit pas de mettre que du stationnement, ça peut aussi être des espaces verts. Ce serait qu'il y ai quelques espaces verts. »*

RV : « *Parce que en bastide c'est très minéral ... »*

Marie : « *Exactement c'est très ... Voilà. Et donc du coup ce serait bien d'avoir quelques respirations à l'arrière. Et donc ça notre AVAP le permet. Elle le permettait pas avant et elle le permet maintenant. Et elle permet aussi de faire des terrasses à l'arrière quand c'est pas vu du domaine public. Parce que les gens veulent bien venir en ville mais les ils veulent le confort, ils veulent un peu de terrasse, ils veulent voir le soleil, ils veulent voilà
Et donc ça on a obtenu de casser un peu la toiture pour avoir des terrasses, pour attirer un autre type de clientèle, quand vous me posiez la question tout à l'heure pour la mixité. Voilà. »*

RV : « *D'accord. Et de l'autre côté ? »*

Marie : « *Rive gauche. »*

RV : « *Oui c'est un peu moins dense, il y a un peu plus d'espaces verts enfin ... »*

Marie : « *Bien c'est à dire que ce sont plutôt des maisons de ville avec des jardins à l'arrière et en plus comme il y a de moins en moins de commerces et bien le stationnement est suffisant. Enfin il est peut être pas suffisant complètement mais il y a beaucoup beaucoup de stationnement sur la rive gauche donc effectivement là les habitations ça va bien, il y a pas trop de turn-over, les gens s'y sentent bien.*

Donc ambiance petit village, donc pour l'instant il reste boulangerie, boucherie qui vivent avec les gens qui sont autour plus les gens qui y vont exprès. Il y a des flux contraints vous avez donc l'urbanisme qui attire du monde, depuis qu'on est là il paraît que la boulangerie va mieux, vous avez le CMS qui attire du monde. Voilà donc il y a quelques flux contraints il y a aussi la maison médicale qu'il n'y a pas en rive droite si vous voulez. »

RV : « *Sur l'équilibre, la cohabitation, piéton voiture es-ce qu'il y a des zones un peu de conflits d'usage ou un peu de sentiment d'insécurité ? »*

Marie : « *Oui. »*

RV : « *Donc peut être le long des boulevards. »*

Marie : « Oui. »

RV : « Après en cœur de bastide je sais pas parce que la vitesse doit être limitée ... »

Marie : « Non puisque la vitesse est limitée et puis ils peuvent pas trop y aller donc les commerçants rouspètent. Donc effectivement le long du boulevard il y a un problème. Sur le boulevard de la marine donc on est en train de le régler. Sur les boulevards là on l'a pas réglé mais effectivement il y aurait une action de faite parce qu'il y a efficacement, un deux, trois, quatre, cinq, six voies donc c'est énorme peut être qu'il faudrait réduire, mettre un peu de stationnement et un peu de grands trottoirs sécurisés que la voiture ne passe pas à côté quand on est en terrasse quoi.

Après effectivement donc là ici, c'est l'entrée, rue d'Agen donc là effectivement il y a eu un très grave accident et ça fait un moment qu'on se pose des questions et il y aura donc face aux commerces un grand plateau traversant pour essayer de sécuriser au moins l'accès aux commerces même si l'accident a eu lieu avant pour essayer de sécuriser un petit peu l'accès aux commerces puisque c'est un axe quand même rentrant et extrêmement passant. »

RV : « D'accord. Donc sur le commerce, c'est le dernier thème, donc vous avez des statistiques pour la vacance commerciale dans le périmètre du cœur de bastide ? »

Marie : « Moi je ne les ai pas mais par contre quelles actions. On a fait une OAP commerce extrêmement contraignante. »

RV : « Oui. »

Marie : « La vacance je ne l'ai pas. Je sais quand même que c'est assez important, on essaie de lutter notamment moi dans le cadre de l'habitat parce que si je mets sur la venelle de Paris 43 logements avec deux personnes dedans ça fait une centaine de personnes et bien du coup les commerces de bouche vont pouvoir revenir, ils vont vivre. Voilà, le foyer de jeunes travailleurs il y aura aussi 14 logements etc. Je pense que si au niveau de l'habitat il y a des habitants et bien les commerces de bouche vont pouvoir revenir et en parallèle si on mets des flux contraints en bien les gens en passant ils vont acheter le pain. Donc on espère entre la mission locale et d'autres services qu'on voudrait ouvrir pouvoir attirer du monde et donc lutter contre cette vacance. »

RV : « Avec cette OAP vous réglez en fonction de la fréquence d'achat là. »

Marie : « Voilà la fréquence d'achat et les surface. Il y a deux entrées. Fréquence d'achat effectivement tout ce qui est commerce de bouche, achat quotidien, achat plaisir je dirai et bien tout ça ça ne peut se faire qu'en centre-ville. »

RV : « D'accord. C'est quoi la surface du coup, le seuil ? »

Marie : « 300 m². Puisqu'on s'est calé sur les seuils existants, on voulait pas faire trop compliqué. »

RV : « OK. Et après, oui, comme je fais mon mémoire sur les bastides je voulais savoir si, quelles sont les particularités d'un renouvellement urbain en coeur de bastide par rapport aux autres ... ? »

Marie : « Et bien la densité. C'est très dense. C'est très très dense. Ce sont souvent des immeubles en lanrière, des parcelles en lanrière et des immeubles très longs pour lesquels il est difficile d'éclairer et donc c'est pour ça qu'on a bataillé pour avoir justement des terrasses ou au moins des puits de jour. »

RV : « Oui c'est une des seules solutions j'ai vu ... »

Marie : « Et bien voilà c'est une solution et nous, souvent quand même dans les bastides, heureusement il y a des ruelles ou des venelles qui permettent justement de faire des choses à l'arrière. Mais c'est parfois du contentieux puisque les gens on construit dessus puisque le problème de ces venelles vous le savez. C'est toujours dans un sens et dans l'autre. C'était pour l'hygiène, c'était pour les incendies, c'était pour plein de choses. A un moment donné Napoléon ne pouvait plus entretenir donc il les a mis à la vente.

Il y en a qui ont acheté donc qui ont un acte légal. Il y en a et bien qui ont construit sans acheter donc du coup c'est illégal et il y en a pour lesquels la mairie avait déjà, à l'époque, enfin avait commencé à déclassé et qui donc ont construit depuis plus de trente ans et qui donc sont propriétaires de fait par prescription acquisitive.

Voilà donc du coup ces venelles c'est compliqué de récupérer la paternité je dirais. Mais voilà. Donc là on fait un exemple. On a fait un déjà sur la venelle de Dijon et on constate moins de turn-over sur ces parcelles et là donc ça nous permet si c'est sur le domaine public de pouvoir réglementer effectivement ces toitures, ces ouvertures parce que voilà.

Le gros problème c'est la densité. La beauté du patrimoine qui fait que du coup et bien on ose pas démolir ou on ne peut plus. Il y a des secteurs sauvegardés en bastide, il y a des secteurs protégés.

Donc Sainte-Livrade c'est pas protégé mais du coup ils ont trop démoli. C'est embêtant. Il faudrait protéger à terme mais c'est une volonté politique forte hein parce que c'est difficile hein de se mettre des contraintes. »

RV : « Après du coup si on protège il faut surveiller que les gens respectent la réglementation et ça peut les faire fuir ? Les rebuter ? Les ... ? »

Marie : « Et c'est pour ça, nous le fait qu'on ai une OPAH et qu'on ai en place une opération façade, renouvellement urbain, on les accompagne. On les oblige à mettre du bois mais par contre on les accompagne quand ils repeignent le bois puisque c'est de l'entretien et on les accompagne quand ils changent. Ce qui fait qu'avec nos aides c'est le même prix que des volets alu, le PVC est interdit voilà. Donc on les accompagne suffisamment financièrement pour qu'ils fassent les bons choix. Et on les accompagne jusque dans l'entretien.

Le problème c'est que les gens nous disent ouais mais après c'est tout sale, ça se dégrade, il faut entretenir. Donc on les accompagne aussi financièrement. »

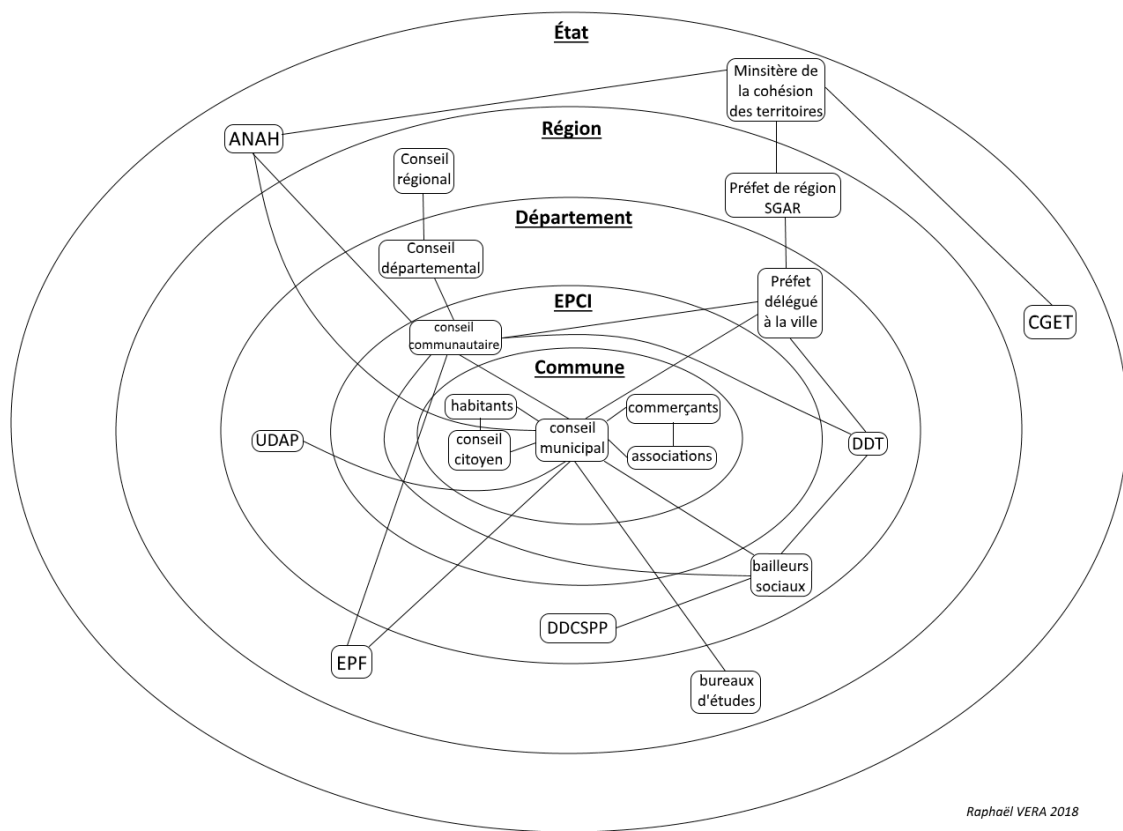
RV : « *Et puis oui du coup faire la guerre au PVC etc. »*

Marie : « *Ah oui donc là c'est une police, c'est compliqué vraiment. »*

RV : « *Et changer les mentalités ... »*

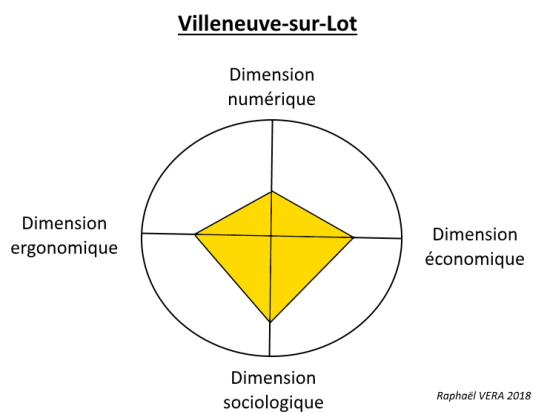
Marie : « *C'est ça, c'est pas gagné. »*

Annexe 5 : Schéma de la gouvernance du renouvellement urbain

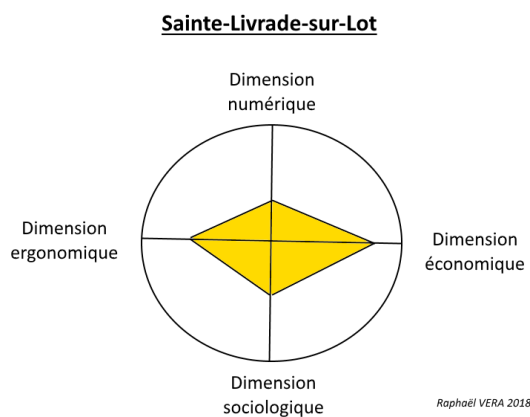


*Schéma de la gouvernance du renouvellement urbain
source : Raphaël VERA (mai 2018)*

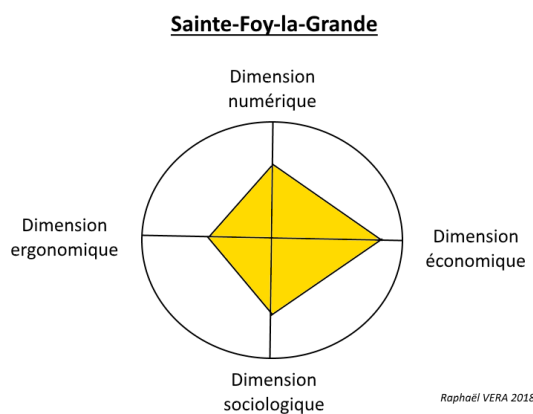
Annexe 6 : Graphiques comparatifs de l'attractivité des bastides



Graphique de l'attractivité de Villeneuve-sur-Lot, source : Raphaël VERA (mai 2018)



Graphique de l'attractivité de Sainte-Livrade-sur-Lot, source : Raphaël VERA (mai 2018)



Graphique de l'attractivité de Sainte-Foy-la-Grande, source : Raphaël VERA (mai 2018)

Résumé

Les premières difficultés de ces trois bastides sont apparues dans les années 1980 avec l'avènement de la société de la consommation privilégiant les zones pavillonnaires et rurales, jugées plus attractives. Les incompatibilités des modes de vie modernes avec le tissu urbain médiéval très dense et minéral des bastides ont entraîné le départ d'une proportion importante de la population, des commerces et des services vers la périphérie. Une spirale négative de vacance résidentielle et commerciale, de dégradation du cadre bâti et de précarisation de la population s'est peu à peu installée. Les élus locaux ont récemment pris conscience de ces difficultés et affirmé une véritable volonté de reconquête des cœurs de bastides grâce à une politique publique de renouvellement urbain adaptée, mobilisant les instruments de la politique de la ville. L'objectif est double : il s'agit d'améliorer à la fois la qualité de vie des habitants et l'attractivité de la bastide.

bastides de rivière - politiques publiques - renouvellement urbain - politique de la ville - quartiers politiques de la ville

The first difficulties of these three bastide towns appeared in the 80's with the development of consumer society, which emphasis on peri-urban and rural areas, which are considered more attractive. Incompatibilities between modern lifestyles and really dense and mineral medieval urban tissue have caused departure of an important amount of population, commerces and services to the periphery. A negative spiral of residential and commercial vacancy, degradation of the built frame and casualisation of the population settled down little by little. The local elected representatives recently became aware of these difficulties and asserted a real will of reconquest of bastide towns hearts' thanks to an adapted urban renewal public policy, mobilizing urban governance instruments. The objectif is double : it's a question of improving at the same time quality of life of the inhabitants and attractiveness of bastide towns.

river bastide towns - public policies - urban renewal - urban governance - urban improvement neighbourhoods