

5e colloque international du Collège international des sciences  
territoriales (CIST)

## Population, temps, territoires

18-21 novembre 2020

Campus Condorcet Paris–Aubervilliers

### Habiter un centre-ville en déclin : réseaux de sociabilité et parcours résidentiels

**AUTEUR.E.S**

Solène LE BORGNE

**RESUME** (environ 1 000 signes, espaces comprises)

Le travail présenté porte sur l'impact de la dégradation du bâti ancien, sur les trajectoires et expériences habitantes, dans le centre-ville d'une ville moyenne en déclin. Nous nous appuyons sur le concept de décroissance urbaine, mais aussi sur certaines études ayant pointé la méconnaissance des conséquences sociales de la décroissance. Quel est l'impact sur la vie quotidienne des habitants ? Nous approfondissons deux dimensions essentielles du phénomène : l'une de ses conséquences les plus manifestes, la dégradation de l'environnement bâti, et l'un des espaces les plus affectés, le centre de la ville. Cette étude ethnographique est basée sur des entretiens réalisés auprès d'habitants, et l'observation et l'étude systématique du bâti. Nos recherches ont mis en évidence l'importance des réseaux de sociabilité dans les trajectoires résidentielles. A travers l'analyse de deux groupes d'habitants, nous tentons d'expliquer l'importance du capital social, comme ressource permettant de limiter l'impact du déclin de la ville, au niveau individuel.

**MOTS CLES** (3 à 6)

Décroissance urbaine, villes moyennes, centres-villes, trajectoires résidentielles, capital social

**ABSTRACT** (around 1,000 characters, spaces included)

This presentation investigates the impact of the deterioration of old buildings, on residential trajectories and inhabitants' experiences, in the city centre of a medium-sized shrinking city. We rely on the concept of urban shrinkage, but also on previous studies which pointed out the lack of research on the social consequences of shrinkage. What impact does it have on the inhabitants' daily life? We explored two main dimensions of the phenomenon: one of its most visible consequences, the deterioration of the built environment, and one of the most affected areas, city centres. This ethnographic study is based on interviews with residents, and the observation and analysis of the buildings. Our results highlighted the importance of sociability networks in residential trajectories. Through the analysis of two groups of inhabitants, we explain the importance of social capital as a resource to limit, at the individual level, how one is affected by the city's decline.

**KEYWORDS** (3 to 6)

Urban shrinkage, medium-sized cities, city centres, residential trajectories, social capital

Le travail que nous présentons porte sur les trajectoires et expériences habitantes, dans le centre-ville d'une ville moyenne en décroissance. Plus particulièrement, nous abordons la question de l'impact de la dégradation du bâti ancien sur ces parcours habitants. En dialogue avec le grand nombre de travaux portant sur la décroissance urbaine, cette présentation vise à mettre en valeur la diversité des villes moyennes, la spécificité de certaines d'entre elles, mais également les problèmes auxquels une grande partie d'entre elles doit communément faire face. Nous présentons d'abord le cadre théorique qui a déterminé notre objet, et l'éclairage que celui-ci apporte sur des dynamiques qui affectent aujourd'hui une part importante des villes moyennes. Nous en venons ensuite à une dimension spécifique de nos résultats : le rôle des réseaux de sociabilité dans les trajectoires résidentielles.

## 1. CADRE THÉORIQUE

Malgré des études pionnières sur le sujet, réalisées dès les années 1970 (Göb, 1977), la littérature scientifique sur la décroissance urbaine s'est particulièrement développée à partir des années 2000, et plus récemment encore en France, à la fin de cette décennie (Oswalt, 2005 ; Wolff et al., 2017). Il faut avant tout préciser que la définition du concept elle-même fait débat. Toutefois, dans le cadre de ce travail, nous nous sommes intéressées aux « villes faisant face à une crise structurelle, dont les symptômes se traduisent par une perte de population, un ralentissement économique, un déclin de l'emploi, et des problèmes sociaux » (Martinez-Fernandez et al., 2012, p. 214).

Le concept de décroissance urbaine permet une analyse globale des problèmes auxquels sont confrontées ces villes. Il rend possible l'étude d'un aspect spécifique, tout en tenant compte des dynamiques générales, intervenant à différentes échelles – internationales, nationales, régionales et locales – qui affectent ces villes et causent leurs problèmes. Ainsi, nous avons étudié les changements affectant le centre-ville, au prisme de l'évolution plus générale de la ville et de son territoire.

Néanmoins, les travaux sur la décroissance urbaine ont majoritairement porté sur ses manifestations économiques et spatiales les plus visibles ou bien sur les enjeux de gouvernance. Les conséquences sociales du phénomène sont moins connues. Parmi les chercheurs avançant cette critique, Maja Ročak, aux Pays-Bas, a réalisé sa thèse sur les liens entre société civile et gouvernance, ce que le capital social apportait à l'action civique, ainsi que les perceptions et la réaction citoyenne au déclin (Ročak, 2018 ; Ročak, Hospers et Reverda, 2016). De même, Elie Guéraud a dépeint la manière dont, à Nevers, la petite bourgeoisie culturelle s'était vue fragilisée, dans un contexte de déclin de la ville aggravé par le retrait de l'état et des fonds publics (2018). D'autre part, il a aussi montré comment certains jeunes, rencontrant des difficultés à s'intégrer professionnellement là où ils avaient fait leurs études, pouvaient revenir dans leur ville d'origine, pour bénéficier sur place d'un capital social qui les aide, localement, à surmonter ces difficultés. Ces travaux ont mis en évidence les conséquences de la décroissance urbaine sur la structure sociale des villes affectées, et ont attiré notre attention sur le rôle de ressource que peut jouer le capital social localisé, dans ce contexte.

## 2. MÉTHODOLOGIE ET CAS D'ÉTUDE

Notre analyse s'appuie sur une étude ethnographique réalisée en 2018, en particulier sur quarante entretiens semi-directifs, à la fois biographiques et thématiques, d'une durée d'environ deux heures. Ces entretiens ont été conduits principalement auprès d'habitants du centre-ville, mais également avec des propriétaires bailleurs privés, ainsi que, pour des entretiens plus informatifs, avec certains membres du personnel de la municipalité, de l'agglomération, et de la société d'économie mixte d'aménagement.

Ce travail a porté sur la ville de Nevers, chef-lieu du département de la Nièvre (33 000 habitants en 2016). Ce choix s'est d'abord effectué selon un critère de taille. Malgré des définitions variant fortement selon les travaux, Nevers appartient à la strate des unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants définies comme « moyennes » selon plusieurs typologies (Commissariat général à l'égalité des territoires, 2018 ; Guéraud, 2018). Par ailleurs, son rôle de ville préfecture et sa première position parmi les villes du département lui confèrent importance et centralité, rassemblant fonctions administratives, commerciales, services public et privés. Elle joue donc un rôle crucial pour le département, mais plus largement, pour le territoire alentour dont une partie appartient à la région voisine Centre-Val de Loire (Cher). Nevers se situe relativement à l'écart des grands axes ferroviaires ou autoroutiers, notamment de l'axe Paris-Lyon. Si la ville dans son ensemble connaît un déclin démographique durable, la ville centre a de plus souffert d'une forte périurbanisation, et a perdu 25% de sa population depuis 1975. Elle présente aujourd'hui un fort taux de vacance résidentielle (18% en 2016) et commerciale. En conséquence, la ville voit s'opérer dans une certaine mesure un vieillissement et une paupérisation de sa population.

Nos recherches ont porté plus particulièrement sur le centre-ville, car celui-ci compte parmi les quartiers concentrant les difficultés, notamment liées à la vacance résidentielle. Par ailleurs, cela permettait de poser la question spécifique du bâti ancien, et des relations entre locataires et bailleurs privés. Le marché immobilier y est particulièrement détendu, et se caractérise par la petitesse des logements, mais également par l'hétérogénéité des types de parcelle (taille et découpage) et de qualité du bâti. Ce dernier est particulièrement dégradé ou mal entretenu par endroits, et par conséquent, il est plus difficile de se loger en centre-ville dans les conditions

souhaitées. La population s'y compose quant à elle d'une forte proportion de jeunes (à l'inverse des dynamiques générales affectant la ville !) et de personnes âgées, tandis que les familles s'y font rares. Enfin les locataires sont surreprésentés, au regard des propriétaires occupants.

### 3. RÉSULTATS

L'objectif de notre analyse est de comprendre par quelles logiques et stratégies les habitants du centre-ville peuvent parvenir à s'aménager des conditions de logement qu'ils perçoivent comme satisfaisantes, dans le contexte particulier présenté précédemment. Au cours de notre enquête sur les trajectoires résidentielles et les expériences habitantes en centre-ville, l'intégration à des réseaux de sociabilité nous a semblé avoir une influence particulière. Nous avons donc interrogé le rôle du capital social dans le succès de la trajectoire résidentielle des nouveaux arrivants. Cette ressource nous est apparue comme permettant de limiter, ou compenser, la manière dont les habitants sont affectés par la dégradation générale du bâti, qui est en réalité l'une des conséquences des dynamiques de décroissance urbaine.

Afin d'appuyer ce propos, nous analysons les trajectoires de deux groupes d'habitants. Le premier, d'une part, est composé de résidents ayant réussi leur trajectoire résidentielle : ces personnes sont satisfaites de leurs conditions de logement. Les habitants étudiés se trouvent également appartenir à la bourgeoisie économique locale. Nous les comparons à un second groupe, constitué de personnes qui au contraire rencontrent des problèmes particuliers avec leur logement et n'en sont pas satisfaits. Ceux-ci sont également plus socialement divers que le premier groupe.

#### **Une coïncidence ? Le rôle des réseaux de sociabilité dans l'obtention du logement souhaité**

Dans ce contexte structurel de départ de la population, notamment des jeunes et des diplômés, il nous a semblé intéressant d'étudier des trajectoires inverses, d'examiner les logiques conduisant de jeunes familles et professionnels qualifiés à s'installer durablement en centre-ville. Reprenons quelques éléments importants et récurrents de ces trajectoires. Ces ménages sont arrivés entre les années 1970 et 1990, dans une ville relativement petite, selon leurs dires. Ils souhaitaient par conséquent vivre dans une maison familiale, individuelle, et en centre-ville. Or, ce type de bien est rare (12% des logements) et cela s'est souvent avéré plus difficile que prévu. *In fine*, si le capital économique est bien sûr une condition nécessaire pour acheter ces maisons, celle-ci ne suffit pas. Que ce soit grâce à une connaissance travaillant chez un notaire, ou parce que des amis déménageant proposent de racheter leur maison, il y a un marché du logement informel, basé sur le bouche à oreille. C'est en réalité leur capital social, qui au final permet cette installation durable.

Il est alors intéressant de retracer comment cette ressource a été acquise par ces nouveaux venus, qui ne connaissaient personne ou presque à leur arrivée. Comment se sont-ils « intégrés » aux réseaux de sociabilité locaux ? Nous avons identifié deux éléments d'intégration clés dans leur trajectoire : ce que l'on pourrait appeler la « bonne société »<sup>1</sup>, et l'école primaire. Bien sûr, ces membres de la bourgeoisie du centre-ville ne sont pas les seuls à bénéficier d'un réseau de sociabilité large et très actif. En revanche, la facilité à s'intégrer fait plutôt figure d'exception, en comparaison des récits des nouveaux arrivants n'appartenant pas à ce groupe. Ainsi, ce qui distingue ces discours, c'est le fait que tous partagent et mettent en avant cette expérience d'intégration et de relations solides établies rapidement, et que tous considèrent cet aspect comme un élément important de leur arrivée et de leur trajectoire dans la ville.

#### **La faible intégration sociale : une difficulté supplémentaire face aux problèmes de logement**

Comment ces trajectoires nous ont-elles aidé à comprendre les mécanismes à l'œuvre dans le centre-ville, au-delà de ce groupe ? Nous les avons comparées à celles de certains habitants du centre-ville qui au contraire rencontrent divers problèmes avec leur logement ou son environnement immédiat. Il peut s'agir de logements exigus, mal entretenus et vétustes, dont le loyer est trop élevés par rapport aux prix du marché, du délabrement (ou de la ruine) d'une copropriété ou des bâtiments voisins, ou encore de nuisances causées par le voisinage. Le discours des habitants du second groupe traduit un sentiment d'abandon, d'isolement ou de peur de la solitude, souvent associé à un manque d'information et de contrôle sur leur situation. Le recours à des réseaux de sociabilité pour obtenir une quelconque aide n'apparaît ni dans leur discours, ni dans leur trajectoire. Ceux qui se disent entourés d'amis ne semblent pas considérer ceux-ci comme une possible source d'aide. D'autres affirment tout simplement ne connaître personne.

Les habitants de ce second groupe sont socialement divers, et appartiennent à des générations différentes. Certains d'entre eux sont de jeunes professionnels diplômés du supérieur, d'autres sont âgés, bénéficiant d'une très faible retraite, d'autres encore ont déménagé après un divorce. Les habitants les plus affectés dans leurs conditions de vie par la dégradation du bâti ancien en centre-ville ne sont pas systématiquement les moins dotés en capital économique, mais plus précisément les plus socialement précaires, fragiles ou isolés. En réalité, derrière

---

<sup>1</sup> Cela se concrétise par une première invitation à un dîner auquel plusieurs « notables » sont conviés, suivie de l'intégration à ces cercles sociaux.

la capacité à s'aménager un cadre de vie perçu comme souhaitable et confortable, se trouve la capacité à tirer parti d'un réseau.

Ainsi, les centres-villes en déclin comme celui de Nevers sont souvent présentés comme souffrant d'un manque d'attractivité. Or au contraire, ce que montre notre enquête, c'est que le centre attire un certain type d'habitants, notamment les jeunes ou les personnes âgées : des personnes recherchant des logements petits et abordables, mais également la proximité des services, les facilités de déplacement, ou bien voulant compenser un isolement. Mais le corollaire de l'abondance de logements abordables est le grand nombre d'entre eux offrant un piètre confort ou entretien. Si les habitants les mieux dotés en capital social peuvent alors faire appel à leur réseau pour trouver un « bon plan », tous n'en ont pas les capacités, et certains se retrouvent parfois à devoir rester et subir, ou bien partir du centre-ville, vers un quartier ou une ville où les logements sont en meilleur état.

#### 4. DISCUSSION

Le contexte présenté ici - les petites surfaces, la forte proportion de jeunes et de personnes âgées, le bâti dégradé ou mal entretenu par endroits - n'est pas propre à la ville de Nevers. Au contraire, ce sont des caractéristiques communes aux centres-villes des villes moyennes en décroissance. Ainsi, ce travail a permis de montrer comment le capital social des habitants leur permettait de limiter l'impact, au niveau individuel, des conséquences du déclin de la ville. A travers l'exemple de la recherche de logement et des trajectoires résidentielles, nous pouvons supposer que dans ce contexte de décroissance urbaine, le capital social prend une importance nouvelle, pour compenser la diminution d'autres ressources, notamment économiques (déclin de l'emploi) (Coquard, 2019 ; Renahy, 2005).

Néanmoins, nous pouvons aussi supposer que certaines de ces caractéristiques puissent se retrouver dans des villes moyennes connaissant au contraire des dynamiques socio-économiques positives. En effet, le bâti en centre-ville étant plus dense, les logements plus petits, les jardins moins nombreux, tandis que les quartiers pavillonnaires se situent souvent à une distance raisonnable du centre-ville, contrairement aux grandes-villes, ces derniers représentent une forme de « concurrence » pour le logement de centre-ville. Il serait également utile de questionner l'influence de la taille de la ville sur la manière dont se construisent les réseaux d'interconnaissance. Les villes moyennes seraient-elles un cadre privilégié pour le développement de ces réseaux d'entraide, en comparaison par exemple avec des villes en déclin de taille plus importante ? Ces interrogations nous amèneraient alors à considérer les villes moyennes dans leur points communs plutôt que dans leur diversité, et à nous interroger sur les dynamiques qui transcendent les catégories, que celles-ci classent les villes par leur dynamique de développement socio-économique ou bien par leur taille.

Cette hypothèse du rôle particulièrement important du capital social dans les villes moyennes en décroissance a ainsi vocation à être réinterrogée de manière plus approfondie. Cela peut être fait en explorant le rôle du capital social, au-delà de l'accès au logement, au-delà du contexte du centre-ville, et à travers différents cas d'étude, mais aussi, par une approche comparative, entre des villes de différentes tailles et connaissant des dynamiques différentes, notamment de croissance ou décroissance.

#### REFERENCES (5 à 10 maximum)

COMMISSARIAT GENERAL A L'EGALITE DES TERRITOIRES, 2018, *Regards croisés sur les villes moyennes : des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux*, Paris, La documentation Française, 79 p.

COQUARD B., 2019, *Ceux qui restent, Faire sa vie dans les campagnes en déclin*, Paris, La Découverte (L'envers des faits), 211 p.

GÖB R., 1977, « Die Schrumpfende Stadt », *Archiv für Kommunalwissenschaften*, 16, p. 149-177.

GUERAUT E., 2018, *Ascension et fragilisation d'une petite bourgeoisie culturelle. Une enquête ethnographique dans une ville moyenne en déclin*, Thèse de doctorat, Paris, Paris Descartes, 519 p.

MARTINEZ-FERNANDEZ C., AUDIRAC I., FOL S., CUNNINGHAM-SABOT E., 2012, « Shrinking cities: urban challenges of globalization », *International journal of urban and regional research*, 36, 2, p. 213-225.

OSWALT P., 2005, *Shrinking Cities*, Ostfildern-Ruit, Philipp Oswalt for the Kulturstiftung des Bundes, 735 p.

RENAHY N., 2005, *Les gars du coin: enquête sur une jeunesse rurale*, Paris, La Découverte (Textes à l'appui, série Enquêtes de terrain), 284 p.

ROČAK M., 2018, « Urban shrinkage in old industrial regions: the importance of software », dans *Dealing with Urban and Rural Shrinkage: Formal and Informal Strategies*, Zürich, Lit Verlag, p. 144.

ROČAK M., HOSPERS G.-J., REVERDA N., 2016, « Searching for Social Sustainability: The Case of the Shrinking City of Heerlen, The Netherlands », *Sustainability*, 8, 4, p. 382.

WOLFF M., FOL S., ROTH H., CUNNINGHAM-SABOT E., 2017, « Is planning needed? Shrinking cities in the French urban system », *Town Planning Review*, 88, 1, p. 131-145.

Les auteur.E.s

**Solène Le Borgne**

University of Amsterdam

Department of Geography, Planning and Development Studies

Human Geography group

[s.f.leborgne@uva.nl](mailto:s.f.leborgne@uva.nl)



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under Marie Skłodowska-Curie grant agreement No 813803