

Fracture territoriale : « Le déclin n'est pas une fatalité »

Face à l'aménagement du territoire, les secteurs ne sont pas égaux. Que l'on soit en ville, à la campagne ou dans le périurbain, tous n'ont pas les mêmes atouts. Exemples dans le croissant de pauvreté girondin



ÉVÉNEMENT

Se loger, se déplacer ou se soigner n'est pas aussi facile selon que l'on vive en ville, en périphérie urbaine ou à la campagne. Comment les maires peuvent-ils réduire cette fracture ? « Sud Ouest » vous propose aujourd'hui son quatrième et dernier dossier spécial sur le thème de l'aménagement du territoire. Retrouvez nos contenus en ouverture de votre quotidien, dans vos pages départementales et sur sudouest.fr

centralité qui rayonne sur les deux départements voisins, le Lot-et-Garonne et la Dordogne - héritage d'un âge d'or dont l'éclat pâlit depuis les années 1980. La bastide illustre le décrochage des territoires. Selon que l'on vive en ville, dans le périurbain ou à la campagne, se loger, travailler, se déplacer, se soigner est, au choix, un paradis, un purgatoire ou un enfer. « Dans la promesse républicaine, il y a l'égalité. Nous ne sommes pas des citoyens de seconde zone. Notre devoir est de ne jamais baisser les bras », martèle Christelle Guionie. En actionnant tous les leviers possibles. « Le déploiement de la fibre pour connecter tout le département à Internet est emblématique. Les grands opérateurs sont allés vers la métropole de

Aucune aide ne doit leur échapper pour offrir les services que l'on doit à la population »

Bordeaux et Libourne, mais jamais vers le reste de la Gironde. Le Département a fait le boulot. » De fait, le plan Gironde Haut Méga, financé hors compétences, a fait disparaître quasiment toutes les zones blanches.

Combats

Le mandat écoulé a proposé beaucoup de combats et quelques victoires. Tel le maintien d'un service d'urgences à l'hôpital, quand l'Agence régionale de santé (ARS) souhaitait baisser la voilure. Une mobilisation politique, par-delà les étiquettes, a permis de maintenir le service à l'identique. Autre victoire à l'arraché, le maintien d'une permanence France Travail. Dans cette ville où le taux de chômage flirte avec les 30 %, il a un temps été évoqué de la supprimer.

« Être à l'affût, actionner tous les leviers possibles, via la contractualisation avec les différents partenaires », résume Philippe Nouvel. Petites villes de demain, fonds vert... Rien ne doit leur échapper pour « offrir les services que l'on doit à la population ». Mais il faut faire face à une action publique empêtrée dans ses contradictions. Une affiche du centre-ville vante la proximité avec Bordeaux par le train en cinquante minutes : « Mais ce sont les collectivités qui ont mis la main à la poche, sans cela on n'aurait pas de liaison », souffle la maire.

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2026

Xavier Sota
x.sota@sudouest.fr

« **F**errailler, pour garantir, défendre des services à notre population », explique Christelle Guionie, maire PS de Sainte-Foy-la-Grande, l'un des bouts du croissant de la pauvreté du nord du département de la Gironde. Dans ce territoire en grande « fragilité sociale », les indicateurs de pauvreté (chômage, RSA) peuvent atteindre 30 %. « La sensation de déclassement est très marquée ici. », ajoute la maire.

Il y a quelques semaines, une banque a décidé de supprimer un distributeur de billets : « C'est symbolique et cela entretient cette idée. Les banques viennent nous voir pour ouvrir mais, au moment de partir, elles oublient de faire leur pot de départ et même de nous prévenir », grince Philippe Nouvel, le premier adjoint.

« À vendre »

Dans les rues commerçantes de la bastide fondée en 1255, il y a plus de panneaux « À vendre » que de commerces ouverts. Sainte-Foy est un cas particulier. Avec 2 600 habitants rassemblés sur un demi-kilomètre carré, sa densité est digne des grandes villes, ses problèmes afférents aussi. Le Foirail et ses logements sociaux sont classés dans les « quartiers de reconquête républicaine ». En 2023, à la suite de la mort de Nahel à Nanterre, la petite ville a connu son épisode de violences urbaines. Le secteur fait l'objet d'un projet de réaménagement, qui semble porter ses fruits. Sainte-Foy, c'est aussi un pôle de



Sainte-Foy-la-Grande, doyenne des bastides girondines, est au cœur d'un territoire en grande fragilité sociale. Christelle Guionie et Philippe Nouvel en sont la maire et le premier adjoint. En bas, au cours du mandat de Jacques Breillat, 10 millions d'euros ont été investis à Castillon-la-Bataille. LAURENT THEILLET ET X. S. / SO



Sursudouest.fr
Ma voix, ma ville :
vos propositions
avec ce QR Code



Remontada

À Castillon-la-Bataille, le train est l'un des arguments massue pour rendre la ville attractive. « Trente-cinq minutes de Bordeaux, c'est la première justification des nouveaux habitants. Les transports sont une

« Notre enjeu, c'est de faire de la mixité à l'envers, d'attirer des jeunes et des classes moyennes »

clé contre l'enclavement », explique Jacques Breillat, maire Horizons de cette commune qui figure sur le podium des villes les plus pauvres de Gironde. « Notre enjeu, c'est de faire de la mixité à l'envers, d'attirer des jeunes et des classes moyennes. » Castillon gagne des habitants : ils sont aujourd'hui 3 356, soit plus 11 % depuis 2020. Un regain vu comme l'indice de la « remontada » d'une cité historique où s'est achevée la guerre de Cent Ans. « Le sentiment de déclassement ne produit pas que du bon sur le plan politique. C'est

une bagarre, avec nos moyens. Ce qui nous manque, c'est l'ingénierie. Il faut des juristes, des aménageurs, des spécialistes du commerce, des paysagistes », analyse l'édile. Après un diagnostic mené « à la parcelle », il a opté pour une solution peu usitée : un traité de concession de dix ans confié à InCité, société d'économie mixte et bailleur social réunissant toutes les compétences manquantes. À sa charge de « chasser » les subventions, mobiliser les aménageurs, trouver des investisseurs, sous la supervision du maire. Au cours du mandat, 10 millions d'euros ont été investis, et les résultats commencent à se voir : l'entrée de ville a été requalifiée, des dizaines de logements sont refaits ou en passe de l'être. Une bache est déployée sur un immeuble du centre-ville, barrée de la mention « Ici on lutte contre l'habitat indigne ». Une priorité.

Mettre le paquet

« On met aussi le paquet pour attirer le commerce, avec un socle, notre marché du lundi, reprend le maire. Avec la chambre de commerce, on a

travaillé sur les projections de chiffre d'affaires disponibles. Trois restaurants se sont montés durant ce mandat. Ils ont pu aller chez le banquier avec notre étude de marché sous le bras. Avec l'intercommunalité, on débloque une subvention de 20 % sur dix-huit mois pour la prise de bail. Et puis on oriente. Un candidat à l'ouverture d'une seconde épicerie fine-fromagerie s'est présenté. On l'a engagé à ne pas le faire, il s'est installé à quelques kilomètres, à Branne. » Castillon postule à tous les dispositifs : Territoire zéro chômeur, France Services, Petites Villes de demain... Un centre de santé va bientôt accueillir 23 professionnels de santé. Il manque encore deux médecins. Une offre pour deux médecins juniors est lancée. « Le déclin n'est pas une fatalité, dit Jacques Breillat. On se bat en républicains, sans démagogie. Oui, les choses sont complexes. Mais il faut donner du sens au triptyque liberté, égalité, fraternité. L'égalité est un horizon, essayons déjà de parvenir à l'équité. »

Lire également dans nos pages départementales.

À Espelette, c'est l'attractivité qu'il faut réguler

Le succès touristique attire de nombreux particuliers et promoteurs désireux de profiter du cadre de vie de cette commune « carte postale » du Pays basque, alors la municipalité doit freiner cet appétit

Quand certaines communes font des pieds et des mains pour se rendre plus attractives et attirer de nouveaux habitants, d'autres doivent freiner les appétits extérieurs pour préserver leur cadre de vie. À Espelette, village de 2 100 habitants au cœur du Pays basque, la renommée internationale de la commune fait rêver promoteurs et particuliers les plus fortunés, notamment de la région parisienne. En dix ans, le prix au mètre carré a explosé, passant d'environ 2 000 euros en 2016 à un peu plus de 3 000 euros aujourd'hui pour une maison ou un appartement, créant une forte tension sur le marché immobilier. Pourtant, le nombre d'habitants est resté stable durant cette même période. « Il s'agit d'une volonté politique de la commune. Nous avons peu de terrains constructibles car nous voulons préserver nos terres agricoles. Cela a été approuvé dans le dernier plan local d'urbanisme (PLU) de 2024, qui a pris dix ans à se mettre en place », précise Jean-Marie Iputcha, maire depuis 2014. L'édile, premier témoin de l'évolution du marché du logement, est bien conscient que sa commune attire les convoitises immobilières, mais il ne veut pas se développer à outrance au mépris de ses habitants, qui voient déjà des millions de touristes débarquer chaque été dans la ville du piment.

Éviter les « volets fermés »

Jusqu'à présent, la part de résidences secondaires a été maintenue à un niveau assez faible pour une commune aussi touristique : 11,7 % en 2011 et 9 % en 2025. « Quand de nouveaux arrivants veulent s'installer, je leur demande toujours si c'est

pour y vivre à l'année. Nous ne voulons pas voir de volets fermés toute l'année dans le village », pose le maire.

La municipalité veut privilégier les jeunes couples qui vivent et travaillent au Pays basque. Mais avec une telle tension sur le marché immobilier, l'équation est difficile à résoudre. « Si nous mettons en vente un terrain constructible, nous savons bien qu'avec les prix du marché, ce n'est pas un jeune du village qui va pouvoir s'y installer, explique Jean-Marie Iputcha. Les terrains se vendent une fortune, il y a énormément de demande, avec des gens qui sont prêts à mettre des sommes astronomiques pour acheter un logement. »

Il reste encore 11 % de logements vacants, principalement des maisons en indivision, actuellement fermées. Dans le centre-bourg, la mairie en a recensé une dizaine qu'elle aimerait préempter et rouvrir pour densifier la population au cœur du village, et le rendre accessible avec du logement social pour les jeunes.

Contre les prix du marché privé et la spéculation, le logement social et le bail réel solidaire (BRS) restent les atouts principaux de la collectivité. Celle-ci vient d'accorder un permis de construire à Bouygues Immobilier pour la construction de 23 logements près de l'école publique, dont la moitié accessible en logement social et BRS, à un prix de 245 000 euros la maison de quatre à cinq pièces, en dessous du prix du marché. Trois duplex de type T4, vendus à 245 000 euros en BRS par Habitat Sud Atlantic, seront également livrés en 2027 dans le quartier Bassebourg.

Nicolas Laplume



À Espelette, commune rurale et touristique du Pays basque, le prix au mètre carré dépasse les 3 000 euros. ÉMILIE DROUINAUD / SO