

De l'urgence de rénover nos centres-villes pour redynamiser nos territoires

Lutter contre la perte d'attractivité des centres-villes représente à la fois un enjeu économique, social et urbain. Plutôt que de privilégier la construction de logements neufs en périphérie, collectivités locales, promoteurs immobiliers et investisseurs doivent redoubler d'efforts pour rénover les immeubles existants. Une ambition qui doit permettre de freiner l'étalement urbain, source de problèmes environnementaux majeurs, et de ramener la vie dans nos centres-villes. De la capacité à mobiliser toutes les parties prenantes dépendra la réussite de cet ambitieux projet de revitalisation de nos centres-villes.

Le constat est alarmant : nos centres-villes se meurent ! Année après année, un nombre croissant de centres-villes, essentiellement dans les petites et moyennes agglomérations de province, perdent en attractivité au profit des grands centres périurbains. Nos centres-villes subissent de plein fouet deux phénomènes concomitants. D'abord, une augmentation criante des taux de vacance commerciale, de plus en plus de commerces de proximité mettant en effet la clé sous la porte. Des commerces qui pâttissent à la fois de la concurrence de grands centres commerciaux installés en périphérie et du développement rapide des plateformes d'e-commerce. De fait, selon un rapport de l'Inspection Générale des Finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable de juillet 2016[1], le taux de moyen de vacance commerciale dans les centres des villes moyennes en France dépassait les 10% en 2015, en augmentation sur les dix dernières années. Une dévitalisation commerciale des centres-villes qui n'a fait que s'aggraver ces dernières années.

Ensuite des logements vieillissants non-rénovés qui se vident de leurs habitants du fait de la création de logements plus récents et moins chers à exploiter en périphérie des villes. À ce double phénomène s'ajoute un facteur aggravant : la disparition de certains services publics, à l'image notamment des services postaux qui ont tendance à disparaître dans certaines de nos communes.

Un appauvrissement social et urbain

Dans un tel contexte, nos centres-villes ne répondent plus à leur mission d'origine, à savoir être des lieux de vies et d'échanges susceptibles de dynamiser économiquement nos territoires. Pire, ce dépérissement des centres-villes s'accompagne d'une dégradation du lien social en raison, justement, de la disparition de ces lieux d'échanges de coeur de bourg et de l'exode des populations vers la périphérie des villes.

Cette migration des populations génère par ailleurs une véritable problématique d'étalement urbain. Plutôt que de rénover les immeubles vieillissants existants, investisseurs, promoteurs immobiliers et collectivités locales ont privilégié la construction de nouveaux logements en périphérie. Cet étalement urbain a ainsi tendance à dégrader le lien social en créant de plus en plus de distance entre les habitants. Surtout, cet étalement urbain est à l'origine de problèmes environnementaux majeurs. Et pour cause. Construire de nouveaux immeubles au lieu de rénover l'existant génère une surconsommation de ressources non renouvelables (eau, matériaux de construction) et une émission de carbone plus importante. Cet étalement urbain aggrave également l'artificialisation des sols, phénomène qui consiste à convertir des terres naturelles pour l'urbanisation ou le développement de voiries. L'enjeu est loin d'être anodin : cette artificialisation des sols génère en effet une plus grande vulnérabilité aux risques naturels, dont le risque d'inondation. Enfin,

l'artificialisation des sols nuit à la biodiversité à la fois végétale et animale.

Mobiliser pouvoirs publics et investisseurs privés

Pour toutes ces raisons, redynamiser nos centres-villes constitue donc une impérieuse nécessité. Les pouvoirs publics ont d'ailleurs pris conscience de l'enjeu en lançant, au cours des dernières années, plusieurs initiatives visant à conforter le rôle moteur des villes moyennes dans le développement du territoire. Telle est la vocation du programme « Action Coeur de Ville », placé sous l'égide du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités locales, dont l'objectif est de revitaliser 222 communes grâce à un plan d'investissement de 5 milliards d'euros sur cinq ans. Une initiative qui a le mérite de réunir autour de la table l'Etat, les collectivités locales, les aménageurs publics et les financeurs publics et privés et qui doit permettre de financer des opérations immobilières ambitieuses, de faciliter l'acquisition de fonciers et donner de coups de pouce fiscaux via des dégrèvements de taxes. Certaines dispositions de la récente loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) permettent également de faciliter les rénovations en centres-villes à travers des dérogations aux plans locaux d'urbanisme pour réaliser des travaux d'isolation ou de rehaussements des maisons. Une bonne manière d'améliorer la rentabilité de certains biens immobiliers !

Aussi louables soient-elles, ces initiatives publiques et réglementaires ne sauraient toutefois suffire. Pour revitaliser nos centres-villes, il est également impératif de mobiliser les capitaux privés au service de cette cause. Promoteurs immobiliers et investisseurs privés doivent en effet s'impliquer dans des projets innovants pour redynamiser nos communes, notamment en participant activement à la rénovation des immeubles en centres-villes plutôt que de privilégier l'étalement urbain. Toutes les énergies doivent donc être mobilisées et toutes les parties prenantes doivent travailler main dans la main pour repenser et rénover nos centres-villes. Surtout, dans le cadre de leurs opérations de transformation des centres-villes, promoteurs immobiliers et investisseurs se doivent de remettre la notion de « quartier » au coeur de leur préoccupation. Rénover des logements en centre-ville est certes vertueux. Mais il est nécessaire de penser l'intégration de ces logements avec le reste de l'environnement local. À cet égard, réaliser des opérations immobilières mixtes, alliant logements et services (cabinets médicaux, bureaux, services postaux) doit constituer une priorité pour ramener de la vie et de l'activité dans nos centres-villes. Penser « quartier » permet surtout de redonner un rôle aux citoyens et aux habitants qui doivent également, d'une certaine mesure, jouer un rôle majeur dans la revitalisation des centres-villes afin de recréer de véritables lieux de vie. Créer ce terreau et mobiliser toutes les énergies constitue donc un enjeu crucial pour redonner vie à nos centres-villes !

[1] « La revitalisation commerciale des centres-villes », juillet 2016 ; Inspection Générale des Finances et Conseil général de l'environnement et du développement durable