



Par Philippe LAURENT

Maire de Sceaux

Président de Centre ville en mouvement

De la fin de « l'artificialisation des sols » à la « pénurie artificielle » de logement... ou comment créer de nouveaux problèmes quand il y en a déjà beaucoup...

Est-ce la fin de l'étalement urbain dans les campagnes (loi ZAN) qui crée la tension sur le logement, ou le regain d'intérêt pour l'habitat en ville ?

Quand on ferme un robinet, il vaut mieux en ouvrir un autre en même temps pour permettre le transfert, sinon on met tout sous pression et, généralement, ça finit par exploser. Or, passer de la mode du pavillon de banlieue tout neuf à l'appartement ancien en ville ne se fait pas si facilement. L'aménagement en milieu urbain ou la réhabilitation des centres anciens sont bien plus complexes - et souvent bien plus onéreux - que la création ex nihilo, sur des terres agricoles, de lotissements résidentiels, d'immeubles de bureaux ou de supermarchés, comme on l'a vu depuis 60 ans.

Siffler la fin de l'artificialisation des sols était certes un impératif environnemental. Mais cela ne suffit pas, car le corollaire, à savoir la densification urbaine, suppose de nombreux déblocages. En effet, c'est tout le fonctionnement de la ville, et en particulier celui des centres-villes, qui est à repenser si l'on veut relancer le logement en milieu urbain et ses aménités de proximité (commerces, services, santé...). Le milieu urbain est tellement contraint techniquement, mais surtout réglementairement, que les initiatives de renouvellement urbain, privées et même publiques, peinent à voir le jour.

La fin annoncée de l'étalement urbain met ainsi en lumière la complexité du monde du centre-ville et son lot de difficultés : réglementation foisonnante, délais d'instruction de travaux très longs, autorisations de voirie difficiles à obtenir, potentiel foncier quasi inexistant, chantiers difficiles à conduire dans des espaces restreints, retours sur investissement plombés par des surcoûts structurels qui ralentissent les projets immobiliers et découragent les investisseurs.

À côté de cela, la périphérie des villes a profité depuis 60 ans d'un tapis rouge de facilités réglementaires, de financements publics importants, de foncier quasi gratuit et surtout de la démocratisation de l'automobile. Et malheureusement elle semble avoir encore de beaux jours devant elle, car, comparée aux difficultés de la relance des centres anciens, la densification de la périphérie contemporaine semble rester la panacée des aménageurs, portée par une pénurie foncière bien orchestrée. Et comme si cela ne suffisait pas, l'État vient depuis peu au chevet des centres commerciaux vieillissants de première couronne pour accompagner leur réhabilitation ...

Il est pourtant assez simple de comprendre que si les centres-villes sont, sur le papier, le lieu de vie le plus vertueux socialement (lien social), écologiquement (réduction des déplacements et de la consommation de terres cultivables) et économiquement (dépenses publiques de réseaux plus faibles et mutualisées, terreau de la production de circuit court versus des produits de la mondialisation...), ils sont aussi victimes d'une inégalité de traitement à l'origine de leur déclassement depuis plus d'un demi-siècle. Cela semble pourtant avoir totalement échappé à la conscience politique.



Si les difficultés des centres-villes sont telles et qu'aucune des aides passées et actuelles n'a encore suffi à enrayer leur décroissance, c'est que les raisons sont ailleurs. Bien sûr, il y a le vieillissement du parc de logements, les difficultés structurelles de stationnement et de circulation, le départ en périphérie d'équipements importants (maisons de santé, universités, cinémas, etc.) et une offre commerciale de petite taille et parfois « vieillotte ».

Mais il y a une raison beaucoup plus importante qui cause le déclin des centres-villes depuis plus les années 60.

Il s'agit de l'inégalité de traitement entre « l'urbanisme des centralités » et « l'urbanisme des périphéries ». Le centre-ville souffre d'un écart colossal de traitement en faveur de la périphérie.

Il y a clairement un poids, deux mesures, dans nos politiques publiques, dans notre corpus réglementaire ou dans les financements publics qui soutiennent à très grande échelle le « monde de loin » (incluant pas seulement les grandes surfaces, les lotissements résidentiels, mais aussi la mondialisation et le grand import) versus « le monde de près » qui est celui de la proximité, de l'artisanat, de l'agriculture de proximité avec les marchés, de la petite industrie locales et des courtes distances parcourues sans voiture par les usagers.

Le « loin » rapporte plus que le « près », et toute l'ingénierie financière des projets et les facilités administratives sont toujours organisées en faveur d'un aménagement expansif en version XXL.

À l'instar de l'inégalité de traitement entre l'agriculture locale et l'agriculture intensive, la gestion de l'économie de proximité, des centralités historiques ou des noyaux villageois ne fait pas le poids face aux grands projets structurants, qui sont en majeure partie réalisés dans les ZAC et autres nouvelles zones d'aménagement intercommunales, la plupart du temps prises en main par des aménageurs privés faute pour la puissance publique, le plus souvent, d'avoir les moyens en compétences et financiers de les maîtriser.

Des enseignes lumineuses des magasins qui se voient à des kilomètres aux parkings immenses et gratuits, en passant par des routes élargies et sans cesse améliorées aux frais des deniers publics, on ne compte plus les avantages dont profite le « monde de loin ».

Certes, le « monde de près » fait l'objet de toutes les attentions, avec des effets « sanctuarisant ». Les centres-villes sont chéris par les défenseurs de la mobilité douce, de la sécurité, du patrimoine, de la qualité de l'air... tous aussi bienveillants et légitimes les uns que les autres, les protecteurs des centralités légifèrent pour réduire la présence de la voiture en ville ou le centimètre d'enseigne de devanture commerciale du petit commerce, dissuader les livreurs du dernier kilomètre, interdire l'accès du public dans les locaux trop exigus ou à étage, etc. Toutes ces exigences de protection sont fondamentalement positives, et elles aboutissent à de vraies améliorations au profit du confort des usagers, de la préservation du patrimoine bâti de nos centres-villes, de l'apaisement des cheminements piétons et de la santé publique. Mais si ces règles sont si justes et si vertueuses, pourquoi ne sont-elles pas appliquées aussi dans les zones périphériques ? Le kilo de CO2 serait-il plus polluant en centre-ville que dans une zone commerciale ? Une enseigne commerciale d'un mètre de long serait-elle plus problématique en ville qu'une enseigne lumineuse de dix mètres sur le toit d'un supermarché en périphérie ?



L'une des premières inégalités entre la périphérie et le centre-ville est celle du stationnement pour le commerce.

Comme chacun sait, le « no parking, no business » reste le prérequis du succès commercial tant que l'usage de la voiture reste encore la dominante de notre modèle de société.

Comment peut-on encore accepter que le stationnement auprès des grandes surfaces soit gratuit, alors qu'il est nécessairement payant en ville ? Comment cette inégalité entre deux types d'acteurs économiques est-elle acceptable, y compris sur un plan de respect de la loi ? Il semble que la question de la gratuité ou pas des parkings ait échappé à la lutte contre la concurrence déloyale. Il en va de même de nouvelles contraintes envisagées, avec l'interdiction progressive de l'accès de l'automobile en centre-ville.

Entendons-nous bien : ces contraintes sont vertueuses pour la santé de nos concitoyens, mais elles ne sont justes qu'à condition que qu'elles soient imposées en même temps aux zones commerciales périphériques, sans quoi elles deviendront contre-productives, puisqu'elles vont encourager encore plus les habitants à prendre leur automobile pour aller faire leurs courses moins chères plus loin ... et tourner le dos aux centres-villes et commerces de proximité déjà en souffrance.

Comment peut-on également accepter l'inertie inexplicable des pouvoirs publics face à l'explosion des loyers commerciaux dans les centres-villes (à la différence des loyers de périphérie), avec l'irruption de foncières privées focalisées sur le rendement à court terme, n'ayant naturellement aucune préoccupation de maintien de la diversité commerciale, et face auxquelles les moyens d'intervention des maires restent encore trop limités ?

Pendant que l'on a fait de l'investissement en centre-ville un vrai parcours du combattant, pour le logement comme pour le commerce, la périphérie, malgré et parfois grâce au nouveau contexte de la loi ZAN, continue d'être « l'open bar » de la promotion foncière privée, qui récupère ainsi des milliers d'hectares déjà artificialisés et en fait monter de façon vertigineuse les prix !

Comme le dit souvent Renaud Sore-Larregain, président de l'Observatoire de la gestion de centre-ville au sein de notre association Centre ville en mouvement, « il faut passer du monde de loin au monde de près », et cette bascule n'est pas seulement un changement de lieu, c'est un changement de paradigme, toute une culture à réinventer : « ne plus indexer la puissance sur l'infiniment grand mais sur l'infiniment proche ». Et cela sera vertueux, économiquement, socialement, au niveau des finances publiques et en matière environnementale.

Pendant des années, le cœur de ville était ignoré. Grâce notamment aux actions menées depuis 20 ans par Centre ville en mouvement et à la sensibilisation des maires et des élus, des programmes nationaux existent, comme « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain », existent désormais, et nous nous en félicitons. Mais le chemin reste encore long.

La plupart des villes sont en manque de financement et ne peuvent pas lutter efficacement contre la logique d'un marché priorisant le court terme. Elles ne disposent pas des moyens juridiques suffisants pour limiter l'explosion des loyers, empêcher les comportements spéculatifs sur les locaux commerciaux et lutter contre la vacance « fiscale ».



Il faut donc aller bien plus loin pour sauver nos centres-villes : mettre en place de nouveaux moyens juridiques pour les maires, lutter contre les inégalités de traitement entre les centres-villes et la périphérie pour changer les comportements, imposer aux services publics (établissements de santé, universités, lycées, collèges, chambres consulaires, équipements culturels, ...) de montrer l'exemple en restant ou revenant dans les centres-villes, etc.

C'est une nouvelle prise de conscience et des actes forts que nous attendons de la part du Parlement et du gouvernement en la matière, pour sauver l'une des caractéristiques majeurs du modèle de la ville européenne : un centre-ville dense, lieu de vie permettant un accès facile à tous les services publics, aux commerces et services, aux aménités urbaines, et lieu majeur de rencontres, d'échanges, de lien et de cohésion sociale.