

AVENIR DES CENTRES-VILLES

Le centre-ville correspond traditionnellement aux plus vieux quartiers de l'espace urbain. C'est là que la ville a trouvé son origine. Lieu de convergence et de rencontre des artères principales, le centre-ville condense les fonctions urbaines supérieures : centre politique et administratif, centre religieux, centre commercial. Il constitue le cœur historique et symbolique de la ville. L'habitat y est souvent dense et ancien...

Dans la plupart de nos espaces urbains, le centre-ville connaît ces dernières années un déclin dont les raisons sont multiples.

Du fait de l'exiguïté et de l'ancienneté du bâti, beaucoup d'habitants sont partis résider en périphérie où ils trouvent espace et verdure. Les immeubles délaissés se dégradent et sont alors habités par des populations pauvres ou marginalisées : personnes seules, minimexés, immigrés, etc. D'autres immeubles sont vides depuis plusieurs années. Leurs propriétaires spéculent sur leur transformation en magasins ou en bureaux. Ils préfèrent les laisser à l'abandon dans l'attente d'une bonne affaire.

Dans la foulée, les commerces de centre-ville connaissent des difficultés. Beaucoup sont concurrencés par les grandes surfaces ou les complexes commerciaux de la périphérie. Les loyers élevés des immeubles de centre-ville amènent les commerçants à rentabiliser au maximum les espaces de vente et à condamner les accès vers les étages, qui demeurent alors inoccupés. D'autres magasins sont obligés de fermer, tout simplement, et certains centres-villes entrent ainsi dans une spirale infernale d'abandon, de délabrement et de rejet.

Pour contrer cette dérive, les responsables publics font aménager des rues et des places en piétonniers, accordent des aides aux particuliers qui rénovent et embellissent leurs bâtiments, veillent à sécuriser les quartiers en créant des services de « management urbain ». Pour redynamiser le centre-ville, ils multiplient les animations, tentent d'attirer de nouveaux commerces, développent le logement.

Il est vrai que les centres-villes ne manquent pas d'atouts. Ils ont souvent gardé leur structure ancienne et de riches éléments patrimoniaux qui, une fois rénovés, en font des lieux attirants. Le bâti ancien manque rarement de caractère. Débarrassées des voitures, les places et rues sinueuses constituent des lieux pleins de charme et de convivialité qui se prêtent bien à la flânerie et au lèche-vitrines.

Là où la dynamique de déclin est enrayée, les centres-villes sont parfois victimes de leur succès. La rénovation des quartiers centraux engendre une hausse des prix de vente et des loyers des immeubles. Les populations aux revenus modestes sont alors obligées de quitter leurs logements et d'habiter ailleurs. Le centre-ville s'embourgeoise. Ou bien encore, ce sont les entreprises à la recherche d'immeubles de prestige qui y établissent leurs sièges. Les loyers deviennent inabordable pour les particuliers. Les centres-villes perdent alors leur fonction résidentielle pour devenir des quartiers d'affaire et de commerce de haut standing qui, animés le jour, sont déserts le soir venu.

Il semble que la solution se trouve dans des politiques d'aménagement qui se doublent d'objectifs sociaux. Les pouvoirs publics doivent intervenir pour assurer une mixité des fonctions et une mixité sociale. Ils doivent faire en sorte de maintenir des résidents dans ces centres, mais aussi, par la création de logements sociaux, de résidents appartenant aux couches les moins favorisées de la population.

Jean-Michel Brogniet.