

La crise sanitaire, la ville et l'habitat : Questions pour la recherche

Réponse à l'appel à contributions lancé par le PUCA à l'occasion de la crise sanitaire du printemps 2020

Leticia Souquet, architecte (UFRJ – Brésil 2008) et urbaniste (ENPC 2013)

Membre du bureau de X-Ponts Pierre

Directrice Régionale Bretagne pour Histoire et Patrimoine - Groupe Altarea

Il y aura-t-il une nouvelle dynamique pour les villes moyennes post-COVID ?

Dès nos premiers jours confinés nous avons assisté à l'exacerbation des inégalités liées à la qualité des logements. Si les (grand) parisiens comptent les mètres carrés depuis de nombreuses années, une grande partie des urbains de France s'est retrouvé face à cette nouvelle réalité limitée et souvent sous dimensionnée.

Le débat sur le besoin de retour à la ville dense, nous semblait bien avancé le 12 mars 2020. S'il pouvait avoir désaccord sur les formes urbaines, la ville restait un objet de désir partagé. Néanmoins, « être au plus près des commerces, des transports et autres grands parcs publics » n'a pas été un argument très efficace quand ceux-ci se sont retrouvés fermés du jour au lendemain et qu'il a fallu faire avec ce que nous avons sous le coude.

Si les réalités sont très différentes selon les régions, ce serait sans doute une erreur évidente que de centrer l'analyse des impacts de la crise sanitaire sur le cas de l'île de France. Le tropisme parisien dans la construction des modèles urbains d'avenir et des solutions pour la ville de demain est un biais d'analyse qu'il faudra savoir contourner.

Nombreux ont été les franciliens qui ont déserté la métropole parisienne, redoutant la vie confinée dans la capitale. Cette fuite en avant révèle aussi l'image des régions où l'on pourrait encore respirer, profiter d'un grand jardin ou accéder à un logement plus grand et confortable. Pourtant, l'opposition entre Paris, capitale de la densité et la « province » au vert, ne desservira pas le combat mené depuis des longues années par les capitales régionales et autres villes moyennes dans la lutte contre l'étalement urbain.

Nous pouvons espérer que l'après crise sanitaire redonne en effet de la dynamique positive aux petites villes et villes moyennes. Les perspectives ouvertes par le vécu du confinement peuvent apporter des réponses au déficit d'image dont elles faisaient l'objet jusqu'alors. Le champ des possibles laissé par la massification du télétravail peut apporter réponse crédible au nœud gordien qui représente la complexe équation entre le besoin de développement harmonieux et la compétition économique entre territoires.

Mais ces perspectives nouvelles ne seront une avancée pour nos villes moyennes que si nous savons rester attentifs pour que cette dynamique ne se fasse pas au détriment d'un urbanisme sobre en consommation foncière. Il faudra alors réinterroger certains aspects d'une politique du logement, trop souvent calquée sur une réalité métropolitaine peu représentative de la réalité des villes moyennes.

Parmi eux la fiscalité du logement est un sujet central. Les dispositifs tournés vers la production de logements neufs se sont succédé depuis la loi Méhaignerie de 1985 jusqu'à l'actuel dispositif Pinel. Ce modèle français de fiscalité incitative a permis de créer un parc de logements locatifs privé à prix régulé tout en relançant la construction lors des cycles soit de pénurie de production ou d'inflation des prix. Les travers de ce modèle sont aussi nombreux que les modèles proposés depuis 1985 : logements trop petits, caractère social peu présent, dépense fiscale trop forte... Si ces aides fiscales tendent à fabriquer des « produits financiers » plutôt que de l'espace à vivre, comment continuer à accompagner l'investissement sans ne contribuer ni à une polarisation d'un point de vue territorial ni à une normalisation de la conception du logement ? Par ailleurs, comment la fiscalité du logement pourra d'avantage accompagner le cadre local de la planification territoriale plutôt que la carte de la tension du logement ? Cette dernière ne serait-elle trop simpliste et peu attachée aux notions de sobriété foncière et de renouvellement urbain garantes du développement durable des régions ?

Ce sujet figure parmi d'autres dans l'accompagnement essentiel d'une relance économique favorisant les villes moyennes et leur développement durable, et ce afin de profiter de la dynamique de déconcentration qui pourrait se dessiner dans ce nouveau cycle, post COVID.