

PROSPECTIVE DES CENTRES-BOURGS EN 2040

Mars 2025



INTRODUCTION

En décembre 2019, les pays de l'Union Européenne se sont engagés à lutter contre le changement climatique en passant à une économie neutre pour le climat, avec zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050.

En août 2021, la France a promulgué la loi Climat et résilience pour faire face au dérèglement climatique.

Le contenu de cette étude provient de faits observés qui peuvent passer aujourd'hui pour des curiosités, mais qui seront peut-être demain des banalités.

Ceci n'est pas un roman de science-fiction. C'est seulement un récit d'anticipation.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION FRANÇAISE APRÈS 1945



Grand ensemble à l'origine probable de la « sarcellite »

Sur tout le territoire se développent les « grands ensembles » : des immeubles hauts, nombreux, fonctionnels pour loger vite, pas cher, des millions de Français en attente d'un logement spacieux et moderne. C'est un vrai **progrès social**.

À la fin des années 1960 le gouvernement favorise la construction de **maisons individuelles** de médiocre qualité dans le but de faire de nombreux Français des propriétaires.

À la fin des années 1970 on constate une **appropriation de la rue** par la population qui tend à transformer le centre-ville et le centre-bourg en créant des zones piétonnières.

Aujourd'hui, comme hier, il faut penser à l'avenir des centres-villes et des centres-bourgs en anticipant les besoins de la population, en tenant compte de l'environnement à respecter et en favorisant la cohésion des générations.

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

CONSTAT : d'après le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, la France consomme en moyenne 20 000 à 30 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers par an.



L'artificialisation des sols progresse presque 4 fois plus vite que la population. En 2018, 40% des logements construits sont des maisons.

Il existe en France 150 000 hectares de friches et 3,1 millions de logements vacants.

Selon la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la friche est « *tout bien immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou des travaux préalables.* »

Impératif : la loi Climat et Résilience oblige à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'au moins 50% de 2021-2031 par rapport à la consommation de ces espaces sur la période 2011-2021 et d'arriver en 2050 à Zéro Artificialisation Nette (ZAN), soit

compenser les opérations d'aménagement par des opérations de « renaturation ».

Les actions : Refaire la ville sur la ville :

Il s'agit de mieux utiliser les espaces déjà urbanisés par la réhabilitation des logements et des friches, par la réduction du nombre de logements vacants, par la densification des bâtiments existants et par l'intensification des usages.

Contre la vacance de locaux d'habitation ou commerciaux, la mairie peut toujours exercer son **droit de préemption** pour convertir ces locaux en logements rénovés ou en nouveaux commerces ou en espaces de télétravail.

La surélévation d'immeubles d'habitation : elle a été encouragée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014.

L'intensification des usages : certains lieux publics ou privés sont utilisés à temps partiel. L'utilité de ces lieux pourrait être optimisée en les partageant selon des plages horaires différentes, soit avec les mêmes activités, soit avec des activités différentes.

HABITAT ET BIEN VIVRE

La nouvelle forme d'habitat passe d'abord par une **réhabilitation de locaux** disponibles, en mauvais état, inoccupés ou abandonnés, pour les transformer en logements ouverts vers l'extérieur et agréables à vivre. Il n'est pas interdit de construire de **nouveaux logements**, en particulier en zone déjà urbanisée. Ces nouveaux bâtiments peuvent être de différents types, selon les besoins.



Projet Canopia à Bordeaux :
Vue partielle du nouveau quartier, début de livraison : 2025

L'environnement du centre-bourg

Le **tiers-lieu** : il pourra abriter sous un même toit différentes activités : par exemple une réunion d'association, une assistance maternelle, un coworking, un spectacle vivant ou sur grand écran (Jeux Olympiques ou Mondial de football), buvette, point de distribution de produit locaux, aide aux démarches administratives, etc... C'est aux habitants de s'approprier l'endroit et de choisir ses priorités.

Un **rafraîchissement** pour tous :

« On devrait construire les villes à la campagne, car l'air y est plus pur ». La boutade d'Alphonse Allais pourrait se réaliser en inversant la proposition : introduisons la campagne en ville.

Pour se rafraîchir en été en respectant l'environnement, plusieurs actions peuvent être entreprises :

- Végétalisation des immeubles sur les façades et sur les toits-terrasses ;
- Végétalisation des espaces publics par la plantation d'arbres ;
- Revêtement de la voirie par un matériau clair ;
- Isolation extérieure des bâtiments.

La place des **enfants** :

Concevoir avec les enfants les espaces publics afin qu'ils se les approprient. « Si notre ville se pense à hauteur d'enfants, alors on la pense pour tous ses habitants ». Michaël Delafosse, maire de Montpellier.

MOBILITÉS ET ÉNERGIES

Quel mode de déplacement est le plus adapté ?



L'énergie musculaire.

Pour de courts trajets, c'est d'abord la **marche** pour tous. Les centres-bourgs, dotés de trottoirs larges et éclairés le soir, sont propices aux déplacements à pied, à travers des espaces aérés et végétalisés. Dans l'espace urbain, priorité au piéton !

Pour des trajets un peu plus longs, la pratique du **vélo** fera du bien à tout le monde. Et pour les moins sportifs ou les plus faibles, on est vite séduit par le vélo à assistance électrique.

L'énergie électrique.

Pour les voitures à batterie, les centres-bourgs qui se veulent attractifs sauront aménager, à l'extérieur du centre, des aires de stationnement pensées pour ces véhicules avec des bornes de recharge en nombre suffisant.

La voiture de demain.

Pour être accessible au plus grand nombre, les prochaines voitures électriques seront de **petites dimensions**.

La **batterie solide** pourra apporter des avantages d'autonomie et de longévité sur l'actuelle batterie lithium-ion.

On peut également voir apparaître des voitures à pile à combustible dont le carburant est l'**hydrogène**. L'électricité pour le produire provenant du nucléaire ou des énergies renouvelables. Bien sûr, ces piles à combustible équiperont également les transports en commun.

Le **véhicule autonome** roule sans intervention humaine et même sans chauffeur. C'est un véhicule privé ou collectif s'il s'agit d'un robot-taxi ou d'un minibus qui amène des clients d'une localité à une autre.

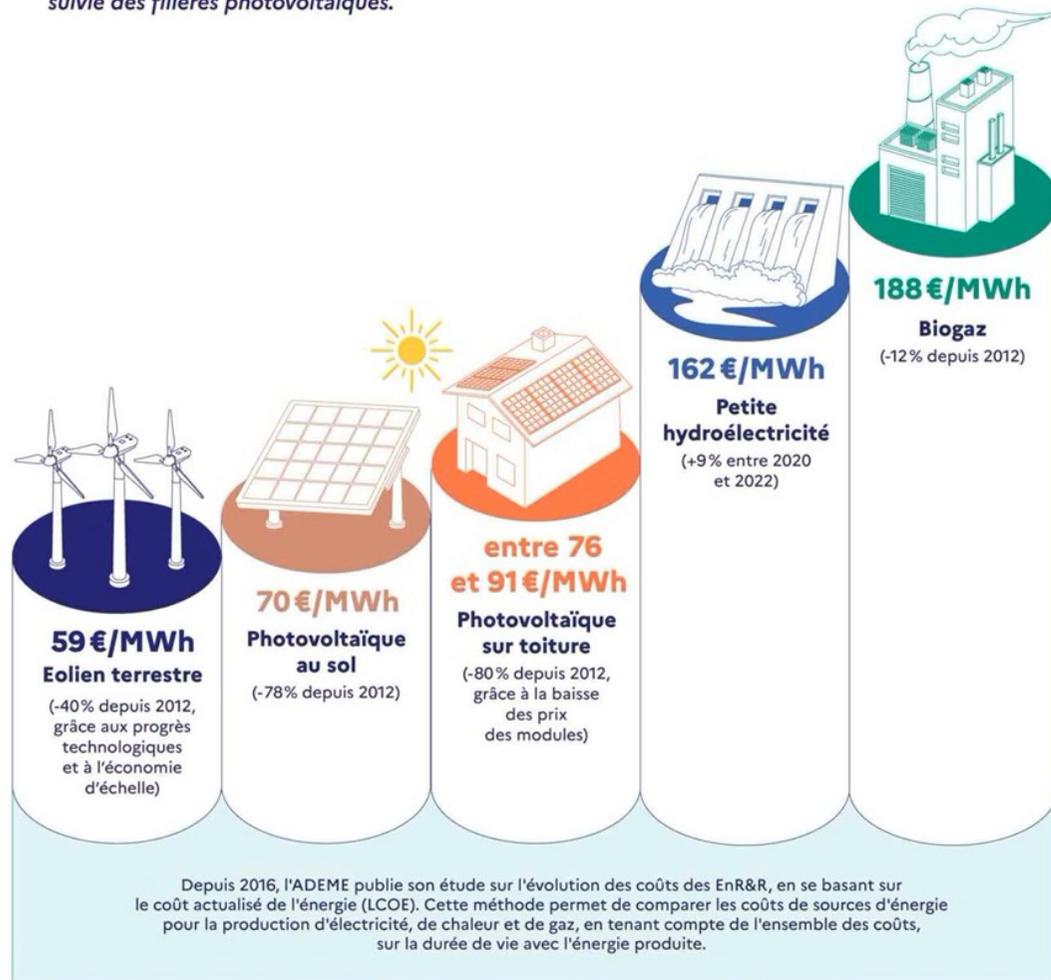


Nissan Silence S04 : voiture électrique à batterie extractible

MOBILITÉS ET ÉNERGIES

Combien ça coûte de produire de l'électricité renouvelable ?

Depuis 2012, les coûts d'investissement des solutions de production d'électricité renouvelable ont largement diminué, en particulier pour les filières photovoltaïque et éolien. En 2022, l'éolien terrestre est la solution la plus compétitive, suivie des filières photovoltaïques.



Source : Évolution des coûts des énergies renouvelables et de récupération en France entre 2012 et 2022, données LCOE 2022, ADEME, 2024.

La production électrique.

Le besoin en électricité est immense. D'une part pour compenser l'abandon des énergies fossiles pour l'industrie, pour le chauffage (pompes à chaleur), pour alimenter les véhicules en électricité ou en hydrogène, d'autre part pour faire face à une intensification des usages numériques, notamment avec l'IA. Pour plus d'électricité, il faut faire feu de tout bois.

Au niveau local, la production d'électricité peut se faire principalement par des **panneaux photovoltaïques** et par des **éoliennes terrestres**.

LA FAIBLESSE DES PETITS

34 935. D'après l'INSEE, c'est le nombre de communes en France au 1^{er} janvier 2024.

Population moyenne par commune en Europe

Allemagne	Royaume-Uni	Espagne	Italie	France
7700	6800	6100	7400	1940

On peut alors envisager le **regroupement de communes** limitrophes qui présente de nombreux avantages grâce à la mutualisation :

Une plus grande dotation de l'État ;

Le matériel ; gros engins, éclairage public, ... ;

Le personnel municipal ;

Les services : par exemple, partager les terrains de sports ou les aides à la personne ;

Une capacité d'investissements plus grande ;

Une meilleure planification urbaine ;

Une plus grande attractivité pour l'installation d'entreprises, ...

Pour convaincre les habitants de petites communes à se regrouper, un travail patient de **pédagogie** est nécessaire, en faisant valoir l'intérêt matériel et financier de mutualiser les ressources. Il est dans la vocation des élus de vouloir avant tout le mieux-être de leurs administrés et de ne pas augmenter les impôts locaux grâce aux économies d'échelle.

CONCLUSION

Les élections municipales de mars 2026 sont l'occasion de proposer dans les programmes des candidats des orientations à long terme. Les changements dans notre mode de vie ont commencé ; c'est aux politiques de les maîtriser et de les rendre attrayants afin que chacun y adhère pour son propre bien-être et celui de ses enfants.

Et après l'installation en 2026 des conseils municipaux et communautaires, tous les élus pourront aussitôt commencer à *dessiner l'An 2040*.