



DEVELOPPEMENT DES VILLES MOYENNES, COVID ET TELETRAVAIL

Après une période de purgatoire, les villes moyennes, bénéficieraient d'un regain d'activité, sous l'effet conjugué du COVID, du développement du télétravail, d'une hausse jugée excessive des prix dans les grandes métropoles et de l'asphyxie de ces dernières. Elles apparaîtraient comme des villes à taille humaine gage d'une qualité de vie retrouvée. Effet de mode ou phénomène durable ?

QUE FAUT IL ENTENDRE PAR VILLE MOYENNE ?

Pour l'association Villes de France il s'agit de villes de 10 000 à 100 000 habitants soit 600 villes et 32 millions d'habitants

Pour sa part l'INSEE, interrogée par la Fédération des Maires de Villes Moyennes a estimée en 2011 qu'il s'agissait d'aires urbaines centrées autour de villes de 20.000 à 100.000 habitants soit 133 aires de villes moyennes.

Plus pertinente paraît être la définition donnée par Olivier Guichard en 1973 lorsque que l'Etat centralisé et planificateur avait, à la suite de la politique des métropoles d'équilibre développé un programme d'actions en faveur des villes moyennes (lui-même suivi d'actions en faveur des petites villes puis des pays).

A cette occasion Olivier Guichard avait déclaré en 1973 :

« il faut entendre par ville moyenne non pas toute agglomération urbaine comportant une population déterminée par des normes précises mais plutôt toute ville d'un poids démographique déjà notable dans la population d'une région et d'un dynamisme économique certain».

Cette approche plus ciblée associant dynamisme démographique et développement économique avait alors conduit le gouvernement et la DATAR à ne retenir que 117 villes moyennes pour constituer des pôles intermédiaires entre les métropoles d'équilibre et les petites villes.

L'APPORT DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Le programme Cœur de Ville a été mis en place dès 2017 avant le mouvement des gilets jaunes et la crise du COVID, pour accompagner les villes moyennes, afin d'une part d'améliorer les conditions de vie des habitants et d'autre part de conforter leur rôle de moteur dans le développement des territoires.

Cinq axes prioritaires ont été retenus :

- La réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- Le développement économique et commercial ;
- L'accessibilité, les mobilités et connexions ;
- La mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ;
- L'accès aux équipements et services publics.

En septembre 2021, il a été décidé d'étendre le programme aux quartiers, aux entrées de villes et aux gares afin de libérer du foncier sans grignotage des espaces naturels.

Deux autres dispositions pouvant intéresser les villes moyennes ont été prises :

- La pérennisation du fonds friches
- La prolongation du dispositif de défiscalisation Denormandie pour les propriétaires bailleurs investissant dans l'ancien.

L'ensemble du programme « Cœur de ville » concerne 222 territoires, qui regroupent 24 % de la population française.

Cinq milliards d'argent public (Etat, CDC , ANAH) y ont été affectés.

Plusieurs résultats positifs ont déjà été enregistrés à fin 2021 :

3 milliards d'euros engagés, 57.000 logements réhabilités ou rénovés, hausse de 14 % sur 2 ans des ventes immobilières....¹

Pour autant deux questions majeures restent posées :

- 1) Le choix de 222 territoires est-il pertinent ? Ne risque-t-il pas de limiter l'efficacité du dispositif au profit de des plus dynamiques ? Rappelons qu'en 1972, seulement 117 villes avaient été retenues pour 77 contrats signés.
- 2) La tendance actuelle post COVID et télétravail peut-elle s'inscrire durablement dans une trajectoire de développement des villes moyennes ?

1) 222 territoires de villes moyennes : des trajectoires diversifiées

Début 2022 France Stratégie a publié une étude portant sur 202 territoires de villes moyennes.

Il apparait que sur la décennie 2010-2020 les villes moyennes ont été moins dynamiques que les métropoles avec une baisse des prix médians de l'immobilier (- 6,5% contre + 7% dans les pôles des métropoles), une stagnation de la population et une croissance de seulement 3% de l'emploi (+12 % dans les métropoles).

(1)¹ Source : CDC banque es territoires Localtis 3 septembre 2021

Pour autant on constate une grande diversité des trajectoires des territoires concernés.

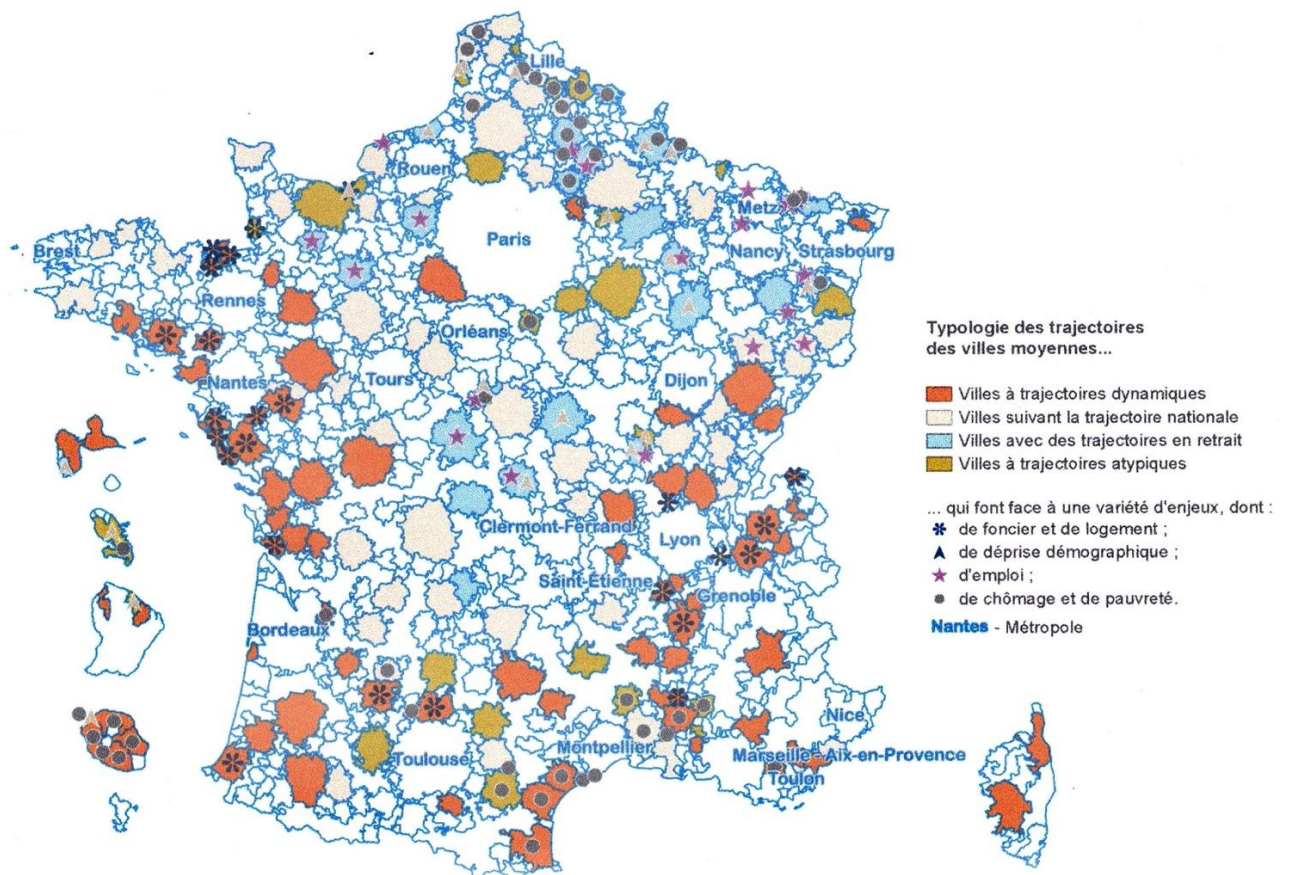
Ainsi au regard des trois indicateurs précédents (prix de l'immobilier, population, emploi) on constate que :

Les villes à trajectoires dynamiques c'est-à-dire connaissant des trajectoires positives des trois indicateurs et supérieures à la trajectoire nationale pour au moins deux d'entre eux sont au nombre de 85 (42% du panel) ;

Elles se situent principalement sur le **grand U** : arc atlantique (Bayonne, Rochefort, Royan...) pourtour méditerranéen (Perpignan, Sète...) vallée du Rhône (Valence, Orange), jusqu'à la frontière suisse ; (Chambéry...)

En ajoutant les villes ayant une trajectoire similaire aux tendances nationales (55 villes) ce sont 120 territoires de villes moyennes qui peuvent être considérés comme ayant un potentiel de développement ²

TYPOLOGIE DES TRAJECTOIRES DES VILLES MOYENNES 2010 -2020 [\(source France stratégie\)](#)



² Il serait intéressant d'établir une comparaison avec les 117 villes moyennes retenues en 1972

2) L'effet COVID et télétravail.

Les médias consacrent de nombreux articles à cette question, estimant que les villes moyennes seraient les premières à en bénéficier ;

Si on constate localement certaines tensions sur les marchés immobiliers locaux,³ on constate également que :

- La demande immobilière se concentre principalement sur les maisons individuelles avec jardins
- Dans 61% des cas ce sont principalement des cadres supérieurs avec un emploi télétravaillable et un pouvoir d'achat plus élevé qui font la démarche d'un départ des grandes métropoles vers les villes moyennes.

Il convient également de souligner que l'effet télétravail tend à s'amenuiser :

- En novembre 2020 44 % des salariés étaient en télétravail 5 jours sur cinq mais un an après ils n'étaient plus que 20%.⁴
- La part des salariés en télétravail 2 jours par semaine serait actuellement de 19 % dans les métropoles et seulement de 15 % dans les villes moyennes.

En fait « les dernières données disponibles ne permettent pas à ce stade de savoir dans quelle mesure les villes moyennes ont pu bénéficier, depuis la pandémie, de l'arrivée d'actifs concernés par le télétravail en provenance d'autres territoires, notamment des métropoles ». ⁵

QUELQUES PISTES DE REFLEXION

Pour certains territoires présentant une trajectoire défavorable seul un investissement public important permettra de les maintenir « à flot » notamment par des interventions de revalorisation des centres villes et des actions en faveur des transports et pour faire face au vieillissement de la population.

Pour d'autres au contraire une conjugaison d'investissements publics et privés notamment en matière d'immobilier paraît réaliste pour amplifier une dynamique de développement qui préexistait au confinement COVID et à l'émergence du télétravail.

Cette dichotomie paraît essentielle à considérer si on ne veut pas tomber dans le syndrome de certains dispositifs d'investissement locatif défiscalisé qui dans le passé ont conduit à inciter des propriétaires à acquérir des biens là où il n'y avait pas de marché.

³ Selon le Figaro immobilier, entre 2020 et 2021, le pouvoir d'achat immobilier (nombre de m² que l'on peut s'offrir pour 1000 € de mensualité sur 20 ans) aurait diminué de 7% à Nîmes, 8% à Montpellier, 6% à Saint Etienne, ce qui correspondrait à un inversement de tendance par rapport à la décennie 2010-2019 (cf. supra)

⁴ Source France Stratégie et Dares

⁵ France Stratégie « La revanche des villes moyennes, vraiment? »

Dans cette optique ce sont les territoires du grand U (arc atlantique, pourtour méditerranéen vallée du Rhône jusqu'à la frontière suisse) qui paraissent les plus pertinents. Dans un marché immobilier local soutenu et un contexte de baisse des rendements ⁶certains investisseurs pourraient être tentés de diversifier leur patrimoine.

Concernant l'effet COVID et télétravail il convient de rester prudent.

On se souvient du « syndrome du coq » dans les années 70 lorsque le desserrement des grandes métropoles avait conduit de nombreux habitants à s'installer en périphérie en milieu rural. Certains maires avaient dû prendre des arrêtés pour interdire aux coqs de chanter à 5 heures du matin afin de satisfaire les nouveaux rurbains.

Dans le même esprit de nombreux soixantehuitards ont acheté des mares dans le Larzac et des bergeries en Provence. Que sont -ils devenus ?

Dès lors si on considère que les télétravailleurs se recrutent souvent dans les CSP + et sont généralement des adeptes du nomadisme et de la bi -domiciliation, une offre éducative et culturelle attractive ainsi qu'un système de santé performant et la proximité d'infrastructures de transports (autoroutes, gares reliées au réseau TGV voire proximité d'aéroports) sont autant d'éléments à prendre en compte.

Pour autant il ne faut pas occulter certaines contradictions qui risquent d'apparaître

- L'orientation de la demande vers la maison individuelle avec jardin peut être antinomique avec l'axe d'intervention sur les centres villes retenu par le programme Action Cœur de Ville et la volonté affichée de limiter le développement des villes aux tissus urbains existants (principe de « non artificialisation » des sols.).
- L'arrivée de télétravailleurs et télétravailleuses avec un pouvoir d'achat plus élevé peut se traduire par une hausse artificielle des prix de l'immobilier au détriment de la demande endogène.
- Les besoins exprimés par cette nouvelle population notamment en termes de mobilité peuvent conduire à survaloriser les villes moyennes situées dans l'aire d'attraction directe des grandes métropoles (Paris, Nantes, Bordeaux, Lyon, Marseille...) au détriment des autres.

Face à ces interrogations, la prise en compte dans le programme Cœur de Ville des quartiers, entrées de villes, secteurs de gares ainsi que la pérennisation du fonds friches peut être l'occasion de créer les conditions pour libérer du foncier et limiter les tensions sur le marché de l'immobilier.

Dans cette optique, la création de foncières publiques régionales, à l'instar de ce qui a été fait il y a 3 ans en Ile France (société détenue à 50 % par l'EPF Ile de France et 50% par la Caisse des Dépôts) permettrait d'anticiper des évolutions trop fortes sur le cout du foncier dans les opérations d'aménagement.

⁶ Analyse à relativiser dans le contexte actuel d'une évolution « éventuelle » des taux d'intérêt

Par ailleurs, au-delà des écoquartiers dont le concept est maintenant largement diffusé il paraît indispensable de réinventer un aménagement urbain et des produits immobiliers adaptés afin, non pas de mettre les villes à la campagne comme le préconisait Alphonse Allais, mais la campagne à la ville.

Le développement du télétravail devrait logiquement conduire à repenser l'organisation et la surface des habitations. Faut-il aller jusqu'à prévoir dans les futurs quartiers des espaces partagés de co-working qui deviendraient par la même des espaces de sociabilité entre voisins comme l'étaient dans le passé les lavoirs municipaux ?

En définitive, pour paraphraser un homme politique bien connu, il ne suffit pas de s'agiter sur son siège en criant télétravail, télétravail pour que les villes moyennes deviennent un nouvel eldorado.

Laurent FORESTIER