

# Le fait du jour

# Opération sauvetage d

**AMÉNAGEMENT** Des centaines d'élus ont écrit au président de la République pour faire de la redynamisation des centres-villes la Grande cause nationale en 2018

NICOLAS CÉSAR  
n.cesar@sudouest.fr

« Il faut arrêter le massacre ! », lâche Patrick Vignal, député de l'Hérault (LREM) et président de Centre-ville en mouvement. Il y a quelques jours, cette association fondée en 2005, qui réunit plusieurs centaines d'élus, a envoyé un courrier à Emmanuel Macron tirant la sonnette d'alarme sur la « désertification rapide » des centres-villes en lui demandant d'en faire la Grande cause nationale 2018.

Le problème est bien connu, mais s'accélère avec le phénomène de métropolisation, de concentration des emplois et des habitants autour des grandes villes. Aujourd'hui, 60 % des centres-villes ont un taux de vacance commerciale supérieur à 10 %. En 2001, ils n'étaient que 10 %. Seules quinze villes résistent : de grandes agglomérations, comme Lyon, Bordeaux ou Toulouse, des villes riches telles que Compiègne, et des villes touristiques comme Biarritz ou La Rochelle.

## Le mal : la grande distribution

Montée en puissance des achats sur Internet, problèmes de stationnement, multiplication des rues piétonnes, fiscalité et loyers trop élevés : les causes de la désertification des centres-villes sont multiples. Mais, selon Centre-ville en mouvement, le problème est avant tout lié à l'explosion des grands centres commerciaux en périphérie. L'an dernier, le volume des surfaces commerciales a encore augmenté de

22 % en France, et dans 90 % des cas, elles se situaient hors des villes.

Un développement qui se fait aux dépens du petit commerce de centre-ville. Ainsi, en juin 2014, une étude de Procos, la fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé, estimait qu'avec l'avènement de tous les projets au Pays basque et dans le sud des Landes (lire ci-dessous), l'emprise de marché du centre-ville de Bayonne ris-

« Il faut un "plan Marshall" sur le sujet, sinon c'est la porte ouverte au Front national » (Patrick Vignal)

quait de décliner de 25 %, et celle du cœur de l'agglomération d'acquiesce de 16 %.

Pour y remédier, Centre-ville en mouvement réclame un moratoire d'un an sur les extensions des zones commerciales. Proposition reprise, sans en avoir connaissance, lundi par Alain Rousset, le président de la Région Nouvelle-Aquitaine, qui propose de mettre à disposition des fonds pour aider les commerces de centres-villes à se revitaliser. « Un commerce de centre-ville crée deux fois plus d'emplois que la grande distribution », justifie-t-il.

Bien sûr, un moratoire ne suffira pas. L'association réclame au gouvernement un « plan Marshall » sur le sujet, « sinon c'est la porte ouverte au Front national », insiste Patrick Vignal. Un plan qui permettrait, entre autres, de pouvoir contrôler davantage l'installation des boutiques. À condition

que les élus résistent davantage au lobbying des grandes surfaces... En outre, pour faciliter la rénovation d'immeubles anciens, Centre-ville en mouvement suggère que certaines contraintes urbanistiques soient « allégées » afin d'en diminuer le coût. Dans le même sens, elle réclame des baisses ciblées de fiscalité et des prêts à taux zéro pour inciter les particuliers et professionnels à acheter en centre-ville.

« Les évolutions sociétales nous sont favorables. Les nouvelles générations préfèrent acheter des produits locaux et vivre en ville », met en avant l'élu. Selon une étude récente de CSA, 73 % des Français se rendent au moins une fois par semaine dans leur centre-ville. Et, 65 % des 18-24 ans s'y disent attachés.

## Inventer la ville du futur

Plus globalement, il s'agit de construire une nouvelle politique d'aménagement du territoire, en rupture avec le modèle d'étalement urbain-pavillon avec un grand jardin - que la France a trop longtemps entretenue. Ainsi, à La Réole, à 80 km de Bordeaux, Bruno Marty, le maire, a décidé en 2012 de fermer plusieurs zones à l'urbanisation aux alentours et de concentrer ses moyens sur les aménagements urbains et les animations culturelles en centre-ville pour enrayer la perte d'attractivité et de population.

Au final, sa commune est passée de 4 138 à 4 490 habitants en cinq ans. Se sentant souvent trop seuls face à ces problématiques complexes, les



élus peuvent s'appuyer dans la région sur l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le portage financier, l'appui technique et juridique de ces opérations. Ainsi, il aide actuellement Cognac à investir 6 millions d'euros dans son centre-ville, au

moment où le maire a décidé de fermer 20 hectares de zones à urbaniser.

Emmanuel Macron a promis de prendre le problème à bras-le-corps et a annoncé qu'il allait mettre en place, avec la Caisse des dépôts, une

## La côte basque, un cas d'école

La région de Bayonne offre un exemple flagrant du développement sans bride des périphéries commerciales. Ces deux dernières années, l'offre, déjà importante, a littéralement explosé. Ikea a ouvert en 2015 un magasin. Un an plus tard était inaugurée, sur 42 000 m<sup>2</sup>, la galerie attenante au géant du meuble : Ametzondo shopping. Dans le même temps, l'historique centre commercial BAB 2 ripostait avec une extension de 8 000 m<sup>2</sup>. Et l'offre pléthorique sur le bassin de vie pourrait être encore étoffée puisque le projet des Allées Shopping, à Ondres, n'est officiellement pas abandonné. Ses promoteurs veulent aménager plus 50 000 m<sup>2</sup>. Si tous les projets en cours étaient menés à leur terme, la surface commerciale du secteur pourrait dépasser les 400 000 m<sup>2</sup>. Selon la Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé, il faudrait un accroissement démographique de l'ordre de 200 000 habitants pour assurer la pérennité de tous ces commerces. L'Insee table sur 35 000 d'ici 2020 dans l'agglomération bayonnaise. **P. P.**



L'offre commerciale a explosé autour de Bayonne.

PHOTO B. LAPÈGUE/« SO »

## 3 QUESTIONS À...

**Ariella Masbounji**

Grand prix de l'urbanisme 2016

### 1 Pourquoi peine-t-on autant à sortir du modèle de l'étalement urbain en France ?

La France est un grand pays rural, où il y a beaucoup de place. Dans les pays nordiques, les villes sont plus denses, car les élus ont des contraintes d'espace qui les amènent à être plus vertueux. Mais aujourd'hui, nous ne pouvons pas dire privilégier le développement durable et être champions d'Europe des centres commerciaux tout en continuant à bâtir des maisons sur de grands terrains.

### 2 Quel est le modèle d'aménagement idéal ?

Ce sont des centralités le long des transports en commun. Pour piloter ces projets complexes, nous avons besoin de maires visionnaires comme Juppé à Bordeaux, Ay-



rault à Nantes, qui n'ont pas peur de ne pas être réélus. Le bon centre-ville, c'est celui où on a envie de s'asseoir, avec un espace public, qui favorise la mixité sociale. Mais la France doit rester un pays rural et sanctifier l'agriculture, comme en Suisse, où il est inscrit dans la loi que le pays doit être autonome sur le plan alimentaire. À l'inverse, la métropole de Marseille n'a que trois jours d'autonomie alimentaire. Surtout, l'imperméabilisation des sols accroît les risques d'inondations lors d'événements climatiques. Ceci étant, repenser

la ville ne doit pas se faire sur le thème de la peur. Le développement durable ne doit pas être une punition. Les gens doivent en percevoir l'impact sur leur bien-être. Par ailleurs, l'essor actuel du télétravail et des lieux de coworking est l'occasion de faire émerger des centralités périphériques.

### 3 Comment lutter contre la flambée des prix en métropole ?

D'abord en se battant contre le Airbnb institutionnalisé. Ensuite en développant le logement social. À Berlin, c'est ce qui a permis de garder les jeunes générations. D'autre part, les villes doivent mener des politiques foncières. À Birmingham, le maire a implanté des centres commerciaux en centre-ville et les a interdits en périphérie. Ceci étant, les mêmes recettes ne marcheront pas partout. Pour réussir, les élus doivent avant tout travailler de manière concertée avec la population, ainsi que des urbanistes, des sociologues...

**Recueilli par N. C.**

# es centres-villes



agence chargée des centres-villes. Mais sa capacité financière et ses domaines d'intervention sont encore flous. « Politiquement, ce ne sera pas payant à court terme. Mais, c'est un devoir au regard des générations futures », martèle Patrick Vignal.

**Six centres-villes sur dix (ici Langon) ont un taux de vacance commerciale supérieur à 10 %, contre un sur dix en 2001.**

PHOTO STÉPHANE LARTIGUE/« SUD OUEST »

## Les « petits maires » planchent

### PAYS BASQUE

L'Association des petites villes de France organise ses assises demain et après-demain à Irun

Vendredi à 9 h 15, atelier N° 2 : « Revitalisation des centres-villes, comment agir. » Au moment d'établir le programme de ses assises, qui débutent demain, l'Association des petites villes de France (APVF) pouvait difficilement esquiver une question au centre des préoccupations de ses membres (1).

Plusieurs d'entre eux plancheront donc sur le sujet dans une salle du centre de congrès Ficoba d'Irun, à 300 mètres de la frontière française. Ils tenteront d'envisager des solutions : « Les élus savent que ce genre de problématique ne peut s'aborder sous un prisme unique, remarque André Robert, délégué général de l'APVF. Il faut retrouver un aménagement équilibré entre petites villes et grandes agglomérations. Ces dernières ne peuvent plus vampiriser l'emploi et l'économie comme cela peut être le cas depuis plusieurs années. »

### Faire son autocritique

Selon lui, il s'agit aussi « de prendre les bonnes décisions. Les maires ne peuvent faire l'économie d'une autocritique, notamment en ce qui concerne le commerce. Ce sont eux qui ont accueilli à bras ouverts les grandes surfaces à la lisière de leurs villes. »

De la cohésion territoriale, en somme. Le secrétaire d'État Julien Denormandie qui ouvrira les tra-



**André Robert, délégué général de l'Association des petites villes de France.** PHOTO DR

vaux demain après-midi ne parlera sans doute pas d'autre chose. Mais plus que de la parole, ses auditeurs espèrent surtout du nouveau gouvernement qu'il passe aux actes : « La dernière baisse triennale des dotations de fonctionnement nous a fait très mal, poursuit André Robert. On nous annonce une année blanche avant encore 13 milliards d'euros d'économie d'ici à la fin du quinquennat. C'est inquiétant. D'autant que s'y ajoutent la baisse des contrats aidés, qui touche plus fortement les petites villes, puis la suppression de la taxe d'habitation. »

L'argent, seul nerf de la guerre lorsque l'on parle aménagement du territoire ? « Les gouvernements successifs nous demandent de nous serrer la ceinture en permanence, de rogner sur les dépenses

de fonctionnement, répond Kotte Ecenarro, maire d'Hendaye, qui en quatre ans a vu sa dotation globale de fonctionnement passer de 2,6 à 1,2 million d'euros. Nous avons grâtié jusqu'à l'os. Aujourd'hui, c'est sur les investissements que nous économisons. Notamment pour nos centres-villes. Je trouve mal venu de nous expliquer que nous gérons mal nos communes. Nous, nous ne pouvons pas nous permettre de présenter un budget en déficit. »

### « Une prise de conscience »

Manque de logements, disparition des services publics, notamment dans les secteurs de la santé, de l'éducation et de la sécurité : tels sont les symptômes identifiés de la mort lente des centres-villes. Lente, mais pas inéluctable selon le délégué général de l'APVF : « Il y a, me semble-t-il, une prise de conscience. J'en tiens pour preuve la possible création d'une Agence nationale de la cohésion territoriale. Des élus, comme le sénateur gersois Raymond Vall, travaillent sur la réciprocité entre grandes agglomérations et les plus petites villes en périphérie. »

Et le représentant de l'association de conclure : « Les statistiques le montrent : les gens veulent revenir habiter dans des villes à taille humaine. Il est bon aussi de rappeler qu'aujourd'hui, nos communes rassemblent environ 20 millions d'habitants. Un tiers de la population française. »

**Fabien Jans**

(1) L'APVF rassemble 1 100 communes de 2 500 à 25 000 habitants.

## Comment Périgueux veut rester attractive



**Le commerce se maintient dans le centre de Périgueux.**

PHOTO ARCHIVES J.-C. SOUNALET/« SO »

**DORDOGNE** La ville-préfecture mise sur un cadre agréable et un calendrier d'animations très dense

Et si tout n'était pas perdu pour les centres-villes ? La relative bonne santé des artères commerçantes de Périgueux, chef-lieu de la Dordogne, tend à montrer qu'il n'y a pas de fatalité.

Nichée au cœur d'une vaste agglomération de 100 000 habitants, la ville de 30 000 âmes n'est pourtant pas épargnée par la concurrence des zones commerciales. En témoigne la spectaculaire extension du déjà puissant pôle de la Feuilleraie, à l'est de la ville, qui se concrétisera en novembre par l'ouverture de 27 nouveaux commerces, dont la chaîne de vêtements H & M.

### Des commerces de bouche

Si Périgueux s'en sort mieux que d'autres villes de taille moyenne, c'est sans doute parce qu'elle compte encore une grande diversité de

commerces, de surcroît majoritairement tenus par des indépendants.

Là où ailleurs banques et assurances ont massivement cannibalisé les baux commerciaux des centres-villes, la cité des Pétrucos a ceci de précieux qu'elle abrite encore des commerces de bouche en nombre suffisant. « Pas besoin de prendre sa voiture pour aller en périphérie remplir son panier. On a des bouchers, des poissonniers, des boulangers ou encore des pâtisseries sur place », résume Guillaume Bideux, le président de l'Office du commerce et de l'artisanat (Ocap) de Périgueux.

À cet appétissant tableau vient s'ajouter le cadre, agréable, d'une ville qui a enfin pris conscience de son potentiel architectural et touristique. Tandis qu'un nouveau règlement a fait éclore des terrasses un peu partout dans le centre, les ré-

cents aménagements de rues et places devront servir à booster les achats en ville. « Faire ses courses dans le centre de Périgueux, c'est allier le plaisir de faire les boutiques et celui de profiter d'un bel environnement architectural et urbain », plaide le maire, Antoine Audi.

### Animations tous azimuts

La municipalité n'a jamais autant misé sur le pouvoir d'attraction des animations. À chaque saison, sa fête populaire, de Mimos, le festival du mime estival, aux Vintage days, le week-end au parfum des sixties de début septembre en passant par le Salon international du livre gourmand, le marché de Noël et Péri-Meuh, célébration rabelaisienne et automnale du Périgord agricole.

Cette floraison d'événements, qui a valu à Antoine Audi d'être carica-

turé en « président de comité des fêtes », serait l'une des clés du succès. « Tous ces rendez-vous font venir beaucoup de monde en centre-ville, constate le dirigeant de l'Ocap. Au-delà de la population locale, il y a ces gens qui viennent spécialement à Périgueux pour une manifestation et qui en profitent pour découvrir notre centre-ville. »

Même le patron des supermarchés Leclerc de l'agglomération a montré son intérêt pour le centre de Périgueux en rachetant l'an dernier, à la surprise générale, la plus grosse librairie de la ville. Ville qui n'en a d'ailleurs pas terminé avec son développement commercial. Un « village » de 25 magasins répartis sur trois étages est bien parti pour voir le jour en 2019 sur les boulevards.

**Émilie Delpeyrat**