

Centres-villes, centres anciens, les cœurs des villes en danger

Samedi 16/09/2017 à 17H07

PARTAGER

6 réactions

Alors que le nombre de commerces ne cesse de diminuer depuis 2010, l'association Centre-ville en mouvement propose de faire de la désertification une cause nationale, et les maires sont en première ligne pour les revitaliser



La rue de la République est l'artère principale du centre-ville de la cité des papes.PHOTO CYRIL HIÉLY



La rue de la République est l'artère principale du centre-ville de la cité des papes.PHOTO CYRIL HIÉLY



Patrick Vignal, député de l'Hérault (LREM) préside Centre-Ville en mouvement.PHOTO DR



Maire pendant 16 ans de Châteaurenard, le député Bernard Reynes estime que seul l'investissement de la puissance publique peut sauver les centres-villes. PHOTO M.-C.B.

L'érosion ne date pas d'aujourd'hui. Mais désormais, il y a urgence, en particuliers dans les petites villes, où des rues entières, autrefois prospères, sont désormais jalonnées de devantures fermées. A la tête de l'association Centre-ville en mouvement, le député de l'Hérault Patrick Vignal a décidé de tirer la sonnette d'alarme, en appelant à faire de la désertification de centres-villes une cause nationale. Elu d'une circonscription touchée par ce fléau, le parlementaire LREM fait écho aux actions engagées depuis plusieurs années par les maires, qui mènent même désormais campagne sur le thème de la désertification des centres-villes. *"Je veux faire du vieux La Ciotat une marque, car c'est comme ça qu'on va gagner"*. confie Patrick Boré, le maire LR de la commune touristique dont le coeur a perdu au fil des décennies sa prospérité. Un indicateur ne trompe pas : celui de la vacance commerciale. Les études réalisées, notamment un imposant état des lieux réalisé pour le compte de l'Etat en 2016 et présenté en février dernier aux Assises pour la revitalisation économique et commerciale des centres-villes, montre que le seuil de 10% considéré comme critique, a été franchi dans bien des communes et en particulier moyennes...

Moyennes et petites communes, les plus touchées

L'Institut pour la ville et le commerce, en juin 2016, présentait ainsi une carte réalisée à partir de données portant sur 200 centres appartenant à des unités urbaines de plus de 50 000 habitants, pointant 21 centres très désertifiés, au taux de vacance compris entre 10 et 15 %, parmi lesquels ceux de Carpentras et Cavaillon, dans le Vaucluse. Une douzaine d'autres sont moins préoccupants, la vacance n'y dépasse pas 10 %, dont Avignon et Martigues. Et ce sont les moyennes et petites communes les plus touchées : en 2015, 55 % des villes moyennes ont un taux de vacance supérieur à 10 % contre 27 % des grandes villes... Mais la disparition des commerces de proximité n'est qu'un "indicateur" signalant des difficultés plus vastes, comme la paupérisation des centres-villes, une perte de population, un fort taux de chômage. *"Il n'y a pas de commerce sans clients. On a construit des logements en périphérie, les clients n'habitent plus les centres, c'est aussi le résultat de la manière dont on a construit la ville"*, souligne Emmanuel Le Roch, du cabinet Procos, qui accompagne 260 enseignes confrontées à cette problématique, car elles sont souvent implantées au coeur des centres urbains et a accordé un "coup de coeur" à la ville d'Aix, emblématique d'un centre-ville réussi.

La vacance n'a cessé de progresser

Du coup les recettes sont plurielles pour répondre à ce défi, de plus en plus prégnant depuis 2010 : la vacance n'a cessé de progresser, pour concerner en 2016 11 % du parc des cellules commerciales de centres-villes.

Les mairies, avec l'appui de l'État et des Chambres de commerce, sont en première ligne dans ce combat qui touche aussi et surtout à la politique de rénovation des centres anciens, la production de logements, la réimplantation de services publics créant du flux. Marseille, l'une des rares grandes villes à être elle aussi victime de ce phénomène, avec une moyenne de 15 % de vacance commerciale, et jusqu'à 27 % dans certains secteurs, en a fait une des priorités de la mandature, avec un plan d'urgence. Un rapport commandé par la Ville pointe ainsi le manque d'adaptation du parc de logements, l'absence d'équipement réellement structurants, et l'impact de nouveaux

pôles commerciaux à l'extérieur. Car après avoir laissé fleurir des centres en périphérie des villes pendant des décennies, les élus ont compris qu'il fallait mettre un coup d'arrêt à cette politique meurtrière pour leurs coeurs de ville. *"Le nombre de m² de grandes surfaces est largement supérieur à la moyenne sur le territoire de la métropole, il faut arrêter ça"*, assure Gérard Gazay, le maire LR d'Aubagne qui anime un groupe de travail sur le sujet à la Métropole et s'est opposé à l'extension de la gigantesque zone commerciale des Paluds, à l'entrée de sa commune, dont les petites rues anciennes peinent à retrouver de la vie.

À Châteaurenard, un combat de 15 ans

À Châteaurenard, le parking souterrain de 400 places est fléché dès l'entrée de ville. Il faut dire qu'il a une particularité quasiment inédite pour un centre-ville : il est gratuit. Cet équipement implanté depuis 2007 sous l'hypercentre de la petite commune de 17 000 habitants avec 11 % de taux de chômage fait partie de l'arsenal dégainé pendant 15 ans par Bernard Reynès, député LR de la 15e circonscription des Bouches-du-Rhône, après avoir été maire pendant 16 ans... *"Quand j'ai été élu en 2001, le centre-ville était sinistré"* affirme le parlementaire. Située à quelques kilomètres de l'immense zone commerciale du Pontet, la petite commune à vocation agricole, qui abrite pourtant un important marché d'intérêt national, a vu au fil des décennies ses petites rues anciennes désertées. *"Il y avait aussi un problème d'insécurité, avec des cas de voitures bélier"*, raconte l'élu également membre de l'association Centre-ville en mouvement. Alors lui aussi, a fait du combat contre la désertification du centre-ville un slogan de campagne, et articulé une diversité de dispositifs destinés à remporter la bataille. À commencer par une refonte complète du coeur de Châteaurenard, supprimant les trottoirs, créant des places pour y installer des animations, *"cela représente 45 millions d'€ d'investissement pendant 15 ans. Nous subventionnions aussi jusqu'à 60 % de l'investissement des propriétaires pour rénover leur façade, avec un plafond de 15 000 €"*.

Un programme de vidéo protection

Dans le même temps, la commune lance un vaste programme de vidéoprotection *"en 2012 nous étions la mieux dotée"*. Et brandit l'arme du droit de préemption commerciale, qui permettra notamment de racheter un bar *"c'était un cloaque, nous y avons installé l'office de tourisme"*. Dans un autre registre, la Ville se saisit aussi de la menace fiscale ; les locaux commerciaux restés inoccupés pendant plus de deux ans voient leur taxe foncière augmenter. Enfin la production de logement change de cap ; *"il fallait arrêter l'extension de la commune, et ramener les gens vers la ville en produisant un habitat vertical, mais de qualité"*. À la place de l'îlot vieillissant où sont aujourd'hui installés les services publics municipaux susceptibles d'attirer du public, des bâtiments neufs, ont eu du mal à sortir de terre. *"Le premier opérateur privé que j'ai rencontré est finalement reparti"* se souvient Bernard Reynes. Pas facile à l'époque d'attirer les investisseurs. Mais s'ils sont finalement revenus, l'action publique ne s'est pas pour autant arrêtée. Et le volontarisme, en matière de revitalisation des centres-villes, est visiblement indispensable. En arpentant avec fierté les rues du centre de Châteaurenard, où les familles mais aussi les voitures, se pressent, en ce milieu d'après-midi, le député énonce les actions menées par la mairie, parfois inattendues, comme l'achat de ce carrousel, que fait fonctionner un employé municipal, moyennant... 50 centimes le tour de manège ! Ou encore cette campagne d'affiches quatre par trois, dans les rues d'Avignon, pour attirer le chaland dans la petite cité voisine ! Ou enfin l'implantation d'une salle polyvalente, connue notamment pour ses meetings politiques, sans oublier le cinéma, géré en... DSP. *"Châteaurenard est au coeur d'un bassin de vie de 80 000 habitants, et a une carte à jouer !"* estime l' élu qui attend désormais l'inauguration du lycée dans deux ans, *"à 10 mn du centre"* précise sa manager centre-ville, pour baisser enfin, un peu, les armes. Ou pas.

"Ce n'est pas une affaire de commerces mais d'aménagement du territoire"

Patrick Vignal, député de l'Hérault (LREM) et président de l'association Centre-Ville en mouvement, qui réclame que le sujet soit labellisé grande cause nationale 2018.

Pourquoi y a-t-il urgence selon vous ?

Patrick Vignal : De nombreuses études ont été faites sur les centres-villes mais désormais il faut faire du concret. Aujourd'hui toutes les administrations désertent les centres-villes, l'État doit s'engager à ne plus le faire. Car ce n'est pas seulement une affaire de commerces mais d'aménagement du territoire et de développement durable, avec le développement des déplacements courts et des circuits courts. Les quadra aujourd'hui n'ont pas forcément envie d'avoir le petit pavillon en périphérie, ils veulent de la proximité et des équipements publics.

Quels outils préconisez-vous ?

Patrick Vignal : La fiscalité doit encourager la rénovation de l'ancien qui coûte très cher, plutôt que de construire des pavillons sur des terres agricoles. La question c'est quelle ville voulons-nous ? Une ville propre, connectée, qui se construise sur la ville elle-même et sécurisée, avec par exemple de la vidéoprotection. Il faut aussi des normes moins contraignantes pour la construction de l'habitat.

Le commerce est-il un bon indicateur de la santé d'un centre-ville ?

Patrick Vignal : Il faut arrêter la construction de centres commerciaux ! En 2016 22 % supplémentaires ont été construits, dont 90 % en périphérie des villes. Il faut aussi arrêter les franchisés et ça c'est de la responsabilité des commerçants. Face au lobbying de la grande distribution, il faut rappeler que lorsqu'elle crée un emploi, le petit commerce en crée trois. À Lunel on relève 25 % de vacance commerciale, 27 % à Béziers, 17 % à Montpellier. Arrêtons le massacre !

Quelle est votre recette face à ces problématiques dans votre circonscription ?

Patrick Vignal : Pourquoi ne pas donner à de jeunes start-up des locaux gratuits plutôt que d'avoir des rideaux baissés ? Suivons l'exemple de Montrouge où le maire a tout acheté et mis à disposition de différents acteurs de sa ville. Mais pour les communes qui n'ont pas d'argent l'État doit soutenir des prêts à taux zéro pendant un an.

Et l'habitat ?

Patrick Vignal : Il faut mixer les populations, c'est l'alchimie de la ville. Le prêt à taux zéro peut aussi permettre à des classes moyennes ou supérieures de s'installer dans les centres-villes. Ce qui nous a manqué ce sont des urbanistes et des sociologues. Je me félicite déjà la création du nouveau Ministère de la Cohésion des Territoires. Je crois que Jacques Mézard a saisi toute l'importance de cette cause nationale. C'est engageant pour l'avenir ! La cohésion des territoires, et surtout leur vitalité, englobe donc tout, et pas seulement le commerce. C'est un projet de société.

59 % des Français attachés aux centres-villes

Selon le baromètre du centre-ville et des commerces réalisé en juin dernier par l'Institut CSA dans le cadre des travaux de l'association Centre-ville en mouvement, 59 % des Français se disent attachés aux centres-villes, et en particulier les jeunes, puisque 65 % des 18-34 ans les plébiscitent.

Les clés d'entrée aux centres-villes demeurent la facilité d'accès, pour 41 % des personnes interrogées, mais aussi la convivialité, avec l'envie d'un centre-ville agréable pour y flâner, selon 35 % des sondés. Les freins demeurent dans 48 % des réponses le stationnement rare et cher et les animations de quartier à 44 %.

À Miramas, La Ciotat, Aubagne, des méthodes de reconquête

Pour redonner vie au centre-ville, à chacun sa méthode. À La Ciotat, *"On a commencé par l'habitat, avec des noyaux importants datant des XVe, XVIe et XVIIe siècles, les études*

montraient que les propriétaires occupants s'en allaient, les personnes les moins aidées par la vie y trouvaient refuge, c'était devenu un habitat social de fait, non reconnu comme tel", explique Patrick Boré, qui a conduit plusieurs opérations de réhabilitation avec l'aide de l'État ou de l'Agence de l'habitat et assume la construction d'un centre commercial en périphérie *"pensé pour retenir les consommateurs sur le territoire de la commune"*. La fuite vers les grands pôles commerciaux voisins, mais aussi le stationnement certes abondant, mais payant, pèsent encore aujourd'hui sur le centre ciotaden, où la Ville veut désormais réimplanter des services publics, comme l'état civil, dans un bâtiment qu'elle s'apprête à racheter. Car la capacité de préempter des locaux est souvent l'arme première des communes dans la reconquête de leur centre. Depuis 5 ans, à Miramas, ce pouvoir a été renforcé. La petite cité où le groupe anglais McArthurGlen vient de créer un village de marques a été choisie comme l'un des 8 sites pilotes en France pour revitaliser son centre et dupliquer son expérience ailleurs si elle fonctionne. *"C'est un projet global de rénovation du centre-ville avec de gros investissements. Mais il y a aussi une dimension humaine, l'association de commerçants accompagne les nouveaux modes de consommation, les circuits courts, l'animation de rue, les activités tertiaires"*, plaide le maire PS Frédéric Vigouroux. La Chambre de commerce et d'industrie soutient ces actions, à travers le Fisac notamment. *"Nous venons aussi en appui pour repérer les commerces qui manquent et aller les chercher"*, souligne la CCIMP. À Aubagne la Ville a ainsi préempté le bail d'un ancien bar, pour y installer un glacier. *"La CCI a fait venir des franchisés"*, précise aussi le maire Gérard Gazay pour qui la reconquête passe par la sécurité, le stationnement, l'embellissement et les *"zones à 30 km/h"*.

Avignon intra-muros tente de résister aux gigantesques zones commerciales

Les travaux du tram qui verra le jour en 2019 et qui engorgent la circulation des véhicules sur le pourtour d'une bonne partie des remparts ont relancé le débat. Oui, la santé économique à Avignon est fragile. Et c'est le patron de la Chambre de commerces (CCI) qui le confirme.

"Il faut limiter au maximum l'impact négatif des travaux du tram. La problématique majeure à laquelle nous faisons face aujourd'hui est celle de l'accès au centre-ville et il me préoccupe. On constate une importante saturation de la circulation autour des remparts. Cela rend très difficile l'accès aux commerces de l'intra-muros et impacte aussi l'activité économique à l'extérieur, comme dans le quartier Saint-Ruf".

Si l'avenir n'est pas franchement radieux, il n'en est pas sombre pour autant. Claude Tummino, président de la fédération des commerçants détaille : *"Nous comptons aujourd'hui 2 200 commerces dont 1 200 dans l'intra-muros. Certes le taux d'inoccupation de locaux commerciaux avoisine les 9-10%, c'est-à-dire 1 à 2 points supérieurs à la moyenne nationale. Ce que je note en revanche, c'est l'ouverture depuis le début de l'année d'une quarantaine de commerces, ce qui marque un regain d'intérêt pour la proximité."* Le commerce souffre, comme ailleurs, depuis bien longtemps face aux centres commerciaux et autres hypermarchés. Le problème, c'est que ces derniers sont du genre tentaculaires à proximité immédiate de la Cité des papes. Il y a, bien sûr, la gigantesque zone commerciale d'Auchan Avignon Nord (519 millions d'€ de chiffre d'affaires annuel), mais aussi celles de la Castelette (312 M€), de Cap Sud (142M€), du Carrefour Courtine (110M€) ou encore du Leclerc des Angles (97M€). À titre de comparaison, le chiffre d'affaires des commerces du centre-ville d'Avignon est estimé à 109 M€.

Cette concurrence colossale est résumée par un autre chiffre : il y a, dans le département du Vaucluse, 190 établissements commerciaux pour 10 000 habitants, alors que la moyenne en France n'est que de 135. À cela, il faut ajouter de nouvelles pratiques telles que l'e-commerce qui, si elle n'est pas spécifique au Vaucluse, pèse lourd et voit son chiffre d'affaires grimper de façon vertigineuse au fil des ans. Il est ainsi passé de 55 milliards d'€ en France en 2014 à 80 milliards attendus en 2017.

L'e-commerce en cause

Une problématique que Cécile Helle (PS), maire d'Avignon ne sous-estime pas. Le conseil municipal a d'ailleurs entériné la création d'un poste de manager de centre-ville pour relancer la machine sur le terrain et affiner un état des lieux en constant

mouvement. Un plan d'action stratégique portant sur le commerce de proximité et l'artisanat a par ailleurs été mis en oeuvre. Avec notamment pour mots d'ordre la rénovation de l'urbanisme commercial, des travaux de mise en valeur du coeur de ville, ou encore l'accompagnement des commerçants dans leur adaptation au marché et une meilleure gestion du foncier commercial.

Tout cela suffira-t-il à enrayer un déclin entamé voilà déjà plusieurs décennies ? Rien ne le garantit. L'opposition municipale déplore régulièrement la disparition du marché de Noël et une piétonnisation qui bannit de plus en plus les voitures du coeur de ville. Si quelques dents ont grincé lors des travaux de réfection de la place Saint-Didier ou encore de la piétonnisation de la rue des 3 Faucons, tout le monde s'accorde par contre aujourd'hui à louer une pleine réussite en termes de fréquentation.

T.H.

<http://www.laprovence.com/article/papier/4620939/centres-villes-centres-anciens.html>