



## CENTRES-VILLES OÙ SONT PASSÉS LES COMMERCES ?

Publié le : 15/04/2017 par **Florence Humbert**



**Vitrines taguées, commerces qui ferment les uns après les autres, rues désertes... le spectacle qu'offre le centre de nombreuses villes françaises est alarmant. Pourtant, les citoyens ne baissent pas les bras et des initiatives se multiplient pour leur redonner vie.**

En mars dernier, un article du *New York Times* mettait en exergue le déclin des villes de province françaises. Prenant l'exemple d'Albi, le journaliste américain brossait un portrait au vitriol de la cité épiscopale, classée par l'Unesco au patrimoine de l'humanité, avec ses vieilles bâtisses à l'abandon, ses devantures closes, où seules subsistent les boutiques pour touristes et les grandes chaînes de l'habillement. Ce pavé dans la mare a immédiatement suscité l'indignation de la municipalité et d'une association de commerçants, qui ont contesté vigoureusement cette vision catastrophiste. Il est vrai que la préfecture du Tarn n'est sans doute pas la ville française la plus touchée par la déliquescence de ses commerces. Toutefois, la polémique, relayée par les médias, aura eu le

mérite de pointer un problème réel. Il suffit de sortir des autoroutes et de traverser petites villes et villages de France pour constater la disparition de nombreux commerces : difficile, aujourd'hui, d'y trouver un café, une épicerie ou une boulangerie. Quant aux villes moyennes, elles présentent toutes la même physionomie avec leurs rocades de contournement et leurs chapelets de grandes surfaces et de centres commerciaux séparés par d'immenses parkings. Dans les centres-villes, c'est le même spectacle de magasins fermés, de baux à céder.

Un phénomène qualifié de « *préoccupant* » par le récent rapport sur « *La revitalisation commerciale des centres-villes* », rédigé par l'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) à la demande du gouvernement. Selon ce rapport, en 2015, plus de la moitié des cœurs des villes moyennes (de 10 000 à 100 000 habitants) avaient un taux de commerces vides supérieur à 10 %, un taux considéré par les experts comme témoignant « *d'un déclin structurel de la commercialité du centre-ville* ». Mais dans certaines communes, la « vacance commerciale », c'est-à-dire le taux de commerces fermés, atteint des sommets vertigineux, comme à Béziers (24,4 %), Châtelleraut (22,5 %) ou Forbach (21,9 %). Seules les villes qui sont en capacité d'attirer une autre population que celle des résidents, notamment les cités touristiques (Aix-en-Provence, Annecy, Beaune, Biarritz, La Rochelle, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Malo...) parviennent à tirer leur épingle du jeu. Les autres sont touchées de plein fouet.

### Fermeture d'usines en arrière-plan

La faute à qui ? Il serait trop facile de désigner les grandes surfaces comme étant la cause unique de ce dépérissement. La situation est bien plus complexe. Elle résulte de la profonde mutation, au cours des trente dernières années, de nos comportements de consommateurs. Le développement fulgurant des médias, de la publicité, des loisirs et de l'automobile a bouleversé nos modes de vie, faisant table rase d'un monde qui semblait pourtant immuable, faute pour celui-ci d'avoir su s'adapter à ces nouvelles attentes. Pour Olivier Razemon, auteur d'un essai au titre provocateur, *Comment la France a tué ses villes* (1), « *le délitement du commerce n'est que le signe le plus visible de la dévitalisation du cœur de nos villes.* » Les statistiques de l'Insee montrent en effet que le détricotage du tissu commercial traditionnel des centres-villes s'accompagne d'autres problèmes plus graves : taux de chômage, de logements vacants et de pauvreté élevés, et diminution de la population. « *Depuis 50 ans, on a construit la ville hors de la ville, avec une séparation des territoires, des lieux où on est censé acheter, ceux où on dort, ceux où on travaille et ceux où on se distrait* », poursuit Olivier Razemon. Les collectivités locales accentuent ce mouvement centrifuge lorsqu'elles délocalisent à la périphérie des villes les services et les équipements publics : collèges, hôpitaux, médiathèques, services administratifs, piscines,

etc. Paradoxalement, plus les villes sont sinistrées, plus elles sont suréquipées en grandes surfaces. « À la fin des années 1990, confrontés à la fermeture des usines et à la baisse de la population, les élus locaux ont cédé à un mouvement de panique, explique Pascal Madry, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce. Ils se sont laissé séduire par les arguments des enseignes qui leur proposaient de nouveaux équipements, attirés par la perspective de recettes fiscales conséquentes et de créations d'emplois. » D'autant plus qu'ils y voyaient un avantage concurrentiel vis-à-vis des territoires voisins qui risquaient de récupérer l'offre si eux-mêmes la refusaient. Hélas, comme le pouvoir d'achat n'a pas suivi et que la population a continué de décliner, ils n'ont fait que transférer les friches industrielles vers le secteur tertiaire, alors que les centres-villes continuaient à se vider inexorablement.

## Certains maires réagissent

Dans certains cas, la situation est devenue si critique que les maires eux-mêmes ont pris conscience de l'urgence qu'il y avait à stopper l'hémorragie et à engager une politique de revitalisation de leur centre-ville. Les premières mesures ont été la requalification des espaces publics, la réorganisation de la circulation, la défense du commerce de proximité, etc. Des actions menées en concertation avec les acteurs économiques. « Quand les banques, les assurances, les cabinets d'architecte rachètent les cafés, les brasseries, les bijouteries, les pâtisseries, les rues affichent des rideaux baissés le samedi... On a donc introduit dans le PLU (plan local d'urbanisme) une règle de maintien du caractère artisanal ou commercial pour les cessions de fonds », explique Jean-François Debat, le maire de Bourg-en-Bresse. D'autres villes prennent des mesures plus volontaristes en faisant l'acquisition des surfaces commerciales, afin de contrôler leurs affectations et de proposer des loyers encadrés aux futurs exploitants. À Chessy (77), en région parisienne, le maire, Olivier Bourjot, a ainsi obtenu en quelques années l'ouverture d'une boulangerie, d'un magasin de primeurs, d'une supérette et d'un caviste.

Mais ces initiatives restent limitées et ne pourront, à elles seules, inverser une tendance lourde au niveau national, car l'équation est complexe et les moyens dont disposent les élus sont souvent insuffisants. Créer un cadre de vie plus agréable, aménager les places, faciliter le stationnement et la circulation dans le centre sont des éléments nécessaires, mais ils ne feront pas revenir les commerces et les habitants si toute la politique de la ville n'est pas repensée. C'est au cœur de nos cités, sur les places, dans le labyrinthe des rues que s'est jouée pendant des siècles la vie sociale, au rythme des réunions publiques, des manifestations, des cérémonies religieuses, des foires, des marchés et des discussions du café du commerce. Par-delà la nostalgie, ce sont les fondamentaux de la démocratie et du vivre ensemble qui sont remis en cause par le déclin actuel des centres-villes.

La remise en cause de la politique de la ville et du développement commercial incombe à l'État. Pas sûr qu'il ait pris la mesure du problème. À la suite de la publication du rapport de l'IGF et du CGEDD, la secrétaire d'État au Commerce, Martine Pinville, a annoncé le déblocage d'une somme de... 1 million d'euros pour « soutenir les opérations expérimentales et innovantes de revitalisation commerciale ». Une goutte d'eau dans l'océan des besoins.

## Des expérimentations qui ne suffiront pas

De son côté, la Caisse des dépôts, bras armé des pouvoirs publics, multiplie les initiatives. Le 30 mars 2016, elle a lancé un dispositif pour la revitalisation des centres-villes en proposant à plusieurs villes moyennes la signature de la convention « Centres villes de demain », qui met à la disposition des municipalités des moyens financiers (prêts à taux zéro) et logistiques (ingénierie commerciale et urbaine, restructuration du patrimoine public, etc.) pour rénover leur centre. Dix localités volontaires participent à cette expérimentation. Un plan d'action similaire, annoncé à l'automne 2013 par Jean-Marc Ayrault, le Premier ministre d'alors, a été engagé pour les bourgs de campagne de moins de 5 000 habitants, qui sont souvent le poumon de zones rurales isolées. Une occasion inespérée de mener une réflexion de fond sur la nature et la place d'un bourg rural dans l'aménagement du territoire. Ce « Programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs » a ainsi permis à la petite ville de Periers et à la Communauté de Communes Sèves-Taute, dans la Manche, de lancer une opération de rénovation des logements vacants du centre-ville pour accueillir les personnes âgées isolées et les jeunes en quête d'un premier appartement. Un projet propose également de convertir l'ancien cinéma, fermé depuis des années, en centre culturel. Ces initiatives importantes dénotent une volonté politique de traiter le problème, mais elles restent très limitées. Les premiers résultats ne se feront sentir que dans plusieurs années. Pendant ce temps, l'urbanisme commercial continue d'imposer sa loi et les centres-villes de déperir.

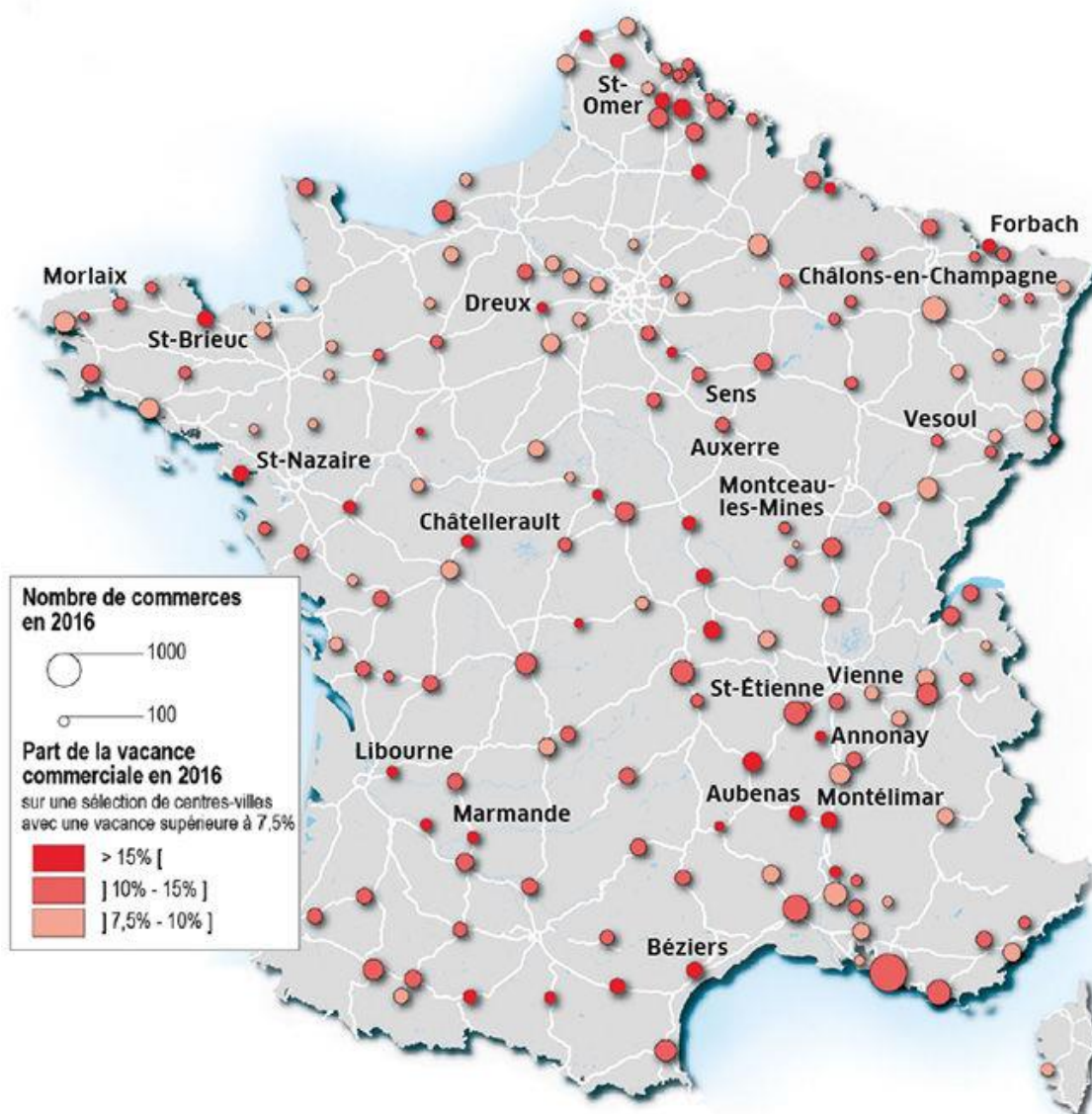
## Le vent tourne

Pas étonnant, dans ces conditions, que des citoyens excédés prennent la parole et multiplient les initiatives pour stopper l'extension des zones commerciales. À Saillans (26), bourg de 1 240 habitants, la fronde populaire a réussi à faire plier les grandes enseignes, qui ont abandonné le projet de zone commerciale. À Tournus (71), l'association « Tournu-

geois vivants » et ses 450 adhérents ont décidé de se battre contre l'implantation d'une nouvelle zone commerciale, portée par le maire, qui pénaliserait fortement le centre-ville. L'association, par l'intermédiaire de deux élus, a interpellé Jean-Michel Baylet sur ce projet. Dans sa réponse, le ministre de l'Aménagement du territoire reconnaît que « ce projet commercial d'envergure comporte un risque important de concurrence avec les commerces du centre-ville alors que la ville a été retenue [...] pour la revitalisation d'un centre bourg ! » Une réponse qui met en lumière les contradictions de l'action des pouvoirs publics.

Mais le vent est peut-être en train de tourner. L'avenir des centres commerciaux périurbains n'est plus aussi radieux. « On a ouvert en France 30 millions de mètres carrés de surfaces commerciales entre 2000 et 2010, l'équivalent des trente années précédentes, sans que la consommation suive. Il y a un effet de saturation », remarque Pascal Madry. Le système est en train de se fissurer et les grands acteurs de la distribution ne sont plus à l'abri des retournements de situation. Pour preuve les récentes difficultés du groupe Vivarte, dont les enseignes (André, Kookaï, La Halle, Naf Naf, Pataugas, Chevignon...) ont envahi la périphérie de nos villes. Début janvier, à deux doigts de la faillite, il a été contraint d'envisager un plan social d'urgence avec la fermeture d'une centaine de magasins et le licenciement de plus de mille employés. Or, avec plus de 3 000 magasins en France et 17 000 salariés, le groupe est un poids lourd de la distribution dans les zones commerciales. Sa disparition aurait des conséquences dramatiques pour l'emploi dans de nombreuses communes.

Reste que nous votons aussi avec nos Caddie et que la conscience citoyenne des consommateurs est l'arme la plus sûre pour redonner vie à nos centres-villes. C'est en soutenant toutes les initiatives, privées comme publiques, que nous ramènerons l'activité et l'animation autour de nos places. L'avenir du mode de vie à la française en dépend !



Les 20 villes précisées sur la carte sont celles qui connaissent la plus forte augmentation de leur taux de vacance commerciale entre 2012 et 2015. Parmi les localités les plus touchées par les fermetures de commerces en 2015 (soit un taux >15 %) on distingue : Béziers (24,4 %), Châtelleraut (22,5 %), Forbach (21,9 %), Annonay (21,3 %), Dreux

(19 %), Saint-Brieuc (18,9 %), Montélimar (18,4 %), Libourne (16,5 %), Marmande (15,2 %), Saint-Omer (15,2 %).

Source : Institut pour la ville et le commerce, complément mission.

## Reportage

### Châtelleraut se bouge

Avec plus d'un commerce fermé sur cinq, le centre-ville de Châtelleraut est en mauvaise posture. Pour sortir de la spirale de la déshérence, la municipalité a pris le taureau par les cornes.



**Châtelleraut, sous-préfecture de la Vienne (32 000 habitants), offre, pour l'heure, le spectacle d'un centre-ville moribond et d'une démographie atone.**

« Chers clients, chère clientes, notre magasin va fermer définitivement. Nous tenons à vous remercier pour ces 15 magnifiques années passées en votre compagnie. Ce fut toujours un plaisir de vous accueillir et de vous conseiller. Nous avons partagé avec vous de bons moments et parfois même des amitiés en sont nées... Sincèrement, votre équipe : Laurence, Nacéra, Nathalie. » Ce petit mot collé sur une vitrine vide sonne comme une épitaphe dans cette rue de Châtelleraut (86) aux allures de cimetière. Partout, des rideaux baissés, des fermetures définitives. La raison ? Des loyers bien trop élevés et, surtout, la concurrence exacerbée des centres commerciaux qui ceinturent la périphérie : au sud Auchan et Super U, au nord Leclerc... « Châtelleraut est suréquipé par rapport à l'offre », reconnaît Jean-Pierre Abelin, le maire de la ville, omettant toutefois de dire que les élus locaux portent leur part de responsabilité dans cette situation. La peur de voir la consommation s'évader vers Poitiers ou vers Tours a généré beaucoup d'ouvertures de grandes surfaces, fragilisant d'autant plus les acteurs plus petits du centre-ville. En tout, une soixantaine de commerces ont déjà mis la clé sous la porte ou déménagé dans les centres commerciaux de la périphérie.

### Commerces et bâtisses en déshérence

« Autrefois, la rue Bourbon était le meilleur emplacement, ça grouillait de monde, le samedi, on ne pouvait pas circuler, se souvient la patronne du café de L'Espérance, un bar d'habités à l'atmosphère conviviale. La situation a commencé à se dégrader dans les années 2008-2009 avec la crise. Maintenant, c'est la débandade, les commerces du centre-ville disparaissent à la vitesse TGV. » Nombre d'habitants ont suivi le mouvement, comme en témoignent les vieilles bâtisses à l'abandon désormais squattées par les pigeons. « Les propriétaires laissent tout pourrir », déplore Carole Quilichini, la directrice de la boutique de prêt-à-porter féminin, Kar'elles, le seul magasin qui subsiste dans la rue de l'Arceau. Difficile pour les commerçants qui tiennent encore bon d'échapper à la spirale de la déshérence. Pourtant, Châtelleraut ne manque pas d'atouts. Baignée par la Vienne qu'enjambe le pont Henri-IV, coiffé de deux tours, cette paisible sous-préfecture aux hôtels particuliers en tuffeau possède un charme discret. Mais pour retrouver une dynamique, la belle endormie aurait bien besoin d'un petit lifting.

### « Le centre-ville doit retrouver son âme »

Depuis quelques années, la municipalité a pris le taureau par les cornes, en concertation avec les acteurs économiques de la ville. La stratégie de revitalisation passe par l'urbanisme : destruction des bâtiments en ruine, ravalement des façades pour lesquelles les propriétaires peuvent obtenir des aides, aménagement de la circulation et du stationnement, relocalisation des services publics, les écoles notamment, restructuration du périmètre commercial sur une surface beaucoup moins grande : le boulevard Blossac, la petite place Émile-Zola entièrement restaurée, le marché

couvert de la place Duplex et les rues transversales menant à la Vienne, dont les rives vont être réaménagées en promenade jusqu'à la « Manu » (l'ancienne manufacture d'armes), qui abrite aujourd'hui l'école nationale du cirque et le musée auto moto vélo. Une « manageuse » de centre-ville a été recrutée pour assurer la coordination des actions commerciales, encourager les porteurs d'initiatives originales. « *Le centre-ville doit retrouver son âme, proposer autre chose que les produits de masse des centres commerciaux* », explique-t-elle. Installé depuis un an, sur le boulevard Blossac, Laure Hémon et son mari Yvon proposent une formule de fast-food à base de produits frais et locaux à prix doux. La réussite est au-delà de leurs espérances. La preuve que si l'offre répond à la demande, ça marche !



**Pour redonner vie au centre-ville, la municipalité de Châtellerault mise sur les commerçants porteurs de projets originaux et la Vienne, dont les rives seront réaménagées.**

## Notes

(1) Éditions de l'Échiquier, 2016.

---