

Centres-villes à vendre.



http://www.lemonde.fr/journalectronique/donnees/protege/20160112/html/16011206_6CENTRESVILLES+X1P1_ori.jpg.567.jpg

Les centres des villes moyennes françaises voient leurs commerces fermer les uns après les autres. En cause : l'étalement urbain et l'essor des grandes métropoles. Seules exceptions, les zones touristiques

T+ Bail à céder ", " à vendre ", " locaux disponibles ". Dans cette rue piétonne du centre de Saint-Brieuc, les agents immobiliers ont placé des affichettes sur les devantures des magasins. Peine perdue. De nombreuses vitrines demeurent vides, certaines recouvertes de lés de papier blanc ou peintes à la chaux, et les rideaux de fer sont baissés.

Que les habitants et élus de Saint-Brieuc ne s'offusquent pas de cette description. On aurait pu dépeindre, avec exactement les mêmes mots, le centre de Béthune (Pas-de-Calais), Troyes, Avignon ou encore Perpignan. A dire vrai, presque toutes les villes " moyennes ", de France, à quelques exceptions près, connaissent cette désaffection commerciale de leur centre. Dans ces sous-préfectures et préfectures départementales, la prolifération des boutiques abandonnées suscite un grand émoi. Mais l'enjeu n'est plus seulement local. " *Jusqu'à présent, on attribuait la situation du commerce aux politiques menées localement. Or, les maires sont en train de s'apercevoir que c'est un phénomène global, qui dépasse d'ailleurs les frontières* ", relève Nicole Gibourdel, déléguée générale de Villes de France, l'ancienne Fédération des maires des villes moyennes.

En place depuis la semaine dernière, les exécutifs des nouvelles régions disposent de compétences, le développement économique ou l'aménagement du territoire, qui leur permettront de se préoccuper de cette situation alarmante.

Il le faudra, car les chiffres sont implacables. " *La vacance commerciale – la proportion de magasins vides – progresse d'année en année depuis quinze ans. En 2014, le taux atteint en moyenne 8,5 % pour les 300 plus grandes villes de France* ", observe Pascal Madry, directeur de Procos, une fédération qui rassemble 260 enseignes du commerce spécialisé.

Selon les comptages effectués chaque été par Procos, les petites villes sont davantage touchées que les grandes. Le taux moyen de vacance commerciale ne dépasse pas 6,8 % dans les métropoles de plus de 500 000 habitants, mais atteint 10,2 % dans les villes de 50 000 à 100 000 habitants. Béziers dans l'Hérault (24 %), Vierzon dans le Cher (23,4 %) et Calais (20,7 %) occupent les trois premières places de ce sinistre podium.

" *Nous fixons le seuil d'alerte à 10 %. Or, ce niveau est dépassé dans 75 villes sur 300* ", constate M. Madry. Pour le consultant Franck Gintrand, qui conseille de nombreuses collectivités, l'affaire est entendue : " *La prochaine décennie sera fatale à ces villes moyennes qui connurent leur âge d'or au XIXe siècle, avec l'industrialisation et l'administration républicaine.* "

Les vitrines vides n'envahissent pas seulement les centres-villes. Dans certains quartiers anciens, on ne trouve parfois plus une boulangerie ! Et le phénomène s'étend à la périphérie. Ainsi, dans le parc immobilier des centres commerciaux, le taux de vacance est estimé par Procos à 7,6 % en 2014, contre 4,6 % en 2012.

Cette désertification pèse lourdement sur l'activité économique. Les recettes fiscales baissent, alors même que les municipalités des " villes-centres " doivent assurer des fonctions qui bénéficient à l'ensemble de l'agglomération. " *En conséquence, les maires doivent augmenter la fiscalité, ce qui nuit encore davantage à l'attractivité* ", observe Mme Gibourdel. Dans ces villes où l'hôpital demeure souvent le principal employeur, les suppressions d'emplois s'ajoutent en outre au désengagement des pouvoirs publics, qui s'est traduit, depuis vingt ans, par la suppression des maternités, commissariats ou tribunaux.

Comment en est-on arrivé là ? Les raisons sont multiples. On songe bien sûr au développement du commerce en ligne, qui repose sur les livraisons et supprime le passage obligé par les magasins. Mais pour M. Madry, l'effet Internet demeure encore marginal. " *Seuls des segments précis sont touchés, comme les agences de voyages ou la location de films* ", assure-t-il.

Les difficultés du commerce de détail constituent en fait l'aspect le plus flagrant d'un phénomène plus large. Les villes moyennes partagent au moins trois autres caractéristiques qui signent leur déclin : une population qui stagne, des revenus moyens en baisse et une part croissante de logements vides.

La population, tout d'abord. Dans les villes moyennes, elle n'a progressé que de 0,7 % entre 1999 et 2014, contre 9,5 % pour l'ensemble du pays. " *Certaines villes ont perdu jusqu'à 10 % de leur population en quinze ans* ", s'alarme Mme Gibourdel. Les villes affaiblies de la " diagonale aride ", cette bande qui court de la Meuse aux Landes, ne sont plus les seules concernées. Saint-Brieuc et Quimper, en Bretagne, ou Périgueux, dans le Sud-Ouest, sont ainsi confrontées à cet " exode urbain " en direction de leur périphérie.

En outre, les habitants qui continuent de vivre en ville sont désormais plus pauvres que ceux qui ont élu domicile dans les communes environnantes. Dans un " portrait social "

publié en novembre 2014, l'Insee mettait en évidence ce décalage. Une carte de France dessinée par les services de la statistique présente, commune par commune, les revenus fiscaux des ménages. Les villes moyennes y apparaissent dans une couleur plus claire que leur périphérie immédiate, signe d'un revenu moyen moins élevé. Le phénomène est nettement observable à Saint-Quentin (Aisne), Lons-le-Saunier ou encore Châteauroux. "*Les cadres quittent le cœur historique, qui n'est plus assez attractif à leurs yeux, pour habiter des maisons situées à 2 kilomètres*", souligne Mme Gibourdel.

" Déboboïisation "

Ces agglomérations connaissent une évolution inverse de celle que l'on constate dans les métropoles, où les foyers riches ont réinvesti le centre-ville, tandis que les ménages plus pauvres s'exilent en lointaine banlieue. Dans les villes moyennes, la " déboboïisation " est à l'œuvre. En conséquence, la dévitalisation touche désormais l'habitat. La proportion de logements vides, chiffre également fourni par l'Insee, progresse. Les appartements situés au-dessus des commerces abandonnés, qui ne disposent pas toujours d'une entrée indépendante, ont du mal à trouver preneur.

Dans les centres anciens, les rues vides ne font pas envie. L'humidité est présente, des bâtiments sont démolis, des portes murées. L'habitat insalubre menace. A Grasse (Alpes-Maritimes), deux immeubles se sont récemment effondrés. A Roubaix (Nord), la mairie s'apprête à vendre des maisons délaissées au prix de 1 euro, les travaux de rénovation restant à la charge des propriétaires.

Les maires tentent de faire preuve d'imagination. Ils recrutent des " manageurs de centre-ville ", chargés d'assister les commerçants désemparés. On multiplie les animations, fête médiévale en juin, foire aux vins à l'automne et guirlandes lumineuses de novembre à janvier. Certaines municipalités, comme Nevers, cherchent à maquiller la misère, en finançant la pose d'adhésifs qui figurent des façades en trompe-l'œil. A Pamiers (Ariège) ou Orthez (Pyrénées-Atlantiques), on sollicite des artistes pour décorer les vitrines abandonnées.

Convaincre les habitants de venir en ville pour faire leurs courses ? Sur les places, dans les boutiques, dans les cabinets des professions libérales, une réponse se fait entendre, récurrente : "*On ne peut plus se garer, monsieur le Maire.*" Depuis les élections municipales de mars 2014, dans une trentaine de villes, les édiles cèdent à l'injonction populaire. Ces élus, pour l'essentiel issus de l'opposition nationale LR-UDI, renoncent à des projets de tramway, rouvrent des couloirs de bus à la circulation automobile, transforment des zones piétonnes en parkings, détruisent des pistes cyclables ou décrètent la gratuité du stationnement dans une partie du centre-ville.

Ces mesures radicales sauveront-elles le commerce ? Rien n'est moins sûr, si l'on en croit un rapport du Groupement des autorités responsables de transport (GART) publié en octobre 2015. "*L'idée que la voiture permet le dynamisme économique est très largement ancrée dans l'esprit des commerçants*", constatent les auteurs de ce document, Anne Gérard, vice-présidente (PS) du Grand Poitiers, et Sébastien Martin, président (LR) du Grand Chalon. Or, "*associer la vitalité des commerces à la capacité d'y accéder en voiture est une idée reçue qui ne résiste pas à l'épreuve des faits*", indiquent les deux élus, qui étayaient leur affirmation de plusieurs études réalisées dans différents pays et auprès de villes de diverses tailles.

Ainsi, la France connaît-elle, à son tour, le phénomène des " *shrinking cities* ", ces villes en déclin qui parsèment le territoire des Etats-Unis. Ce n'est pas un cas unique en Europe, comme on peut notamment le constater en Wallonie, à l'est de l'Allemagne ou dans le nord de l'Angleterre. En revanche, les villes néerlandaises, où prévaut une stricte limitation du commerce en périphérie, sont moins touchées.

Dans l'Hexagone, ce funeste destin alimente désormais le débat public. Des maires d'extrême droite, Julien Sanchez, à Beaucaire (Gard), ou Robert Ménard à Béziers, s'offusquent de l'installation de kebabs dans les cœurs historiques aux vitrines abandonnées. Pour M. Madry, rien ne sert de s'en prendre aux kebabs : " *Ils ne sont pas à l'origine du problème. C'est un commerce agile, qui s'adapte à toutes les situations. Heureusement qu'ils sont là, parfois.* "

Pour le directeur de Procos, l'origine de la crise urbaine doit en revanche beaucoup au développement incessant des zones commerciales périphériques. Pas moins d'une vingtaine d'entre elles ont ouvert leurs portes en 2015. Et tant pis si leurs ventes stagnent. " *Les centres commerciaux constituent en réalité des produits financiers ; leur localisation ne prend pas en compte le potentiel des territoires* ", affirme M. Madry. Mais ce discours peine à convaincre les élus : " *On constate les taux de vacance commerciale les plus élevés là où les élus ont cru parer à la désaffectation du centre-ville en accueillant de nouvelles surfaces en périphérie* ", déplore-t-il.

Au fond, la France des villes mortes dessine, en creux, celle de l'étalement urbain, ces vastes infrastructures industrielles, commerciales et logistiques que l'on continue de bâtir sur les terres agricoles. Pour sauver les villes, le consultant Franck Gintrand prône une solution radicale : " *Stopper la machine à couler du béton* ".

Olivier Razemon

© Le Monde

[◀ article précédent](#)

[Comment prouver le harcèlement moral...](#)

[article suivant ▶](#)

[Le tourisme pour sauver le commerce et...](#)

Le Monde

12 janvier 2016

[article suivant ▶](#)

[La recette de Grenoble, tourner le dos...](#)

Le tourisme pour sauver le commerce et lutter contre la dévitalisation.



Les touristes comme planche de salut ? L'hypothèse est sérieuse. Parmi les villes qui échappent encore à la dévitalisation figurent les grandes métropoles, mais aussi les cités touristiques, telles que Nice, Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) ou Les Sables-d'Olonne (Vendée).

En juillet 2015, la maire divers droite d'Albi, Stéphanie Guiraud-Chaumeil, expliquait sa recette au magazine *Ondes urbaines*, édité par l'association Villes de France : " *Grâce au*

classement de la cité épiscopale au Patrimoine mondial de l'humanité, notre ville reçoit un nombre croissant de visiteurs. Depuis mars 2015, le centre-ville est classé en zone touristique d'affluence exceptionnelle. C'est un avantage concurrentiel par rapport aux commerces de périphérie, puisque les commerçants auront la possibilité d'ouvrir le dimanche, notamment en période estivale. "

" Revenu secondaire "

Les allées et venues des visiteurs sauveraient le commerce, mais aussi l'habitat. " *Notre service permet de donner une nouvelle chance à certaines villes* ", assure ainsi Nicolas Ferrary, directeur d'Airbnb pour la France. En 2012, sur les 7 000 logements proposés dans l'Hexagone par la plate-forme de location de biens, 4 000 étaient situés à Paris. En 2015, la proportion s'est inversée : 150 000 habitations sont disponibles, dont 100 000 en dehors de la capitale. Parmi les villes les plus prisées figurent Lyon ou Bordeaux, mais aussi, de manière plus surprenante, Carcassonne ou Perpignan.

Airbnb connaît, en outre, une forte affluence lors des événements festifs : " *Clermont-Ferrand au moment du festival du court-métrage, en février, et Avignon lors du festival de théâtre, - l'été -* ", observe M. Ferrary, qui poursuit : " *De nouvelles façons de visiter émergent, sans nuire à l'industrie hôtelière, qui continue de progresser. Les commerces et les restaurants en profitent. Et les habitants se constituent un revenu secondaire.* "

Les logements à louer sont répartis " *là où les gens vivent, donc en dehors des zones touristiques* ", affirme-t-il. Des plans de Paris, Amsterdam ou Austin (Texas), complaisamment diffusés par la plate-forme locative, montrent la localisation des logements loués par rapport à celle des hôtels. Partout, Airbnb dispose d'une couverture spatiale plus homogène. Les hôtels demeurent installés dans le cœur historique.

Au fond, ce n'est pas surprenant : les touristes, qu'ils soient internationaux ou simplement des parents qui rendent visite à un proche, aiment séjourner à proximité du centre, au milieu des vieilles pierres, même près d'endroits un tantinet délabrés. Une tendance que l'on retrouve parmi les adeptes de l'échange de maison ou d'appartement.

O. R.

© Le Monde

[◀ article précédent](#)
[Centres-villes à vendre](#)

[article suivant ▶](#)
[La recette de Grenoble, tourner le dos...](#)

Le Monde
12 janvier 2016

[article suivant ▶](#)
[" Je suis devenue le symbole de la...](#)

La recette de Grenoble, tourner le dos au tout-voiture.



Ce dimanche matin de la fin novembre 2015, le petit café de la place du marché est bondé. Il faut se contorsionner, se frayer un chemin parmi les tables pour atteindre enfin le bar. Dans un joyeux brouhaha, les habitués se racontent la dernière course en montagne et se demandent si la neige est tombée sur les cimes. Les étals du marché des Halles



Sainte-Claire sont tout autant animés. Maraîchers, fromagers, volaillers... proposent à l'abondante clientèle les produits des campagnes et des montagnes environnantes. Le commerce semble prospère à Grenoble.

Et pourtant, à quelques mètres de là, autour de la place, de nombreuses devantures arborent une affiche violette sur laquelle est écrite la "*chronique d'une mort annoncée*", celle des "*commerces grenoblois*". La fronde a éclaté en octobre 2015, lorsque les représentants des commerçants ont -dénoncé un projet d'"*autoroutes à vélo*", qui figurait dans le programme du maire (EELV) Eric Piolle, élu en mars 2014. Ces représentants quittent alors les Assises du commerce organisées par la municipalité, tandis que l'opposition municipale (LR) refuse "*les projets de circulation tout-vélo*".

En pratique, comme on le constate aux Halles, la ville ne se porte pas si mal. Selon la fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé Procos, le taux de vacance commerciale, étalon de la vitalité urbaine, était de 6 % en 2015, nettement inférieur à la moyenne nationale. "*En fait, le taux de locaux vacants est de 8,5 %, selon les chiffres de la Chambre de commerce et d'industrie*", dit Christian Hoffmann, président de Label Ville, l'association des commerçants qui revendique 800 membres et a imprimé les affiches violettes.

" Incompréhension des enjeux "

Pêle-mêle, M. Hoffmann reproche à la municipalité "*une ville sale, très insécurisée*" et déplore la présence "*de gens en errance sous l'emprise de l'alcool, des punks à chien comme on dit*". Le commerçant condamne aussi la gestion de la circulation automobile lors des pics de pollution, qui consiste à augmenter le coût du stationnement en échange de la gratuité des transports publics.

Pascal Clouaire, adjoint délégué à la démocratie locale et à l'économie de proximité, déplore "*une incompréhension des enjeux liés aux déplacements*" de la part des représentants des commerçants. Certes, reconnaît-il, "*le commerce dépend fortement des flux. Mais le flux ne signifie pas nécessairement un accès en voiture. A l'exception du samedi, entre 17 heures et 19 heures, les parkings couverts du centre-ville ne sont jamais pleins*". Et de s'appuyer sur une étude déjà ancienne, financée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui qualifiait, en 2003, les automobilistes de "*clients volages*", au contraire des piétons et cyclistes, "*acheteurs fidèles*".

Cas unique parmi les villes françaises, l'équipe au pouvoir à Grenoble mise sur la réduction massive de l'espace octroyé à la voiture pour dynamiser son activité économique. "*Dans les quartiers où l'espace public est partagé entre l'automobile et les autres modes, le commerce résiste mieux*", souligne Yann Mongaburu, vice-président de La Métro, la métropole de Grenoble, lui aussi élu sur la liste EELV.

La décision de 43 des 49 communes de La Métro de généraliser la vitesse maximale de 30 km/h, au cours de l'année 2016, doit favoriser ce qu'il appelle "*le commerce de rétention*", cette faculté qu'ont les habitants à faire leurs courses dans leur quartier, plutôt que de se garer sur les parkings des zones commerciales environnantes.

L'idée fait son chemin. Ainsi, même M. Hoffmann reconnaît que "*les clients ne se déplacent pas tous en voiture*", même si "*on ne peut pas tout acheter à vélo*". Favorable à "*l'extension de la piétonisation du centre*", il admet volontiers qu'"*il y a des places pour*

se garer à Grenoble ". Mais, ce qu'il réclame en priorité, c'est " de la concertation ".

M. Piolle ne se montre, lui, pas surpris par les récriminations concernant les déplacements. " *Les maires précédents ont entendu exactement les mêmes arguments au moment de la création des premières rues piétonnes et lors de la construction de la première ligne de tramway, il y a plus de trente ans* ", balaie-t-il.

O. R. (Grenoble, envoyé spécial)

© Le Monde

[◀ article précédent](#)

[Le tourisme pour sauver le commerce et...](#)

[article suivant ▶](#)

[" Je suis devenue le symbole de la...](#)

www.lesamisduvieuxlaval.fr