

## Centres-villes à vendre

Les centres des villes « moyennes » de France 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.

LE MONDE ECONOMIE | 11.01.2016 à 11h50 • Mis à jour le 11.01.2016 à 18h26 | Par Olivier Razemon

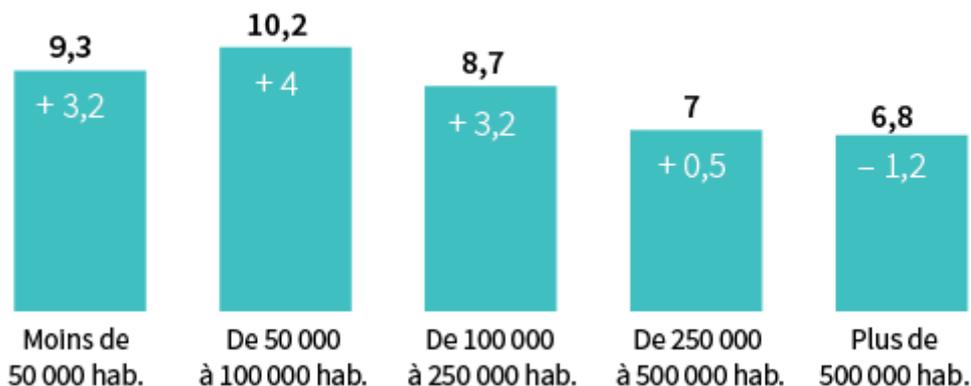


« Bail à céder », « à vendre », « locaux disponibles ». Dans cette rue piétonne du centre de Saint-Brieuc (Bretagne), les agents immobiliers ont placé des affichettes sur les devantures des magasins. Peine perdue. De nombreuses vitrines demeurent vides, certaines recouvertes de lés de papier blanc ou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

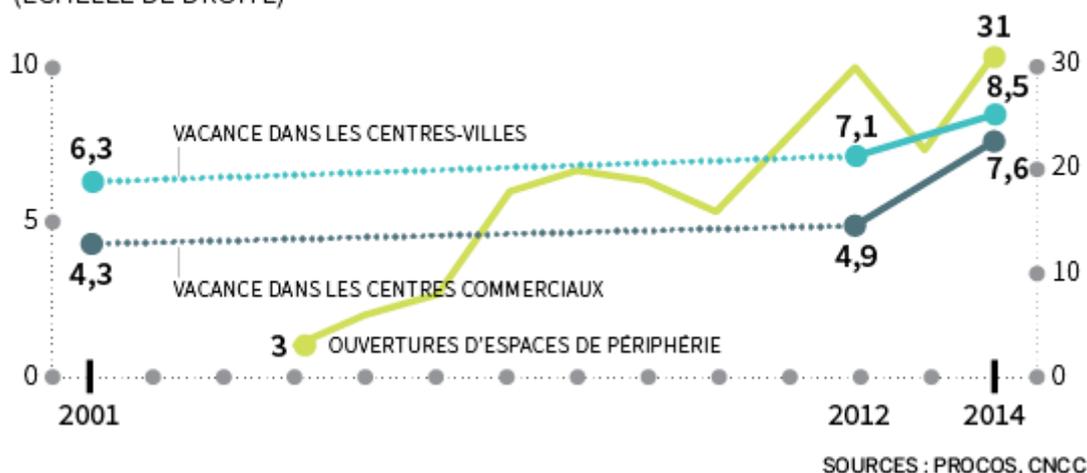
Que les habitants et élus de Saint-Brieuc ne s'offusquent pas de cette description. On aurait pu dépeindre, avec exactement les mêmes mots, le centre de Béthune (Pas-de-Calais), Troyes, Avignon ou encore Perpignan. A dire vrai, presque toutes les villes « moyennes », de France, à quelques exceptions 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 nationale des villes moyennes.

## VACANCE COMMERCIALE DES CENTRES-VILLES FRANÇAIS SELON LA TAILLE, EN % ET ÉVOLUTION DU TAUX DEPUIS 2001, EN POINTS



## VACANCE COMMERCIALE EN FRANCE, EN % (ÉCHELLE DE GAUCHE) ET NOMBRE D'OUVERTURES D'ESPACES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE (ÉCHELLE DE DROITE)



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.

### Lourdes conséquences sur l'activité économique

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 XIX<sup>e</sup> 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.

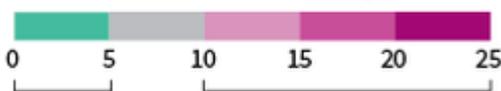
Cette désertification pèse lourdement sur l'activité économique. Les recettes fiscales baissent, alors même que les municipalités des « villes-centres » doivent assurer des fonctions qui bénéficient à l'ensemble de l'agglomération, comme les transports ou l'animation culturelle. « *En conséquence, les maires doivent augmenter la fiscalité, ce qui nuit encore davantage à*

*l'attractivité* », observe M<sup>me</sup> 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.

## Les grandes villes et les cités touristiques épargnées

VACANCE COMMERCIALE DANS LES CENTRES-VILLES FRANÇAIS,  
EN % DU PARC DE LOCAUX COMMERCIAUX

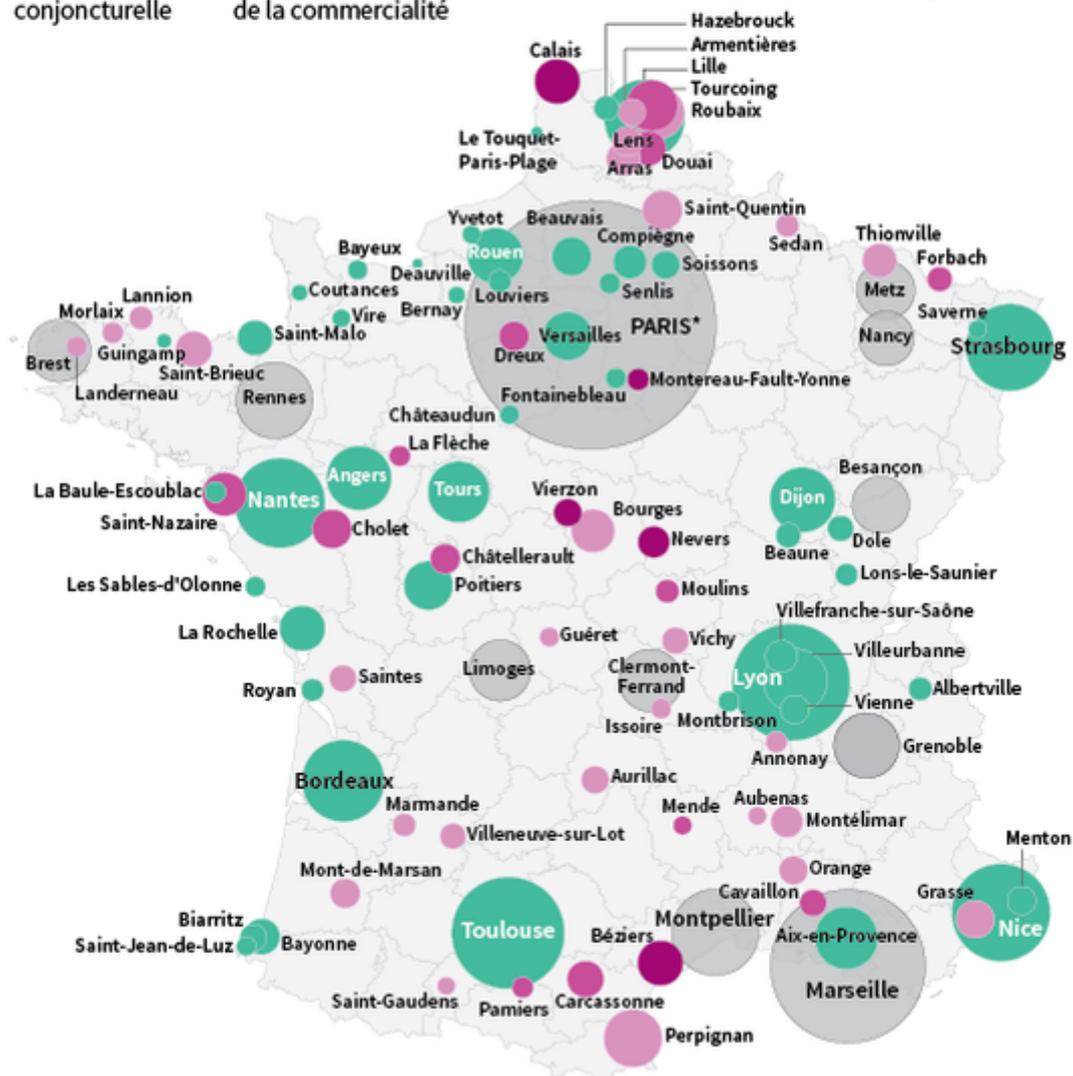
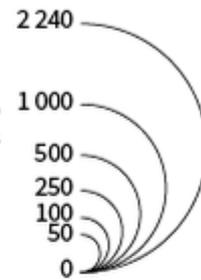
Taux de vacance commerciale, en %



Vacance faible,  
de nature  
conjoncturelle

Vacance très élevée,  
témoigne du déclin  
de la commercialité

Taille des villes,  
en milliers d'habitants



\* Les villes de la petite couronne parisienne ne sont pas représentées

SOURCES : PROCOS, APUR, CNCC

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 M<sup>me</sup> Gibourdel. Les villes affaiblies de la « diagonale aride », cette large bande qui court de la Meuse aux Landes, ne sont plus les seules concernées. Saint-Brieuc et Quimper, en Bretagne, ou Périgueux, en Dordogne, sont ainsi confrontées à cet « exode urbain » en direction de leur proche 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 M<sup>me</sup> Gibourdel.

### « Déboisement »

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 « déboisement » 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 d'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 étayent leur affirmation de plusieurs études réalisées dans différents pays et auprès de villes de diverses tailles.

### Villes en déclin

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.* »

**Pour aller plus loin :** [Au pays des villes mortes \(http://transports.blog.lemonde.fr/2016/01/11/au-pays-des-villes-mortes/\)](http://transports.blog.lemonde.fr/2016/01/11/au-pays-des-villes-mortes/) (blog)