



La mort des centres-villes est-elle inéluctable ?

Durant les dernières quarante années, les villes ont été progressivement affectées par des mutations et par une crise de leur centre. Celle-ci provient, en partie, de l'explosion de l'offre des plateformes commerciales et d'autres avatars de la grande distribution. Paradoxalement, dans un contexte de pénurie de logements, les villes, notamment celles du nord des Yvelines, sont confrontées au défi des centres-villes : faut-il laisser faire ou agir ?



Depuis 2007, le centre-ville de Triel a vécu une triple crise, économique, immobilière et urbanistique. (Archives J2R)

Sauf exception, le constat est le même partout en France : « *La France a tué ses villes* », c'est la thèse d'Olivier Razemon dans son dernier livre⁽¹⁾. Les taux de vacances (des locaux et des logements en centre-ville) sont dans une fourchette de 10 % à 15 %. La moyenne nationale se situe à 5 %. D'une manière méthodique, M. Razemon a parcouru la France des centres-villes ; partout la même déliquescence est visible dans un contexte d'abandon des pouvoirs publics : Albi, Béziers, Cahors, Colmar, Perpignan, Viry et même dans la banlieue ouest en Ile-de-France comme à Aubergenville, Chanteloup, Mantes-la-Jolie, et Triel-sur-Seine...

Jean-Jacques Nicot, adjoint au commerce de la ville de Poissy, aurait établi, vers la fin d'octobre 2016, une liste de commerces vides qui sont proposés avec des loyers « *déconnectés du marché* »⁽²⁾. Le taux de vacances dans le centre de Poissy se situe à 4 %, mais l'image que cela donne est négative pour les visiteurs et les habitants du centre-ville.

C'est la propagation d'une paupérisation urbaine avec des conséquences sur les plans social, politique et urbain. La ville disparaît et l'on flâne de moins en moins ; dans certains cas on constate la privatisation des espaces publics pour les quelques privilégiés... qui vont désormais à une plateforme de distribution ou un centre commercial. L'Association des

petites villes de France (APVF) que préside Olivier Dussopt, Député de l'Ardèche et maire d'Annonay, attire, depuis plusieurs mois, l'attention du Gouvernement sur ce sujet face à la désertification croissante des centres-villes et à l'augmentation continue des taux de vacances commerciales. L'APVF souhaite en outre une mobilisation accrue des acteurs publics et privés.

LA FAUTE AU BÉTON

Depuis l'importation du concept de centre commercial en France dans les années 1960, les périphéries des villes ont vu croître le nombre de « concepts » et d'autres noms à consonance américaine ; le département des Yvelines a été la cible d'une promotion et d'un marketing pour ce type de « *concept* » qui s'appuyait sur l'usage fréquent de la voiture individuelle. D'où la nécessité de créer d'énormes espaces de parking pour accueillir des clients à 20 minutes de trajet en voiture. De Parly II (Le Chesnay), à Nation One (Plaisir, Clayes-sous-Bois) en passant par Les vergers de la Plaine (Chambourcy), des entreprises telles que Rodamco et Altarea ont bétonné tout ce qui était possible et imaginable avec l'assentiment des élus locaux. Ces derniers ont été complices du bétonnage généralisé et de l'abandon des centres-ville. Partout, où émergeait un projet de création de centre commercial, les promoteurs argumentaient que ce projet allait « *révolutionner* » le marché

et créer des « *emplois et de la richesse* ».

Certes, la richesse a été produite et ensuite, « *accaparée* » par des concepteurs et des gestionnaires des centres commerciaux. Cependant, le bilan en matière de création d'emploi est quasi-nul. Autrement dit, les commerces du centre-ville disparaissaient avec comme corollaire une diminution des emplois de proximité. En parallèle, les emplois précaires et mal payés se sont multipliés pour arriver à une situation intenable d'un point de vue urbain. Résultat : des centres-villes ont fait l'objet d'une évasion commerciale, d'une paupérisation car les habitants perdaient du pouvoir d'achat, voire d'un délabrement généralisé lorsque les deux phénomènes se sont conjugués dans des petites communes rurales.

Malgré l'attractivité de la région Île-de-France, la majorité des centres-villes dans les Yvelines nord ont périclité lorsqu'un projet de centre commercial s'était réalisé dans une distance de trajet d'environ 20 minutes. Ainsi, Aubergenville, Flins, Mantes-la-Ville, Mantes-la-Jolie, Chanteloup-les-Vignes, Triel-sur-Seine, Vernouillet ont périclité. Certaines communes ont néanmoins sauvé les meubles : Andrézy, Verneuil-sur-Seine, Villennes-sur-Seine et Orgeval (centre-ville). Certes, la mauvaise conjoncture économique et l'avènement de l'e-commerce se sont ajoutés à cette crise structurelle.

URBANISME

Désormais, l'urgence est de remodeler des centres commerciaux vétustes tels « Art de vivre » ou de diminuer l'offre commerciale des centres commerciaux. Les coups partis tels « *White Park* » à Orgeval et les Vergers de la Plaine à Chambourcy deviendraient des cas d'école pour les urbanistes pour ne pas répéter des erreurs du passé.

RÉAGIR AUTREMENT

En revanche, des expériences ont émergé partout en France : le guichet unique (pour les commerces du centre-ville), la mise en place d'un « *manager* » ou animateur des commerces, une mise en place des outils d'aménagement qui tient compte des impératifs de transport (et notamment la circulation douce), d'habitat nouveau, de développement durable. Bordeaux, Mulhouse, Saint-Etienne sont à la pointe dans ce domaine fort complexe par sa dimension politique et foncière. Les Yvelines nord sont un laboratoire urbain où la démolition programmée de milliers de mètres carrés peut et doit permettre la construction de l'habitat au lieu des friches commerciales. La question de la centralité, ainsi que celle des lieux de rencontre ou d'échanges se manifesteront à une échelle nouvelle.

Entre renouveau du centre-ville et rénovation (des quasi-friches commerciales), les intercommunalités (telle Grand Paris

OLIVIER RAZEMON : « DANS TOUTE VILLE, IL Y A DE L'ESPOIR ! »

Le 10 janvier 2017, Olivier Razemon a présenté son livre *Comment la France a tué ses villes* lors d'une conférence à Paris. *Journal des 2 Rives* : Votre livre est-il un pamphlet ?

Olivier Razemon : C'est un livre qui doit aller. La situation des centre-villes est connue : il s'agit d'une dévitalisation du tissu urbain que l'on voit par des boutiques vides et par des pancartes « A vendre ou à louer » dans toutes les rues commerçantes de France. Des vitrines vides et sombres, des façades aveugles, des stores métalliques baissés. Calais, Agen, Le Havre, Landerneau, Avignon, Lunéville... la crise urbaine ronge les préfectures et sous-préfectures, les détruit de l'intérieur. Les boutiques abandonnées ne constituent que le symptôme le plus flagrant d'un phénomène plus large : la population stagne, les logements sont vacants, le niveau de vie baisse. Alors je me suis interrogé sur ce phénomène urbain ; que se passe-t-il ?



Olivier Razemon a fait sensation avec son livre sur la fin du centre-ville. (J2R)

J2R : Expliquez-nous ce phénomène de la fin des centre-villes ?
O.R. : Je me suis rendu compte que la fin des centres-villes est présente que là ! C'est plus grave que ce que l'on avait appréhendé. En fait, c'est toute la ville elle-même qui se dévitalise par une conjonction des facteurs. C'est la population qui s'en va ; c'est le taux de vacance qui augmente à la fois dans l'immobilier et dans les commerces, voire dans les activités tertiaires... D'une manière concomitante, l'insalubrité de la ville et l'étalement urbain ont marqué l'urbanisme contemporain depuis les années 1970.

Même aujourd'hui, lorsqu'on installe une start-up, une plateforme de logistique ou des bureaux, on le fait en dehors de la ville. On continue à construire la ville en dehors avec des conséquences à moyen et long termes qui sont difficiles à renverser.

Seine & Oise) peuvent jouer un rôle qui consisterait à doser une certaine intervention des pouvoirs publics pour atténuer les excès du marché : surproduction, et délaissement des locaux vides... Des décideurs à l'échelle de l'intercommunalité devraient se poser des questions : comment financer cette nouvelle politique de renouveau ou rénovation ? Qui paie quoi ? Que faire de la sur-offre des mètres carrés accordée pour une future construction des centres commerciaux ? Comment faire évoluer la fiscalité dans un contexte imprévisible ?

La prise de conscience collective pour la redynamisation des centres-villes conduit à un retour du lien social, voire de l'urbanité. Des comportements de consommation ont modifié la distribution et des points relais se sont multipliés en attirant du flux vers les anciens commerces du centre-ville. Les élus devraient amplifier et accompagner cette mutation positive pour la réémergence du centre-ville. □

1. *Comment la France a tué ses villes*, Olivier Razemon, Ed. Rue de l'échiquier, Paris, septembre 2016, 188 pages.
2. « La chasse aux locaux commerciaux vides est ouverte » *Le Courrier des Yvelines*, 20 avril 2016, p. 16.

J2R : Quelles sont les villes touchées par cette mort annoncée ?
O.R. : Il s'agit des petites villes où la moitié, voire plus, de la population y habite. Certes, cela n'affecte pas les métropoles ayant une dimension mondialisée comme Paris, Strasbourg, Lyon et Bordeaux... Les villes comme Saint-Etienne, Albi, Cahors, Mulhouse, Montauban ont subi de plein fouet ce phénomène. On ne va pas citer les 350 villes que l'on a dénombrées dans mon enquête. Il ne faut pas oublier aussi les petites villes de quatre mille habitants où il n'y a plus de commerce, plus de lien social, plus de vie urbaine ! Ces villes racontent une histoire du pays; ce sont des lieux où l'on se croise et l'on a un fort composant identitaire.

J2R : A-t-on atteint le maximum de ce phénomène qui affecte l'avenir des petites villes ?

Non, je crois que non ; on continue avec l'étalement urbain ; la grande de distribution continue comme si rien n'était en essayant d'installer de nouveaux hypermarchés en périphérie. On a une fuite en avant.

J2R : Que faire ? Les nouvelles intercommunalités peuvent-elles renverser cette tendance lourde ?

O.R. : Les élus sont tétanisés et ne savent pas quoi faire. Heureusement, des citoyens commencent à agir en interpellant les pouvoirs locaux. Il n'existe aucune solution miraculeuse, mais une série de petits pas, de décisions empreintes de sobriété. Il faut faire attention aux habitants ; ce sont eux la richesse de la ville. Il faut s'arrêter et redécouvrir la ville. Faire attention à tous les espaces publics et développer les déplacements à pied sont des mesures à prendre pour faire réémerger le centre-ville. Dans toute ville, il y a de l'espoir ! Quant aux intercommunalités, elles peuvent agir à condition d'avoir des outils juridiques et fonciers qui agissent convenablement. C'est possible à condition que tous les élus jouent le jeu et cela peut être difficile à surmonter. □