

Nos villes voient le commerce fuir en périphérie, les habitants aisés s'installer à la campagne, les hôpitaux fusionner et s'installer près des autoroutes. Peuvent-elles y survivre? Oui, à condition d'agir vite.

CHRISTOPHE DE CAEVEL

L'INEXORABLE DÉCLIN DU COMMERCE URBAIN

LES CENTRES-VILLES ONT-ILS ENCORE UN AVENIR ?



CHARLEROI
L'ouverture en 2016 du centre commercial Rive gauche (35.000 m² répartis sur plusieurs niveaux) devrait gonfler la valeur des biens environnants.

Sur les cinq dernières années, la proportion de cellules commerciales vides dans les centres-villes de Wallonie a augmenté de 25%. Une véritable déglingue. Quelques exceptions confirment la règle, comme Louvain-la-Neuve, une entité atypique, Waterloo et son pouvoir d'achat élevé ou Namur, l'une des très rares communes à avoir mené une opposition systématique à l'implantation de grands complexes commerciaux en périphérie.

«Le déclin est lent et continu mais les principaux noyaux commerciaux sont toujours localisés en ville, précise Gilles Van Hamme, de l'unité de géographie appliquée de l'ULB. L'emploi reste toujours fortement localisé en ville.» L'évolution semble surtout compliquée pour les villes moyennes. Elles n'ont pas une masse suffisante pour que le commerce local puisse résister au siphonnage de la périphérie. C'est le cas par exemple de Nivelles, classée comme «structurellement affaiblie», et Tournai jugée «en crise» après le dernier recensement de la densité commerciale des villes, par l'Association de management de centre-ville (AMCV). Son président, Jean-Luc Calonger, professeur de géomarketing à la Haute Ecole provinciale du Hainaut, tire un lien direct entre cette évolution et le développement des grands complexes commerciaux en périphérie.

En soi, le déplacement du commerce du centre vers la périphérie ne constitue pas un problème. Sauf que, quand le cœur commercial bat trop lentement, cela se répercute sur les autres fonctions urbaines. «Beaucoup de visiteurs viennent pour Mons 2015, raconte Jean-Luc Calonger. Ils trouvent la ville très jolie jusqu'au moment où ils voient le piétonnier et toutes ses cellules vides. Sans tissu commercial solide, une politique touristique reste très illusoire.» Et pour l'heure, rien ne vient remplacer ces vitrines. Les espaces centraux se dégradent alors rapidement et glissent vers «de véritables dépotoirs urbains».

Le centre-ville est-il nécessaire ?

La localisation des implantations commerciales suit en fait la même logique qu'une série d'autres équipements: hôpitaux, écoles, cinémas, agences bancaires, bureaux de poste... Tout le monde

concentre ses services sur quelques pôles, le plus accessibles possibles. «Chacun optimise ses coûts sans que personne ne tienne compte de l'intérêt de l'ensemble de la ville ou de l'agglomération, déplore Jean-Luc Calonger. Rien qu'en termes de mobilité, cela implique de multiplier les déplacements d'un bout à l'autre. Tout a été imaginé comme si l'espace était infini et bon marché. Nous arrivons au bout de ce modèle économique et sociétal. Moins d'habitants, moins d'entreprises, moins d'administrations, moins de commerces etc. Le centre-ville est-il toujours au 'centre'?»

croissants le dimanche matin, dit-il. Nous ne vivons plus tout dans la même ville.» Le télétravail et l'e-commerce aujourd'hui, les drones et les imprimantes 3D demain réduiront la nécessité des déplacements.

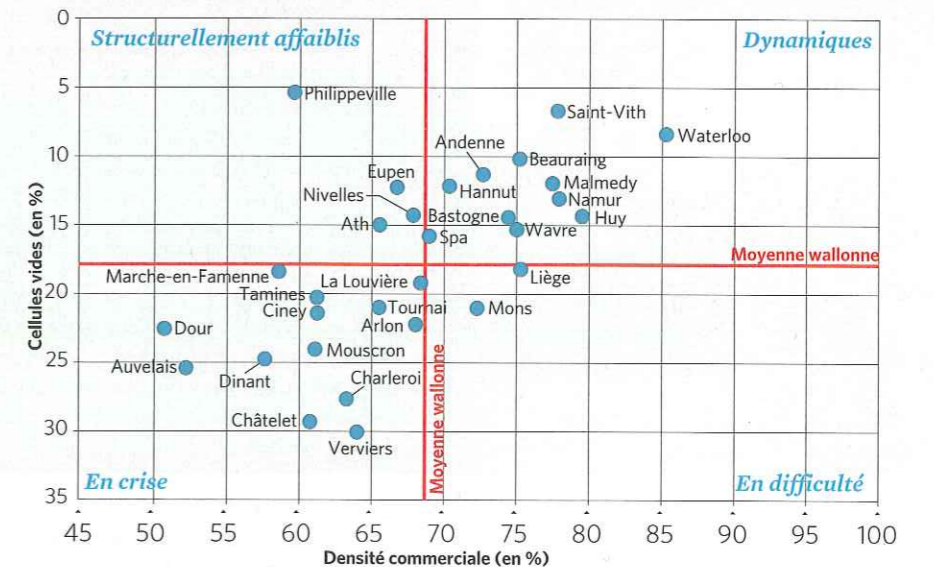
Pour Yves Hanin, les villes abordent «une véritable révolution», dont nous ne percevons que les débuts chaotiques et pas encore les véritables grandes directions d'avenir.

Et d'ajouter — ce qui ne nous rassurera pas — que «les grandes politiques territoriales sont venues de cataclysmes», comme les reconstructions de l'après-guerre...

DYNAMIQUE COMMERCIALE DES CENTRES-VILLES WALLONS EN 2015

SOURCE: AMCV

Rapport entre le nombre de surfaces commerciales et non-commerciales.



Sur les cinq dernières années, la proportion de cellules commerciales vides dans les centres-villes de Wallonie a augmenté de 25%.

On peut poser la question autrement: avons-nous toujours besoin d'un centre? Le sociologue Yves Hanin, directeur du Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale (Creat/UCL), constate l'émergence d'aires métropolitaines. «La campagne devient un territoire diffus, avec des lotissements, des centres commerciaux et des zones d'activités d'accès faciles mais aussi des petits centres historiques où l'on peut aller acheter ses

Attention aux projets pharaoniques

Faute d'esquisser la ville de demain, on peut enrayer les effets négatifs de l'évolution. Charleroi le tente en misant — mieux vaut tard que jamais — sur l'aménagement d'un grand complexe commercial (Rive gauche) en plein cœur de la ville, quitte à bloquer d'autres projets ailleurs. «Rêver d'un centre revitalisé tout en continuant à accorder des permis ➤



LE PARC URBAIN SUPERLIKEN À COPENHAGUE
Les architectes ont invité les habitants à participer à la renaissance de leur quartier.



L'EXEMPLE DANOIS

Les pays scandinaves sont souvent à la pointe des innovations. L'aménagement du parc Superkilen dans les faubourgs de Copenhague en est une belle illustration. Tous les ingrédients de la déliquescence urbaine étaient réunis : habitats délabrés, population défavorisée avec forte proportion d'immigrés, espaces publics dégradés. Bref la zone.

Les architectes ont invité les habitants à participer à la renaissance de leur quartier. Au fil des discussions, les 750 ha ont pris un tour futuriste, avec un sol de caoutchouc de couleur rouge, d'étranges lignes blanches ondulées et, surtout, du mobilier venant de 60 pays et brassant les nationalités des habitants. On y retrouve un ring de boxe thaï, des balançoires d'Irak,

une fontaine marocaine, des chaises brésiliennes... Avec évidemment des espaces de jeux, de lecture ou de pique-nique. «Les habitants ont planté eux-mêmes des arbres, ajoute Jean-Luc Calonger. Ils entretiennent les lieux. Ce n'est plus la zone mais un quartier que tout le monde veut venir voir. Il évolue tout le temps, car les habitants ont toujours de nouvelles idées.»

pour les complexes périphériques, c'est un non-sens économique et financier, assène Jean-Luc Calonger. Il préconise plutôt des actions publiques, utilisant notamment la notion de «préemption», pour racheter des surfaces dans le centre et de relouer, à des tarifs adaptés, en sélectionnant les activités (boutiques, artisans, etc.). Cela implique aussi de restreindre le cœur commercial d'une ville à quelques artères bien choisies.

Autre piste volontiers retenue par les communes : investir dans un grand projet (une nouvelle gare, un musée, une place, etc.) pour booster le cœur de la ville. «Sur le terrain, les effets d'entraînement restent très faibles, constate cependant Yves Hanin. C'est bien de miser sur une gare et la dynamique qui va se créer autour. Mais on peut aussi se demander si le chemin de fer sera vraiment le mode

de transport du 21^e siècle.»

«Les élus aiment les gestes forts, voire très forts, qui marqueront leur présence, poursuit Jean-Luc Calonger. Ils oublient souvent qu'ensuite, il faut gérer le bâtiment ou l'espace public. Ils ne prévoient jamais de budget pour cela. Il faut dire qu'il est plus facile d'obtenir un subside de 200 millions pour un gros chantier que d'avoir un petit million chaque année pour la gestion.»

Quand elles ne se lancent pas dans ces grands projets, les villes multiplient les aménagements dans le but d'améliorer le cadre et la qualité de vie, dans l'espoir d'attirer des habitants, des administrations et des entreprises. «Quand la ville est perçue comme agréable à vivre, il n'y a aucun problème à ramener des activités en plein centre, assure Jean-Luc Calonger. Cela se voit par exemple

à Sydney en Australie.» Les projets d'éco-quartiers, de zones piétonnes, de valorisation des rives des cours d'eau... s'inscrivent dans cette option du «centre-ville apaisé», selon l'expression d'Yves Hanin. Il déplore toutefois «un mimétisme» dans les animations urbaines, tout le monde voulant sa plage en été et son marché de Noël en hiver. Or, les villes ont besoin de diversité pour s'affirmer.

L'impact des aménagements participatifs

Manifestement, le remède miracle n'existe pas. Les bourgmestres doivent-ils donc rester les bras croisés? Non, bien entendu. Mais ils doivent apprendre à se tourner vers les gens, quitte à y perdre un peu de leur pouvoir. «L'élément fondateur de la ville, c'est d'être l'endroit où les gens se rencontrent, estime Yves Hanin. ➤



GEMBLoux
Après quelques aménagements, une rue reprend vigueur et des commerces reviennent s'y installer.

L'humain est un être profondément social, il a besoin de cela. Des lieux naissent dans ce but. On voit par exemple des librairies investir le créneau, en ajoutant un bar en plus des livres, ou des bistrotts aménagés de grandes tablées ouvertes pour les repas du midi.»

Pour que les aménagements urbains soient pertinents, il faut replacer les habitants au cœur du projet, estime l'AMCV. «L'urbanisme, ce n'est pas quelque chose qui s'invente dans des bureaux mais en faisant participer les citoyens, insiste Jean-Luc Calonger. C'est indispensable pour que les gens s'approprient les lieux et les fassent vivre.»

Le programme européen Lively Cities repose sur cette logique participative. Tout part de sollicitations informelles des utilisateurs d'une rue ou d'une place, et petit à petit un projet se construit. «Ce n'est pas une consultation populaire pour dire oui ou non, c'est vraiment une conception participative de l'aménagement d'un lieu, explique le président de l'AMCV. Quand on leur donne l'opportunité, les gens se bougent et ils ont plein d'idées.»

A Gembloux, après quelques aménagements, une rue reprend vigueur et

POURQUOI QUITTONS-NOUS LES VILLES ?

Financièrement, tout pousse les commerces à s'implanter hors des villes: immobilier moins coûteux, parking gratuit, contraintes urbanistiques réduites, impétrants moins imprévisibles, etc. Selon la fédération Comeos, la rentabilité d'un commerce est de 15% supérieure en périphérie. Sans une volonté politique forte en faveur du centre-ville, il n'y a donc aucune raison d'imaginer un ralentissement de l'érosion commerciale des cœurs de ville. Et ce n'est pas dans cette direction que l'on avance puisque le gouvernement wallon a autorisé l'an dernier l'aménagement d'une zone commerciale à Sterpenich, autour du magasin Ikea, contre l'avis de la commune, des classes moyennes et de l'administration.

Pour les habitants, il en va de même: d'une part, les prix de l'immobilier sont plus élevés en ville et, d'autre part, notre système fiscal tend à gommer les surcoûts qu'une vie à la campagne implique. Cela va de la voiture de société aux abonnements de train remboursés par l'employeur en passant par le forfait déductible pour longs déplacements professionnels. «La navette est vraiment ancrée dans nos mœurs, explique Yves Hanin (Creat/ULB). Dès 1880, c'est-à-dire bien avant la voiture, la Belgique avait déjà initié l'intervention patronale dans les frais de déplacement. Le Belge est viscéralement attaché à sa maison et déménage rarement quand il change d'emploi. Le système des droits d'enregistrement,

qu'il faut repayer si l'on achète ailleurs, n'y aide pas.» On peut aussi voir cela comme une sorte de syndrome du petit pays: les distances demeurent toujours plus ou moins acceptables (ce n'est pas le cas pour le Bordelais qui va travailler à Lyon) et n'incitent pas à opter pour le déménagement. Ces inconvénients ont longtemps été compensés par la proximité qu'apportait la ville: commerces, lieux culturels, services, etc., tout était enchevêtré. L'éclatement spatial des équipements a réduit l'un des gros avantages de la vie urbaine. Le travail initié sur la qualité des espaces publics et la participation citoyenne vise à ramener une série d'ingrédients positifs du côté urbain, au moment de choisir son lieu de vie.

des commerces reviennent s'y installer. A Tournai, les habitants de la place Verte se retrouvent autour de grands bacs de plantes aromatiques, de jeux pour enfants et d'une armoire à livres. A Namur, un léger aménagement a rendu vie au jardin de la Maison de la culture. «Quand la

machine est mise en route, des voisins apprennent à se connaître et il y a un contrôle social permanent, se réjouit Jean-Luc Calonger. Les gens sont fiers de vivre dans leur quartier, ils amènent sans cesse de nouvelles idées d'aménagement.» Et le cœur de la ville retrouve vie. ©