



DOSSIER

PATRIMOINE ET COMMERCE : COMMENT PRÉSERVER AUTHENTICITÉ ET ACTIVITÉ ?

La revitalisation des centres anciens est une problématique complexe mêlant acteurs variés et dispositifs globaux liés à l'urbanisme, aux commerces, aux transports et aux logements. La prise de conscience est encore récente, et les initiatives témoignent des dynamismes locaux.

Dossier réalisé par Orianne Masse

Trois questions à Bertrand Perret, avocat honoraire et administrateur du réseau Patrimoine-Environnement	p. 18
Centres anciens désertés, une fatalité ?	pp. 19 à 22
Moulins, commercialité et tourisme	p. 23
Vitré, commerces et mise en lumière	p. 24
Figeac, soutien actif aux commerces et aux mobilités	p. 25
Pézenas, ville d'art et de culture	p. 26



TROIS QUESTIONS À BERTRAND PERRET, AVOCAT HONORAIRE ET ADMINISTRATEUR DU RÉSEAU PATRIMOINE-ENVIRONNEMENT*



Photo : Ville de Pézenas

↑ Marché dans le centre historique de Pézenas, Hérault.

ATRIUM CONSTRUCTION – POURQUOI LES CENTRES ANCIENS SE DÉSERTIFIENT-ILS ?

Bertrand Perret – Le tissu commercial s’est détérioré sous l’influence de plusieurs facteurs. Déjà, quelle que soit l’importance de la ville, toutes ont laissé les commerces s’installer en périphérie. Une concurrence très forte s’est développée entre ces centres commerciaux extérieurs. Le déplacement s’est opéré sans régulation, sous l’impulsion de lobbys déterminés et de maires puissants. Autre phénomène aggravant : les centres urbains se sont dévitalisés. Les familles sont parties en périphérie pour trouver des conditions de vie plus conformes à ce que la fin du 20^e siècle pouvait offrir : jardins, piscines, espaces verts, aménagements plus rationnels dans les maisons. Les maires ont accentué ce mouvement en installant en périphérie les activités tertiaires : hôpitaux, commissariats, trésoreries, chambres de commerce, petits centres universitaires, écoles... Les centres-villes se sont donc vidés aux dépens des petits magasins. En parallèle, la fiscalité en centre-ville a augmenté pour maintenir quelques gros services, comme les piscines et les théâtres, rendant ces quartiers foncièrement peu attractifs. Enfin, le passage à l’e-commerce a confirmé cette tendance, qui semble difficile à inverser désormais.

EXISTE-T-IL DES SOLUTIONS ?

Il y a plusieurs leviers d’action. Déjà, il me semble important de faire dépérir les commerces en périphérie. Ensuite, pour redynamiser l’activité en centre ancien, il faut que ces quartiers se revitalisent : les opérations de réhabilitation, mises aux normes, restaurations de façades, aidées par les collectivités sont essentielles. Par la suite, les actions en faveur de la baisse de la fiscalité, stimulent efficacement l’attractivité. Ainsi, la suppression de la taxe d’habitation peut avoir un réel effet positif si l’impôt de compensation n’est pas reporté sur le foncier, ce qui nuirait à la revitalisation du patrimoine bâti.

Pour attirer les commerces, il faut également pouvoir leur proposer des surfaces commerciales suffisantes, ce qui peut être un véritable casse-tête dans certains secteurs. Programmer le regroupement de cellules commerciales devient une véritable opération de haute couture si l’on veut préserver l’authenticité du bâti !

Les commerçants doivent aussi jouer le jeu et modifier leurs horaires, ouvrir en continu pour s’adapter au rythme de vie actuel. Il est aussi important que, pour leur part, les Municipalités accompagnent les mobilités et favorisent un stationnement gratuit d’au moins une heure pour faire les courses car le « stationnement minute » ne permet pas de passer d’une boutique à l’autre...

LE PLAN NATIONAL ACTION CŒUR DE VILLE, LA SOLUTION ?

Dans ce programme, le patrimoine est cité comme une des données, mais n’est pas considéré comme le moteur de l’action. Or je suis convaincu que le patrimoine doit être mis en avant pour devenir une donnée économique majeure, susceptible de revitaliser les centres anciens : le patrimoine peut faire travailler les artisans, les métiers d’art, puis attirer des commerces et des touristes. Plus de 200 villes, très hétérogènes, ont signé la charte Action cœur de ville, des communes aux échelles très différentes et aux puissances économiques inégales. Ce plan est éminemment politique. Les fonds publics pour sa réalisation restent, selon moi, trop limités, et il manque des mesures de soutien à l’investissement privé, ce qui permettrait d’avoir une force de frappe plus efficace et cohérente.

* Réseau national au service des patrimoines et des paysages - patrimoine-environnement.fr



Photo : Max Julliot

↑ Terrasses de bars à Vitry, en Ille-et-Vilaine.

CENTRES ANCIENS DÉSERTÉS, UNE FATALITÉ ?

De plus en plus, la tendance s'inverse et les opérations réussies de réhabilitations et de restaurations urbaines prouvent que le bâti ancien n'a pas qu'une fonction muséale et mémorielle...

PRISE DE CONSCIENCE RÉCENTE

Il faut attendre novembre 2017 pour que le ministère de la Culture s'empare du sujet. Françoise Nyssen, alors ministre, présente une « *stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine* ». Le rapport constate que les collectivités locales

ne sont pas équipées en services d'aménagement et ont besoin d'un accompagnement en ingénierie pour monter des projets globaux prenant en compte les problématiques en matière de logements, d'espaces publics, de commerces et d'infrastructures. Cette stratégie vise alors à encourager la restauration patrimoniale des centres anciens dans le double objectif de dégager de nouveaux espaces de vie et de travail pour les habitants et de libérer leur force touristique. Pour mener à bien cette politique, il faut cependant connaître son patrimoine...

La perte d'attractivité des centres anciens se manifeste par la dégradation des espaces publics, la détérioration du bâti et la vacance des commerces et des logements. Longtemps, le patrimoine a symbolisé l'impossible adaptation des centres anciens à nos besoins contemporains.



Photo : Ville de Moulins



Photo : Gilles Tordjeman/Ville de Figeac

Ruelle de Figeac (Lot).

↑ Mapping sur la tour Jacquemart à Moulins (Allier).

PLAN NATIONAL ACTION CŒUR DE VILLE

Ce programme lancé au printemps 2018 vise à accompagner les communes et les intercommunalités grâce à un contrat qui intègre toutes les démarches en cours d'élaboration : communes, intercommunalités et moyens de l'État doivent être conjugués pour trouver un « renouveau ». Les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) apparaissent comme des acteurs essentiels dans la définition des projets de revitalisation, car ils apportent

une analyse globale tenant compte des problématiques (habitat, commerce, transport, etc.) et des contraintes de protection patrimoniale, tout en disposant d'une compétence technique fondamentale. Deux cent vingt-deux villes sont officiellement retenues et ont cinq ans pour redonner attractivité et dynamisme à leurs centres.

DES FONDS SUFFISANTS ?

Sur la table, 5 milliards d'euros mobilisés à l'échelle nationale sur cinq ans : un milliard de la Caisse des dépôts en



Photo : Gilles Torclemant/Ville de Figeac

← Animation de soir d'été dans le centre-ville de Figeac (Lot).

↓ Figeac, terrasses de la place Champollion (Lot).

fonds propres, 700 millions de prêts, 1,5 milliard d'Action logement et 1,2 milliard de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'État joue un rôle de facilitateur pour aider les Territoires à développer leurs projets, mais le ministère de la Culture ne figure pas parmi les financeurs de ce grand plan.

Sur le terrain, les équipes municipales jouent la transversalité. C'est efficace, cependant, la réglementation reste peu propice à ces échanges, et il est difficile, dans la réalité des faits, de diriger les services sans logique de « tuyaux d'orgue ».



Photo : Marc Allenbach-Ville de Figeac



→ Ruelle de Pézenas (Hérault).

Photo : Ville de Pézenas

SOUTIEN AU DISPOSITIF MALRAUX ATTENDU

Dans certaines villes, le dispositif Malraux peut s'avérer précieux comme déclencheur d'investissements : modestes mais significatifs en raison du caractère représentatif des édifices concernés. Avec la refonte du système en 2009, les particuliers investissant dans des opérations de restauration immobilière dans certaines zones urbaines bénéficient d'une réduction d'impôt lorsque les immeubles sont destinés à la location. L'extension attendue intégrerait la dimension commerciale,

ce qui irait également dans le sens de la revitalisation en développant l'activité commerciale et les services.

Les démarches de redynamisation des centres-villes peuvent produire des effets relativement rapides en termes d'amélioration de l'espace public, mais les suites sont plus lentes en matière d'investissement privé et, plus encore, de relance de l'activité et de réappropriation de l'espace par la population. Les initiatives actuelles émanent d'une volonté locale forte, portée par des équipes municipales motivées.



Photo : Ville de Moulins

← Mapping sur l'église du Sacré-Cœur de Moulins (Allier).

MOULINS : COMMERCIALITÉ ET TOURISME

Ville et préfecture de 20 000 habitants, Moulins a mis sur un soutien renforcé à ses commerces et le développement de son activité touristique.

Cyril Martin occupe depuis trois ans le poste de manager du centre-ville. Il raconte : « *Quand j'ai commencé, j'ai créé une base de données permettant de répertorier les commerces occupés, ceux en vacance ou en transition, les locataires, les propriétaires, les loyers, les surfaces, etc. C'est un outil indispensable qui me permet de bien connaître l'immobilier du centre-ville.* »

Il est aujourd'hui l'unique interlocuteur et accompagnateur des porteurs de projet. À la fois spécialiste de l'immobilier commercial et conseiller administratif (pour les demandes d'urbanisme, d'enseigne, d'accessibilité, de travaux...), il a une vision globale sur la commercialité. « *Nous avons délimité précisément le périmètre marchand et encourageons les installations par une aide pouvant aller de 5 000 à 15 000 euros, cela permet aussi de rénover le centre ancien. Inversement, dans les zones plus résidentielles, nous incitons à la transformation des commerces qui périclitent pour les aménager en logements.* » La Ville assume aussi un volet communication lors des nouvelles installations : articles dans la presse locale et vidéo introductive relayée sur les réseaux sociaux. « *C'est un véritable succès, confie Cyril Martin, en trois ans, 90 commerces ont ouvert leurs portes.* » Aujourd'hui, la ville compte 364 magasins dans son périmètre marchand.

Depuis 2018, la communauté de Moulins met en œuvre une stratégie touristique, élaborée avec Atout France. Un grand évènement de mapping, « Moulins entre en scène », s'est déroulé pour la première fois en 2019, réunissant, entre fin juin et fin septembre, près de 150 000 spectateurs. « *Ces festivités ont reçu un très bon accueil : cela a permis aux habitants de redécouvrir leur patrimoine et aux touristes de prolonger leur séjour. Les restaurateurs ont enregistré une hausse de 30 à 50 % de leur chiffre d'affaires. C'était au-delà de nos espérances* », déclare Marguerite de Gentil Baichis, chargée de tourisme pour Moulins Communauté. Cette année, la ville prévoit l'organisation d'un entretien d'embauche express (job dating) pour préparer plus solidement la saison d'été.

→ Rue Baudrairie à Vitré
(Ille-et-Vilaine).



Photo : Pauline Cornée

VITRÉ, COMMERCES ET MISES EN LUMIÈRE

Ville fortifiée des Marches de Bretagne, Vitré a fêté récemment ses 1000 ans d'histoire. Cette municipalité engagée depuis 50 ans dans la valorisation de son patrimoine et l'animation de son centre-ville expérimente, depuis fin 2019, un nouveau dispositif, « Mon projet commerce », dans le cadre du programme Action cœur de ville. Elle entre en contact avec les propriétaires des locaux vacants et leur propose de contracter un bail dérogatoire de 24 mois. « *La Mairie assure le loyer pendant 24 mois et sous-loue le local à un commerçant, explique Clara Marchal, cheffe de projet Mission Cœur de ville. Cela permet aux porteurs de projet de bénéficier d'une aide à leur loyer pendant 2 ans, et aux bailleurs d'avoir un loyer assuré. La Mairie verse une subvention au preneur qui équivaut à 50 % du loyer hors charge la première année, puis à 30 % du loyer hors charge la deuxième, l'aide étant plafonnée à 300 euros par mois.* »

Aujourd'hui, deux propriétaires ont tenté l'expérience et une boutique ouvre prochainement dans un des locaux. « *Le dispositif est d'abord appliqué à l'une des rues centrales vitréennes, les élus attendant les premiers résultats avant de l'étendre éventuellement. Nous espérons un effet masse, avec trois ou quatre boutiques qui ouvriraient en même temps, cela créerait un levier important* », ajoute Clara Marchal.

Une des difficultés est de proposer des surfaces commerciales suffisantes sans dénaturer le patrimoine car le bâti médiéval, imbriqué et fragile, ne se prête pas facilement à l'adaptation. Le travail avec les Architectes des Bâtiments de France est essentiel pour les travaux, mais il est aussi difficile de programmer des regroupements de boutiques car la Mairie ne maîtrise pas le foncier.

Depuis décembre 2018, la Ville s'est aussi engagée dans une active politique touristique : le parcours « Vitré Lumières » a réuni, pour sa première édition hivernale, 48 000 spectateurs. Les « vitréographies » proposent un parcours accessible toute l'année, ce qui a permis aux habitants de se réapproprier leur patrimoine. L'aménagement a aussi eu un effet positif sur la sécurité dans les ruelles médiévales. L'évènement attire également les touristes, ce qui a des retombées économiques en termes de nuitées et sur le secteur de la restauration. Il faut désormais que les commerces s'adaptent et augmentent leur plage d'ouverture.



Photo : Marc Allenbach/Ville de Figeac

← Le marché estival sur la place Vival, à Figeac (Lot).

FIGEAC, SOUTIEN ACTIF AUX COMMERCE ET AUX MOBILITÉS

Fort de ses 10 000 habitants, Figeac est une cité économique prospère dont l'activité repose notamment sur les industries aéronautiques et agroalimentaires. Secteur sauvegardé depuis 1986, le centre ancien est animé par les nombreux artisans et commerçants.

« Nous avons mis en place une aide à la rénovation des façades commerciales, dans le cadre d'une action d'embellissement du cœur de ville, explique André Mellinger, maire de la commune. Cela consiste en la restauration des devantures en bois et en la remise en état des ogives de pierres, avec aussi une intervention sur les menuiseries, leur réhabilitation ou leur remplacement en s'adaptant aux nécessités du commerce, ou encore sur les enseignes et les éclairages. Ce travail s'effectue en lien constant avec l'Architecte des Bâtiments de France. Nous trouvons toujours un terrain d'entente, même si, parfois, les situations sont complexes, notamment sur les surfaces commerciales. Nous procédons alors, dans la mesure du possible, à la réunion de boutiques attenantes. »

Une étude des mobilités a montré que la ville connaît un flux quotidien entrant de 5 500 personnes. Il fallait donc que la commune soit en mesure d'assurer une offre commerciale. De plus, la Municipalité a maintenu des services en son cœur, tels que des crèches et l'hôpital. Une zone commerciale avec une grande surface alimentaire existe en périphérie ; en revanche, afin de ne pas créer de concurrence sauvage, la même enseigne s'est installée en centre-ville, sur une surface restreinte, mais offrant les mêmes tarifs que l'hyper. « Nous avons négocié ces conditions avec le groupe, raconte le maire, cela nous a permis de conserver des commerces de détail dans le centre historique et de fixer la clientèle. » Un réseau de bus gratuits, permettant d'accéder au centre à partir d'un parking extérieur, est en cours de développement, financé grâce à une taxe sur les entreprises de plus de onze salariés. Cela permettra de passer plus de temps en centre-ville, de flâner, de consommer...

La Ville a également bénéficié du dispositif Malraux, même si le maire déplore la limitation fixée à 100 000 euros qui a obligé les investisseurs à raisonner en tranches de travaux. Aujourd'hui, la Municipalité a établi un partenariat avec l'Établissement public foncier d'Occitanie pour qu'il acquiert et restructure des îlots. « Ce sont des opérations à mener à long terme, mais c'est aussi cela qui permettra de revitaliser durablement le centre historique », conclut l'élue de la commune, André Mellinger.

→ Maison consulaire devenue Maison des Métiers d'Art, place Gambetta à Pézenas (Hérault).



PÉZENAS, VILLE D'ART ET DE CULTURE

À la tête de la Ville depuis 25 ans, Alain Vogel a choisi d'orienter son action pour tisser un lien social fort entre les habitants. « *C'est une politique longue qui a permis de garder les activités en cœur de ville, et notamment des équipements artistiques et culturels, vecteurs d'activité commerciale et de solidarité* », déclare le maire de Pézenas.

Dès 1994, la Ville a réhabilité l'ancienne maison consulaire du 17^e siècle pour la consacrer aux métiers d'art. Depuis 2012, ce lieu d'exposition de vente et de transmission des savoir-faire est géré de manière tripartite par Ateliers d'Art de France, la Commune et la Communauté d'agglomération. Cette opération a permis de mettre en valeur les métiers d'art, mais cela profite aussi aux commerces et aux restaurants alentour. « *Nous avons également créé des baux spéciaux pour les artisans d'art qui souhaitent s'installer autour de la maison* », précise le maire. En parallèle, deux foires annuelles pour les antiquaires et les brocanteurs attirent aussi des touristes et stimulent l'activité.

De la même manière, l'ancien théâtre à l'italienne, protégé au titre des Monuments historiques et fermé pendant 65 ans, a rouvert ses portes en 2012 après sa complète restauration. Désormais, Pézenas compte également un cinéma municipal classé « art et essai ».

« *Nous avons choisi de réutiliser notre bâti prestigieux pour tisser du lien, diversifier l'offre culturelle et procéder à des réaménagements urbains* », explique Alain Vogel.

Évidemment, la commune connaît un phénomène de saisonnalité, mais elle a su diversifier l'offre et créer de l'activité culturelle et touristique toute l'année néanmoins, à la satisfaction des habitants et des touristes.

Enfin, l'équipe municipale reste vigilante à la gestion des commerces : « *Nous préemptons si besoin, développe le Maire, et influons sur le foncier bâti avec des permis de louer.* » Cependant, cela ne peut pas s'envisager sans une politique cohérente vis-à-vis de l'habitat. On ne peut pas traiter séparément l'habitat, le commerce, les mobilités et le tourisme. « *L'animation d'un centre-ville nécessite une vision holistique globale : c'est un maillage de projets qui fait que le cœur de la cité reste vivant. Pour cela, il faut du souffle et de la vigilance* », conclut Alain Vogel.