

Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

1ere partie : Une logique pluridisciplinaire et transversale comme clé de réussite

David LESTOUX, fondateur de l'agence Lestoux et associés

On va bien parler sur ce temps de la revitalisation des centres-villes, des petites villes et des villes moyennes, qui est un cas très particulier, les centres-villes métropolitains ont d'autres logiques d'intervention.

Sur les centres-villes des villes moyennes, comment rentre-t-on dans la problématique de la revitalisation ? Regardons ce qui est visible. Ce qui est visible c'est l'augmentation, la prolifération des vitrines vacantes dans les centres-villes. Le taux de vitrines vacantes dans les centres-villes est passé de 6% en 2006-2007 à quelque chose comme 13% aujourd'hui (septembre 2018). L'augmentation de ces cellules vacantes, on l'attribue souvent à des difficultés du commerce. En disant, globalement, le commerce souffre, il y a des changements économiques majeurs, il y a peut-être une crise économique, et donc le commerce ferme pour ces raisons-là, et donc si on veut revitaliser un centre, il faut travailler sur la question du commerce. Il est clair que le commerce doit s'adapter aux changements de modèle commercial, mais quand on regarde bien, la problématique d'un centre et ses vitrines vacantes sont souvent un symptôme d'une problématique plus large, d'une problématique d'un centre qui ne joue plus son rôle de **centralité**. Parce que finalement, depuis 10 ans, les commerces vont de plus en plus s'implanter sur les espaces de flux en dehors des centres. Mais depuis 10 ans, depuis 15 ans, l'habitat est en train aussi, et surtout les habitants sont en train de quitter progressivement les centres-villes pour se mettre dans des zones certes pavillonnaires, mais aussi sur des ensembles de petits appartements, de petites constructions en périphérie des villes. Donc on a un glissement du commerce, on a un glissement des habitants, et puis on a un glissement aussi des équipements publics, des équipements médicaux vers l'extérieur des centralités. Donc si on veut revitaliser les centres-villes, il faut, oui, travailler sur la question du commerce, c'est une chose. Mais le commerce ne sera que la conséquence d'une stratégie de revitalisation plus profonde.

J'ai l'habitude de dire que pour revitaliser un centre-ville, **il faut travailler sur 4 fonctions.**

- **La fonction économique**, donc oui, travailler sur la question du **commerce**, mais aussi travailler sur la question de **l'emploi** dans les centres-villes, comment on continue à faire venir des actifs travailler dans les centres-villes. Première fonction.
- Deuxième fonction, c'est **la fonction habitat**. Lorsqu'on a 13% de taux de vacances du commerce dans un centre-ville, on a en général 30%, 25%-30% de taux de vacances de l'habitat. Donc si on veut revitaliser un centre, si on veut que le commerce fonctionne dans un centre, il va falloir que ce commerce de proximité, on lui permette d'avoir des habitants de proximité. Et pour ça, il va falloir travailler l'habitat, mais pas seulement en donnant des aides pour reconfigurer l'habitat en matière de performance énergétique, il va falloir vraiment restructurer l'habitat pour que cet habitat soit adapté aux nouveaux modes de vie : au mode de vie des nouveaux seniors, au mode de vie de la génération Z qui vont peut-être favoriser la coloc(ation) ou des nouveaux appartements beaucoup plus connectés. Donc, deuxième fonction, travailler la fonction habitat.
- Troisième fonction, c'est ce que j'appelle **la fonction services**. Il va falloir faire prendre conscience aux acteurs des centres-villes que si on veut qu'il y ait des clients qui viennent consommer dans les centres-villes, que si on veut qu'il y ait des habitants qui viennent habiter les centres-villes, il va falloir conserver dans les centres-villes aussi

les équipements qui créent du flux et qui créent de la proximité. Les équipements publics dont le glissement vers les périphéries est spectaculaire. Les **équipements médicaux**, et le sujet du médical avec une senior économie qui prend de plus en plus d'importance sera l'élément très structurant des territoires. Donc, troisième fonction à travailler dans la centralité, c'est donc cette fonction services.

- Et puis, quatrième fonction, c'est la fonction, ce que j'appelle l'identité. **La fonction identité**, elle était assez facile à évaluer. Il suffit de se dire que lorsqu'on a de la famille, des amis qui viennent, je ne sais pas, en week-end chez vous, est-ce que la première chose que vous leur faites visiter, c'est le centre-ville ou le centre-bourg ? Si ce n'est pas le cas, c'est qu'on a un problème d'identité. Et donc cette fonction identité, il va falloir la travailler sur la qualité du **cheminement piéton**, sur la qualité du **traitement végétal** d'un centre-ville, sur la **qualité des façades d'habitat, des façades commerciales, des terrasses**, etc. C'est-à-dire créer et positionner la centralité comme une sorte de **destination** où on a du plaisir à venir.

Et c'est en travaillant sur ces quatre fonctions qu'on réussira justement à revitaliser le cœur de ville avec, comme toujours, symptôme ou outil de mesure, est-ce qu'on arrive à faire baisser le taux de vacance du commerce. Et ce que je vois, c'est qu'au quotidien, les villes qui s'engagent dans cette **réflexion très matricielle** autour de ces quatre fonctions, qui ne raisonnent pas en silo mais bien de manière **transversale**, ce sont celles qui arrivent à avoir les meilleurs résultats en matière de revitalisation du centre-ville.

Je pense que ce sont des exemples et surtout, surtout, surtout, une question de **méthode** à suivre pour les années qui viennent.