



**HAL**  
open science

# Les centralités des petites villes : en marge ou au cœur de l'action publique ?

Elodie Texier

► **To cite this version:**

Elodie Texier. Les centralités des petites villes : en marge ou au cœur de l'action publique ? : Voyage au centre de quatre petites villes en Nouvelle-Aquitaine : Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély, Saint-Jean-de-Liversay. Sciences de l'Homme et Société. Université de Poitiers (France), 2022. Français. NNT : . tel-04342106

**HAL Id: tel-04342106**

**<https://hal.science/tel-04342106>**

Submitted on 13 Dec 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

## THESE

Pour l'obtention du grade de Docteur de l'université de Poitiers

Ecole doctorale ED n°613 « Sciences de la Société, Territoires, Sciences Économiques et de Gestion »  
Spécialité : géographie urbaine

Présentée par **Elodie TEXIER**

---

# Les centralités des petites villes : en marge ou au cœur de l'action publique ?

---

Voyage au centre de quatre petites villes en Nouvelle-Aquitaine

COUSTRAS – LOUDUN - SAINT-JEAN-D'ANGELY - SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

*Soutenue publiquement le 16 décembre 2022*

<b>MEMBRES DU JURY</b>
------------------------

**Mme Fabienne LELOUP**, Professeure des Universités, Université Catholique de Louvain à Mons, rapporteure

**M. Christophe DEMAZIERE**, Professeur des Universités, Université de Tours, rapporteur

**Mme Hélène MAINET**, Professeure des Universités, Université Clermont Auvergne, examinatrice

**M. Samuel DEPRAZ**, Maître de conférences HDR, Directeur de l'UR ESPIZR, examinateur

**M. Dominique ROYOUX**, Professeur des Universités, Université de Poitiers, directeur de thèse

**M. Olivier BOUBA-OLGA**, Professeur des Universités, Université de Poitiers, co-directeur de thèse



*Seules les pensées qu'on a en marchant valent quelque chose*

Friedrich Nietzsche « Le Crépuscule des idoles » (1888)



## REMERCIEMENTS

---

Même si ce parcours doctoral, je l'avoue, n'a pas été de tout repos, je tiens à remercier, en premier lieu, Dominique Royoux qui m'a offert l'opportunité de goûter au travail du chercheur en géographie et en aménagement, en m'ouvrant les portes du laboratoire RURALITES. J'ai été très heureuse de travailler à ses côtés, de partager mes avancées et de bénéficier, toujours dans la bienveillance, de ses précieux conseils. C'est aussi grâce à lui que j'ai pu faire la rencontre d'Olivier Bouba-Olga acceptant de co-diriger mes travaux de recherche. Je le remercie pour la confiance qu'il m'a accordé. Il a su me sensibiliser à la posture du chercheur : la rigueur et la prudence scientifiques autant dans le traitement des données que dans les conclusions tirées. Je mesure, encore une fois, la chance que j'ai eue de travailler à leurs côtés.

Ce chemin, je ne l'ai pas parcouru seule, il a été ponctué de rencontres. Certaines personnes ne se rendent pas forcément compte de l'influence qu'elles peuvent avoir sur notre parcours. Je tiens à leur rendre hommage ici. Je salue vigoureusement toute l'équipe du laboratoire RURALITES. J'ai une pensée plus particulière pour Jean-Louis Yengue pour son énergie positive et communicative. Je ne remercierai jamais assez Marie Ferru, un modèle de ténacité et de dynamisme, c'est la voix féminine qui rayonne sur ce laboratoire. Son enthousiasme, son écoute attentionnée et ses mots réconfortants m'ont redonné la confiance que j'ai pu perdre par moment. Marie m'a associée très rapidement à ses projets de recherche, elle m'a mis le pied à l'étrier en me confiant l'animation d'un workshop sur les villes moyennes dans le cadre de la Fédération Territoires. J'ai appris beaucoup et je continue à apprendre à ses côtés.

Je remercie aussi la Fédération de recherche Territoires de l'université de Poitiers et l'espace Mendès France à Poitiers qui m'ont offert l'opportunité de participer à leurs groupes de réflexion. J'en profite pour saluer et remercier Olivier Coussi, Maître de conférences, attaché au laboratoire du CEREGE, pour ses précieux conseils et encouragements lors des conseils de suivi individuel (CSI).

Une pensée très forte aux docteur.e.s et doctorantes du bureau 041 de la MSHS. J'y ai trouvé un lieu propice pour le travail et les échanges entre bonne humeur et réconfort. Diana, tu as été ma grande sœur de cœur pendant cette aventure, tu m'as guidée dans la découverte du fonctionnement du laboratoire et tu as été d'un soutien sans faille. J'embrasse au passage, Nardjes, Héla, Fatou et Imen, jeunes femmes méritantes et brillantes.

Et puis, j'ai évolué aux côtés d'Éric Puisais avec qui les échanges m'ont toujours fait avancer. Nous avons commencé ensemble, encadrés par les mêmes directeurs de thèse et nous achevons ce parcours ensemble.

Un grand merci à mes relectrices et à mes relecteurs qui ont subi mes approximations syntaxiques et orthographiques : Odile, Louise, François et Laurent. Vos relectures successives m'ont vraiment aidée à y voir plus claire dans le tourbillon aveuglant de l'écriture. Sur le plan matériel, je remercie infiniment Josy et Odile qui m'ont offert le confort du travail sur grand écran. Puis, je ne remercierai jamais assez Manon pour son implication à un moment-clé de cette thèse. Enfin, je remercie mon ami fidèle, Patrick, que j'embrasse fort, pour nos déjeuners quotidiens qui ont permis de m'aérer l'esprit.

Certain.e.s n'auront pas vraiment compris pourquoi je me lançais dans cette nouvelle aventure qui a pu leur paraître une expérience solitaire, exigeante et éprouvante. A ces personnes-là, je veux leur dire que je ne peux envisager ma vie sans progrès. En toute sincérité, j'ai préféré mille fois agiter ma curiosité intellectuelle, bousculer mes habitudes que de rester installée confortablement dans mon costume de professeure agrégée. Certes, ce fut une véritable confrontation avec mes propres démons et une remise en question permanente sur ma qualité personnelle et intellectuelle à mener à terme ce projet d'ampleur. Assumer mon poste d'enseignante à temps plein en BTS Professions Immobilières et réaliser mon travail de recherches simultanément, m'ont obligée à faire des arbitrages parfois en faveur de l'un et en défaveur de l'autre et vice et versa. J'y ai appris le renoncement et aussi la maîtrise de la frustration, sentiment particulièrement désagréable qui m'a poursuivie jusqu'au point final de ce manuscrit. J'y ai touché mes limites autant physiques qu'intellectuelles.

Cependant, quand je fais le bilan, les apports personnels et intellectuels vont au-delà de ce que je pouvais imaginer et compensent largement les points négatifs. Cette thèse a été une source infinie de connaissances et de rencontres qui m'a nourrie et enrichie pendant quatre ans. D'ailleurs, je remercie Hendrik Eijsberg pour la diversité et la qualité des formations doctorales proposées et auxquelles j'ai pu participer. Ces deux séjours à Limoges resteront des moments importants dans mon parcours doctoral. Ces formations favorisent les rencontres avec d'autres doctorant.e.s issus de différents laboratoires. J'y ai rencontré notamment Laurent avec qui j'ai pu partager ma « souffrance » et mes « doutes » et aussi mes quelques « succès ». J'espère avoir été pour lui, la même oreille attentive qu'il a pu l'être pour moi.

Je remercie tous les intervenants qui ont alimenté mes réflexions : les répondants aux enquêtes, les participants aux ateliers de reconstruction spatiale et toutes les personnes qui ont consenti à

m'accorder du temps pour un entretien : élus, agents, habitants, acteurs des territoires d'étude qui se reconnaîtront. Sans eux, ce travail n'aurait pas eu la même consistance. J'envoie un clin d'œil à Boris, organisateur en chef des ateliers de reconstruction spatiale à Loudun. Boris, tu m'as offert une expérience vertigineuse et inoubliable : Loudun, vue du ciel ! Un grand merci à toi.

Enfin, je tiens à adresser mes plus tendres remerciements et aussi toutes mes excuses à celui qui m'a subie au quotidien. Xavier, tu es resté à mes côtés du début jusqu'à la fin de ce travail, ton soutien et ta présence ont été une source de réconfort et de motivation sans borne. Ta curiosité et nos échanges ont souvent éclairé mes pensées les plus nébuleuses. Tu as provoqué l'arrivée successive de Pickwick, puis de Thémis, mes renards d'amour aux poils doux et soyeux qui ont égayé les temps d'écriture en solitaire. Ton humanisme m'est indispensable pour regarder ce monde avec plus de douceur.



## TABLE DES SIGLES, ACRONYMES ET ABREVIATIONS

---

<b>ABF</b> Architecte des bâtiments de France	<b>CNAC</b> Commission nationale d'aménagement commercial
<b>AdCF</b> Assemblée des Communautés de France (désormais « Intercommunalités de France »)	<b>CU</b> Communauté urbaine
<b>ADT</b> Aménagement et développement du territoire	<b>CV</b> Centre-ville
<b>ACV</b> Action cœur de ville	<b>DAC</b> Document d'aménagement commercial
<b>ADEME</b> Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie	<b>DATAR</b> Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale
<b>AMI</b> Appel à manifestation d'intérêt	<b>DDT</b> Direction départementale des Territoires
<b>AMRF</b> Association des maires ruraux de France	<b>DGALN</b> Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
<b>ANAH</b> Agence nationale de l'habitat	<b>DGCL</b> Direction générale des collectivités locales
<b>ANCT</b> Agence nationale de la cohésion des territoires	<b>DGFIP</b> Direction générale des Finances publiques
<b>CA</b> Communauté d'agglomération	<b>DREAL</b> Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>CAUE</b> Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	<b>DVF</b> Demandes de valeurs foncières
<b>CB</b> Centre-bourg	<b>EHPAD</b> Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
<b>CC</b> Communauté de communes	<b>ELAN</b> Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi)
<b>CDAC</b> Commission départementale d'aménagement commercial	<b>EPCI</b> Etablissement public de coopération intercommunale
<b>CEREMA</b> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	<b>EPF</b> Etablissement public foncier
<b>CGEDD</b> Commissariat général de l'environnement et du développement durable	<b>FEVAD</b> Fédération du e-commerce et de la vente à distance
<b>CGET</b> Commissariat général à l'Egalité des territoires	<b>GRACH</b> Groupe de recherches archéologiques et historiques

**IGF** Inspection générale des finances

**INSECT** Innovation Sociale, Economique et Culturelle dans des Territoires en mutation (programme de recherche)

**INSEE** Institut national de la statistique et des études économiques

**LOVAC** Fichier des logements vacants

**MAJIC** Mise à jour des données cadastrales

**NOTRe** Nouvelle organisation territoriale de la République (loi)

**OPAH** Opération programmée d'amélioration de l'habitat, RU : renouvellement urbain, RR revitalisation rurale

**ORT** Opération de revitalisation des territoires

**PADD** Plan d'aménagement et de développement durable

**PLH** Plan local de l'habitat

**PVD** Petites villes de demain

**RFP** Référentiel foncier présumé

**RGPP** Révision générale des politiques publiques

**RURALITES** Rural, URbain, Acteurs, LIens, Territoires, Environnement, Sociétés (laboratoire de recherche, université de Poitiers)

**SAU** Service aménagement et urbanisme

**SCoT** Schéma de cohérence territoriale

**SGAR** Secrétaire général pour les affaires régionales

**SJDL** Saint-Jean-de-Liversay

**SJDY** Saint-Jean-d'Angély

**SIDDT** Système d'Information Dédié aux Territoires, INRAE de Grenoble, Laboratoire Écosystèmes et sociétés en montagne

**SPR** Site patrimonial remarquable

**SRADDET** Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires

**UNPI** Union Nationale de la Propriété Immobilière

**ZAN** Zéro artificialisation nette

**ZPPAUP** Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

**ZRR** Zone de revitalisation rurale

## SOMMAIRE

---

Remerciements .....	5
Table des sigles, acronymes et abréviations.....	9
Sommaire .....	11
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>13</b>
<b>PREMIERE PARTIE : PETITE VILLE ET CENTRE-VILLE, DES OBJETS D’ETUDE A REINTERROGER ? .....</b>	<b>29</b>
<i>PRESENTATION DE LA PREMIERE PARTIE .....</i>	<i>31</i>
<b>Chapitre 1</b> : Petite ville et centre-ville, deux sujets longtemps restés à la marge de la recherche en sciences sociales .....	35
<b>Chapitre 2</b> : Les politiques publiques d’aménagement, processus involontaire de marginalisation des petites villes et de leurs centres-villes.....	91
<b>Chapitre 3</b> : Mesurer et diagnostiquer les centralités pour mieux les gouverner, entre méthodes scientifiques et exposé des pratiques .....	139
<i>CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE .....</i>	<i>197</i>
<b>SECONDE PARTIE : L’ACTION PUBLIQUE LOCALE A L’EPREUVE DES REPRESENTATIONS SOCIALES ET DE L’APPROPRIATION SPATIALE.....</b>	<b>201</b>
<i>PRESENTATION DE LA SECONDE PARTIE .....</i>	<i>203</i>
<b>Chapitre 4</b> : Choix méthodologiques et délimitation du zonage d’étude .....	205
<b>Chapitre 5</b> : Centralités, des espaces en tension ? .....	277
<b>Chapitre 6</b> : Les (f)acteurs de résistance à l’action publique urbaine dans les espaces centraux .....	357
<i>CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE.....</i>	<i>445</i>
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>451</b>
Bibliographie .....	469
Annexes .....	491
Table des figures .....	565
Table des matières .....	577
Résumé .....	585



## INTRODUCTION GENERALE

Novembre 2018, les habitants de la « France périurbaine<sup>3</sup> » (Depraz, 2021) manifestent, en réponse à l'annonce de l'augmentation des taxes sur le carburant. Un mouvement social d'un nouveau genre, les gilets jaunes, s'installe sur les ronds-points pour mieux se rendre visible. Ce ne sont pas tant les motifs des revendications qui nous interpellent, ni leurs formes spontanées et non représentées, c'est surtout le choix du lieu de leur regroupement. Le rond-point, aménagement circulaire, omniprésent<sup>4</sup> dans le paysage routier en France<sup>5</sup>, a-t-il pris la place du centre-ville en tant qu'espace visible d'expression collective ? Le rond-point serait-il devenu le lieu principal où se croisent toutes les couches sociales de la population française, espace où l'on peut être vu par le plus grand nombre ? Le centre-ville ne semble plus être au centre de l'attention, remplacé par le rond-point devenu alors le nouveau symbole de cette société hypermobile. Ainsi, le choix du rond-point répondrait à une certaine logique puisque la majorité des manifestants sont des « autosolistes contraints ». Ils vivent dans les zones périurbaines, rurales, dans les villages, les bourgs, les petites villes où peu de solutions de substitution à la voiture existe ou est adapté pour aller travailler. Facilement appropriable, cet îlot inhabité au croisement de plusieurs routes est parfaitement délimité, souvent surélevé, assurant la protection de ses hôtes éphémères telle une motte féodale des temps modernes. De surcroît, le rond-point marque la porte d'entrée d'une zone urbaine, il est devenu le premier point de contact avec les automobilistes, véhiculant l'image de la ville à travers ses aménagements, des plus sobres aux plus extravagants. Certains élus locaux en ont fait leur lieu d'expression créative pour mettre en valeur l'identité de leur commune. Le rond-point semble servir d'instrument politique pour influencer les représentations collectives. Enfin, le rond-point est à la fois le protecteur mais aussi le fossoyeur des centres-villes. Son rôle premier est de permettre à l'autosoliste de gagner du temps en désengorgeant les villes et en fluidifiant l'accès au centre-ville. Ainsi, grâce à lui, le centre-ville n'est plus le passage obligé des camions et autres véhicules bruyants et polluants. Néanmoins, à cause de lui, le centre-ville n'est plus le lieu incontournable où l'on s'arrête sur le trajet.

---

<sup>3</sup> Dans son article *La France contrainte des Gilets jaunes*, Samuel Depraz corrige le qualificatif de « France périphérique » attribué aux gilets jaunes, en démontrant que ce mouvement concerne davantage les habitants du périurbain, évitant ainsi la représentation « binaire » et « simpliste » qui s'en dégage. Dans l'ouvrage *La France périphérique*, Christophe Guilly oppose, dans l'esprit de la lutte des classes, la « France périphérique » à la « France des métropoles », cependant Samuel Despraz souligne que le mouvement des gilets jaunes recouvre des enjeux plus complexes qu'une simple opposition « RURAL des pauvres » et « Métropole des riches ».

<sup>4</sup> 50 308 ronds-points auraient été recensés en France par OpenStreetMap en 2016.

<sup>5</sup> Fait référence ici au film documentaire « Rond-Point » réalisé par Pierre Goetschel.

Etrangement, les lieux de ces manifestations issues des zones périurbaines se résument aux ronds-points et aux axes routiers, limitant l'accès aux zones d'emploi et aux zones commerciales, écartant de facto les centres-villes des petites villes ; seuls les centres-villes des plus grandes villes (Paris, Bordeaux...) ont connu des rassemblements. Ce contexte conduit à s'interroger sur le rôle et la place des centres-villes des petites villes autant dans leur appropriation que dans leurs représentations sociales. Le centre-ville des petites villes aurait-il perdu sa verve populaire ?

Pour aller plus loin, ce mouvement des gilets jaunes donne l'impression qu'il incarne à lui seul les modèles dominants de cette organisation territoriale. Il a mis sur le devant de la scène des « contre-espace public » (Mariani, A., 2021), ces ronds-points, espaces transitoires révélateurs de l'interdépendance territoriale. Il a réaffirmé la puissance symbolique, politique et économique des centres-villes des métropoles dont Paris qui fut le lieu principal de leurs rassemblements. Ainsi, ce mouvement a offert la démonstration des représentations socio-spatiales encore dominantes : une organisation jacobine persistante, incarnée par Paris en tant que centre décisionnel, secondée par les métropoles d'équilibres, puis le reste de la France représenté par des non-lieux. Cette représentation déterritorialisée du reste du territoire semble annihiler l'existence des petites villes.

*Les centres-villes des petites villes, absents des lieux de rassemblement des gilets jaunes et de la recherche en sciences sociales*

Alors que les petites villes et leurs centres-villes figuraient aux abonnés absents des lieux de rassemblement des gilets jaunes, la compréhension de ce mouvement social a relancé l'intérêt sur les petites villes et les questions sous-jacentes sur leur centralité. En effet, si les centres-villes de nombreuses villes en France et plus particulièrement des villes moyennes et des petites villes présentent des signes de fragilité commerciale, aucune étude scientifique n'a interrogé l'évolution de leur place dans les représentations collectives ni n'a évalué l'évolution de leurs poids en matière d'appropriation de l'espace. Longtemps restées un sujet à la marge, les petites villes connaissent désormais un regain d'intérêt autant auprès des pouvoirs publics que de la recherche, en devenant le « laboratoire de nouvelles expertises territoriales<sup>7</sup> ». Pourtant, « la fin des petites villes » (Roques, 2009) telle une prophétie autoréalisatrice (Rosenthal, 1974) annoncée par certains, semblait ignorer à la fois l'existence de 97,2% des

---

<sup>7</sup> Le deuxième FORUM POPSU Territoires, organisé en novembre 2021, a été consacré au sujet des petites villes.

communes françaises comptant moins de 10 000 habitants et celle de la moitié de la population française qui y vit.

La mise à l'écart de ces objets d'étude a entraîné un déficit de connaissances qui pourrait expliquer les nombreuses idées reçues dont souffrent, aujourd'hui, les petites villes et leurs centres-villes. En effet, la recherche en sciences sociales s'est longtemps intéressée, dans une dichotomie habituelle, aux phénomènes urbains d'un côté et ruraux de l'autre<sup>8</sup> ; ainsi les recherches menées sur les centres-villes semblent avoir toujours été l'apanage des grandes villes. En effet, le contexte historique et économique d'après-guerre a largement contribué à la mise en œuvre de politiques publiques d'aménagement se concentrant sur la création de villes nouvelles, sur l'expansion urbaine et sur le développement des métropoles d'équilibre. Cependant, ces petites villes n'ont pas toujours été reléguées au second plan. Elles ont longtemps joué le rôle d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain : grenier à grains, place de marché, collecteur d'impôts, relais politique et religieux.

Des mutations économiques et sociétales profondes depuis les trente glorieuses ont entraîné le déclin de certaines petites cités. Souvent éviscérées de leurs activités économiques historiques, certaines de ces petites villes ont dû faire face à la fuite de leur bourgeoisie, à la montée du chômage, au vieillissement de leur population et à une baisse du nombre d'habitants. Aussi, cela a entraîné une perte de leur visibilité politique, comme peut en témoigner la création de l'association APVF<sup>9</sup> au début des années quatre-vingt-dix, dont l'objet est de : « donner du poids aux petites villes, faire entendre leurs revendications en tenant un discours constructif, défendre la vision d'un aménagement concerté et équilibré des territoires, en menant un lobbying actif à toutes les échelles : auprès du Gouvernement, du Parlement, de la presse et des instances clés du monde local ».

Ces petites villes, selon certains, seraient alors devenues « les oubliées de la République » (Estèbe, 2018).

---

<sup>8</sup> Villes et campagnes : civilisation urbaine et civilisation rurale en France / deuxième semaine sociologique, [Paris, mars 1951] ; organisée par le Centre d'études sociologiques du Centre national de la recherche scientifique ; recueil publié sous la direction et avec une introduction de Georges Friedmann. Semaine sociologique (02 ; 1951 ; Paris). Auteur du texte. Ed.Paris 1953 - Friedmann, Georges (1902-1977). Éditeur scientifique

<sup>9</sup> Association des petites villes de France

## *La « revanche<sup>10</sup> » des petites villes ?*

Les crises environnementale, énergétique, sanitaire et sociale bousculent désormais l'ordre établi et obligent l'Etat aménageur à imaginer un nouvel équilibre territorial. Les espaces très denses ont récemment démontré leurs limites voire leur inhospitalité (Brugère, 2021) face à la crise sanitaire. Les regards se sont progressivement tournés vers les territoires intermédiaires, villes moyennes et petites villes, présentant des atouts convaincants selon une étude Ifop<sup>11</sup>, réalisée en juillet 2020 : logements moins chers et plus spacieux, accès aux services et commerces de proximité et cadre de vie de qualité.

Alors que les petites villes ont longtemps pâti d'une image dégradée, ne correspondant pas au standard métropolitain, il semblerait que, sous la contrainte de la crise sanitaire, les petites villes et les autres territoires peu denses soient devenus le nouveau référentiel de la « ville providence » (Fleury, 2021). Cette image dissonante voire schizophrénique de la petite ville n'est pas nouvelle (Taulelle, 2010). Elle est le fruit des représentations sociales définies comme étant « le produit et le processus d'une activité mentale par laquelle un individu ou un groupe reconstitue le réel auquel il est confronté » (Abric, 1989, p.188).

Cet état paradoxal, dans lequel se situe la petite ville actuellement, renforce l'idée que cet objet d'étude est particulièrement difficile à saisir. D'une part, la petite ville est plutôt méconnue de la recherche actuelle en sciences sociales et des pouvoirs publics. D'autre part, la petite ville projette une image paradoxale qui entretient de nombreuses idées reçues sur son compte. A ce titre, il semble essentiel de revenir sur ce qui caractérise la petite ville sur le plan épistémologique.

De plus, ce nouvel intérêt pour ces territoires « à taille humaine<sup>12</sup> » remet en discussion les questions de centralité et relance, du côté des politiques publiques, la nécessité de renforcer la centralité des petites villes.

---

<sup>10</sup> Utilisé par les médias et repris dans certains discours politiques, ce terme caractérise le fait que les petites villes et les villes moyennes ont connu un regain d'intérêt lors des mesures de confinement pendant la crise sanitaire. Pendant cette période, certains habitants des métropoles (ceux qui en avaient la possibilité) ont choisi de s'installer en province, dans des territoires moins denses, pour échapper à la promiscuité. Aujourd'hui, de nombreuses études s'attachent à mesurer ce phénomène et à observer son évolution afin de déterminer si cette préférence accordée aux territoires moins denses, pendant la crise sanitaire, s'inscrit dans le temps.

<sup>11</sup> Institut français d'opinion publique

<sup>12</sup> Terme utilisé dans les médias mais qui n'a pas été vraiment défini clairement jusqu'à maintenant. Pour certains, une ville à taille humaine serait celle que l'individu peut parcourir à pied afin d'accéder aux services et commerces de proximité.

### *Repenser la centralité<sup>13</sup> ?*

La notion de centralité semble impliquer plusieurs échelles urbaines : la place de la petite ville dans la hiérarchie urbaine (échelle interurbaine) et le centre-ville (échelle intra urbaine). La centralité peut désigner l'une ou l'autre de ces deux situations ou les deux conjointement. Cependant, cette confusion rend souvent illisible la compréhension de la centralité et celle du centre-ville. D'ailleurs, elle passe souvent sous silence les enjeux d'interterritorialité, pourtant attachés à la centralité. En effet, dans les politiques publiques, la centralité est souvent incarnée par le centre historique de la ville (Lefebvre, 1970). Ainsi, la traduction opérationnelle de l'action publique urbaine associe encore le renforcement de la centralité des petites villes à la rénovation de leurs centres-villes, sans pour autant tenir compte du système territorial. La confusion de ces deux notions n'est pas sans conséquence. Tout d'abord, l'interdépendance entre centralité et centre-ville réduit le champ d'étude à la ville et à son centre-ville, sans tenir compte de ses interactions et de ses interrelations avec le reste du territoire. De plus, le statut de centralité est devenu un instrument de pouvoir pour les petites villes puisqu'il permet d'affirmer leur place centrale dans l'organisation territoriale. Toutefois, ce statut n'est pas accordé à toutes les petites villes. La centralité est évaluée en fonction de différents critères quantitatifs et les résultats varient selon les méthodes appliquées. Ces méthodes établissent une hiérarchie entre les villes selon leur pouvoir d'attraction. En ce sens, l'attractivité du territoire est souvent envisagée selon les angles économique et démographique, « généralement assimilée à la capacité de ce territoire à attirer et à retenir les facteurs mobiles de production et/ou la population » (Poirot et Gérardin, 2010). Ainsi, étant donné que les nouveaux programmes d'action publique<sup>14</sup> visent les petites villes de centralité, cette catégorisation a renforcé indirectement la mise en compétition des territoires. La course à la centralité faisant écho à l'attractivité territoriale, semble être un obstacle à la coopération territoriale.

De ce fait, être reconnu comme une ville de centralité est devenu un véritable enjeu pour les petites villes, générant un climat de tensions interterritoriales.

Force est de constater que l'étude des centres-villes des petites villes, objet central de notre thèse, est liée à celle de la centralité.

---

<sup>13</sup> Ce titre fait référence aux travaux de Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé en 2013.

<sup>14</sup> Nous faisons référence ici aux appels à manifestation d'intérêt centre-bourg et au dispositif Petites Villes de Demain

### *Nos questionnements et problématique*

Notre objet de recherche se concentre sur les centres-villes des petites villes.

Nous cherchons à comprendre les spécificités des centres-villes des petites villes en interrogeant leurs fonctions, leurs représentations sociales, leurs pratiques spatiales et la capacité des acteurs à agir sur l'espace. Nous souhaitons déterminer si l'action publique urbaine locale<sup>15</sup> permet de répondre à ces spécificités.

Comme nous avons pu le souligner plus haut, les centres-villes des petites villes sont particulièrement sous-étudiées dans la recherche. Certes, certains chercheurs français s'étaient spécialisés sur la question des centres-villes dans les années quatre-vingt (Jacqueline Beaujeu-Garnier, Jean-Paul Lévy...) mais ce travail n'a jamais trouvé de relais et encore moins à l'échelle des petites villes. En revanche, les études actuelles se concentrent plus spécifiquement sur l'analyse de l'évolution de la fonction commerciale en centre-ville, sans pour autant définir l'objet « centre-ville » en lui-même.

Ce contexte de travail a suscité un ensemble de questions auquel cette thèse s'attachera à répondre.

Nous pouvons déjà nous interroger sur la définition d'un centre-ville : comment définir le centre-ville des petites villes ? Présente-t-il des spécificités par rapport au reste de l'urbain ? Sur quels critères est-il délimité dans l'espace urbain ? Pourquoi les centres-villes des petites villes semblent plus affectés par la dévitalisation ?

Nous nous interrogeons aussi sur la pertinence des politiques publiques pour revitaliser les centres. Vouloir soutenir prioritairement la fonction commerciale des centres-villes des petites villes a-t-il encore un sens ? Est-ce suivi d'effets concluants ? Pourquoi les acteurs publics ne semblent destiner leurs actions qu'à la restauration du commerce de centre-ville ? De ce fait, le centre-ville des petites villes n'est-il plus qu'un espace monofonctionnel à vocation commerciale ? Finalement, quelles sont les fonctions du centre-ville ? La fonction commerciale des centres-villes des petites villes est-elle essentielle à leur revitalisation ?

Nos réflexions sur les politiques publiques invitent à questionner, en parallèle, les usages et les pratiques spatiales des usagers dans les centres-villes. Finalement, les politiques publiques répondent-elles aux besoins des usagers des centres-villes des petites villes ? Sont-ils encore

---

<sup>15</sup> Nous considérons que l'action publique urbaine locale est la traduction opérationnelle d'un projet collectif d'aménagement de l'espace, fruit de la négociation et du consensus entre acteurs privés et acteurs publics, et visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

des espaces fréquentés par les habitants ? Pour quels motifs les usagers se rendent-ils en centre-ville ? La fonction économique du centre-ville est-elle le motif principal de fréquentation des centres-villes ? Est-ce que d'autres fonctions urbaines peuvent inciter les usagers à fréquenter les centres-villes des petites villes ?

Alors que très souvent les centres-villes des petites villes pâtissent d'une image dégradée, souvent qualifiés d'espaces abandonnés (immeubles vétustes, non entretenus, vitrines vides...), nous souhaiterions vérifier si ces espaces sont véritablement délaissés. Nous avons décidé d'observer les transactions immobilières et la structure de la propriété foncière pour documenter ce sujet et répondre aux questions suivantes : Quelles sont les dynamiques d'acquisition immobilière dans les centres-villes des petites villes ? Attirent-ils encore les investisseurs ou à l'inverse sont-ils marginalisés ? Qui détient les centres-villes des petites villes ? Qui est responsable de l'état d'abandon des bâtiments situés en centre-ville ? Dans quelle mesure la propriété immobilière peut influencer sur la capacité des acteurs publics à conduire leurs politiques publiques dans les centres-villes des petites villes ?

Nous cherchons à comprendre pourquoi l'action publique urbaine locale dans les petites villes, au regard du nombre de dispositifs déployés, semble inefficace dans la rénovation de leurs centres-villes et dans la restauration, plus globalement, de leur centralité.

### *Organisation de la thèse*

Pour répondre à notre problématique, cette thèse s'organisera en deux parties composées chacune de trois chapitres.

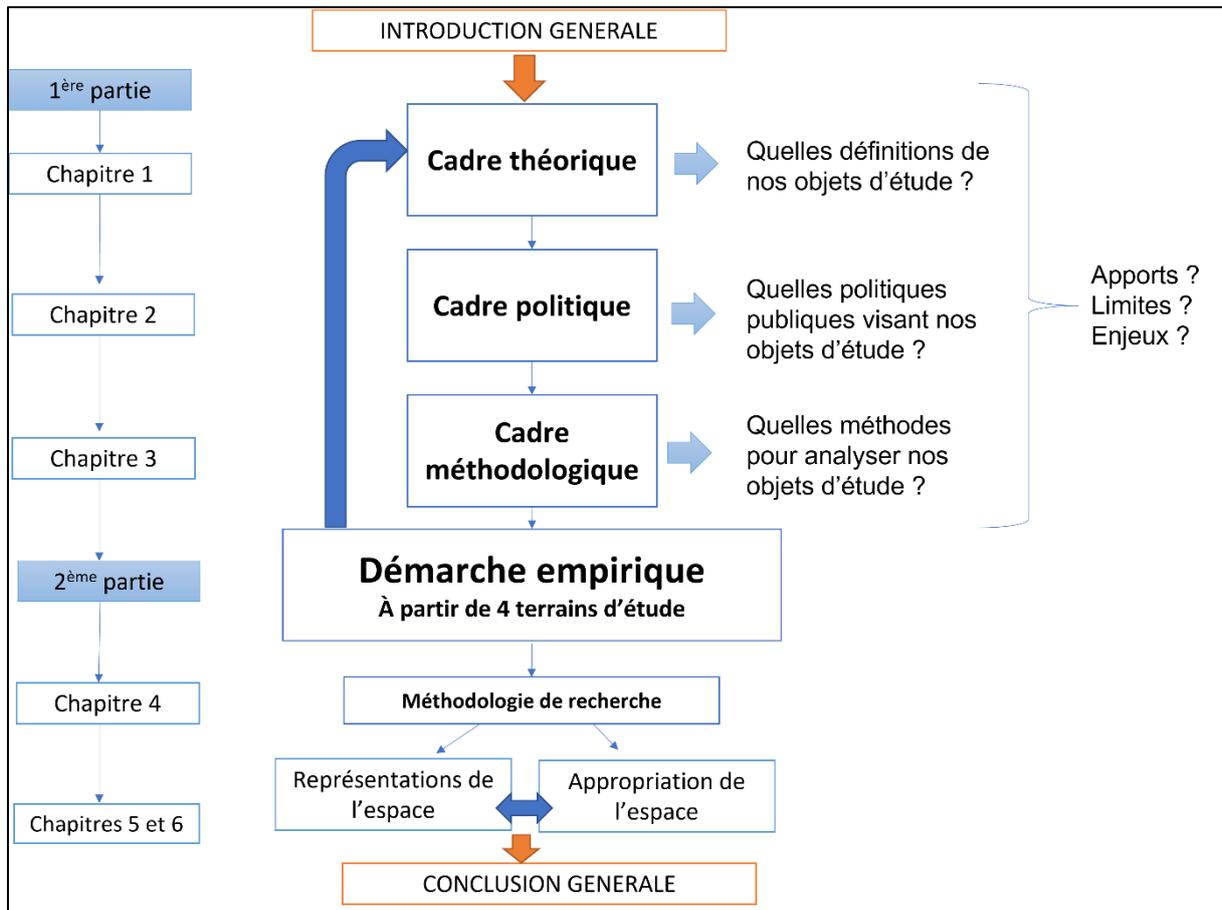
La **première partie** de notre thèse sera consacrée à un état de l'art sur notre sujet. Le **premier chapitre** propose de délimiter le cadre théorique de la petite ville et du centre-ville. Ce travail épistémologique mettra en avant les difficultés à définir ces deux notions ensemble et séparément. Par ailleurs, il révélera certaines faiblesses dans l'étude de ces objets concourant à la diffusion de représentations collectives surannées et renforçant certains modèles dominants. Le **deuxième chapitre** étudie les politiques publiques d'aménagement en France. L'objectif est de mieux comprendre l'évolution de la place de la petite ville et de son centre-ville dans les politiques publiques et d'évaluer les effets sur l'action publique locale. Le **troisième chapitre** s'intéresse aux cadres méthodologiques d'analyse des centralités, déterminés par la recherche et expérimentés par les praticiens. Cette dimension permettra de comprendre les fondements sur lesquels s'appuient la définition stratégique et la déclinaison opérationnelle de l'action publique urbaine. Ce volet démontrera que la méconnaissance théorique de ces objets d'étude

entraîne une forme de mimétisme dans les méthodes de diagnostic et dans la définition des plans d'actions. D'une part, le centre-ville semble être réduit à un espace marchand et monofonctionnel. D'autre part, les spécificités urbaines des petites villes et de leurs centres-villes semblent remplacées par les modèles métropolitains.

La **seconde partie** est le résultat de notre travail empirique. Le **quatrième chapitre** pose le contexte de recherche en présentant les outils mobilisés et le choix des terrains d'étude. Le **cinquième chapitre** traite de la centralité des petites villes d'étude à partir de trois dimensions : la centralité technique, la centralité perçue et vécue, puis la centralité politique. Il démontre l'importance des représentations socio-cognitives du centre-ville dans la construction de l'image perçue de la ville. L'action publique urbaine sera envisagée comme une réponse des acteurs publics locaux pour transformer les représentations collectives du centre-ville. Elle sera étudiée sous l'angle du renouvellement urbain et celui de la communication territoriale. Ce chapitre souligne l'importance de la participation citoyenne dans le processus de l'action publique urbaine. Le **sixième chapitre** se concentre sur les enjeux de l'appropriation des espaces centraux. Cette appropriation interroge l'influence de trois catégories d'acteurs : le capital privé, les acteurs économiques et les usagers. Ce chapitre démontrera que le centre-ville reste un « espace enjeu » du capital privé car il concentre le plus grand nombre de transactions immobilières et une diversité de propriétaires de droit privé. Cette configuration d'acteurs participe à ralentir la transformation urbaine. Les intérêts spéculatifs n'incitent pas à la rénovation du bâti et la répartition déséquilibrée de la propriété entre acteurs de droit privé et acteurs de droit public entraîne la rétention foncière. Par ailleurs, selon les intérêts poursuivis en faveur ou en défaveur du centre-ville, les acteurs économiques influencent les acteurs publics. Ces jeux d'acteurs révèlent les enjeux économiques de la périphérie et les enjeux symboliques véhiculés par le centre-ville. Enfin, ce chapitre met à l'épreuve l'imaginaire collectif face aux représentations socio-cognitives et aux pratiques spatiales des usagers. Cela invite à déconstruire certaines idées reçues dont pâtissent les centres-villes.

Nous poursuivrons nos réflexions dans la conclusion de ces travaux. Elle offrira une synthèse complète des résultats, développera des préconisations opérationnelles et proposera des pistes d'approfondissement de nos travaux.

**Figure n°01 : Structure générale de la thèse**



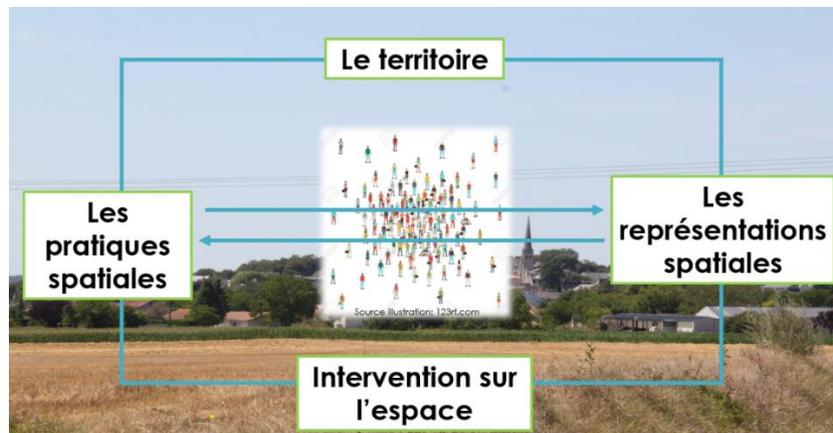
Source : TEXIER Elodie

### *Cadrage méthodologique*

Ce travail de recherche peut s'apparenter à de la recherche-action dans son approche praticienne, dans la mesure où la dimension participative est très présente dans notre travail empirique. De plus, ce travail n'a pas l'ambition de dresser un diagnostic monographique de chacun des terrains d'études, dans le but de préconiser des remèdes pour chacun d'entre eux. Il a pour vocation de proposer une étude originale sur les questions de « centralités » des petites villes à travers l'étude des représentations collectives et des enjeux d'appropriation de l'espace. Notre démarche a suivi une méthode dite « mixte », s'appuyant sur des données quantitatives et des données qualitatives. Nous avons aussi procédé à la triangulation des méthodes afin de conforter nos résultats. Nous avons souhaité poser un regard transversal sur les problématiques soulevées. Aussi, si notre thèse s'inscrit dans la recherche en géographie urbaine, nous avons mobilisé un ensemble de méthodologies et de ressources issues du champ des sciences sociales au sens large : la géographie, le droit, l'économie, l'histoire, l'architecture, l'urbanisme, la sociologie et la psychologie sociale. Ce champ de lecture élargi a permis de mieux appréhender

l'influence de la dimension humaine sur l'espace selon les interactions sociales, les enjeux entre acteurs et leurs rapports de force.

**Figure n°02 : Les quatre dimensions d'étude**



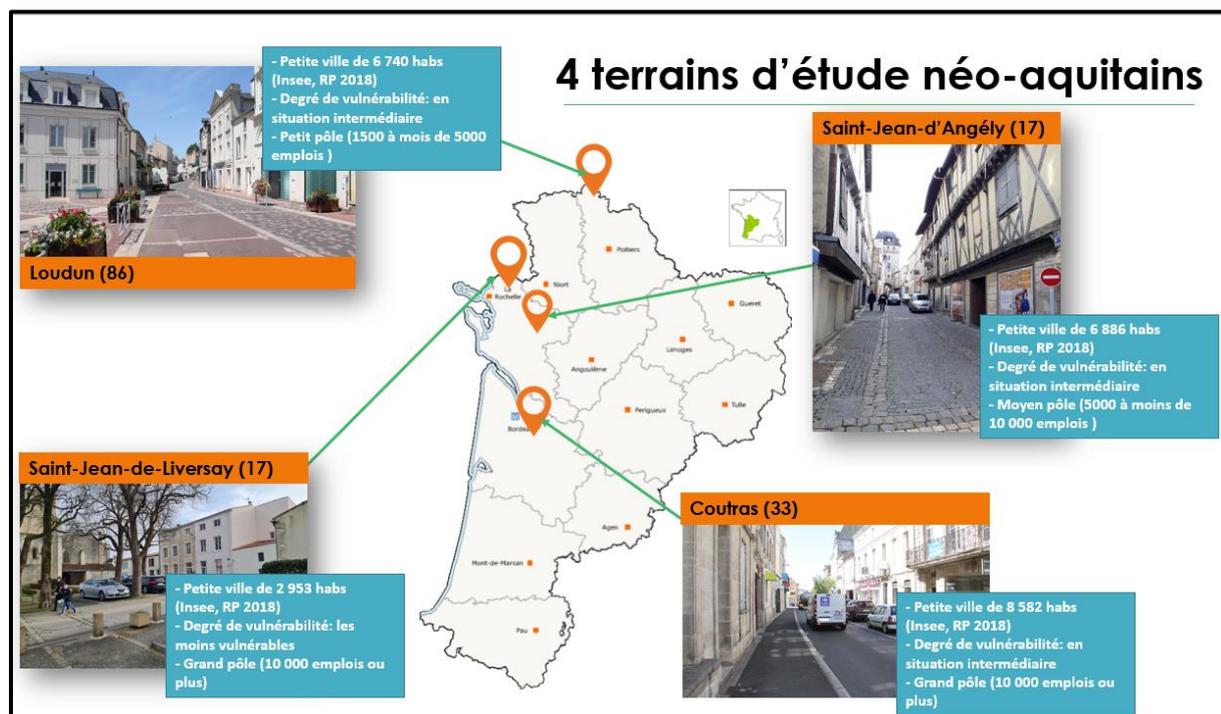
Source : TEXIER Elodie, d'après Hervé Gumuchian, Claude Marois (Prise de vue : Loudun)

### *Choix des terrains d'étude*

Notre choix s'est porté sur trois principaux terrains d'investigation situés dans la région Nouvelle-Aquitaine : Loudun, à l'extrémité Nord de la région, ville frontalière des départements du Maine et Loire et de l'Indre et Loire ; Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime et Coutras dans la Gironde. Ce sont toutes des villes de centralité mais dont le rôle central dans leur armature territoriale est rediscuté et dont le centre-ville présente des stigmates de la dévitalisation. Saint-Jean-de-Liversay est notre dernière commune d'étude, située en Charente-Maritime. L'analyse de la centralité de cette commune a été traitée dans le cadre d'une commande publique et a été intégrée, par la suite, dans nos travaux.

Alors que ces quatre villes offrent des situations urbaines spécifiques, elles sont toutes confrontées aux mêmes problématiques en lien avec les questions de centralités.

Figure n°03 : Situation géographique des quatre terrains d'étude



Source : TEXIER Elodie

### *Démarche scientifique par l'exploration*

De plus, la démarche scientifique suivie s'inscrit dans un mode opératoire inductif puisque nos hypothèses sont nées de la confrontation avec les terrains d'étude. A partir de ces observations et de l'état de l'art préalable et continu sur nos sujets d'étude, nous avons pu mettre en lumière un certain nombre d'enjeux présents sur ces territoires.

### *Stratégie de recueil des matériaux : l'apport des méthodes combinées*

L'originalité de notre travail empirique s'affirme dans la diversité des matériaux collectés et dans la transversalité des méthodes mobilisées. Nous avons eu l'opportunité de collecter et de traiter des données qualitatives et quantitatives. A la marge, pour la réalisation de cartes, nous avons utilisé le logiciel libre de droit MAGRIT mis à disposition par l'unité d'appui et de recherche RIATE<sup>16</sup>. Nous avons exploité les sources cartographiques accessibles sur Geoportail.

<sup>16</sup> Le RIATE est un réseau interdisciplinaire pour l'aménagement, l'observation et la cohésion des territoires européens. Le RIATE est une Unité d'Appui et de Recherche du CNRS et de l'Université Paris Cité (UAR2414).

**Tableau n°01 : Synthèse des outils méthodologiques mobilisés**

<b>Enjeux interrogés</b>	<b>Source de données</b>	<b>Traitement des données</b>	<b>Objectifs visés</b>	<b>Echelle concernée</b>
<b>Appropriation de l' espace</b>	<b>Base de données MAJIC</b>	Les fichiers fonciers des personnes morales (2019)	Connaître la répartition de la propriété dans les centres-villes et en dehors	Communale Saint-Jean-d'Angély Coutras Loudun Saint-Jean-de-Liversay
		Les mutations foncières à titre onéreux de 2014 à juin 2020 (DVF)	Evaluer le volume et la valeur des transactions immobilières et leur répartition géographique	Communale Saint-Jean-d'Angély Coutras Loudun
	<b>Le registre des copropriétés</b>	Source : ANAH, 2022	Déterminer le mode de gouvernance des immeubles soumis au statut de la copropriété	Communale Saint-Jean-d'Angély Coutras
<b>Représentations et appropriation de l' espace</b>	<b>Recherches documentaires</b>	Documents de planification stratégique et opérationnelle Etudes urbaines Archives Procès-verbaux des conseils municipaux	Comprendre les enjeux politiques et historiques	Du territoire du SCoT, aux échelles intercommunale et communale
	<b>Enquêtes par questionnaire</b>	90 acteurs économiques interrogés	Déterminer leurs représentations et leurs pratiques spatiales	Communale : Saint-Jean-d'Angély Coutras Loudun
757 usagers interrogés		Communale : Saint-Jean-d'Angély Coutras Loudun Saint-Jean-de-Liversay		
<b>Représentations de l' espace</b>	<b>Entretiens semi-directifs</b>	71 acteurs du territoire rencontrés	Analyser les représentations et les jeux d'acteurs	Communale, intercommunale et régionale
	<b>Ateliers de reconstruction spatiale</b>	3 ateliers organisés	Interroger les représentations et les fonctionnalités urbaines	Saint-Jean-d'Angély Loudun Saint-Jean-de-Liversay

Source : TEXIER Elodie

### *Principaux résultats*

L'objectif de notre travail empirique était de démontrer si l'action publique urbaine locale répond aux spécificités des centres-villes des petites villes.

Nos résultats ont mis en avant ce mouvement de balancier des choix opérés par l'acteur public. Ceux-ci oscillent entre la volonté de renforcer la centralité par la rénovation des centres-villes, démarche biaisée par la force des représentations sociales, et l'impuissance à agir sur l'espace. L'acteur public local ne parvient pas toujours à obtenir l'adhésion de tous les acteurs et notamment celle de l'acteur privé qui poursuit des intérêts opposés.

Certains résultats ont confirmé des caractéristiques propres au centre-ville, énoncées dans la revue de littérature. D'autres résultats ont mis en relief de nouvelles dimensions ou ont contredit certaines certitudes attachées au centre-ville.

Ces recherches ont donné l'occasion de confirmer que le centre-ville reste l'espace le plus important de la ville dans les représentations sociales. Sa dimension symbolique, véhiculée par des objets urbains à forte valeur patrimoniale, en fait un espace d'exception difficilement substituable dans l'espace urbain.

Nos résultats sont venus remettre en cause la place de la fonction économique, considérée comme prioritaire dans les politiques publiques. L'espace polycentrique vécu par les usagers a mis en relief le caractère substituable de la fonction économique des centres-villes des petites villes. De plus, nous avons démontré que la fonction économique des centres-villes n'est pas prioritaire dans les représentations sociales et les pratiques spatiales des usagers interrogés. Les résultats obtenus ont permis de proposer une nouvelle hiérarchisation des fonctions urbaines des centres-villes des petites villes. Ils mettent en lumière les écarts entre l'action publique urbaine orientée majoritairement vers la revitalisation commerciale des centres-villes et les représentations sociales et les pratiques spatiales des usagers dans les centres-villes. L'élus local se trouve partagé entre le développement des enjeux économiques de la périphérie et la préservation des enjeux symboliques du centre-ville, enjeux souvent opposés.

Enfin, l'étude de l'appropriation de l'espace à partir de l'étude des transactions immobilières et de la propriété immobilière confirme les effets de résistance à l'action publique urbaine. Les enjeux spéculatifs en centre-ville sont particulièrement importants et il existe un déséquilibre dans la détention de propriété entre les acteurs publics et les acteurs privés. Ces deux facteurs entraînent une perte de pouvoir de l'acteur public à agir sur l'espace. De plus, l'atomisation de la propriété privée complexifie les relations entre les acteurs publics et les acteurs privés, lesquels ne disposent pas d'interface de dialogue. Nous avons souligné les limites des outils à

disposition des acteurs publics pour envisager une action collective. La méconnaissance des propriétaires privés rend inefficace les outils incitatifs. Pour les outils coercitifs, ils sanctionnent autant l'acteur public que l'acteur privé, puisqu'ils transfèrent l'obligation de rénovation sur les acteurs publics.

Ces différents résultats questionnent la mise en œuvre de l'action publique qui ne répond finalement pas à sa définition initiale. En effet, l'action publique implique une action collective des acteurs, autant publics que privés. A divers égards, nous avons pu constater que l'acteur public se retrouvait seul à mener ses projets et à mener les politiques publiques sur son espace. Ainsi, cela conduit à mettre en discussion les questions de gouvernance des centres-villes des petites villes. Il semble que cet enjeu implique la coopération des acteurs autant à l'échelle interterritoriale qu'à l'échelle intra territoriale. Sur ce point, nous exposerons des préconisations opérationnelles dans la partie conclusive de cette thèse.





## **PREMIERE PARTIE :**

**Petite ville et centre-ville,  
des objets d'étude à réinterroger ?**



## PRESENTATION DE LA PREMIERE PARTIE

Cette première partie fait la synthèse de nos recherches documentaires sur le sujet des petites villes et des centres-villes. Elle s'articulera autour des regards croisés entre la recherche en sciences sociales (chapitre 1), les politiques publiques (chapitre 2) et la pratique urbaine (chapitre 3).

Il est important de souligner que la discussion engagée sur les petites villes au fil de ces trois chapitres met de côté le débat rural/urbain. Néanmoins, force est de constater dans cette revue de littérature que la petite ville est souvent associée à l'espace rural.

Le **premier chapitre** fera la synthèse des travaux de recherche sur la petite ville et le centre-ville. Très rapidement, il mettra en exergue la difficulté à définir ces deux objets d'étude. L'absence de travaux récents sur les centres-villes des petites villes explique l'organisation de ce chapitre en deux sections, traitant séparément la petite ville, puis le centre-ville. Nous verrons que la recherche en géographie tente d'apporter une réponse à la définition de la petite ville. Des propositions de catégories de petites villes sont régulièrement rencontrées, sans pour autant faire consensus. Enfin, les derniers travaux en sciences sociales sur les petites villes ont été relancés par l'actualité (crises sociale et sanitaire) pour tenter de mesurer et d'expliquer ce nouvel intérêt pour les territoires moins denses tels que les petites villes. La deuxième partie de ce chapitre fait l'objet d'un travail approfondi pour permettre la caractérisation du centre-ville autant sous l'angle géographique que juridique. D'ailleurs, nous soulignerons le manque de clarification entre centralité et centre-ville, deux notions qui semblent souvent être traitées sans être différenciées l'une de l'autre. Aussi, le caractère d'exception du centre-ville dans l'urbain étant souvent souligné, nous nous sommes interrogés sur le statut juridique conféré au centre-ville afin de vérifier si le législateur lui consacrait un statut équivalent. Nous nous poserons alors la question sur la pertinence de délimiter le périmètre du centre-ville. Nous reviendrons aussi sur les approches fonctionnelles et morphologiques des centres-villes.

Le **deuxième chapitre** s'attachera à retracer l'évolution de la fabrique des politiques publiques afin d'expliquer le processus de marginalisation des petites villes et des centres-villes. Alors que les politiques publiques d'aménagement ont longtemps visé, en priorité, les plus grandes villes, nous démontrerons que les petites villes et les centres-villes sont longtemps restés sous les radars des pouvoirs publics centraux. Ces deux objets d'étude ont alors connu les mêmes

difficultés : une gestion locale de l'espace qui a favorisé, sans limite, l'étalement urbain et des politiques publiques sporadiques, souvent dupliquées des grandes villes.

Le **troisième chapitre** renseignera sur les méthodes d'évaluation de la centralité. Nous regarderons du côté de la recherche et du côté de la pratique afin de comprendre d'une part, les mécanismes de détermination d'une ville de centralité et, d'autre part, l'évaluation des besoins en matière de revitalisation des centres-villes. Ce chapitre permettra de poser les bases de notre travail empirique. C'est notamment à l'appui de ce chapitre que nous opèrerons des choix en matière de mode opératoire et de collecte des matériaux. Il jouera le rôle de connecteur logique entre la première partie de cette thèse et la seconde partie. L'exposé des méthodes sur la centralité mettra en avant quelques limites et soulignera des écarts avec la littérature scientifique. Par exemple, la littérature associe centralité et centre-ville alors que les méthodes déterminent la centralité sans tenir compte du centre-ville. Aussi, ces méthodes reposent essentiellement sur des indicateurs quantitatifs. S'agissant de l'évaluation des centres-villes, nous avons remarqué l'absence de méthode systémique dans la recherche récente, il en existe mais qui datent de la fin des années quatre-vingt. Ainsi, nous rencontrerons des méthodes appliquées à l'étude d'une fonction, réduite très souvent à la fonction commerciale. De plus, nous noterons l'omniprésence des praticiens qui ont développé des méthodes de diagnostics des centres-villes, lesquelles présentent des limites. Enfin, nous nous interrogerons sur la place de la participation habitante dans le processus de la fabrique urbaine des espaces centraux.

Cette première partie offrira une revue de littérature originale de l'étude des petites villes et des centres-villes.





**Chapitre 1 :**  
**Petite ville et centre-ville,**  
**deux sujets longtemps restés à la marge de la**  
**recherche en sciences sociales**



## Introduction au premier chapitre

Ce chapitre n'a pu faire l'objet d'une revue de littérature sur « les centres-villes des petites villes ». En effet, les travaux scientifiques portant sur l'association de ces deux termes sont peu nombreux et font souvent l'objet de monographie. Ce chapitre offre alors une perspective originale sur l'état de l'art des petites villes, enrichi par des travaux récents, puis sur celui des centres-villes. Il vise à poser les fondamentaux conceptuels de nos objets de recherche et à en dégager les enjeux.

D'apparence accessibles, ces deux sujets recouvrent des réalités bien plus complexes qu'il n'y paraît, il conviendra donc de les éclaircir. Cette revue de littérature reste perfectible puisqu'elle s'appuie majoritairement sur la littérature francophone. Quelques auteurs étrangers seront mobilisés à la marge. Nous n'avons pas trouvé judicieux d'explorer la littérature américaine portant sur les « Central Business District ». En effet, nous soutenons l'idée que les spécificités des centres-villes des villes américaines sont peu comparables avec les centres-villes européens. Par ailleurs, ce chapitre se concentrera spécifiquement sur l'étude des petites villes dotées d'un centre-ville historique. Par conséquent, nous n'aborderons pas les travaux sur les villes nouvelles<sup>18</sup>.

Après avoir exposé le contexte et les choix opérés dans ce chapitre, nous proposons dans une première partie de présenter les principaux apports de la recherche en sciences sociales sur les petites villes, sujet qui fait encore débat dans la sphère académique, relancé en partie par les crises récentes. Puis le deuxième volet de ce chapitre s'ouvrira sur le centre-ville, un objet urbain bien spécifique et assez complexe à appréhender tant dans sa définition que dans son contenu.

---

<sup>18</sup> Laurent Devisme a consacré ses recherches doctorales sur les villes nouvelles et les questions de la centralité. Cela a donné lieu à la publication d'un ouvrage *La ville décentrée. Les figures centrales à l'épreuve des dynamiques urbaines*, paru en 2005.



## 1) Petite ville en débat

---

Un changement de regard s'est opéré progressivement sur les petites villes depuis le début de notre travail doctoral engagé en octobre 2018. L'intérêt grandissant pour ce sujet s'est manifesté auprès des chercheurs en sciences sociales et s'est imposé auprès des pouvoirs publics. Nos premiers constats pointaient du doigt l'insuffisance de la littérature scientifique. Les petites villes régnaient dans la catégorie des territoires oubliés, sujet mis de côté, en marge face à l'omniprésence de la littérature sur l'espace métropolitain. Ainsi, deux courants de pensée pouvaient alors s'opposer les « pro-métropolitains » largement majoritaires et les « éclaireurs du tiers-territoire<sup>19</sup> ». Quelques chercheurs avaient ouvert la voie, notamment Michel Grossetti, Olivier Bouba-Olga, Magali Talandier, pour rompre avec le discours ambiant, avec ce « récit métropolitain » qui semblait répéter que les métropoles, dignes représentantes de la concentration des activités, des hommes et des richesses, sont les modèles de ville à suivre. Nous nous demandons alors quels sont les facteurs qui ont permis de basculer d'un modèle tout puissant à un autre modèle plus en nuances. Nous pouvons observer trois étapes clés qui ont eu probablement leur part d'influence : la première est incarnée par la recherche et des chercheurs qui se sont attachés à mettre en lumière les atouts des territoires situés « *hors de l'ombre portée des métropoles* » (Chadoin, O. *et al.*, 2016) comme nous l'avons évoqué précédemment. Dans un même temps, sur leurs territoires, les maires ruraux ont manifesté de plus en plus leur désarroi auprès du pouvoir central face à la perte de compétences et de visibilité dans l'espace politique et économique depuis les dernières lois de décentralisation. La loi NOTRe<sup>20</sup> de 2015 a largement contribué à cela. Cette loi visait à réduire le nombre d'intercommunalités en augmentant la taille minimale des EPCI passant de 5 000 à 15 000 habitants. Cette obligation de regroupement communal et d'élargissement des périmètres des EPCI a eu un impact direct sur les espaces les moins denses regroupés plus souvent en communautés de communes. Cela a fait perdre, d'une certaine façon, le pouvoir de certains maires qui en étaient les présidents et la visibilité des plus petites communes, lesquelles se sont retrouvées noyées dans un espace politique intercommunal beaucoup plus vaste. Cette situation peut être mise en parallèle avec la perte de la centralité de certaines communes au profit de celles qui pèsent le plus (démographiquement et/ou économiquement) sur le territoire intercommunal. Ce sentiment de déclassement de certaines communes sera retranscrit dans un rapport du Sénat en date du 29 mars 2017, intitulé « Laisser respirer les territoires » : *"les élus communaux regrettent que le*

---

<sup>19</sup> En référence au « tiers-espace » de Vanier Martin « *Métropolisation et tiers-espace : quelle innovation territoriale ?* », Rencontres de l'innovation territoriale, UJF, Grenoble, 4 p.

<sup>20</sup> Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

*renforcement de l'intercommunalité s'accompagne du transfert de compétences communales, transformant les communes en coquilles vides. Ce constat renforce chez certains élus municipaux le sentiment d'une subordination des communes envers l'intercommunalité mais également, notamment en milieu rural, d'une perte d'identité des communes et de leurs habitants, la peur d'un déclassement, en raison de leur éloignement aux services publics. Cette perte de proximité est d'autant plus mal vécue dans un contexte d'agrandissement des régions et des intercommunalités".*

Comme en réponse à ce malaise, le gouvernement, sous la présidence de M. Macron élu le 7 mai 2017, créa un nouveau ministère de « la Cohésion des territoires », succédant au ministère de « l'Égalité des territoires et du Logement <sup>21</sup> ». Comme pour rassurer ces élus inquiets, le ministre, désigné en octobre 2018, était l'ancien maire d'une petite ville de 4 530 habitants<sup>22</sup> « La Chaussée Saint-Victor », située en région Centre-Val-de-Loire ( Jacqueline Gourault).

**Tableau n°02 : Evolution du nombre d'EPCI entre 2015 et 2021 en France**

Au 1 <sup>er</sup> janvier N	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Taux de variation entre 2015 et 2021
<b>Nombre d'EPCI</b>	1 253	1 254	1 258	1 263	1 266	2 062	2 133	-41%
<b>Nombre de communautés de communes</b>	995	997	1 001	1 009	1 018	1 842	1 884	-47%
<b>Nombre de communes isolées</b>	4	4	4	4 <sup>23</sup>	5	27	70	-94%

Source : TEXIER Elodie, d'après les données publiées par la Direction Générale des Collectivités Locales

Le deuxième tournant est celui du mouvement des Gilets Jaunes qui a mis sous le feu des projecteurs les habitants des territoires périurbains dépourvus de solutions de mobilité en dehors de l'autosolisme et incarnant les migrations pendulaires entre lieu d'habitation et lieu de travail situé dans les pôles d'emplois. Ce mouvement de contestations contre l'augmentation des prix du carburant s'est transformé en objet de lutte entre les ruraux et les urbains.

<sup>21</sup> De 2012 à 2017.

<sup>22</sup> Source : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

<sup>23</sup> Ces communes isolées bénéficient d'une dérogation au regroupement des communes par le simple fait que ce sont des îles de très petites tailles : Yeu, Bréhat, Sein et Ouessant.

Enfin, le troisième facteur est certainement celui de la crise sanitaire qui a permis ce retour en grâce accéléré des campagnes, des petites villes, lieux où il y a moins d'habitants et plus d'espace.

Ces trois facteurs ont ravivé l'intérêt pour l'observation des petites villes, l'objectif étant de mieux comprendre les mutations territoriales qui sont en train de s'y opérer.

Cette section présentera les principaux travaux sur les petites villes. Nous questionnerons tout d'abord les effets liés à la taille de la petite ville. Puis, nous nous intéresserons aux travaux plus récents, mettant en relief les transformations en cours sur ces territoires.

### 1.1) La petite ville, une question de taille ?

L'étude des petites villes s'est longtemps cristallisée autour de deux grandes questions : celle de leur taille et celle de leur place au sein d'un territoire dominé par les métropoles.

S'agissant de la petite ville, la question n'est pas vraiment celle de sa taille et de l'intervalle démographique dans lequel elle doit se situer pour la désigner en tant que telle, mais c'est plutôt le fait qu'elle soit considérée plus petite en comparaison à une autre ville. Sans tomber dans le poncif, même si nous l'effleurons, toutes les villes sont les petites villes d'une autre. Ce truisme expliquerait pourquoi les chercheurs ne s'entendent pas vraiment sur cette question et pourquoi finalement l'appréciation d'une petite ville est toujours relative à une autre de plus grande taille. Par exemple, les petites villes dans certains pays d'Asie sont nos métropoles en France.

Le choix des mots est important et fait sens : donner les qualificatifs de « petite » voire « moyenne » ou « grande » ville renvoie à de nombreuses images et c'est peut-être là l'erreur. On aurait pu imaginer un autre terme pour éviter cette distorsion de sens à moins que cela ne soit volontaire. Ne désignait-on pas une petite ville par « villette » auparavant ?<sup>24</sup>

Nous commencerons ainsi par présenter les différentes appréciations des petites villes en France, puis nous nous intéresserons à la place qu'elles occupent dans l'organisation territoriale.

---

<sup>24</sup> « DÉR. 1. Villette, subst. fém., fam., vieilli. Petite ville. Après un grand nombre de zigzags dans l'Apennin, de Narni à Terni, je suis arrivé dans cette villette par un clair de lune à neuf heures du soir (STENDHAL, *Corresp.*, t. 2, 1825, p. 409). En partic. Commune suburbaine possédant de 10 à 20 000 habitants vivant en majorité en maisons individuelles (opposé à grand ensemble) (ROB. 1985). Ce mot, conservé dans certains noms de lieu, est remplacé dans la langue courante par petite ville (Lar. Lang. fr.). – [vilet]. Att. ds Ac. 1762-1878. – Ire attest. fin XIIes. vilete « petite ville » (Sermons St Bernard, éd. W. Foerster, p. 54, 24); de ville\*, suff. -ette (-et\*). » <https://www.cnrtl.fr/definition/ville>

### 1.1.1) Les petites villes, « un objet réel non identifié » ? (Brunet, 1997)

Les petites villes sont essentiellement caractérisées par leur démographie cependant aucun consensus n'a été trouvé à ce sujet. Les études ainsi menées sur les petites villes sont difficilement comparables autant sur le plan national que sur le plan international. Par ailleurs, les seuils retenus par les chercheurs sont souvent déterminés par l'accès aux données produites par l'Insee qui s'appuie soit sur un découpage morphologique, fonctionnel ou les deux à la fois (unité urbaine, aire urbaine, bassin de vie, zonage en aire d'attraction des villes) soit sur un découpage administratif (échelle communale). Christophe Demazière en a conclu que les petites villes comme les villes moyennes étaient des « *catégories revendiquées et construites par les pouvoirs publics* » (2017). D'ailleurs l'auteur soulignera que les travaux de recherche sur les petites villes sont souvent stimulés par les programmes d'action publique, ce qui se vérifie puisque dans les années 70, de nombreux travaux de recherche s'intéressaient aux petites villes, relancés récemment par le programme d'action « Petite ville de demain ».

**Tableau n°03 : Les différentes définitions des petites villes**

Recherches					Autres	
François Taulelle (2010)	Jean-Paul Laborie (1979) J-C Edouard (2008)	Beaucir, chalonge et desjardins (2016)	Valérie Jousseume et Magali Talandier (2016)	Dominique Royoux (2015-2020)	Association des petites villes de France	Programme d'action petites villes de demain
Entre 3 000 et 20 000 habitants	Agglomération de 5 000 à 20 000 habitants	Inférieur à 30 000 habitants	La petite ville « fonctionnelle » est définie par la présence d'un hôpital de court séjour ou d'une maternité, un hypermarché et un lycée d'enseignement général et/ou technologique	Les petites centralités entre 2 000 et 25 000 habitants situées en dehors d'une aire urbaine d'une grande agglomération	2 500 à 25 000 habitants	Villes de moins de 20 000 habitants et ville de centralité

Source : TEXIER Elodie

Selon Michel Lussault, les approches par critères pertinents de densité, de taille ou d'échelle sont des approches condamnées à échouer. Selon lui, la ville se définit davantage par la mise en relation de toutes les réalités sociales, dans un contexte historique et géographique (2021).

Certains chercheurs proposent alors de dépasser la question de la taille des villes pour faciliter la mise en œuvre de politiques locales « cousues main » dans des villes mises sur le même pied d'égalité et dites « ordinaires<sup>25</sup> » (Robinson, 2005).

Nous interrogeons ici l'existence même de la catégorie des petites villes. Dans la terminologie, elle semble avoir disparu, remplacée par des termes plus fourre-tout tels que les « villes secondaires », les « espaces peu denses », les « espaces non-métropolisés », les « espaces intermédiaires<sup>26</sup> » ou les « petites centralités » : « *les petites villes ont été considérées comme hors sujet. Elles sont supposées être des villes qui ne disent rien sur l'urbanité mais évoquent plutôt un échec à être urbain* » (Bell et Jayne, 2009, p.684). Leur existence est toujours ramenée à la présence des villes d'une catégorie supérieure comme si elles n'existaient pas en soi, ou pour être plus exacte, comme si elles dépendaient des autres pour exister. D'ailleurs, Hélène Mainet a distingué deux grands profils de petites villes qu'elle a pu déterminer selon leur position vis-à-vis des plus grandes villes, résumés dans le tableau ci-dessous.

**Tableau n°04 : Synthèse des différents profils de petites villes**

Les petites villes « intégrées »		Les petites villes isolées
Petites villes « banlieues »	Petites villes périurbaines	
Dépendantes et en continuité avec le tissu urbain de la métropole.	Anciens bourgs et discontinuité de l'urbanisation avec la métropole	Polarités autonomes

Source : TEXIER Elodie, d'après les travaux d'Hélène Mainet, 2008

En effet, la diversité géographique des petites villes semble disparaître derrière l'effort de catégorisation. Pourtant, de nombreuses petites villes existent par elles-mêmes, présentant des caractéristiques singulières. Nous pensons entre autres aux petites villes balnéaires, de montagne, thermales, industrielles, patrimoniales.

La France est un pays traditionnellement composé de petites villes, de bourgs, de villages, cela fait partie de son identité urbaine. La plupart de nos villes est issue de l'époque médiévale,

<sup>25</sup> Dans son ouvrage « Ordinary Cities. Between Modernity and development » (Routledge; New e. édition, 2005), Jennifer Robinson dénonce la mise à l'écart des villes secondaires dans les pays pauvres du Sud qui pâtissent du modèle inatteignable des « villes globales » imposé par les pays du Nord et revendique le modèle de ville « ordinaire ».

<sup>26</sup> B.Kayser désignait les espaces non métropolisés des espaces intermédiaires (1969)

période pendant laquelle les seigneurs et les établissements religieux favorisaient l'installation et le développement de nouvelles communautés (donations de terres par les châtelains). L'organisation politique d'une part et religieuse d'autre part nécessitaient une présence importante sur tout le territoire pour affirmer leur pouvoir, entre autres pour collecter l'impôt pour les uns et pour construire des édifices religieux pour les autres (Zadora-Rio, 2014), d'où la nécessité de tisser un maillage urbain important. Jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle sous l'administration royale, un véritable rôle était assigné aux petites villes dans cette géographie politique, certaines assuraient le baillage, le stockage du sel dans les greniers ou chambre à sel pour la vente en gros (sous monopole royal) etc. Les petites villes étaient l'interface entre le rural et l'urbain, un espace intermédiaire qui permettait le stockage de la production agricole (laiterie...), sa revente (place de marché) et sa transformation (artisanat). L'architecture des bâtiments des petites villes marque une forme d'embourgeoisement des populations des petites villes ; d'ailleurs certains vivaient en ville la semaine et rejoignaient leur domaine (manoir, demeure, château...) isolé à l'extérieur de la ville le weekend. Une façon de plus de démontrer leur réussite sociale. Le déclin des petites villes a réellement commencé au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle. Elles ont su s'adapter aux premières révolutions industrielles grâce aux savoir-faire techniques détenus dans certains domaines, à l'accès aux ressources naturelles et humaines (main d'œuvre rurale venant travailler en ville). Cependant, elle n'a pas su s'adapter aux transformations des modes de consommation (entreprises mono-industrielles) et des modes de distribution qui se sont mondialisés avec l'accroissement des modes de transport. Les fermetures de PME familiales<sup>27</sup> sont généralement vécues par les villes comme un véritable traumatisme, de nombreux habitants sont touchés par le chômage : « *l'objet « petite ville commerçante pré-industrielle » disparaît en tant que système, même si les structures morphologiques demeurent telles les coquilles d'un mollusque mort* » (Jousseau et Talandier, 2016).

Depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, de nombreux chercheurs attestent de la perte du rôle des petites villes autant dans l'organisation économique que politique. Les petites villes sont marquées par la disparition progressive des services publics centraux (Tribunaux, sous-préfecture, caserne militaire, Trésor public...) (Laborie, 2009). Ainsi, comme a pu le souligner Sylvie Fol dans son dernière ouvrage « *la question de la place des villes petites et moyennes dans l'armature urbaine fait l'objet de débats* » (2020). Et malgré la dévolution de certaines compétences aux collectivités locales, il apparaît qu'elles n'ont pas remplacé la présence physique de l'Etat sur

---

<sup>27</sup> Par exemple, la biscuiterie Brossard à Saint-Jean-d'Angély employait environ 700 personnes en 1970. En grande difficulté depuis les années 90, elle licencia à tour de bras, puis ferma définitivement en 2013.

les territoires. Philippe Estèbe ose alors désigner les petites villes comme « les oubliées de la République » (2018).

Depuis que l'Etat s'est désengagé dans la répartition des rôles attribués à chaque territoire, l'économie de marché semble avoir pris la main dans cette redistribution, d'où le développement des villes qui repose essentiellement sur la croissance économique et la « *mythologie CAME, compétitivité, attractivité, métropolisation, excellence* » (Bouba-Olga et Grossetti, 2018) lesquelles deviennent le modèle unique de développement urbain.

Ainsi la métropole apparaît comme le modèle idéal pourtant perçu par certains comme le responsable de l'affaiblissement des villes secondaires et par d'autres comme celui qui irrigue les autres territoires.

### 1.1.2) Les métropoles, rôle de fossoyeur ou de sauveur des petites villes ?

La hiérarchisation des villes a conduit à attribuer aux petites villes un « *rôle de subalterne dans la hiérarchie urbaine française* » (Fol, 2020). Le polycentrisme a toujours existé, comme nous l'avons signalé précédemment : la France a toujours été tissée par de nombreux relais urbains de pouvoir politique et religieux, pour maintenir une certaine forme d'unité. Cependant, le polycentrisme n'est plus vécu de la même façon depuis le développement de l'hypermobilité, qui offre la possibilité aux individus d'attacher une préférence par comparaison à certains pôles qui répondraient davantage à leurs besoins. Ainsi les individus consomment la ville comme ils consommeraient un produit, ce qui place les villes en situation de concurrence : « *aujourd'hui, les villes françaises se livrent une concurrence intense [...]. Développer sa centralité devient vital pour dégager une image urbaine valorisante.* » (Gasnier, 1991).

Selon Laborie, trois paramètres essentiels influent sur l'attractivité d'une petite ville : «

- *une centralité affirmée fréquemment couplée avec une représentation symbolique très vivace du centre-ville (qualité architecturale du centre ancien, fonction administratives, équipements commerciaux...)*
- *Un environnement géographique favorable à une distance certaine (40 à 60 km) des métropoles régionales et dans les espaces ruraux dont les consommations sont soutenues par le bon niveau de production des systèmes agricoles ou par leur attrait résidentiel (attrait de l'habitat, des paysages, des aménités locales...)*
- *Une organisation de la gestion territoriale, soit l'intercommunalité pour dire vite, reconnaissant la position centrale de la petite ville et la mettant en valeur avec d'autant plus d'opportunité que le leadership de l'édile s'appuie sur un cumul de mandats locaux et nationaux.* » (Laborie, 2009).

En somme, la survie des petites villes dépendrait de trois « *facteurs clés de succès* » (Daniel, 1961) sur lesquels nous pouvons considérer qu'elle a plus ou moins de prise :

**Tableau n°05 : Les facteurs clés de succès des petites villes et leur capacité à agir**

<b>Les facteurs clés de succès de la petite ville</b>	<b>Valeur symbolique du centre-ville</b>	<b>Proximité géographique des métropoles</b>	<b>Place dans l'intercommunalité et cumul des mandats locaux</b>
<b>La capacité de la petite ville à agir sur les facteurs clés de succès (++)/--)</b>	(+) Dépend de la mise en valeur de ses espaces urbains, de l'animation urbaine...	(--) Situation géographique inchangeable, levier possible sur l'amélioration des voies d'accès	(-) Dépend de multiples facteurs : jeux politiques, poids économiques, résidentiels...

Source : TEXIER Elodie, d'après les travaux de Laborie Jean-Paul (2009)

Réunir ces trois facteurs paraît difficilement accessible et semble n'être réservé qu'à un petit nombre de villes. Le collectif de chercheurs concèdera : « *Toutes les petites villes n'ont pas pu accéder à cette centralité qui les rend attractives et préserve leur rôle dans les nouvelles configurations territoriales. Beaucoup au sortir des crises industrielles et à l'affaiblissement de leurs activités principales ont subi les effets locaux de l'accélération de la croissance des métropoles.* » (Laborie, 2009, p.255).

A contrario, l'espace métropolisé « *se caractérise comme l'espace étroitement, concrètement lié à la grande ville par des flux de personnes, de marchandises, de capitaux très intenses et permanents et coïncide en fait avec les grands axes d'urbanisation* » (Kayser, 1969).

Les métropoles concentrent en grande partie la richesse et les emplois qualifiés : *la métropolisation du développement économique est tirée par une tendance à la concentration géographique des emplois de cadres (...). Sur la période 2006-2013, les créations d'emploi se concentrent sur les aires urbaines de plus de 500 000 habitants* » (France Stratégie<sup>28</sup>, 2017).

Face à cette réalité économique, les métropoles apparaissent parfois comme le sauveur des petits territoires en avançant la théorie du ruissellement. Ce « trickle-down effect » (traduction

<sup>28</sup> La note d'analyse n°53. France Stratégie publiée en février 2017. Auteur Frédéric Lainé

anglaise) consiste à dire que la création de richesses des métropoles va se diffuser au-delà de ses frontières et profiter aux autres territoires. Cela s'inspire d'un économiste américain Arthur Laffer qui défendait l'idée sous la présidence de Reagan, dans les années 80, qu'en baissant les impôts des plus riches cela bénéficierait aux plus pauvres. Cette théorie a été battue en brèche depuis, notamment par l'économiste Joseph E. Stiglitz prix Nobel d'économie en 2001.

Cependant l'idée de métropole en tant que « ville providence » persiste. Elle se remet plus vite des chocs économiques (Talandier, 2021) et permet d'assurer la redistribution de la richesse créée par l'emploi des populations qui vivent hors métropole. La plupart des recherches confirme que les petites villes situées à proximité des métropoles s'en sortent mieux que les autres.

Et si le deuxième scénario évoqué par Hélène Reigner lors du colloque sur les métropoles résilientes<sup>29</sup> était en train de voir le jour ? S'appuyant sur la démarche prospective de « territoire 2040 », elle a déterminé trois trajectoires métropolitaines : celle de la métropole « grand méchant loup », celle de la revanche des territoires hors métropoles et celle plus alternative où chaque territoire joue un rôle bien spécifique dans une forme de réciprocité.

En effet, depuis peu les petites villes apparaissent comme une alternative à l'hyperurbanisation. Cependant la réalité est bien plus complexe qu'il n'y paraît. D'ailleurs, François Taulelle (2010) soulignait déjà une certaine représentation schizophrénique des petites villes. Tantôt elles sont décrites comme des villes agréables à vivre, sans embouteillage, proches de la nature, et qui donnent accès à une alimentation saine (marché de producteurs...) tantôt elles sont dépeintes comme un désert, inanimées, mal entretenues, peu accueillantes, sans avenir.

Les petites villes ont la nécessité de redéfinir leur rôle et d'imaginer de nouvelles formes de développement. Philippe Estèbe prévoyait l'importance de ce maillon urbain en tant que « *tremplin d'un univers mobile* » (Estèbe, 2018). Nous constatons qu'avec la crise sanitaire le tremplin a eu l'effet d'un boomerang.

---

<sup>29</sup> Colloque PUCA-POPSU « Pour des métropoles résilientes. Métropoles en transitions cherchent trajectoires territoriales », qui s'est tenu les 21 et 22 janvier 2021.

## 1.2) De la mort annoncée des petites villes à leur résurrection

Alors que « *la fin des petites villes* » (Roques, 2009) était annoncée, un revirement en faveur des petites villes est peut-être en train de s'engager, phénomène qui s'accélérerait depuis la crise sanitaire ?

### 1.2.1) Vers l'invention d'un modèle « petite ville »

Les spécificités des petites villes semblent n'avoir jamais été reconnues et peut-être qu'elles n'ont jamais eu l'audace d'imposer leur singularité face au modèle dominant des métropoles dénoncé par Sylvie Fol : « *Cette omniprésence du standard métropolitain renvoie à un référentiel entrepreneurial qui est dominant dans les politiques d'aménagement, alors qu'il n'est manifestement pas adapté à tous les contextes.* » (Fol, 2020)

Et pourtant ces petites villes regorgent de ressources, mais qui ne correspondent pas au standard capitaliste des « villes-monde ». D'ailleurs, le fait qu'elles soient passées sous silence a permis à certaines d'accueillir des activités économiques qui cultivent le secret comme des sous-traitants pour la haute-couture. Nous pouvons citer l'exemple d'Alex-Ematek à Loudun qui confectionne des perles en verre et en cristal pour des maisons de haute-couture. Aussi, dans ces petites villes nous pouvons croiser le chemin de certaines personnalités illustres qui souhaitent garder l'anonymat.

De plus, les petites villes sont une alternative à la nécessité de desserrement urbain sans pour autant artificialiser et consommer de nouvelles parcelles foncières. Les petites villes peuvent jouer leur rôle de relais dans la résidentialisation des populations, à la condition qu'elles puissent continuer à offrir des services de proximité dont elles ont été dépouillées en partie. La pandémie oblige à repenser la répartition des hommes sur le territoire. La concentration et la densification urbaines étaient présentées comme les solutions aux enjeux du développement durable, cependant cette configuration est remise en question. Les petites villes ont certainement un rôle crucial à jouer dans cette nouvelle organisation territoriale.

D'autre part, les atouts patrimoniaux et les richesses naturelles des petites villes sont souvent signalés par différents auteurs<sup>30</sup>. Cela leur confère une matérialité et une identité propre (Demazière et Serrano, 2012) qui leur permet de se différencier des autres territoires. Lors d'un entretien, Éric Chauvier conseillait d'exploiter ces atouts pour dépasser les mutations commerciales en cours, impactant fortement ces petites villes :

---

<sup>30</sup> Nous pouvons citer comme exemple les travaux de Samuel Perigois.

*« Je pense que l'on va peu à peu quitter le modèle d'une ville basée sur le commerce, l'urbanité par le commerce, pour une urbanité basée sur la réalité augmentée. Ce sont les ingénieurs en ambiance qui raflent la mise de ce que sera l'urbanité des années à venir. On va créer des ambiances, mais dans les villes qui auront le capital indispensable. Pour les autres, l'avenir me semble plus compromis, ou bien à réinventer de façon radicale » (Chauvier et Cordobes, 2018)*

Enfin, certains envisagent les petites villes comme des territoires d'expérimentations possibles qui pourraient faire émerger de nouvelles formes de gouvernance et de développement. Sylvie Fol fait remarquer l'apparition de politiques publiques urbaines innovantes dans certaines villes qu'elle qualifie « en décroissance ». Selon elle, le fait de ne pas correspondre à un modèle laisse plus de liberté aux acteurs locaux d'inventer leur propre modèle en intégrant leurs spécificités (désindustrialisation, vieillissement de la population, forte valeur patrimoniale, richesses naturelles...).

#### 1.2.2) Un retour en grâce des petites villes ?

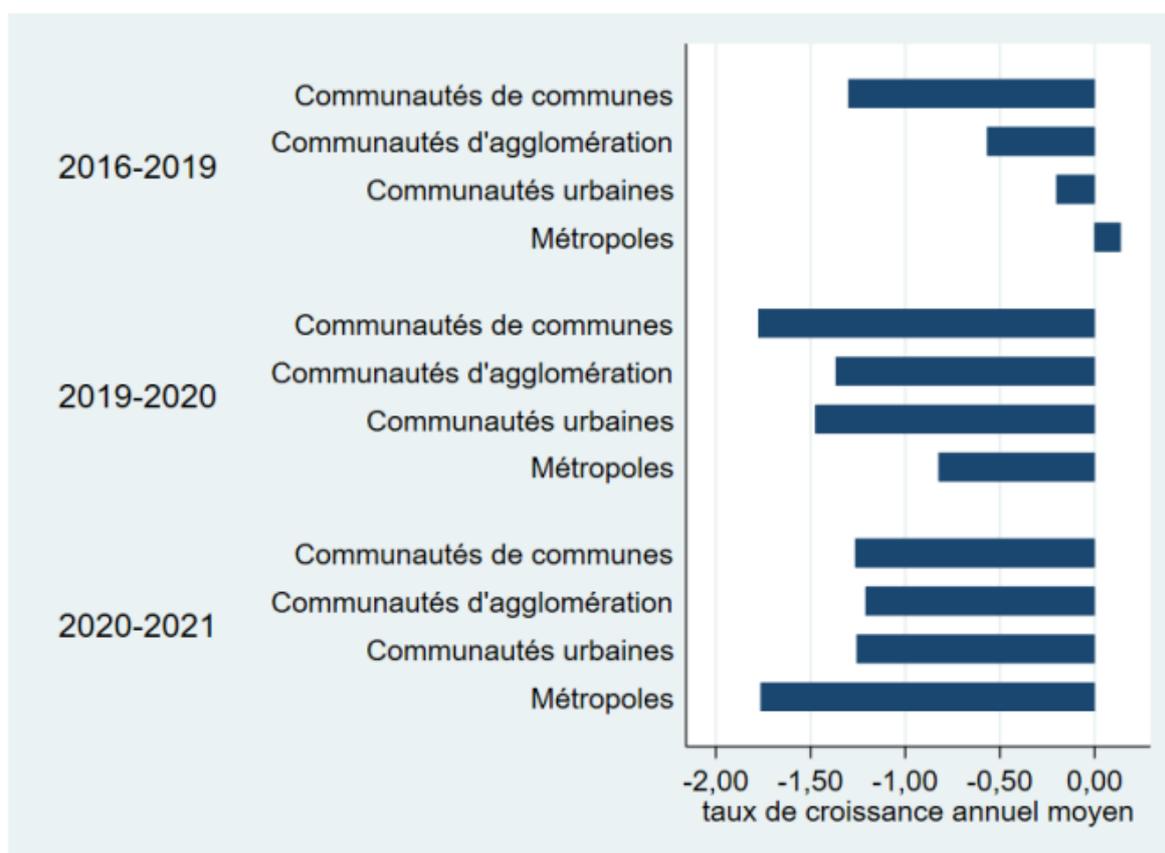
Le chercheur Jean Viard semble prédire une nouvelle ère pour les territoires ruraux depuis la pandémie dans son dernier ouvrage *« La révolution que l'on attendait est arrivée : Le réenchantement du territoire »*. Dès l'introduction de cet ouvrage, il pose la question du changement de modèle ou plutôt d'un retournement de situation provoqué par la crise sanitaire et qui serait favorable aux territoires non métropolitains : *« Et si grâce à cette pandémie, après un siècle de départ vers la ville et de luttes des classes, on assistait au grand retour des territoires et des lieux, de l'unicité des individus et du sens de la vie ? »* (Viard, 2021).

En effet, lors des différents confinements liés à la crise sanitaire, nous avons assisté à la migration des habitants des métropoles et plus particulièrement de ceux vivant à Paris vers la province. Cependant, aucune donnée précise n'est disponible pour analyser et mesurer ce phénomène, qui pourrait confirmer ce que prétend Jean Viard dans son dernier ouvrage.

Cette migration éphémère reste explicable, motivée essentiellement par les conditions de logement des urbains, inadaptées au confinement. Dans les zones denses, l'espace bâti est composé principalement d'immeubles collectifs. A cet effet, de nombreux logements sont plutôt de plus petites tailles, avec un accès réduit aux espaces extérieurs collectifs (espace vert commun) ou privatifs (jardin, terrasse, balcon) en comparaison avec les conditions de logements offertes en province. Dans ce type de logement, l'espace y est réduit et la proximité avec son voisinage y est intensifiée, d'autant plus quand tout le monde est assigné à résidence

simultanément. Cette situation inédite a incité certaines personnes à s'installer temporairement dans des zones géographiques où ils pouvaient échapper à cette promiscuité. Depuis lors, certains semblent avoir pris goût à la vie hors métropole et l'hypothèse d'un « exode métropolitain » serait avancée. Certains chercheurs ont essayé de vérifier ces susceptibles transformations dans les stratégies résidentielles, cependant les données sur les migrations résidentielles ne sont pas encore disponibles. Cette contrainte a obligé les chercheurs à s'appuyer sur d'autres indicateurs. Olivier Bouba-Olga, dans ses derniers travaux, a eu l'idée d'utiliser les données des inscriptions scolaires dans le premier degré, d'en observer les évolutions sur trois périodes 2016-2019, 2019-2020 et 2020-2021 et de les comparer entre les différentes catégories d'intercommunalité (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, métropole).

**Graphique 01 : Evolution des inscriptions dans le premier degré**



Source : BOUBA-OLGA Olivier & FOUQUERAY Etienne  
(DITP, Pôle DATAR, Région Nouvelle-Aquitaine), janvier 2022

Ces résultats démontrent que la baisse des inscriptions scolaires recule dans les communautés de communes contrairement aux métropoles où le nombre d'inscriptions baisse de façon plus importante après la crise sanitaire. De plus, certaines métropoles sont plus affectées que d'autres dont celle du Grand Paris qui arrive en première place (-2,65% entre 2019 et 2021).

Ainsi, ces premières études mettent en relief, toute proportion gardée, cette tendance migratoire des jeunes ménages avec enfants qui quittent les métropoles pour rejoindre des territoires moins denses et plus particulièrement des communautés de communes.

Une autre étude menée par deux chercheurs Aurélie Delage et Max Rousseau, s'est intéressée aux mutations immobilières. Ils ont remarqué la hausse des ventes d'immeubles dans des territoires hors métropoles. Néanmoins, les études qualitatives menées ont démontré que ces acquisitions relevaient davantage d'un investissement que d'une installation en résidence principale et donc d'un changement de vie radical. Ainsi, la conjonction de différents facteurs macroéconomiques (prix de l'immobilier en augmentation dans les métropoles, taux d'intérêt bas, crise sanitaire, développement de la location type « airbnb<sup>31</sup> ») a stimulé tout simplement l'acquisition de résidences secondaires. Cette flexibilité offerte par la location saisonnière permet aux propriétaires de louer et d'occuper leur pied-à-terre quand ils le souhaitent.

Ainsi, cette recomposition résidentielle n'est pas vraiment confirmée, même si nous observons avant la crise sanitaire, des augmentations démographiques pour les petites villes à proximité des grands pôles d'emplois dont l'accession immobilière reste plus accessible aux jeunes ménages. Cette installation contrainte pose la question de l'intégration de ces nouvelles populations au sein de la vie de la cité pour éviter que leur rôle ne se réduit à n'être que des cités dortoirs.

Enfin, ces nouvelles dynamiques migratoires vers les petites villes engendrées par le contexte de crise sanitaire, bien qu'éphémères, ont mis en lumière ces territoires qui offrent certains avantages reconnus par les urbains métropolitains : l'accès à un logement moins cher et plus grand, un cadre de vie plus proche de la nature et un rythme de vie plus lent. Aurélie Delage souligne que *"la pandémie a changé notre regard sur des territoires qui connaissaient déjà*

---

<sup>31</sup> Plateforme en ligne d'offres locatives saisonnières à destination d'une clientèle de passage sur des périodes de courtes durées.

*leurs propres évolutions. La pandémie a changé notre regard sur des phénomènes qui préexistaient et qui se sont peut-être amplifiés pour certains*<sup>32</sup>. » (2022).

Le retour des petites villes comme « nouvel objet urbain identifié », amorcé avant la pandémie, s'est aussi inscrit dans l'agenda des politiques publiques d'aménagement à travers le programme « Petites villes de demain » lancé en octobre 2020. L'action publique renouvelée marque à elle seule un véritable changement dans la façon de percevoir et d'envisager les petites villes et surtout de les reconnaître comme maillon de la chaîne urbaine.

Les petites villes semblent sortir d'une longue période d'atonie qui permet de rediscuter leur place à deux échelles, interurbaine d'un côté et intra-urbaine de l'autre. Longtemps écartées du champ d'observation et de l'action publique, elles font désormais l'objet d'une attention particulière qui facilitera leur compréhension. En revanche, le nombre important de petites villes contraint les politiques publiques à opérer une sélection et à concentrer leurs actions sur les petites villes de centralité, ce qui continue à alimenter la compétition entre elles. Ainsi s'intéresser aux centres-villes des petites villes et à leur revitalisation dépend aussi de la bonne compréhension des enjeux de centralité.

## **2) Délimiter le centre-ville d'une petite ville**

---

### **2.1) Clarifier la définition du centre-ville : quels sont les enjeux ?**

En tant que géographe, s'intéresser au centre-ville, à sa définition, à l'origine de sa création, à son évolution, à ses fonctions, à ses représentations et ses usages n'est pas une démarche inédite. Historien, urbaniste, géographe, sociologue, psychologue social... nombreux sont ceux qui se sont déjà intéressés à cette question.

Néanmoins, le centre-ville reste un concept à clarifier au vu des nombreuses appréciations que nous pouvons en faire tant du côté de la recherche que du côté des praticiens. D'ailleurs, Jean-Paul Lévy un des principaux géographes français à s'intéresser à l'étude des centres-villes à la fin des années quatre-vingt, soulevait déjà ce problème « *la reconquête et le retour au centre sont des notions ambiguës qui doivent être éclaircies* » (1987).

Alors que le terme « centre-ville » fait partie du langage courant, se lancer dans sa définition semble être un exercice plus périlleux. Nous n'en n'avons pas fait l'expérience mais il ne serait

---

<sup>32</sup> Intervention d'Aurélié Delage le 10 février 2022 lors de la table ronde « Exode urbain... mythes ou réalités ? Les nouvelles attentes territoriales des Français - Regards sur les territoires » organisée par l'agence nationale de la cohésion des territoires.

pas surprenant de constater, si on interrogeait des passants dans la rue en leur demandant de citer spontanément une partie de la ville, que la réponse la plus récurrente soit probablement « le centre-ville ». Cependant, dès lors que l'on s'attarde à vouloir le définir et le délimiter, les réponses se multiplient. D'ailleurs, nous avons fait l'essai de poser la même question aux acteurs locaux, habitants, commerçants, élus, usagers... toutes les réponses divergent. Cette diversité de points de vue peut peut-être trouver son explication par l'absence de définition officielle qu'elle soit sur le plan juridique ou géographique. Pourrions-nous en conclure que la définition du centre-ville s'appuie sur des perceptions ? Est-il possible d'observer et d'analyser un centre-ville sans avoir préalablement défini cet objet ? Est-il efficace de construire des programmes d'action publique sans avoir connaissance de cet objet ? Ces questions n'ont pas eu l'air de préoccuper les décideurs pour partir à la « reconquête de leur centre-ville », ce qui pourrait expliquer en partie, et nous le regrettons, l'existence de nombreux poncifs à son sujet ou des regards souvent restreints voire surannés portés sur les centres-villes. Laurent Devisme dans son ouvrage « La ville décentrée » a tenu à souligner cette diversité de points de vue dès son introduction :

*« Pour bien des acteurs de l'urbanisme commercial, la notion de centre est une synecdoque urbaine maîtrisée par eux. Pour bien des habitants, si la vie quotidienne tend à pluraliser ses espaces de déroulement, il n'en reste pas moins que la référence à un centre et ses qualités n'est pas énigmatique comme elle peut l'être aux Etats-Unis. Pour bien des acteurs politiques, enfin, la figure du centre reste organisatrice, moins en raison d'éléments précis renvoyant à des besoins non satisfaits, qu'en vertu d'un imaginaire ancré dans l'agora grecque. »*

Cette diversité de points de vue et d'approches soulignée d'emblée dans le premier paragraphe introductif dudit ouvrage, relève plusieurs points à l'égard de l'étude des centres-villes.

Le premier est plutôt de bon augure puisque cette diversité de points de vue est souvent le signe d'une richesse dans les réflexions menées, ce qui devrait nous permettre de nourrir et stimuler l'ensemble de nos idées.

Le deuxième qui est le pendant de ce premier point, nous promet que cette diversité de points de vue est certes une richesse mais qu'elle est aussi le signe de désaccords sur la façon d'envisager le centre-ville et de le penser. D'ailleurs, Sylvie Tissot soulignera l'existence des rapports de force entre les groupes sociaux cohabitant dans les centres-villes, qu'elle désigne

comme « *l'objet de luttes engageant des groupes sociaux fortement contrastés* » (2012, p.4 à 11)

Enfin, le troisième point peut révéler que d'une certaine façon cette diversité d'approches est encore à l'état de discussions, lesquelles devraient tendre à une forme de consensus dès lors que la recherche sera suffisamment avancée. D'ailleurs, Alain Bourdin dans son ouvrage « Faire centre » (mai 2019) proposait pour mieux comprendre les centres-villes d'établir un modèle générique à travers l'élaboration d'une théorie.

Dans une autre dimension, dans sa genèse, le centre-ville était avant tout une préoccupation politique, d'une part en tant que lieu où siège le pouvoir -c'est le lieu où se concentraient les sièges politico-administratifs (Mairie...) et économiques- d'autre part en tant que véritable vitrine de la ville. Avant de créer des voies de contournement des centres villes, ils étaient des espaces incontournables qu'on traversait pour se rendre d'un point à un autre et qui véhiculaient une image positive ou négative de la ville. Pour ses représentants politiques, il était donc indispensable que le centre-ville soit un des lieux de la ville les plus entretenus. De grands chantiers de rénovation ont été entrepris, ce qui a suscité l'intérêt de nombreux chercheurs dans les années 50 et 60. Cet engouement semble s'être quelque peu atténué, ce qui pourrait s'expliquer par la multiplicité des phénomènes et objets urbains à étudier aujourd'hui et notamment face à la consécration du polycentrisme. En effet, le centre-ville n'est plus l'unique centre névralgique et lieu d'intérêt de la ville : « *Paradoxalement, les espaces centraux des villes ont donné lieu à un nombre nettement moins important de travaux* » (Fériel, 2015, p.2).

Ainsi un deuxième enjeu est posé, nous n'avons plus à faire à un centre unique mais à des centres qui se sont multipliés. Nous sommes passés d'une vision monocentrique à une vision polycentrique de l'organisation urbaine. Le centre originel, perdant en visibilité, a donc été noyé dans les méandres du développement des nouveaux centres qui ont vu le jour.

A partir de ces constats, nous allons nous intéresser à la genèse de l'apparition du centre-ville dans la composition urbaine. Puis nous reviendrons sur les différents apports de la recherche qui se sont attachés à définir ces espaces centraux. Enfin, nous irons interroger le droit pour déterminer la place du centre-ville en tant qu'objet juridique.

### 2.1.1) De l'apparition du centre-ville

Tout d'abord, nous proposons de retracer l'apparition du terme « centre-ville » de son origine jusqu'à maintenant dans la langue française. La sémantique apporte souvent une compréhension complémentaire à celle que nous pouvons avoir actuellement. A l'orée de nos recherches, nous découvrons que le centre-ville est résolument ancré dans notre époque contemporaine. Nous sommes remontés jusqu'en 1687 pour consulter les premiers dictionnaires de l'Académie Française. A cette période les deux termes existent, d'un côté « centre » et de l'autre « ville » mais ils ne cohabitent pas encore. En revanche, en élargissant notre champ de recherche à « cœur » puisque le centre-ville peut être aussi désigné comme « le cœur de ville », ce dernier est évoqué dans les différents éclairages apportés au mot « cœur » dès 1687 [Av.-Prem.3] :

*« COEUR signifie encore, Le milieu de quelque chose, particulièrement d'un Estat et d'une Ville. Le cœur de la ville, le cœur du Royaume. il est logé au cœur de la ville. l'ennemy estoit au cœur de la France. au cœur de l'hiver. au cœur de l'esté. »*

Cette définition relève d'une approche spatialisée du centre-ville, c'est-à-dire que le cœur de ville est présenté comme un lieu se situant au milieu de la ville. Le cœur n'est donc pas encore appréhendé ici comme la métaphore au sens du centre névralgique et animé de la ville.

En 1694, toujours dans le dictionnaire de l'Académie Française, cette fois-ci, on s'intéresse à la définition donnée à la « ville » qui marque l'apparition du « faux-bourg » qui est la première extension urbaine au-delà des remparts de la ville. Cependant, la ville reste un tout par rapport aux « faux-bourgs » qui n'en sont que le simulacre. En voici la définition :

« 1694 [1ère éd.]

*VILLE. s.f. Assemblage de plusieurs maisons disposées par rues et fermées d'une closture commune qui est ordinairement de murs et de fossez. Grande ville, bonne ville. petite ville. ville murée, close de murailles, ville fermée. ville ouverte. ville demantelée. ville capitale, episcopale, metropolitaine. ville maritime. ville frontiere. ville forte. ville de guerre. ville de commerce. ville marchande. ville de grand passage. ville riche. ville franche. ville fort peuplée. ville deserte. fortifier, assieger, deffendre, prendre une ville. le gouverneur a porté les clefs de la ville au Roy. les soldats entrent par escalade dans la place, et crièrent ville gagnée. officiers de ville. hostel de ville. la ville et les faux-bourgs de Paris. la haute et basse ville. la ville neuve. la vieille ville. aller par la ville. il est en ville. on luy a donné la ville pour prison. il est allé faire un tour de ville, en ville.*

*j'ay fait les quatre coings et le milieu de la ville pour vous chercher. il demeure au cœur de la ville, à l'autre bout de la ville. c'est un bruit de ville. il court un bruit par la ville. c'est un enfant de la ville. »*

La définition du mot « ville » n'évoluera légèrement en faveur du centre qu'à partir de 1835. A cette date, le centre de la ville est enfin assimilé au cœur de la ville, toujours dans sa dimension spatiale néanmoins il est important de souligner qu'il est cité au même titre que « cœur », terme utilisé couramment depuis déjà bien longtemps et bien avant le terme « centre ». En voici la modification : « *Il demeure au centre, au cœur de la ville, à l'autre bout de la ville.* » (1835 [6ème éd.]).

S'agissant de la définition donnée à « centre », au-delà de sa définition première issue de la géométrie et si on souhaite tendre vers une définition plus géographique, nous remarquons qu'en 1694, le centre peut désigner au sens figuré « *Le centre des affaires, pour dire. Le lieu où se traitent toutes les affaires.* ». C'est ainsi que le « centre » permet de souligner l'importance du terme avec lequel il est associé. Si nous reprenons l'exemple du « centre des affaires », ce lieu des affaires où les individus peuvent se rendre pour commercer, associé au terme « centre », devient le lieu incontournable et unique où les individus doivent se rendre pour commercer. Cela exprime l'idée que le « centre des affaires » concentre en un seul lieu la rencontre entre les offreurs et les demandeurs. Pour continuer sur cette voie, nous pouvons même prétendre que, déjà là, est posé le concept de centralité, étayé dans l'édition de 1835 par l'idée que le centre se caractérise comme un lieu d'activités du quotidien « *se dit figurément Des lieux où se trouvent, où se font, où se pratiquent habituellement ou plus ordinairement certaines choses.* », confirmé par l'édition du dictionnaire de la langue française (Littré, Tome 1) de 1873 où la dimension de centralité est complétée par la dimension d'attraction, deux concepts que nous associons à notre époque contemporaine pour mesurer une centralité :

*« Point d'où émane une force, où s'exerce une action. Centre d'activité. Centre d'attraction, de chaleur. Lieu où s'opère une concentration, un développement considérable d'actions sociales. Centre politique. Centre intellectuel. Centre industriel. Centre de production, de consommation. Les grands centres, les grandes villes. »*

Enfin, une dernière approche a retenu notre attention mais semble avoir disparu au fil des éditions ; elle reste néanmoins intéressante à relever. En effet, l'édition de 1694 du dictionnaire de l'Académie Française propose, juste après la définition littérale du terme « centre », une

définition figurée qui met en avant la dimension de « bien-être » voire « d'équilibre » comme si le centre était la position, le lieu idéal où il fallait être :

*« On dit fig. Estre en son centre, estre dans son centre, pour dire, Estre où l'on se plaist, où l'on veut estre. »*

Cette définition réapparaît dans le tome 1 de la 4<sup>ème</sup> édition de ce même dictionnaire paru en 1762 :

*« CENTRE se prend aussi pour le lieu où les choses tendent naturellement comme au lieu de leur repos. Chaque chose tend à son centre.*

*On dit figurément, Être dans son centre, pour dire, Être où l'on se plaît, où l'on aime à être ; & on dit dans le sens contraire, Être hors de son centre. »*

Cette appréciation du centre apparaîtra pour la dernière fois en 1835 dans le tome 1 de la sixième édition de ce même dictionnaire et disparaîtra complètement dans les éditions suivantes. D'ailleurs, sa dernière apparition relève le côté familier en plus du sens figuré de cette définition, ce qui n'était pas le cas pour les définitions précédentes.

Ainsi, en s'intéressant à l'apparition du terme « centre-ville » dans notre langage commun et tel que nous l'écrivons et l'entendons aujourd'hui, nous constatons que c'est un terme plutôt récent, apparu au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle sous sa première forme « centre de la ville » et dont le sens a évolué et s'est enrichi au fil du temps. Nous retiendrons quatre aspects donnés quand les mots « centre » et « ville » sont associés :

Le premier concerne la localisation, le centre d'une ville est un lieu spécifique et délimité dans la ville.

Le deuxième met en avant la notion de concentration, le centre est un lieu où se concentrent les activités comme les affaires, la politique....

Le troisième aspect opère un changement d'échelle dans l'appréciation du centre, il est plutôt appréhendé à l'échelle de la ville qui devient un centre d'attraction.

Et le dernier aspect, qui a disparu au fil du temps mais qu'il serait peut-être intéressant de questionner à notre époque contemporaine, repose sur l'idée du lieu agréable, qui procure un bien-être, où on se sent bien.

Depuis le XX<sup>ème</sup> siècle, c'est sans équivoque que les dictionnaires ont intégré le mot « centre-ville » dans leurs pages. Prenons l'exemple du Larousse de 2005 dans lequel nous retrouvons les deux termes associés, offrant au « centre-ville » un existence langagière pleine et entière. Nous allons nous arrêter un instant sur les caractéristiques du « centre-ville » figurant dans les définitions qui lui sont attribuées.

Tout d'abord, le centre apparaît comme un point de repère. Le Larousse précise que c'est un « *point situé à égale distance (le rayon) de tous les points d'un cercle ou d'une sphère, milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces* ». Le centre est ainsi matérialisé, tangible et revêt de l'importance puisqu'associé à l'idée de « *siège* ». Il est aussi défini comme « *le lieu principal ou notable d'une activité, partie d'une ville où une activité est dominante, lieux où sont regroupées pour une fin commune des personnes, des activités. Point principal essentiel, personne vers laquelle converge l'intérêt* ». Enfin, selon ledit dictionnaire, le centre-ville entendu comme un « *quartier central d'une ville, le plus animé ou le plus ancien* » apparaît comme un lieu de vie effervescent (« animé ») ou de mémoire, faisant figure du passé (« ancien ») par rapport aux autres espaces de la ville (« le plus »). Ainsi en associant l'ensemble des définitions données, cela met en relief les différentes facettes du centre-ville : sa dimension matérielle (point de repère, tangible), sa dimension sociale (regroupement d'activités humaines qu'elles soient économiques ou récréatives), sa dimension identitaire (patrimoine), sa dimension de relativité (le centre et son rapport aux autres). En ce sens, on comprend que le centre-ville existe par opposition ou juxtaposition des autres éléments constitutifs de la ville. Nous développerons d'ailleurs dans le détail les aspects morphologiques puis fonctionnels des centres-villes dans la deuxième partie de ce chapitre.

L'effort de définition du centre-ville sous un angle diachronique nous a permis de faire le lien avec la géographie. En effet, nous avons noté ci-dessus que les définitions données au centre-ville correspondaient à trois échelles différentes : la première échelle correspond au centre situé dans la ville donc traité à une échelle interurbaine ; la deuxième échelle correspond davantage à la ville en tant que centre, en laissant supposer au sein de son territoire donc à l'échelle intra urbaine ; puis une troisième échelle plus furtive semble apparaître à travers la perception des individus dans l'idée que le centre est un lieu où l'on se sent bien. A partir de ces trois niveaux de réflexion, nous allons explorer la littérature géographique qui s'est intéressée aux questions du centre-ville et plus spécifiquement à sa définition.

### 2.1.2) La centralité versus centre-ville ?

Il est assez perturbant quand on commence à entreprendre des recherches approfondies sur la question du centre-ville sous l'angle de la géographie, de trouver des productions portant essentiellement sur la centralité, sans pouvoir distinguer si son auteur vise spécifiquement le centre-ville ou plutôt un espace qui fait centre au sein de sa zone d'influence. Il y a peut-être plusieurs raisons à cela que nous aimerions bien pouvoir expliquer dans cette partie. D'ailleurs Nicolas Lebrun avait souligné dès 2003 dans sa thèse portant sur les centralités urbaines, l'importance de clarifier cette notion de centralité. Ledit géographe indiquait « *les centralités urbaines recouvrent des réalités d'autant plus mal maîtrisées qu'elles sont employées assez fréquemment et sans circonspection dans la géographie urbaine contemporaine* ».

En premier lieu, nous supposons que l'approche géographique appréhende les centres-villes dans une démarche plus holistique à travers le terme générique « centralité » qui désigne globalement « *la propriété de ce qui est au centre, ou de ce qui est un centre* » (Brunet et al., 1993).

D'autre part, nous émettons une autre hypothèse qui pourrait compléter la première et qui repose sur le fait que la centralité se confond avec le centre-ville. En d'autres termes, il semble courant que le terme « centralité » soit utilisé comme pour désigner « *tantôt qualité de ce qui est urbain (la ville est ce qui possède de la centralité urbaine, par opposition aux campagnes qui n'en ont pas), tantôt la ville elle-même (une centralité urbaine c'est alors un pôle urbain), tantôt une portion urbaine bien déterminé (le centre-ville), tantôt la moindre polarité au sein de l'espace urbain (les centralités urbaines sont alors assimilées aux polarités intra-urbaines)*... (Lebrun, 2003)

Face à cette confusion, nous tenterons donc, dans cette partie de clarifier la recherche en géographie et plus largement en sciences humaines et sociales sur la question des centres-villes.

#### a) Centralité et centre-ville, deux notions qui se superposent ?

Les sciences humaines et sociales semblent appréhender les centres-villes au prisme de leur centralité que nous pourrions définir par la capacité des centres-villes à faire centre par leur pouvoir d'attraction. Ainsi, le concept de centralité s'applique à différentes échelles, il peut autant désigner une ville, un quartier, un centre-ville. Il faut donc comprendre que la recherche sur la centralité ne vise pas spécifiquement les centres-villes mais vise plus généralement l'étude d'un espace qui a la capacité ou non à faire centre au sein de son territoire : « *La ville*

*est une centralité en elle-même qui assure, par son existence et sa localisation, la rencontre et l'échange entre les hommes.* » (Roncayolo, 1990).

La recherche en sciences humaines et sociales et plus spécifiquement la recherche en géographie est intarissable sur les questions de centralité qui semblent venir occulter la recherche sur les centres-villes. Pour confirmer notre propos, le géographe français Jean-Paul Lévy déclarait déjà en septembre 1987 que « *la recherche urbaine n'aborde plus l'étude du centre des villes comme il y a une trentaine d'années* » et qu'un changement s'est opéré entre les années soixante et les années quatre-vingt, puisque dans les années soixante, « *la centralité était explicitée par l'énumération des seules caractéristiques fonctionnelles du centre-ville* » (Lévy, 1987). Ainsi, au fil du temps et des mutations des dynamiques territoriales fortement impactées par l'essor de la mobilité, les regards des chercheurs sont passés d'une vision intra-urbaine à une vision interurbaine, d'une vision à l'échelle des centres-villes à une vision plus élargie à l'échelle d'un territoire. Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé dans leur article « Repenser la centralité » démontrent que le centre-ville a perdu l'exclusivité de la centralité et remettent en question « *l'hypothèse de Lefebvre sur la persistance d'une centralité incarnée essentiellement par le centre de la ville historique – laquelle selon eux – ne s'est pas réalisée [...]* » (2013).

Enfin, nous remarquons que l'étude de la centralité est difficilement détachable de la théorie des lieux centraux défendue par Walter Christaller, géographe allemand, dans les années trente.

Sans revenir dans le détail de cette théorie, il est intéressant de relever son omniprésence dans les travaux sur la centralité. Souvent citée, tantôt confirmée, tantôt contestée, la centralité implique de déterminer ce qui est central et ce qui ne l'est pas, et aussi d'évaluer l'intensité de cette centralité en délimitant son aire d'influence. De ce fait, cela permet d'adopter une approche en « réseau », en établissant une hiérarchie entre les villes, ce qui fatalement les met en concurrence au sein de leur réseau territorial.

Donc l'analyse de la centralité à tous les niveaux de la hiérarchie spatiale a conduit à la mise en compétition de ces espaces : « *Une centralité ne se définit pas dans l'absolu mais relativement à son rang hiérarchique dans le système urbain du pays.* » (CESAER-ANCT – annexe 1 p.5)

La première mise en concurrence notable fut marquée par le déploiement massif des centres commerciaux à côté des centres-villes dans les années soixante, ce qui a inquiété la recherche portée sur les centres-villes.

b) L'étude des centres-villes dans les années 60 : la fin d'une approche monocentrique ?

Il faut replacer les années soixante dans leur contexte historique pour bien comprendre les préoccupations d'aménagement de l'espace à cette époque. En effet, l'Europe est depuis la fin de la seconde guerre mondiale dans une logique de reconstruction économique, sociale et urbaine. Elle prospère à travers « *la production de masse, la distribution de masse et spécialement la consommation de masse* » qui oblige à repenser la répartition des hommes et de leurs activités sur les territoires. La période des Trente Glorieuses bat son plein en France, pays qui connaît une croissance démographique importante (le baby-boom). Les villes s'étalent pour répondre aux besoins en logement décent de leurs habitants auxquels ne répondent pas toujours et pas assez vite nos centres-villes. Les banlieues et les zones à urbaniser en priorité (ZUP) apparaissent. De grands ensembles sont édifiés, symboles de la modernité et du confort face à un habitat ancien dégradé présent dans les centres-villes.

Cependant, le centre-ville reste encore le centre principal de la ville et les acteurs de la ville (chercheurs, urbanistes, acteurs publics) sont plutôt optimistes par rapport à la perception qu'ils ont du centre des villes, même s'ils ont conscience de ses faiblesses. Paul Cornière du Commissariat du Plan (France) au congrès d'Amsterdam de septembre 1966 sur les centres urbains<sup>36</sup> s'est essayé à apporter une définition la plus « *restrictive mais aussi la plus précise consistant à dire que le centre est la zone de la ville où l'on rencontre à la fois la densité de bureaux et de commerces de détail la plus élevée, la valeur du sol la plus élevée et la population journalière la plus dense, etc...* ».

Ce congrès semble être la traduction des préoccupations du moment en posant la question centrale de l'avenir des centres des villes comme fil conducteur de l'événement. Même si lors du congrès, il est indiqué à plusieurs reprises que « *le centre-ville est encore très actif du point de vue commercial et continue à attirer la clientèle* », des facteurs de « *dépérissement éventuel* » des centres-villes ont été identifiés citant : « *l'accroissement du parc automobile, le retard de la modernisation des voies de circulation et insuffisance des aires de stationnement* » (Lapalu et Piau, 1969). Le centre-ville, montrant des signes de fragilité, est alors concurrencé par les atouts des grandes unités commerciales périphériques dont les implantations s'accroissent à cette époque :

---

<sup>36</sup> « Urban Core and Inner City » par Bill Leiden.

*« En Europe, on assiste aussi au commencement de la concurrence entre les centres historiques et les centres périphériques. Si ces derniers sont trop faibles du fait de leur taille et de leur dispersion, ils n'empêcheront pas l'asphyxie du centre s'ils sont trop forts- et c'est un risque dans les villes moyennes-ils provoqueront du fait de leurs avantages d'accessibilité, de fonctionnalité et de coût, le dépérissement du centre ancien dont la mutation se trouvera ralentie pour des raisons d'inertie sociologique, politique, techniques et des considérations financières. »*

La vision monocentrique des centres-villes a laissé la place peu à peu à une vision polycentrique qui aurait dû obliger les acteurs de la ville à repenser la place du centre-ville dans ce nouvel ordre urbain : *« une structure urbaine polycentrique appelle une nouvelle définition du rôle du centre. »* (2<sup>ème</sup> congrès international organisé par l'association internationale « urbanisme et commerce » à Stockholm en 1969).

Cela conduira la recherche, traitant des questions de centralité, à s'intéresser quasi-exclusivement aux rapports entre le centre et la périphérie dans les années soixante-dix dont le maître à penser fut Henri Lefebvre (1974). L'auteur défend l'idée que la ville en tant que construit social est *« la projection au sol des rapports sociaux »*, ajoutant que le rapport « centre-périphérie » est la traduction des luttes sociales entre les individus les plus aisés qui monopolisent les centres en tant que lieux de capitalisation et de pouvoir et les individus les plus défavorisés qui sont relégués à la périphérie des centres. En effet, les habitations à loyer modéré (HLM) en l'espace de vingt-ans passeront du symbole de la modernité au symbole de la précarité et de la ségrégation spatiale, ce qui permettra finalement le retour en grâce du centre. Sylvie Tissot présente ce changement opéré dans les années quatre-vingt en faveur du centre en opposant le « nouveau modèle du centre » aux banlieues : *« hétérogénéité contre homogénéité, vie contre ennui, lien social contre émeutes [...] qui consacrent le centre comme un lieu de prédilection de la vie en ville. »* (2012).

Le débat social est aujourd'hui le même mais il s'est déplacé à une autre échelle. Les rapports sociaux et l'organisation sociale de l'espace ne sont plus regardés à l'échelle du centre-ville et de sa banlieue mais plutôt à l'échelle de la métropole et le reste du territoire nommé « France périphérique » par Christophe Gully dans son ouvrage du même nom (2013) : *« Ainsi, la question sociale n'est pas circonscrite de l'autre côté du périph, mais de l'autre côté des métropoles, dans les espaces ruraux, les petites villes, les villes moyennes, dans certains espaces périurbains qui rassemblent aujourd'hui près de 80% des classes populaires. »*

c) Le polycentrisme : de la disparition du rapport centre-périphérie à la marginalisation des centres ?

La vision dichotomique du centre et de la périphérie des années soixante-dix et quatre-vingt a laissé sa place à une vision qui dépasse les limites de cette dualité « *les espaces périurbains ne sont plus aujourd'hui uniquement des espaces périphériques résiduels, ce sont aussi des espaces insérés dans le tissu dense de l'urbanisation* » (Marchal et Stébé, 2013).

L'intérêt pour l'étude des phénomènes polycentriques a vu naître deux approches différentes des centres-villes. La première approche a conduit à la marginalisation de l'étude des centres-villes qui n'a jamais été un sujet majeur dans la recherche (Backouche, 2013), mise à l'écart encore plus marquée pour les centres-villes des petites villes. L'intérêt porté à l'étude des centres-villes semble alors avoir disparu au profit des centres secondaires à partir des années quatre-vingt jusqu'aux années deux-mille. D'ailleurs, certains iront jusqu'à défendre l'idée que les centres secondaires peuvent se substituer au centre-ville : « *les centres secondaires sont capables de répliquer les avantages du centre historique, à l'image des « edge cities<sup>37</sup> »* » (Gaschet et Pouyanne, 2011)

La deuxième approche plus récente semble consacrer la figure du centre-ville comme un objet urbain singulier qui se distingue des centralités dites secondaires par leur caractère multifonctionnel et par leur symbolique forte : « *le centre-ville est un espace extra et supra-territorial dans la mesure où son rayonnement agit à l'échelle de la ville et en fait un lieu « supérieur » aux autres* » (Macario, 2012).

Si l'on considère le centre-ville comme un espace supérieur aux autres, alors, cela le positionnerait en dehors du jeu de la concurrence entre les autres centralités.

En ce sens, nous comprenons, que le centre-ville est par essence une centralité alors que n'importe quel autre espace dans la ville ou en dehors de la ville n'est pas forcément une centralité, d'où le caractère exceptionnel du centre-ville. Cependant, ce trait d'exception du centre-ville qui fait de lui un espace supra-territorial reste le produit de ce que l'on veut bien en faire. Parce qu'il a été décidé que cet espace devait tout être à la fois : multifonctionnel, accueillant, identitaire, patrimonial... cela le précarise et le fragilise d'autant plus. N'avons-nous pas construit une image stéréotypée et surestimée du centre-ville ?

---

<sup>37</sup> Garreau, Joël, 1991

#### d) Le centre-ville, un espace perçu devenu invisible ?

Alors que la centralité s'inscrit dans un « processus d'objectivation » (Moscovici, 1961) en le matérialisant par un effort de mesure à partir d'indicateurs précis qui s'inscrit dans une démarche scientifique (cf. : Chapitre 3 Mesurer et diagnostiquer les centralités [...]), le centre-ville, lui, s'inscrit dans le visible et donc dans une démarche plus subjective, reconnaissable par son bâti plus dense et plus ancien, par son patrimoine remarquable et ses ruelles plus étroites. Sa visibilité a aussi été accentuée dans les années cinquante et soixante par des aménagements urbains spécifiques suivant la règle des quatre P « pavés, patrimoine, places, proximité ». Nicolas Lebrun, dans sa thèse, précisera « *Si le centre est le produit d'un phénomène perceptif, c'est-à-dire d'une appropriation subjective, il est vraisemblable qu'il n'en soit pas de même pour l'approche de la centralité* » (Lebrun, 2003, p.23).

Plus que la perception qui s'arrête à ce que l'on voit, la représentation devrait favoriser l'appropriation de l'espace puisque chacun est normalement libre de construire ses propres représentations à partir de son expérience des lieux. Néanmoins, la dimension subjective des centres-villes présente des limites.

En effet la représentation se construit à partir d'un référentiel d'expériences vécues et racontées (le récit territorial). Et la standardisation des centres-villes « *reconnaisables aux signes produits par leur patrimonialisation* » (Gigot, 2018) participe à la construction de la représentation que chaque individu peut avoir avant même qu'il ne puisse s'appuyer sur son expérience « programmée » : « *Le centre-ville est un artefact : un élément artificiel et essentiel de l'urbanisme. Il est l'expression de la pensée collective et de l'esprit de la communauté', qui tous deux humanisent et donnent forme et sens à la ville elle-même.* »<sup>38</sup> (Giedion, 1951).

Ainsi, il existe un récit dominant des centres-villes qui les présente comme des espaces singuliers, supérieurs aux autres centralités, « *un lieu de rassemblement et de concentration, un lieu où ce qui se passe est important, un lieu d'action et d'interaction maximum* » (Huriet et Perreur, 1994 ; Raynaud, 1992).

Ce modèle imposé peut éventuellement nuire aux centres-villes des petites villes n'y correspondant pas, notamment si le centre-ville est réduit à « *un espace central, spécialisé dans*

---

<sup>38</sup> 8<sup>e</sup> Congrès international architecture moderne (désormais CIAM) à Hoddesdon en 1951, intitulé "The Heart of the City : towards a Humanization of Urban Life"

*la fonction commerciale et tertiaire, relié au reste du territoire urbain par des axes de circulation à grand débit* » (Fériel, 2015).

Dans cette perspective, nous pouvons supposer que moins les individus auront l'expérience du centre-ville, moins ils pourront se reposer sur cette expérience pour construire leur représentation personnelle du centre-ville et plus elle sera influencée par l'image d'Epinal des centres-villes.

C'est pourquoi les centres-villes des petites villes pâtissent plus particulièrement d'une représentation biaisée et plutôt négative, puisque d'une part ils sont devenus des espaces de l'occasionnel et non du quotidien, le polycentrisme les a rendus en partie invisibles et d'autre part le référentiel sur lequel les individus s'appuient pour construire leur représentation n'est pas le bon. D'ailleurs, le travail de terrain que nous avons réalisé à partir d'enquêtes par questionnaire et d'entretiens semi-directifs réalisés auprès d'usagers les interrogeant sur leurs pratiques spatiales du quotidien viendront corroborer cette hypothèse (cf. *infra* Partie 2 L'action publique locale à l'épreuve des représentations sociales et de l'appropriation spatiale).

### 2.1.3) Une délimitation juridique imparfaite

Le droit matérialisé par l'ensemble des règles de droit permet d'organiser les rapports entre les individus et entre les individus et les choses selon différentes situations. Il joue le rôle de protection et de régulation dont le but est de maintenir une forme d'équilibre au sein de la société. Quand il y a absence de droit cela signifie qu'aucune règle spécifique n'existe pour organiser les relations. Ainsi, les individus sont libres de déterminer leurs propres règles et leurs propres façons d'agir dans la limite de l'ordre public et des bonnes mœurs.

Le lecteur peut s'interroger sur la pertinence d'explorer les conceptions juridiques du centre-ville, cependant cela semble un passage obligé puisque c'est le droit qui impose ou prescrit le cadre d'intervention de l'aménagement de l'espace et qui en donne les règles à suivre. Ainsi notre intérêt pour l'action publique nous a conduit à apprécier comment le législateur -entendu comme l'ensemble des personnes et des institutions qui ont le pouvoir de créer des sources de droit- traduit juridiquement l'organisation de l'espace et plus particulièrement celui des centres-villes et quelle place il lui réserve dans le droit. D'autant plus que le discours ambiant actuel, identifie les centres-villes comme des espaces en difficultés sur lesquels il est important d'agir. L'objectif ici est de déterminer si le législateur s'est attardé à délimiter et à définir le centre-ville et s'il a conféré aux acteurs investissant les centres-villes des droits et des obligations spécifiques pour répondre aux besoins de protection de ces espaces.

A partir de la définition juridique du centre-ville, nous découvrons que son synonyme « Noyau ou cœur » apparaît pour la première fois officiellement en 1973 dans l'arrêté du 12 janvier 1973 qui visait « l'enrichissement du vocabulaire du bâtiment, des travaux publics et de l'urbanisme ». Il a été défini dans l'annexe 1 du présent arrêté ainsi « *Zone restreinte qui constitue le centre morphologique et fonctionnel de la cité (en anglais : core). Le terme noyau est utilisé dans le langage technique, cependant que cœur trouve sa place dans le style littéraire.* ». Cette terminologie sera remplacée par l'arrêté du 16 juillet 1984 relatif à l'enrichissement du vocabulaire de l'urbanisme et du logement qui reconnaît officiellement le terme « centre-ville » en tant que « *zone qui constitue le centre morphologique et fonctionnel de la cité. Anglais : core.* ». En l'espace de onze ans, la définition a légèrement évolué puisque que le centre-ville n'est plus une zone « restreinte », il est devenu une « zone » qui a donc la possibilité d'être restreinte ou élargie peu importe, puisque le critère de la taille de la zone ne constitue plus un élément déterminant dans la caractérisation du centre-ville.

Par conséquent, selon la définition donnée par le législateur, le centre-ville est déterminé par quatre critères : la zone, le centre, la morphologie et la fonctionnalité. Cependant, aucun de ces quatre termes n'est défini dans ce lexique, ce qui laisse place à l'interprétation et donc à des définitions tout à fait subjectives du centre-ville.

De plus, nous relevons que deux ministères ont été à l'initiative de cet arrêté, celui de l'urbanisme et du logement et celui de l'éducation nationale. Cet arrêté a rendu obligatoire l'utilisation de cette nouvelle terminologie seulement dans les sources de droit uniquement réglementaires (décret, circulaires...), dans les marchés et contrats publics et dans les manuels scolaires. Nous remarquons ici que les sources de droit législatives c'est-à-dire les lois, ne sont pas visées par l'application de cet arrêté. Ainsi, l'effort du législateur de donner corps à des termes usités par les praticiens perd toute sa force en n'obligeant pas dans la loi à les mobiliser. C'est pourquoi dans l'environnement juridique, nous pouvons retrouver le centre-ville désigné principalement sous quatre dénominations distinctes : le « centre-ville », le « centre urbain », le « cœur de ville », le « centre ancien ». Nous nous demandons si le législateur opère une distinction entre ces termes ou s'il considère qu'ils ont le même sens. Nous proposons de passer en revue leurs usages dans le droit.

Toute proportion gardée, l'utilisation du terme « centre-ville » apparaît dans quatre différents codes, autant dans la partie législative que réglementaire : le code de l'urbanisme, le code du commerce, le code général des impôts et le code général des collectivités territoriales.

Tout d'abord, le code de l'urbanisme, qui regroupe l'ensemble des règles législatives et réglementaires du droit de l'urbanisme, cite le terme « centre-ville » au sein de trois articles dont deux (articles L141-5 et L141-6) sont insérés dans le livre Ier du chapitre IV dédié au schéma de cohérence territoriale, lesquels figurent dans la section 2 et la sous-section 1 : Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques. Il est dit que les commerces doivent être localisés préférentiellement dans « *les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.* ».

Ce premier repérage dans le code de l'urbanisme illustre que le centre-ville est traité en premier lieu par le législateur sous l'angle des activités économiques. D'ailleurs, le commerce de centre-ville est mis sur le même plan des priorités que le développement durable et l'aménagement du territoire puisque « *le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.* ». Enfin le législateur semble vouloir caractériser le centre-ville qui est obligatoirement localisé dans une centralité urbaine, doté d'un bâti dense et de plusieurs fonctions urbaines :

*« Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. »*

De plus et sans surprise, le centre-ville est cité à plusieurs reprises dans le code de commerce dans le titre V : De l'aménagement commercial. (Articles L750-1 à L752-27) dans le but de renforcer la protection de son armature commerciale et d'en assurer son développement. Trois niveaux de régulation et de protection apparaissent. Le premier niveau cité à l'article L750-1 dudit code concerne la responsabilisation des acteurs économiques (limités aux entreprises commerciales et artisanales) dans l'obligation de maintenir « *des activités dans les zones rurales [...]* » et de rééquilibrer les agglomérations « *par le développement des activités en centre-ville [...]* ».

Le deuxième niveau concerne l'assouplissement des règles liées aux autorisations d'exploitation commerciale de certaines activités commerciales implantées en centre-ville pour les magasins intégrés « *aux gares ferroviaires et routières situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés* » (article L752-2 II) et pour « *les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris* » dans une zone d'opération de revitalisation du territoire (ORT, article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le troisième niveau renforce le rôle consultatif des associations de commerçants du centre-ville et de l'animateur de commerce de centre-ville lors des réunions de la commission départementale d'aménagement commercial (Article R752-14).

De plus, le centre-ville apparaît dans le code général des impôts. Ici, le législateur accorde des exonérations totales ou partielles de certaines taxes locales telles que la cotisation foncière pour les entreprises de nature commerciale ou artisanale (Article 1464 F) implantées dans les zones de revitalisation des centres-villes, et la taxe foncière pour les propriétaires dont les propriétés bâties (Article 1382 H) sont situées dans les zones de revitalisation des centres-villes<sup>40</sup>. Il faut savoir que les zones de revitalisation des centres-villes sont comprises dans les opérations de revitalisation du territoire (ORT) qui existent depuis très récemment (2018<sup>41</sup>), puisque le secteur d'intervention de ces ORT doit inclure obligatoirement le centre-ville tout entier et non une zone spécifique du centre-ville, comme pourrait le laisser penser la formulation proposée par le législateur. Ainsi, à partir du moment où une ORT existe dans une ville, le centre-ville est considéré obligatoirement, et même si ce n'est pas le cas, comme un espace à revitaliser.

De plus, ledit code accorde des réductions d'impôts sur le revenu pour les contribuables faisant l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation donnant lieu à des travaux d'amélioration ou de transformation « *situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire* » (Article 199 novovicies).

Le code général des collectivités territoriales emprunte la même voie puisque le titre V : attributions de la région en matière d'aménagement et de développement économique (articles 14251-1 à 14253-5) détermine les objectifs du schéma régional d'aménagement, de

---

40 Les zones de revitalisation des centres-villes sont les secteurs d'intervention mentionnés au II de l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

41 Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN ».

développement durable et d'égalité des territoires dont la gestion des flux de marchandises dans les centres-villes (Article L4251-1).

Ledit code précise les missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires auprès des collectivités territoriales reposant sur « *la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets* », notamment « *en faveur de la revitalisation, notamment commerciale et artisanale, des centres-villes et centres-bourgs [...]* » (article L1231-2). Encore une fois, seule la fonctionnalité commerciale des centres-villes est visée ici.

Enfin, le code de la construction et de l'habitation désigne le centre-ville dans trois de ses articles (partie législative uniquement) pour d'une part délimiter le champ d'application territoriale de la convention des opérations de revitalisation des territoires « *parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.* » (article L303-2-II). Les articles L421-1 et L422-3 dudit code permettent d'élargir le champ d'intervention des organismes de logements sociaux (les offices publics de l'habitat et les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré) quand ils participent à une opération de revitalisation de centre-ville : « *celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants* ».

Nous l'avons précédemment souligné, le centre-ville peut être désigné par d'autres termes par le législateur. Il peut par exemple apparaître comme le « centre urbain » en opposition avec le « centre rural ». Dans le code de l'urbanisme, la revitalisation des centres urbains et ruraux fait partie des objectifs généraux à atteindre en matière « d'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme » (article L101-2). Quant au code de l'environnement, il fait la distinction entre les zones non urbanisées, les zones urbanisées en dehors des centres urbains et celles situées dans les centres urbains pour encadrer le droit à construire dans les zones qui présentent des risques naturels prévisibles. A cet effet, dans le cadre du règlement du plan de prévention des risques, des prescriptions et limitations sont imposées aux constructions nouvelles et plus particulièrement dans les zones d'aléa fort et très fort où elles sont par principe interdites sauf

dans les dents creuses<sup>42</sup> (pour les zones d'aléa fort) et dans le cadre d'opération de renouvellement urbain dont l'objectif est de réduire le risque en matière d'aléa (zones d'aléa fort et très fort) (Article R562-11-6). Les règles sont ainsi assouplies dans les centres urbains pour le traitement des dents creuses dans les zones d'aléa fort où il est encore possible de construire alors que ce n'est pas le cas pour les zones urbanisées en dehors des centres urbains.

Puis le centre urbain est cité dans le code de commerce lorsqu'il s'agit des zones concertées dans un centre urbain (ZACCU) définies au sens de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme. En effet, les autorisations commerciales pour les projets soumis à autorisation n'y sont pas applicables dans ces zones (article L752-3).

Pour les autres termes utilisés, ils restent à la marge dans le langage juridique : le « cœur de ville » apparaît essentiellement depuis le lancement du plan national « Action cœur de ville » en décembre 2017 à destination des villes moyennes. Les « centres anciens » sont cités dans quelques règlements (décret, arrêté, avis) et notamment concernant la délimitation des sites patrimoniaux remarquables, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Pour conclure sur l'approche juridique du « centre-ville », une définition existe mais elle reste très généraliste « *zone qui constitue le centre morphologique et fonctionnel de la cité* ».

Le législateur caractérise le centre-ville comme un espace urbanisé en l'opposant aux espaces non urbanisés situés dans une centralité urbaine (par opposition à périphérie). Cet espace urbanisé est particulièrement dense, repérable par sa diversité de fonctions urbaines composées principalement d'acteurs économiques commerçants et artisans, plus marginalement de contribuables possédant des immeubles bâtis à usage d'habitation.

De plus, selon le législateur, le centre-ville est identifié comme un espace à revitaliser qui repose essentiellement sur la revitalisation de l'armature commerciale et artisanale. Ainsi, nous constatons que les principales mesures d'incitation, d'assouplissement et de protection visent la fonction économique des centres-villes.

Enfin, en matière de délimitation du centre-ville dont l'objectif serait de circonscrire cet espace pour lui appliquer des règles particulières, le législateur se repose sur certains périmètres qui

---

<sup>42</sup> L'article R565-11-6 du Code de l'urbanisme définit les dents creuses « *comme un espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants.* »

peuvent ou doivent inclure le centre-ville parmi d'autres espaces de la ville. Nous retrouvons les sites patrimoniaux remarquables, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, les zones concertées dans un centre urbain ou les opérations de revitalisation des territoires.

Ainsi le droit apporte une vision assez restreinte des centres-villes lesquels, malgré leur diversité de fonctions urbaines, sont réduits le plus souvent à une zone bâtie dense, commerciale et artisanale à revitaliser. Dans le prolongement de ce constat, Mélanie Macario souligne que « *ces outils sont principalement orientés sur la protection du patrimoine, la production de logements et la relance de l'activité économique* » (Macario, 2012). De plus, le législateur organise l'action publique sur des périmètres plus larges (ORT) ou plus restreints (zone remarquable) que celui du centre-ville.

Cette analyse sous l'angle juridique des centres-villes permet de mettre en exergue une des limites de l'action publique sur ces espaces. Le législateur ne s'est jamais attaché à obliger les acteurs publics à délimiter et à caractériser précisément cet espace, alors que cela pourrait permettre une meilleure identification des centres-villes, un encadrement spécifique à travers la détermination des droits ou des obligations adaptées et des actions ciblées et continues ne dépendant pas de programmes nationaux limités dans le temps.

Nous aurons l'occasion de développer cet aspect dans les chapitres suivants.

## 2.2) Les composantes des centres-villes

En partant de la définition juridique du centre-ville qui est considérée comme une « *zone qui constitue le centre morphologique et fonctionnel de la cité. Anglais : core.* », nous traiterons dans cette partie de la morphologie des centres-villes et de leurs fonctions qui caractérisent les centres.

### 2.2.1.) La morphologie des centres-villes : de la ville au centre-ville

La morphologie urbaine est entendue comme l'étude des formes urbaines. La naissance morphologique et matérielle du centre d'une ville correspond logiquement à celle de son substantif « le centre-ville » dont nous avons retracé l'histoire dans la langue française plus haut.

Précédemment, nous avons traité du caractère relatif du centre-ville, qui lui confère une existence matérielle. Dans cette optique, l'existence du centre-ville est corrélée à l'étalement de la ville au-delà de ses frontières originelles. Le centre-ville a toujours existé mais de prime abord en tant que ville puis avec l'extension urbaine en tant que centre-ville. Ainsi, le centre-ville peut être désaxé de la ville selon si celle-ci s'est étendue de façon désordonnée et déséquilibrée sur son Nord, Sud, Est ou Ouest. Ainsi l'idée de symétrie donnée par les premières définitions du centre ne s'applique pas toujours sur le terrain.

Nous n'avons trouvé que très peu de littérature scientifique au sujet de la morphologie des centres-villes. Mis à part quelques auteurs qui s'intéressent à la patrimonialisation des centres-villes comme Cédric Fériel, cet aspect des centres est moins étudié. Même si chaque centre-ville reste unique -ce qui pourrait expliquer pourquoi la recherche ne s'est pas attelée à déterminer un modèle type du centre-ville- ils présentent malgré tout, des points communs que nous allons tenter de balayer dans cette partie.

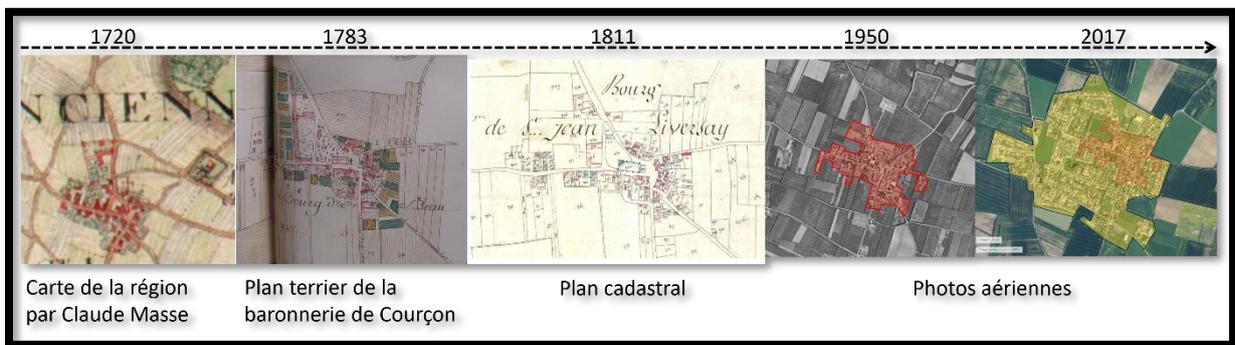
a) Le centre-ville comme point de départ du développement morphologique de la ville

La ville d'aujourd'hui est donc composée de plusieurs éléments dont son centre-ville. C'est ainsi que le faubourg a donné naissance au centre-ville. Au regard de son étymologie " fors le bourg" en ancien français signifie en dehors du bourg (Faure, 2003). On peut y voir ici les premières formes d'extension urbaine sans discontinuité de la ville en dehors de ses limites historiques. Les villes, pour la plupart protégées par des murs d'enceintes et des fossés, se voient littéralement ouvertes vers l'extérieur. La délimitation des faubourgs se reconnaît désormais par les noms des rues. Ce terme est aussi encore présent dans le code civil où nous assistons à la distinction évidente entre la ville et le faubourg posé par son article 663 « *Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs ... [...]* ». On se rend compte que le faubourg n'est plus un terme usité et qu'il a été remplacé par les termes plus modernes comme « banlieue » ou « périphérie ». Néanmoins, les faubourgs historiques existent toujours et structurent la ville d'aujourd'hui. On reconnaît ces espaces aux grandes artères, à un habitat moins densifié et à des voies de circulation plus large. Certains auteurs pensent que la banlieue a remplacé le faubourg « *C'est donc le mot « banlieue » qui a remplacé « faubourg » dans le vocabulaire de la déqualification attachée aux lieux habités par les plus pauvres.* » (Faure, 2003) mais en observant la morphologie des villes, la banlieue apparaît comme une nouvelle extension urbaine à partir du faubourg. Elle est souvent reconnaissable à partir des frontières

tracées par les rocade ou les boulevards circulaires qui facilitent la circulation autour de la ville et l'accès rapide au faubourg. Puis nous identifions la périphérie où on retrouve à la fois les zones pavillonnaires, les zones industrielles ou commerciales. Une autre catégorie s'y ajoute, ce sont les hameaux rattachés à la commune, qui sont souvent le symbole de l'étalement urbain appelé mitage.

« Le centre-ville n'existe pas en soi » (Lévy, 1984), c'est l'extension urbaine qui a donné naissance au centre-ville et c'est pourquoi le centre-ville ne tient son existence que de celle de la périphérie.

**Carte n°01 : Du bourg au centre-bourg, exemple d'évolution morphologique du bourg de Saint-Jean-de-Liversay de 1720 à 2017**



Source : TEXIER Elodie, Géoportail

Pour accéder au centre, il faut traverser l'espace urbain en dehors du centre, et selon les aménagements, soit il fait barrage au centre soit il facilite son accès. Ainsi, l'étude des centres-villes ne peut difficilement mettre de côté l'espace urbain qui l'entoure.

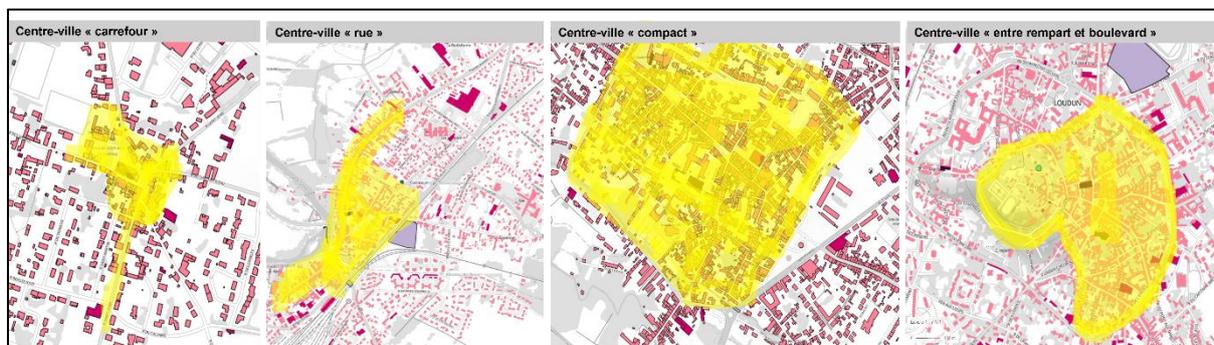
b) Le paysage des centres-villes : un stéréotype singulier ?

Le centre-ville est un espace qui peut être reconnaissable intuitivement par la densité de son bâti plus important, par la diversité de son architecture, par l'intensité commerciale et par la présence d'édifices religieux et politiques les plus importants de la ville. Néanmoins en déterminer précisément les contours, c'est-à-dire définir où commence le centre-ville et où il s'achève, est un exercice plus délicat autant pour les usagers de la ville que pour les acteurs publics. Le paysage distinctif des centres-villes qui permet de marquer une rupture paysagère avec les autres espaces urbains facilite cette délimitation perçue du centre-ville. Il est intéressant dans cette partie d'explorer le contenu du centre-ville qui constitue ses spécificités paysagères.

Le paysage fait partie à la fois du visible et du sensible s'il l'on considère l'approche offerte par la phénoménologie. C'est ce qu'un individu voit, perçoit et ce qui l'interprète selon son propre système de valeurs et selon ses expériences personnelles. Le paysage offre une expérience sensorielle à l'individu puisqu'il va mobiliser à la fois la vue, l'odorat, le toucher, l'ouïe et le goût. Pour résumer, Georges Bertrand explique : « *Le plus simple et le plus banal des paysages est à la fois social et naturel, subjectif et objectif, spatial et temporel, production matérielle et culturelle, réel et symbolique. Le paysage est un système qui chevauche le naturel et le social. Il est une interprétation sociale de la nature.* » (Bertrand, 1978)

Le centre-ville peut revêtir différentes formes et peut se présenter sous différentes tailles lesquelles se façonneront au fur et à mesure de l'évolution historique de son espace urbain déterminé par les choix politiques, les contraintes géologiques ou d'accès aux ressources, l'histoire religieuse souvent associée aux guerres (déplacement de population, destruction de bâtiments...) etc. Ainsi, la forme du centre-ville est un espace dynamique qui se modifie au fil du temps par des actions volontaires et planifiées ou subies en réaction à des contraintes. Le centre-ville est donc un système qui peut être envisagé comme adaptatif.

**Carte n°02 : Aperçu des formes variées des centres-villes. De gauche à droite : Saint-Jean-de-Liversay (17), Coutras (33), Saint-Jean-d'Angély (17), Loudun (86)**



Source : TEXIER Elodie, Géoportail

Le paysage du centre-ville en tant qu'« *artefact* » (Fériel, 2015) se distingue des autres espaces par sa forme mais aussi par son contenu. Des « gimmick urbains », qui sont les points de repère -voire de contrôle des usagers- facilitent l'identification de ces espaces parmi l'ensemble du tissu urbain. Nous retrouvons toujours les mêmes ingrédients : une architecture hétérogène et remarquable figure d'un passé flamboyant, des vitrines commerçantes en pied d'immeubles, des corridors bâtis denses, accolés et alignés aux hauteurs variées, une place principale de forme carrée et des réseaux de placettes qui parsèment le centre-ville, un hôtel de ville souvent

monumental, des édifices religieux, des rues commerçantes piétonnes dotées d'espaces de circulation réservés aux piétons, des rues plutôt étroites, des espaces de stationnement multiples et pour finir des espaces publics ornementés de fleurs et d'espaces verts agrémentés de mobiliers urbains tels que des bancs. Cependant, certains iront jusqu'à regretter la théâtralisation de ces espaces qui peuvent perdre en authenticité (Gravari-Barbas, 1998). D'ailleurs, de nombreux auteurs qui s'intéressent au processus de patrimonialisation des centres-villes dénoncent une forme de standardisation de ces espaces qu'ils opposent à la volonté de cultiver leur singularité. La patrimonialisation des centres-villes peut être définie par l'ensemble des actions menées par les acteurs publics directement (mise en valeur d'un bâtiment public historique) ou indirectement (subventions publiques à destination des propriétaires privées pour ravalier les façades de leurs immeubles) sur les objets urbains à forte valeur historique, symbolique et identitaire dans le but de mettre en valeur esthétiquement le centre-ville et d'en renforcer sa singularité aux yeux du public. Mathieu Gigot dénonce cette contradiction « *la patrimonialisation des centres anciens et leur mise en valeur produisent donc des effets paradoxaux : l'attention des collectivités [...] se justifie par la volonté de mettre en exergue les spécificités urbaines et pourtant les interventions urbaines se font selon des codes standardisés* » (2018). En effet, la standardisation et la distinction sont deux termes qui peuvent paraître tout à fait antinomiques mais qui dans le contexte des centres-villes peuvent trouver une explication.

Tout d'abord, la nécessité de différenciation des centres-villes répond aux besoins de se distinguer, voire de se détacher, de son espace périurbain et des centres secondaires commerciaux concurrents. Ainsi la standardisation ne nuit en rien à la distinction du centre-ville puisque ces espaces scénarisés composés de décors spécifiques lui permettent de cultiver sa différence avant tout avec le reste de son territoire et dans une moindre mesure avec les autres centres-villes des villes potentiellement concurrentes.

De plus, la dimension sensible et donc intangible des centres-villes nous oblige à sortir du champ géographique et à proposer une explication complémentaire en nous appuyant sur les apports en sciences de gestion et plus spécifiquement en mercatique des services. En effet et pour faire le parallèle, les organisations qui proposent des services par essence intangibles, poursuivent l'objectif constant de donner corps à leur service en utilisant tous les procédés possibles pour lui donner une consistance matérielle. La nature intangible des services rend instable la perception des publics d'où le besoin d'homogénéiser leur satisfaction et donc leur perception de la qualité de service. Ainsi, matérialiser l'offre de service permet de maîtriser la

qualité du processus de servuction, en facilitant son contrôle et en réduisant son hétérogénéité. La matérialisation du service s'appuie d'une part sur des indices matériels tels que les décors des points de vente, la standardisation des équipements, la tenue des personnels en contact etc. et d'autre part sur des supports symboliques tels que la communication. Considérant que le paysage fonctionne dans un rapport de « stimuli-réponse » étant à la fois une production matérielle stimulée par le décorum et une production mentale qui est le résultat d'un processus cognitif basé sur le caractère expérientiel et le système de valeurs des individus, il semble essentiel de prendre en compte ces deux dimensions qui dialoguent entre elles. Nous comprenons en ce sens pourquoi le centre-ville doit pouvoir répondre par nature à un standard urbain afin de réduire l'incertitude et de favoriser la perception positive des usagers. Ainsi, cela peut expliquer la nécessité de standardiser ces espaces en déterminant un référentiel d'objets tangibles producteurs de sens qui n'appartiennent qu'aux centres-villes. Ce stéréotype urbain permet de maîtriser ce « moment de vérité<sup>43</sup> » (Normann, 1994) qui correspond à la relation directe entre l'utilisateur et le centre-ville, lequel déterminera quasi définitivement la perception et le rapport de l'utilisateur au lieu. C'est d'autant plus nécessaire que le centre-ville est l'espace du temps long et de la flânerie en ville par opposition aux centres secondaires qui ont forgé leur réputation sur leur capacité à délivrer un produit ou un service le plus rapidement possible.

Le risque de cette standardisation est qu'elle ne propose qu'un seul référentiel sur lequel s'appuyer pour forger son jugement et qui est largement dominé par les centres-villes des plus grandes villes et notamment des métropoles. Ainsi, la mise en comparaison de ce référentiel avec les centres-villes des petites villes crée une dissonance cognitive (Festinger, 1957) qui conduit les usagers à construire une perception erronée et souvent négative des centres-villes des petites villes. Ainsi quitte à standardiser les centres-villes pour toutes les raisons exposées, ne faudrait-il pas adapter ces standards à la taille des villes ?

### c) Délimiter les centres-villes du reste de l'urbain

Certains diront qu'il n'est pas possible de délimiter les centres-villes : « *Aucun spécialiste de l'urbain ne peut prétendre fixer les limites tangibles au centre sous peine d'arbitraire : le centre-ville est spatialement indélimitable parce qu'il fait l'objet d'un processus de recomposition permanente qui n'obéit pas seulement à des logiques spatiales et rationnelles* » (Macario, 2012).

---

<sup>43</sup> Théorisé par Richard Normann dans son ouvrage *Le management des services : théorie du moment de vérité dans les services*. Édité par InterEditions 1994 - 1 vol. 261 p. – Version traduite en français

En effet, nous pouvons constater que quand il existe une délimitation des centres-villes, elle n'est jamais vraiment la même d'un contexte à un autre, d'une institution à une autre. Nous avons recensé différentes approches :

-Le **centre-ville touristique** qui est souvent délimité par les points d'intérêt touristiques de la ville. Ce sont les offices de tourisme qui se chargent de les circonscrire, puis ils apparaissent dans les cartes touristiques de la ville.

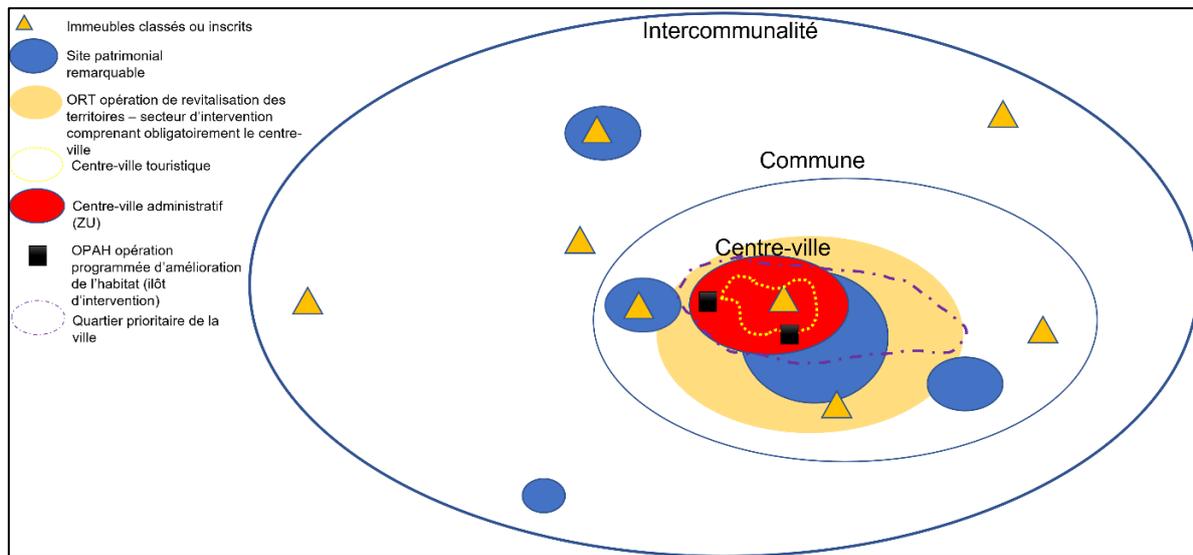
- **Le centre-ville marchand** qui est souvent délimité selon ses rues piétonnes commerçantes, les cartes sont généralement accessibles à la mairie et affichées sur les panneaux municipaux de la ville.

- Puis nous retrouvons les **centres-villes institutionnels** qui tiennent leurs limites principalement dans des documents d'urbanisme (zone urbaine des plans locaux d'urbanisme et sites patrimoniaux remarquables).

- Enfin, il existe une dernière catégorie que nous pouvons qualifier de **centres-villes conventionnels** qui ont été déterminés dans le cadre de conventions signées entre l'Etat et la collectivité locale (commune ou intercommunalité) tels que les programmes d'actions de revitalisation (les zones prioritaires de la ville, les opérations de revitalisation du territoire).

Les centres-villes « touristiques » et « marchands » ont souvent des limites plus restreintes que la zone réelle du centre-ville. En revanche, les centres-villes « institutionnels » et « conventionnels » dépassent les limites du centre-ville qui sont souvent amalgamés avec d'autres espaces en leur réservant un traitement indifférencié. Nous développerons davantage ce dernier aspect lorsque nous reviendrons sur les politiques publiques d'aménagement des centres-villes.

**Figure n°04 : Représentation schématique des différentes appréciations des contours du centre-ville**



Source : TEXIER Elodie

Des contradictions apparaissent aussi lorsque nous nous intéressons aux questions de morphologie et de délimitation des centres-villes. Alors que sur le plan morphologique, l'acteur public semble vouloir différencier le centre-ville des autres parties de la ville pour qu'il soit plus repérable en augmentant sa valeur symbolique, ses contours restent multiples et diffus. En quoi cela pose-t-il problème ? Cela peut en poser un si l'acteur public souhaite agir de façon différenciée sur ces espaces. Nous reviendrons sur cet aspect dans la 2<sup>ème</sup> partie de notre thèse.

### 2.2.2.) Les fonctionnalités des centres-villes

C'est tout naturellement que l'étude des centres-villes nous a conduit à nous intéresser à l'étude de ses fonctions. D'ailleurs, pour corroborer ce truisme, en 1973 Jacqueline Cuénod s'était essayée à trouver une définition des fonctions urbaines « *qui soit un outil de travail efficace* » en s'appuyant sur la littérature géographique de 1911 à 1971<sup>44</sup> et en avait finalement conclu vainement qu' « *on pourrait croire que ce terme est considéré comme une donnée dont le sens est intuitivement perçu et n'appelle pas d'explicitation* » en ajoutant que « *l'approche traditionnelle qui ne mène ni à sa définition verbale et encore moins à sa formulation mathématique n'est pas entièrement satisfaisante.* » (Cuénod, 1973).

Ainsi ce constat nécessite d'expliquer quel processus a conduit la recherche à observer le centre-ville à travers ses fonctions urbaines.

<sup>44</sup> En s'appuyant sur les travaux des géographes Raoul Blanchard, Philippe Arbos et Etienne Dalmasso.

a) Le centre-ville un espace multifonctionnel par héritage

Dès l'Antiquité, la cité est divisée en plusieurs espaces, chacun jouant un rôle spécifique : on retrouvait le forum, place principale pour les activités politiques, économiques et judiciaires, la curie pour le vote des lois, les temples pour la pratique religieuse, les thermes en tant que lieu de détente... La ville médiévale suit, elle aussi, une organisation par activités, la rue commerçante, la place de marché, l'église, l'habitat, le château. D'ailleurs nous en retrouvons les traces à travers le témoignage offert par les noms de rue « rue des bouchers », « rue du jeu de Paume », « rue de l'échevinage »...

**Figure n°05 : Enluminure d'une scène de vie dans une ville du XV<sup>ème</sup> siècle,  
« Heures de Louis de Savoie » <sup>45</sup>**



Source : Paris, BnF, département des Manuscrits, Latin 9473, fol. 44v.

On peut en déduire que les activités répondant à un même besoin sont classées par fonction, lesquelles sont regroupées au sein d'un même espace ce qui favorise leur accessibilité. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la géographie utilisait sans distinction « fonctions urbaines » ou « activités urbaines » qui sont souvent associées au substantif « rôle » (Cuénod, 1973), à noter que le terme

---

<sup>45</sup> « En arrière-plan d'une Nativité, l'enlumineur a figuré une ville caractéristique du XVe siècle avec son château, ses églises paroissiales, ses rues et places pavées, son quai accueillant les barques de commerce, ses charrois approvisionnant les maisons et boutiques » Source : Paris, BnF, département des Manuscrits, Latin 9473, fol. 44v.

qui domine la littérature aujourd'hui reste celui de fonction, la notion d'activité étant utilisée davantage par les économistes (Gilli, 2001). D'ailleurs, pour poursuivre notre exploration dans la littérature géographique de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en nous appuyant sur l'étude menée par Jacqueline Cuénod, différentes fonctions étaient identifiées clairement : les fonctions politique et administrative, commerciale, industrielle (qui s'affirment logiquement au XIX<sup>ème</sup> siècle) et la fonction de résidence. C'est le règne de l'urbanisme fonctionnel qui bat son plein à cette époque, incarné en France par l'architecte urbaniste Le Corbusier. Cette nouvelle façon d'aménager et d'habiter sera diffusée au grand public à la suite de la publication de la charte d'Athènes en 1942, élaborée par un consortium d'urbanistes et d'architectes lors du premier Congrès International de l'Architecture Moderne en 1929. Dans cette charte, quatre grandes fonctions urbaines sont identifiées : habiter, travailler, circuler, se récréer. En matière d'aménagement, cette charte suggérait que ces fonctions soient séparées et réparties par secteur géographique bien déterminé. Certains qualifient ces recommandations « d'urbanisme machiniste » ou inhumain, cependant les objectifs poursuivis étaient l'amélioration de l'usage de la ville par ses habitants en partageant l'espace de façon optimale. Il s'agissait, par exemple, de réserver des voies pour les piétons ou de veiller à économiser les ressources dont l'accès était limité à cette époque (pénurie à cause des guerres, coût élevé et problème de financements des aménagements urbains dépendants des subsides américains à partir de 1948<sup>47</sup>). De plus, cette charte envisageait la dimension politique comme secondaire, elle n'était pas considérée comme une fonction urbaine à part entière. Au vu du contexte politique de l'époque, cela pouvait aussi s'entendre. L'objectif de cette charte était de proposer un modèle d'organisation de la ville qui permettrait d'échapper aux chaos dans une logique rationnelle. Un grand nombre de ces principes sont appliqués encore aujourd'hui dans les villes. Cependant, le zoning a parfois été mal interprété. Créer des zones d'activités, des zones pavillonnaires ou des zones d'urbanisme prioritaire sans tenir compte de leurs imbrications et des réseaux avec le reste de la ville semblent une lecture assez erronée des prescriptions données dans la Charte d'Athènes, laquelle tentait de proposer des solutions répondant aux enjeux de son contexte historique (Bossuat, 1986). D'ailleurs, les penseurs de cette charte ont toujours été convaincus de son caractère évolutif ; ainsi deux nouvelles chartes d'Athènes ont vu le jour, publiées respectivement en 1998 et 2003 : « *l'urbanisme étant par nature un processus continu, cette Charte n'est qu'un début. Elle a vocation à être réexaminée régulièrement et réécrite si*

---

<sup>47</sup> L'aide Marshall de 1948 à 1951

*nécessaire tous les 5 ou 10 ans pour corriger les éventuels changements qui auraient pu être constatés dans les villes entre temps.* » (Nouvelle Charte d'Athènes, 1998).

Pour revenir au centre-ville, il correspond à l'espace de la ville le plus dense et le plus ancien, où l'on peut retrouver une diversité de fonctions urbaines qui est l'héritage de son passé quand il était ville avant de devenir un centre-ville. Alors que certains le pensent « *comme un grand objet construit, une machine complexe destinée à permettre l'accomplissement de fonctions telles que celles d'habitation, d'emploi, de distribution, de récréation et d'administration* » (Lapalu et Piau, 1969), c'est avant tout un espace multifonctionnel par nature du fait de l'évolution et de l'étalement de la ville. Le centre-ville correspond à la ville d'antan où les moyens de mobilité motorisés n'existaient pas et où les habitants « vivaient » sur place. C'étaient les marchands ambulants qui se déplaçaient de village en village, de ville en ville pour importer des biens auxquels les habitants n'avaient pas accès sur place lors des foires populaires très attendues.

Alors que pendant longtemps, le travail de la recherche en géographie urbaine s'est concentré sur l'identification de chacune des fonctions urbaines, de leur contenu et des variables permettant de mesurer leur importance, dès les années cinquante l'étude des fonctions urbaines prend un nouveau tournant. Influencée par le mouvement de l'interaction spatiale, fondement de l'analyse spatiale diffusé par Edward Ullman (1954), l'analyse en silo laisse sa place à l'analyse de l'interrelation dynamique entre les fonctions urbaines avec le reste du territoire (Cuénod, 1973).

#### b) Des fonctions urbaines au système fonctionnel urbain et social

La détermination des fonctions urbaines ne fait pas vraiment consensus, chaque chercheur ajoutant sa pierre à l'édifice. Alors que dans la première Charte d'Athènes, la fonction politique avait été passée sous silence volontairement, en considérant que la fabrique urbaine appartenait aux urbanistes et aux architectes, Walter Christaller (1933) souligne que « *les fonctions de commandement, de contrôle et de coordination (qui) structurent et hiérarchisent la ville* » (Gaschet et Lacour, 2002). De plus, les deux fonctions urbaines qui semblent faire consensus malgré les divers points de vue observés sont la fonction d'habitat et la fonction économique qui apparaissent comme immuables.

Jacqueline Cuénod recommandait, dans une démarche inductive, de définir une fonction urbaine en déterminant au préalable « *les éléments qui la composent, les éléments de son environnement, et le type de leurs interrelations* ». C'est une étape qui lui semblait importante

pour envisager une analyse dynamique de ces fonctions urbaines en s'appuyant sur la théorie des systèmes<sup>48</sup>. Elle oppose la géographie classique s'attachant plus particulièrement aux études monographiques à la nouvelle géographie laquelle adopte une approche plus holistique. Evidemment, l'approche systémique qui permet d'élaborer, à partir de lois mathématiques, un modèle scientifique reproductible, comporte aussi des limites. En effet, la dimension humaine est par essence imprévisible et échappe aux lois déterministes. La compatibilité entre la variable humaine et les équations scientifiques, lesquelles reposent sur des relations de cause à effet linéaire, semble alors difficilement atteignable.

Jean-Paul Lévy rejoint l'approche systémique en indiquant que les niveaux (ie : fonctions) sont « *imbriqués les uns dans les autres, ils définissent le champ social et le champ spatial qui permettent de territorialiser la centralité* ». D'ailleurs, conscient des limites de cette approche, il souligne l'intérêt pour l'étude des centres-villes d'adopter une vision globale et transversale « *l'approche systémique permet d'établir de fructueux contacts par-delà les frontières de trois disciplines au moins, l'histoire, la géographie et la sociologie en explorant des pistes souvent négligées en raison de leurs positions frontalières.* » (Lévy, 1987).

Cette nouvelle approche a permis d'envisager le centre comme un espace supra fonctionnel en considérant que les effets (output) produits sur le système dépassent la somme de ses fonctions. On pourrait aller jusqu'à dire qu'il existe une forme de synergie des fonctions articulées les unes aux autres, hypothèse formulée par Alain Bourdin dans son ouvrage *Faire centre* (2019) « *le tout est supérieur à la somme des parties, autrement dit (que) le centre ne vaut pas par la diversité des fonctions en elle-même, mais par le fait que leur rassemblement crée quelque chose d'autre qui serait non le genius loci<sup>49</sup>, mais le génie du centre.* ». Cette conception du centre, défendue par Alain Bourdin, renvoie à l'image du « cœur ». Le centre-ville est considéré davantage comme un lieu de vie, d'interactions sociales, de représentations et d'appropriation qu'à un centre fonctionnel de distribution de biens et de services. Et c'est peut-être là où figure l'erreur de la première charte d'Athènes qui s'est finalement reproduite dans l'aménagement de nos centres-villes des années soixante jusqu'à aujourd'hui. Les centres-villes sont les produits

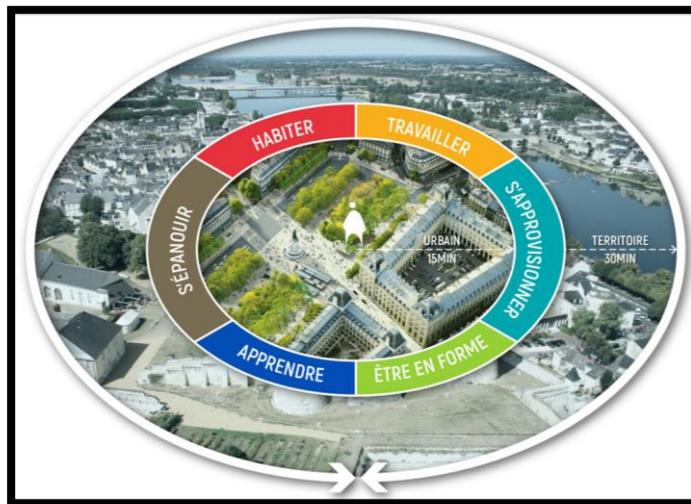
---

<sup>48</sup> Jacqueline Cuénod s'appuie sur les travaux de Ludwig Von Bertalanffy et sa Théorie générale des systèmes (1968) traduit en France en 1973.

<sup>49</sup> Le Genius Loci (du latin : esprit du lieu) est une théorie défendue par Christian Norberg-Schulz dans son ouvrage *Genius Loci. Towards a phenomenology of architecture* selon laquelle le lieu ne se limite pas à un espace matériel, l'interaction de l'homme avec son environnement donne vie au lieu et raison d'être à l'homme par son appropriation. Cette théorie s'oppose à la conception matérialiste de l'urbanisme et de l'architecture (école de Bauhaus) qui part du principe que le passé n'a pas d'importance et qu'il n'existe pas d'attachement des individus au lieu.

de cette technocratie où les espaces de sociabilisation sont devenus des espaces sans vie, stérilisés (Soulier, 2012), où l'individu ne trouve plus sa place. Alain Bourdin offre l'opportunité de considérer le centre fonctionnel, avant tout comme un centre qui serait à la fois social et fonctionnel, où trois grandes fonctions seraient réunies « *commander, échanger, accueillir* ». Carlos Moreno dans son ouvrage *Droit de cité : De la "ville-monde" à la "ville du quart d'heure"* (2020) défend cette approche sociale et inclusive des centres-villes en insistant sur la dimension affective des lieux la « *topophilie* » qu'il définit comme l'amour des lieux favorisant le sentiment d'appartenance à un lieu. Selon lui, il est nécessaire de rendre les centres multiusages (chronotopie) et accessibles (proximité) à partir de l'articulation de six fonctions sociales urbaines « *habiter, travailler, s'approvisionner, être en forme, apprendre, s'épanouir*. »

**Figure n°06 : Les six fonctions sociales urbaines de la ville du ¼ d'heure**



Source : Carlos Moreno, conception : Seunghoon Han, Chaire ETI

c) Les valeurs sociales et urbaines du centre-ville, une approche nouvelle ?

Tous les auteurs qui défendent l'idée de suprafonctionnalité des centres-villes s'accordent sur le fait qu'elle est productrice d'effets sur son environnement. Jacqueline Cuénod utilise le terme économique « output », Alain Bourdin emploie le terme économique d'externalités qu'il étayera à travers la notion de « valeur urbaine ». Pour essayer d'apporter une définition à la valeur urbaine, nous la comprenons comme le résultat immatériel de la suprafonctionnalité reposant sur un ensemble de représentations des individus. Elle est mesurable non pas économiquement mais à partir de l'évaluation des perceptions des individus construits à partir de leur expérience sensible (Duarte, 2013) du centre-ville. L'expérience sensible urbaine renvoie aux émotions et sentiments ressentis par l'individu lors de son parcours urbain, qui interagit avec son environnement constitué de facteurs tangibles et intangibles qui l'influencent.

Nous pourrions ainsi dire que la valeur urbaine est la somme des valeurs symboliques « *la vitrine de la ville, la monumentalité, l'historicité, la foule, l'anonymat, le jeu, les spectacles, etc...* » (Lévy, 1987, p.71) et des valeurs sociales « *espace de rencontres, melting-pot, convivialité* », « *face-à-face* », « *lutttes sociales* », « *le centre-ville rassemble, dans une proximité spatiale réduite, les extrêmes de la société civile* » » (Lévy, 1987, p.72).

Contrairement à la mesure de la centralité qui repose sur une approche quantitative, l'étude des centres-villes nécessite de s'appuyer sur des méthodes qualitatives à partir des représentations des usagers entendus comme l'ensemble des individus qui ont l'expérience du centre-ville, pour apprécier cette valeur urbaine.

d) L'activité économique, la fonction dominante des centres-villes ?

Comme nous avons pu le démontrer ci-dessus, le centre-ville est bien défini comme un espace multifonctionnel. Néanmoins, nous remarquons que l'analyse qui en est faite est souvent monofonctionnelle. Soit l'analyse est réalisée en silo et présente les fonctions les unes après les autres sans interrelation entre elles, soit elle n'est concentrée que sur une fonction qui prédomine sur les autres qui est très souvent l'analyse du système commercial. Ce premier constat sera exposé plus loin quand nous traiterons des méthodes mobilisées pour l'analyse des centres-villes. Le deuxième constat est celui sur lequel nous allons nous arrêter plus longuement dans cette partie. Nous pouvons déjà affirmer que l'analyse des centres-villes sous l'angle de son armature commerciale prédomine dans les travaux de recherche et aussi dans la littérature praticienne au point d'occulter très souvent toutes les autres facettes du centre-ville.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ce phénomène.

L'armature commerciale d'un centre-ville est matérialisée par ses vitrines en pied d'immeubles situées à hauteur de vue ; cette fonction fait donc partie de la face « visible » du centre-ville. D'ailleurs sur ce point, Jean-Paul Lévy écrira : « *Mais les lumières de la ville ne sont souvent celles de son appareil de distribution : il est la vitrine de la ville.* » (1987)

L'opposition centre-périphérie émergeant dès les années soixante a été provoquée en premier lieu par le développement rapide des centres commerciaux en dehors des centres-villes « *l'époque fonctionnaliste a longuement insisté sur le niveau économique,[...] il serait sa raison d'être principale : la priorité (parfois exagérée) qui est conférée au commerce sur les autres contenus du centre échangeur (gestion, services...) est finalement d'autant plus évidente que la ville est de taille plus modeste* » (Lévy, 1987, p.71). Ce phénomène a été largement

étudié et son intérêt perdure encore aujourd'hui. Nous retrouvons des travaux de recherche remarquables sur les questions du commerce en centre-ville<sup>50</sup> largement diffusés par le Comité National Français de Géographie qui a accueilli la commission « géographie du commerce » dès 1973. L'étude de l'appareil commercial fait partie intégrante des questions soulevées par la géographie.

D'autre part, le commerce est perçu comme l'activité principale qui crée du flux en centre-ville. C'est pourquoi le commerce est envisagé comme un des enjeux principaux pour la survie des centres-villes. Ce mythe date du Moyen-Âge période pendant laquelle les villes vivent un renouveau grâce à l'activité économique (commerces et artisanats) qui a obligé les progrès en matière d'aménagement de l'espace (amélioration des voies de circulation, construction de ponts...). A cette période, trois fonctions prédominaient : le commerce, la défense et la religion.

Sans compter sur le lobbying des commerçants indépendants qui ont su se regrouper en syndicat pour faire entendre leur voix et qui plaident depuis toujours pour la sauvegarde de leurs commerces en centre-ville. On peut citer la Confédération des Commerçants de France créée en 1906. Nous remercions l'édito du magazine Beaux-Arts de juin 2020 qui nous mis sur la piste :

*« [...] le monde de l'art s'est effondré ! [...] En 20 min d'entretien, pas une seule fois il (Franck Riester, actuel ministre de la culture) n'a parlé d'art [...] plus obsédé par la Communication que par la Culture. [...] La culture ne se pense qu'en fonction des rapports de force. Pourquoi parle-t-on davantage de l'audiovisuel public et du spectacle vivant que des plasticiens, des architectes, des auteurs de BD, des artisans d'art, des DJ ou des graphistes ? Tout simplement car ce sont les plus syndiqués et médiatisés que les autres. »*

Nous constatons que le XX<sup>ème</sup> siècle n'a pas le monopole de l'urbanisme fonctionnel, il a toujours existé et s'est amplifié après la deuxième guerre mondiale dans le but de retrouver un équilibre et une harmonie face aux chaos de l'époque. D'ailleurs, alors que la ville peut être considérée comme un objet construit qu'il est nécessaire d'organiser face à l'explosion des activités et des hommes, le centre-ville est le résultat de son héritage laissé par son statut d'ancienne ville. Cela explique le caractère multifonctionnel par nature du centre-ville.

---

<sup>50</sup> Nous pouvons entre autres citer la thèse de Milhan Chaze *Le commerce des petites villes, organisation géographique et stratégies d'aménagement* soutenue en 2014, celle de Nicolas Lebrun *Centralités urbaines et concentrations de commerces* soutenue en 2002.

L'étude des centres-villes nécessite d'être remis au centre des intérêts de la recherche en géographie. Les nombreux poncifs qui perdurent au sujet des centres-villes trouvent une explication en lien avec la littérature existante. Tout d'abord, la littérature ancienne concerne davantage les villes de plus grandes tailles que les petites villes. De plus, le renouvellement de la littérature se limite à l'étude monofonctionnelle de l'appareil commercial en centre-ville. De nombreux mythes persistent et certains datent du Moyen-Âge, nourrissant l'idée que le combat principal des centres-villes concerne le commerce et cristallisant le débat sur la dualité centre-périphérie largement dépassé aujourd'hui au regard de l'avancée de la recherche sur le polycentrisme. De plus, l'approche fonctionnelle est ancienne et nécessiterait de converger vers la notion de valeur urbaine et sociale. Enfin, l'analyse systémique des centres-villes pourrait être davantage mobilisée.

## Conclusion du premier chapitre

Les petites villes ont longtemps été étudiées en creux par rapport aux villes de plus grande taille, ce qui a conduit à gommer leur identité et leurs spécificités dans l'aménagement du territoire. Finalement, nous n'arrivons pas réellement à savoir qui sont véritablement ces petites villes et comment les caractériser. Elles ont longtemps fait figure de territoires abandonnés tant par la recherche que par les pouvoirs publics. La perte de rôle et peut-être de l'existence de ces petites villes les a positionnées dans un entre-deux, alors que malgré tout, elles ont continué à assurer leur rôle de relais dans l'armature urbaine.

Les études monographiques des petites villes et monofonctionnelles pour les centres-villes restent majoritaires dans les sciences sociales. Le centre-ville apparaît finalement tardivement en tant qu'objet d'étude géographique puisqu'il est le résultat de l'étalement urbain. Selon nous, il pâtit de l'idée surannée, que seul le commerce crée de l'animation urbaine. Bien que l'analyse fonctionnelle des centres-villes reste dominante, certains défendent la suprafonctionnalité des centres-villes, le « tout étant supérieur à la somme des parties ». (Bourdin, 2019).

De plus, ces deux objets d'étude souffrent d'un modèle imposé, qualifié de « schizophrénique » pour les petites villes et de l'ordre de l'artefact pour les centres-villes. D'ailleurs, les petites villes semblent être en quête d'un modèle alternatif à celui imposé par les métropoles, reposant sur la création de richesses et d'emplois. Un regard nouveau est alors porté sur les petites villes depuis peu et de nouveaux programmes d'action publique semblent vouloir les accompagner dans ce changement. La petite ville passe du statut d'ORNI (objet réel non identifié (Brunet, 1997)) à celui de NORI (nouvel objet réel identifié).

En effet, depuis la pandémie, la petite ville s'est révélée comme un des maillons forts de cette crise puisqu'elle a su répondre aux besoins des populations qui y ont trouvé refuge : cadre de vie agréable, logement abordable et spacieux et services de proximité. Bien qu'éphémère, un nouveau regard et une nouvelle voie semblent s'ouvrir sur les petites villes.

La littérature reste à éclaircir sur les petites villes. Elle interroge souvent sa place en tant que centralité, cela va souvent de pair avec l'étude de son centre-ville. A ce sujet, certains chercheurs associent l'attractivité de la petite ville avec son centre-ville qui fait partie, selon eux, d'un des trois facteurs de son attractivité : la valeur symbolique de son centre-ville, de sa proximité géographique avec les métropoles et de sa place dans l'intercommunalité. (Laborie, 2009)

Ainsi, Nous pouvons relever une forme de confusion entre les notions de centralité et de centre-ville. Alors qu'une ville peut tenir le rôle de centralité sur son territoire, son centre-ville n'en

est pas plus vivant, accueillant voire attractif. L'inverse se vérifie aussi, une ville qui présenterait un centre-ville particulièrement attractif n'est pas obligatoirement considérée comme faisant centralité sur son territoire. Pour autant, ces deux notions sont interdépendantes dans la perception des individus. Un centre-ville aux apparences moribondes : rideaux de fer tirés, habitat dégradé, espaces publics vieillissants, peut laisser penser que la ville elle-même est moribonde et donc qu'elle a perdu sa centralité. Le sens inverse n'est pas vrai puisque comme l'a justement précisé Nicolas Lebrun « *on perçoit et on nomme un centre, mais on évalue et on mesure la centralité* ». Ainsi, la croyance veut qu'une ville qui est qualifiée de « centralité » et qui jouit de ce statut au sein de son territoire d'influence, possède un centre-ville attractif.

Cette confusion entre ces deux notions fait persister dans la recherche le rapport dual centre et périphérie depuis les années soixante, alors que certains reconnaissent que le centre-ville est un sous-système imbriqué dans un environnement en interaction.

Aussi, le centre-ville serait un espace perçu dépendant de l'expérience vécue des individus et du récit collectif véhiculé constituant l'ensemble des représentations sociales du centre-ville. Nous pouvons alors définir le centre-ville comme étant un espace sensible, concentrant des valeurs urbaines définies par la somme des valeurs sociales et des valeurs symboliques (Lévy, 1987).

Considérant le centre-ville comme, à la fois un espace singulier, différent des autres parties de la ville, et comme un espace inachevé, en reconfiguration permanente puisqu'en dialogue avec les mutations sociales et environnementales, il va de soi que l'action publique, dans ce qu'elle appartient à l'instantanéité et au court terme pour répondre aux problèmes du moment, n'est pas adaptée aux besoins de ces espaces qui nécessitent des ajustements et des actions permanentes et continues. Ainsi, alors que le législateur reconnaît aisément le besoin de revitalisation de ces espaces qu'il pose comme un principe impératif, il semble encore plus justifier de circonscrire le centre-ville pour lui offrir une véritable existence juridique. Ainsi, un cadre juridique pourrait lui être consacré dans lequel existeraient des règles spéciales capables de lever les résistances à sa rénovation.

Ni les petites villes et ni leur centre-ville ne sont en crise. Ce sont deux objets urbains qui vivent en même temps de profondes mutations résultant des interactions permanentes avec leur environnement, d'où la nécessité de mieux les appréhender et de les accompagner dans leur recomposition sociale et urbaine.





**Chapitre 2 :**  
**Les politiques publiques d'aménagement,  
processus involontaire de marginalisation  
des petites villes et de leurs centres-villes**



## Introduction au deuxième chapitre

En préambule, nous souhaitons souligner que le chapitre précédent n'a pas permis de définir clairement la petite ville notamment concernant sa taille puisqu'aucun consensus n'a été trouvé à ce jour. De ce fait, nous avons choisi de nous concentrer sur l'étude des communes inférieures à 10 000 habitants. Nous avons retenu la strate communale, correspondant à un découpage administratif, lequel nous semblait adapté à l'étude des politiques publiques visant les petites villes et les centres-villes. La commune correspond à l'échelon politico-administratif chargé de conduire l'action publique urbaine dans le centre-ville<sup>51</sup>.

Ce deuxième chapitre vient compléter la revue de littérature exposée dans le chapitre précédent, portant sur le cadrage théorique des petites villes et des centres-villes, en apportant un éclairage plus spécifique sur les politiques publiques d'aménagement du territoire en France. Le premier objectif est de proposer des regards croisés entre le législateur, les acteurs publics, les praticiens et les chercheurs afin d'élargir le champ de compréhension des choix opérés en matière d'aménagement en France partagés entre le voulu, le vécu et l'observé. Il faut savoir que même si la problématique des politiques publiques est souvent soulevée dans les travaux de recherche, très peu d'études ont été consacrées à l'analyse des politiques publiques visant les petites villes (Bell et Jayne, 2009 ; Kaufmann et Arnold, 2018 ; Lorentzen, 2012).

Pourtant, toutes les villes sont par nature le fruit de la création de l'homme, issu de son action spontanée ou de son action programmée, façonné au fil du temps par un ensemble de volontés où l'acteur public en tant qu'aménageur et gardien du droit d'usage des sols tient un rôle important. Jean-Paul Lévy reconnaît le rôle primordial de l'acteur au sens large en tant qu'aménageur de son espace de vie : « *L'acteur n'existe pas en dehors du système qui définit la liberté qui est la sienne et la nationalité qu'il veut utiliser dans son action. Mais le système<sup>52</sup> n'existe que par l'acteur qui seul peut le porter et lui donner vie et qui seul peut le changer* » (Lévy, 1987, p87).

Le deuxième objectif sera de démontrer le processus involontaire de marginalisation des petites villes et des centres-villes dans les politiques publiques. Nous y exposerons les conséquences en matière d'action publique locale.

---

<sup>51</sup> Nous n'évacuons pas le diptyque commune-intercommunalité, bien au contraire puisque la compétence urbanisme a pu être transférée à l'EPCI, ce qui obligera le maire à travailler avec l'intercommunalité.

<sup>52</sup> La notion de système d'acteurs a été explorée par : Crozier M. et Friedberg E. , dans leur ouvrage « l'acteur et le système ». Paris, Seuil, coll. Points, 1977 p.9

Ce chapitre n'a pas l'ambition de pointer du doigt la défaillance de l'acteur public qui serait mis sur le banc des accusés sans qu'il ne puisse bénéficier de la présomption d'innocence. Ce chapitre a plutôt pour vocation de comprendre les mécanismes qui ont entraîné l'acteur public à faire des choix qui ont pu desservir l'équilibre territorial alors tant recherché et qui ont souvent été à la défaveur des petites villes.

## 1) Les regards détournés

---

Face à l'accroissement continu de la population française, qui suit la dynamique démographique mondiale, depuis les années cinquante approchant les quarante-deux millions d'habitants pour atteindre les soixante-sept millions en 2020 (+60% environ), les villes se sont naturellement densifiées et étendues pour accueillir cette nouvelle population. Cependant, cette croissance urbaine s'est répartie de façon déséquilibrée sur le territoire favorisant des espaces en défaveur d'autres et s'est particulièrement accentuée dans les villes de plus grande taille (Gravier, 1947). Même si la population fait le choix instinctivement de s'installer au plus près des pôles d'emplois et des infrastructures, les politiques publiques d'aménagement, depuis soixante-dix ans, ont contribué à accompagner le développement des plus grands pôles en France. Gaston Bardet<sup>53</sup> disait déjà en 1944 que « *la science de l'urbanisme est née du besoin de discipliner des phénomènes extrêmement complexes provenant de la poussée démographique du XIX<sup>ème</sup> siècle et du phénomène dit d'urbanisation.* » (Bardet, 1944). Quant à l'action publique, ce serait la traduction opérationnelle des politiques publiques engagées par le législateur en incitant ou en obligeant les acteurs locaux à agir sur les espaces. La définition apparaissant dans le dictionnaire des politiques publiques souligne que l'action publique doit être une action collective et partagée entre les acteurs : « *sont prises en compte à la fois les actions des institutions publiques et celles d'une pluralité d'acteurs, publics et privés, [...] agissant conjointement, dans des interdépendances multiples, au niveau national mais aussi local et éventuellement supranational, pour produire des formes de régulation des activités collectives [...].* » (Boussaguet *et al.*, 2010).

Alors que les plus petits territoires bénéficient sporadiquement de programmes d'action publique, les plus grands, eux, s'inscrivent dans des politiques publiques permanentes qui leur permettent un développement continu. D'ailleurs, Hélène Mainet soulignait en 2008 « *qu'il n'y a pas de vrais programmes nationaux (ni même européens) adaptés aux petites villes* ». Ainsi, nous exposerons comment les petites villes se sont retrouvées à la marge des politiques publiques d'aménagement dès les premières lois d'aménagement.

### 1.1) Des politiques publiques d'aménagement focalisées sur les plus grandes villes

Les politiques publiques d'aménagement urbain visent à accompagner les territoires qui sont identifiés comme prioritaires et qui présentent des enjeux majeurs pour le pays. Ces politiques

---

<sup>53</sup> Gaston Bardet (1907-1989) était un urbanisme français reconnu sur le plan international. Il a réalisé des études d'architecte, puis s'est dirigé vers l'urbanisme. Il fut aussi écrivain.

sont déterminées par l'Etat central et déployées sur les territoires cibles qui en bénéficient. Depuis l'après-guerre, ces politiques ont poursuivi l'objectif de détendre Paris en accompagnant le développement de métropoles d'équilibre et en créant des villes nouvelles dès les années soixante<sup>54</sup>.

#### 1.1.1) Bref retour historique sur les premières politiques d'aménagement en France

Dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle en plein essor industriel, l'Etat souhaite améliorer les conditions de vie et de logements de la population pour, d'une part, assainir les villes et lutter contre les maladies et les épidémies et d'autre part pour limiter l'absentéisme au travail et les activités syndicales. Ainsi, la loi Siegfried du 30 novembre 1894 voit le jour, donnant naissance aux premières habitations bon marché. Cette loi sera complétée par un règlement sanitaire départemental dès 1902<sup>55</sup>. Cette politique se poursuit pendant une vingtaine d'années, incarnée par le Musée Social<sup>56</sup> et sa section hygiène urbaine et rural (1908). Ainsi, les premières lois de planification urbaine apparaissent assez tardivement en France. Il faut attendre l'accouchement retardé<sup>57</sup> du plan Cornudet institué par la loi *concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes* promulguée le 14 mars 1919 (Renaud, 2016). Cette loi a obligé toutes les villes de 10 000 habitants et plus à élaborer un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension (PAEE). Pour les villes inférieures à ce seuil, seules celles qui répondent à des critères particuliers sont concernées :

- Toutes les communes du département de la Seine ;
- Aux villes entre 5000 et 10 000 habitants dont la population a augmenté d'au moins 10% entre les deux derniers recensements ;
- Aux villes ayant des effets de saisonnalité dont la population augmente de plus de 50% épisodiquement au cours de l'année ;
- Aux agglomérations aux caractères patrimoniaux, répertoriées par les commissions départementales des sites et monuments naturels (loi du 21/04/1906) ;
- Aux groupes d'habitations et lotissements créés par des personnes physiques ou morales de droit privé.

---

<sup>54</sup> Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris (SDAURP, 1965) : Cinq villes nouvelles ont été créés en Ile de France : Évry, Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Sénart et Saint-Quentin-en-Yvelines.

<sup>55</sup> Loi du 15/02/1902

<sup>56</sup> Fondation privée déclarée d'utilité publique créée en 1894 surnommée « antichambre de la chambre » dont l'objet était de réfléchir aux questions sociales et aux conditions de travail des ouvriers mais aussi aux questions d'urbanisme.

<sup>57</sup> Retardé par la première guerre mondiale, le plan avait été discuté dès 1912 par le Parlement.

La mesure est assouplie pour les agglomérations détruites par la guerre, par des catastrophes naturelles ou par des incendies, sans condition de taille, pour lesquelles un plan général d'alignement et de nivellement pour les parties à reconstruire est à élaborer, complété par une étude sommaire du projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

Ce premier plan a écarté d'office les villes inférieures à 10 000 habitants qui ne présentaient pas les caractères particuliers précités. Les autres villes ont bénéficié de subventions délivrées par l'Etat pour financer ce plan, contrairement au plan d'alignement et de nivellement pour lequel chaque commune sans distinction de taille a dû le financer avec ses fonds propres<sup>58</sup>. De plus, le plan étant déclaré d'utilité publique par le préfet, cela renforçait les pouvoirs de la municipalité pour intervenir sur l'espace. Ainsi cela limitait le droit de propriété, les propriétaires étant contraints de demander l'autorisation de construire pour des constructions nouvelles qui devaient respecter l'alignement. Les villes qui contrevenaient à cette loi étaient sanctionnées par l'Etat et mises sous la tutelle du préfet pour y faire réaliser ce plan aux frais des communes, les privant de leurs subventions.

Ce plan pouvait être vécu comme une contrainte par les maires mais cela les a obligés à repenser l'organisation spatiale de leur commune et leur évolution. A contrario, les villes échappant aux plans ont peut-être pâti d'un manque de vision en matière de développement urbain, en contrepartie le pouvoir des maires s'est accru, ceux-ci conservant leur liberté de décision et d'action, sans garde-fou, pour conduire la politique locale urbaine.

Les politiques d'aménagement du territoire s'affirment après la seconde guerre mondiale. Les priorités sont données à la reconstruction des villes dans une logique de maîtrise et de régulation de la construction : instauration d'un permis de construire par voie d'ordonnance dès le 27 octobre 1945 et création d'un règlement d'urbanisme dix ans plus tard. A la fin des années cinquante, l'Etat planificateur axe ses intentions d'aménagement sur les grandes agglomérations<sup>59</sup> dont une part importante est réservée à l'agglomération parisienne. Les communes rurales définies dans ladite loi comme les « *communes de moins de 2000 habitants agglomérés au chef-lieu en dehors des agglomérations urbaines* » sont concernées mais de façon mineure, les crédits visent l'accession à la propriété et la somme allouée reste marginale.

---

<sup>58</sup> Art.136, al°14 de la loi du 5 avril 1884 relative à l'organisation municipale

<sup>59</sup> Loi cadre du 7/08/1957 tendant à favoriser la construction de logement et d'équipement collectif pour les grandes agglomérations.

A la fin des années soixante, la DATAR (délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale) créée en 1963, désigne huit métropoles d'équilibre qui bénéficieront de programmes d'actions spécifiques incluant des financements pour renforcer leur rôle de décongestion de la capitale : « *Ainsi, la France, compte tenu des impératifs de la concurrence internationale et du retard de sa politique d'infrastructures urbaines, a choisi pour le Vème plan d'orienter ses investissements de façon prioritaire sur les métropoles régionales « d'équilibre » au détriment des villes moyennes et les infrastructures urbaines au détriment d'une politique de rénovation urbaine dispersée* » (Lapalu et Piau, 1969).

Les résultats de ce plan seront mitigés notamment concernant la décongestion de l'agglomération parisienne. Dans ce contexte, une réflexion<sup>60</sup> est menée sur la création de villes satellites autour de Paris qui permettraient d'absorber le surplus de population. C'est ainsi que les villes nouvelles emboitent le pas, instituées le 10 juillet 1970 par la loi Boscher<sup>61</sup> et accompagnées par une politique des transports (autoroute, RER...) pour desserrer Paris en misant sur le polycentrisme.

Le début des années quatre-vingt est marqué par le premier acte de décentralisation<sup>62</sup> dite loi Defferre. Nous reviendrons ultérieurement sur ce volet important de la décentralisation des compétences et de la place de la petite ville dans cette nouvelle organisation territoriale.

Globalement, les politiques publiques sont dirigées vers les grandes agglomérations ou les regroupements de communes incitant les communes à mutualiser les moyens. Selon Hélène Reigner, « *il ne s'agirait plus tant pour l'État de soutenir des territoires en déclin que d'arroser là où c'est déjà mouillé en escomptant une circulation des richesses produites sur les territoires attractifs vers les territoires qui le sont moins* » (Reigner, 2021).

Ainsi, l'accès à ces grands programmes d'actions semble être conditionné à l'atteinte d'une taille critique soit parce que la commune en possède les qualités intrinsèques soit parce qu'elle s'associe avec d'autres. Face à ce constat et dépourvues de moyens, les petites villes ont souvent accumulé du retard en matière d'aménagement urbain.

---

<sup>60</sup> Mission d'études ville-nouvelle mise en place en 1966.

<sup>61</sup> Loi n° 70-610 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la création d'agglomérations nouvelles

<sup>62</sup> Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat

### 1.1.2) L'évolution de la place de la petite ville dans la gouvernance supra-communale

Le processus de décentralisation a été engagé dans les années quatre-vingt avec les lois Defferre<sup>63</sup> de 1982<sup>64</sup> et 1983<sup>65</sup> et se poursuit encore aujourd'hui. Depuis lors, l'Etat a opéré progressivement un transfert de compétences aux communes, départements et régions et leur a accordé plus d'autonomie en supprimant le contrôle a priori des actes règlementaires par le préfet. Cela s'est accompagné d'un transfert financier de l'Etat vers les collectivités territoriales via le versement de dotations.

La décentralisation vise à renforcer le rôle de chaque strate territoriale sur leur territoire en leur accordant plus de pouvoirs et plus de moyens. Cependant, le périmètre communal semble être une entrave à la volonté de l'Etat de rationaliser les moyens en cherchant à réduire le nombre de communes depuis les années soixante-dix<sup>66</sup>. Le nombre de communes est bien trop important pour atteindre cet objectif, ne passant sous la barre des 36 000 communes que depuis 2010. Dans ce contexte, les actes de décentralisation successifs, outre le transfert de compétences, nourriront une même ambition, celle d'augmenter la taille des périmètres d'action communale sans pour autant supprimer les communes, pour éviter tout conflit avec les maires. Pour contourner ce problème, trois leviers ont été actionnés et le sont encore : la coopération locale<sup>67</sup> et plus particulièrement intercommunale à travers l'institutionnalisation des établissements publics de coopération intercommunale<sup>68</sup> ; le regroupement de communes qui donnera naissance à 794<sup>69</sup> communes nouvelles<sup>70</sup> ; la reconnaissance juridique du statut de métropole<sup>71</sup> afin d'encourager leur développement. Ainsi la gouvernance territoriale qui peut être définie comme une « *forme d'organisation capable de réguler un système territorial en aidant les*

---

<sup>63</sup> Du nom du ministre de l'Intérieur et de la décentralisation Gaston Defferre

<sup>64</sup> Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions

<sup>65</sup> Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

<sup>66</sup> Loi n° 71-588 du 16 juillet 1971 sur les fusions et regroupements de communes

<sup>67</sup> Articles L5111-1 à L5915-3 du Code général des collectivités territoriales

<sup>68</sup> Ils sont au nombre de cinq des plus anciens aux plus récents : les syndicats de communes, les communautés urbaines, les communautés de communes, les communautés d'agglomération et les métropoles.

<sup>69</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2019

<sup>70</sup> Loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales et loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes complétée par la loi n° 2016-1500 du 8 novembre 2016 tendant à permettre le maintien des communes associées, sous forme de communes déléguées, en cas de création d'une commune nouvelle

<sup>71</sup> Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

*acteurs à se comprendre, à coordonner leurs actions, à définir leurs champs d'interventions »* (Baudelle et Merenne-Schoumaker, 2011), repose désormais sur la coopération territoriale.

La coopération interterritoriale et la mise en commun d'équipements et de services partent d'une bonne intention. Cette nouvelle organisation territoriale laissait supposer que les communes de petite taille en sortiraient gagnantes. Néanmoins, le système de gouvernance de ces EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) et le transfert des compétences de la commune vers l'intercommunalité ont créé des déséquilibres aux dépens des petites communes. Donc, même si l'Etat n'a jamais réussi à réduire radicalement le nombre de communes, il est parvenu, par le biais des EPCI, à fragiliser les communes de petite taille en les vidant de leur substance, créant ainsi des « coquilles vides », sentiment exprimé par certaines communes lors de la mission de contrôle et de suivi de l'application des dernières réformes territoriales menée par le Sénat<sup>100</sup> entre 2015 et 2017: *« Les élus communaux regrettent que le renforcement de l'intercommunalité s'accompagne du transfert de compétences communales, transformant les communes en « coquilles vides ». Ce constat renforce chez certains élus municipaux le sentiment d'une « subordination » des communes envers l'intercommunalité mais également, notamment en milieu rural, d'une perte d'identité des communes et de leurs habitants, la peur d'un déclassement, en raison de leur éloignement aux services publics. Cette perte de proximité est d'autant plus mal vécue dans un contexte d'agrandissement des régions et des intercommunalités. »*. En effet, alors que le rapport des trois collectivités territoriales -communes-départements-régions- repose sur un partage des compétences, c'est-à-dire que chacun des échelons a un rôle propre à jouer, les relations entre la commune et son EPCI vont plutôt dans le sens de la « fusion-absorption ». En effet, à partir du moment où la commune fait partie d'un EPCI, elle est obligée de transmettre certaines compétences<sup>72</sup> (service inclus) à l'EPCI qui prend la main sur ces nouvelles prérogatives.

Nous nous intéresserons tout d'abord aux organes délibérants et au fonctionnement d'un EPCI, puis nous nous arrêterons un instant sur les compétences transférées à l'EPCI pour discuter de la place des petites villes au sein de la gouvernance supra communale.

---

<sup>72</sup> Article L5214-16 I fixe les compétences que les communautés de communes exercent de plein droit au lieu et place des communes membres ; article L5216-5 pour les communautés d'agglomération ; article L5215-20 pour les communautés urbaines ; article L5217-2 pour les métropoles du CGCT.

a) Une gouvernance intercommunale source de déséquilibre ?

Les EPCI sont composés de conseillers communautaires désignés parmi les élus municipaux selon différents modes de scrutin<sup>73</sup>. Chaque commune dispose d'un nombre de sièges déterminé selon sa population municipale, chaque commune disposant au moins d'un siège. Encore une fois, plus la commune est peuplée et plus elle a de sièges dans la limite de ne pas disposer de plus de la moitié des sièges. Nous comprenons aussi là l'intérêt d'une commune de se développer par le levier « résidentiel ». Cependant, les communes faisant partie d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent déroger à cette règle par accord selon des règles établies au deuxième alinéa de l'article L5211-6-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Cette répartition des sièges va avoir une incidence sur les prises de décisions puisque chaque conseiller communautaire a le pouvoir de voter lors des délibérations du conseil communautaire. En ce sens, plus une commune est représentée par un grand nombre de conseillers communautaires, plus elle a de chance de défendre ses propres intérêts. Le poids des décisions dépend du poids de la commune en nombre d'habitants. Par ailleurs, le conseil communautaire est souvent accusé d'être réduit à une chambre d'enregistrement des décisions, lesquelles sont finalement prises bien en amont au sein du bureau ou en commission, privant les conseillers communautaires de débats publics.

Un rapport d'information du Sénat intitulé « *Laisser respirer les territoires* » met en avant ces dysfonctionnements en matière de gouvernance, en s'appuyant sur le témoignage de nombreux élus : « *À l'inverse, certaines communes se sentent minorées au sein des grands ensembles, les règles encadrant la répartition des sièges communautaires ne permettant pas toujours de l'équilibrer au regard de leur poids démographique [...]* » en ajoutant « *la crainte, dans ces grands ensembles, [est] de rester sur le bord du chemin, à l'écart du processus décisionnel et donc l'impuissance à exprimer les besoins, les attentes, les difficultés de leur collectivité dans l'enceinte de l'intercommunalité à qui ont été transférées des compétences déterminantes pour leur développement ou tout simplement nécessaires au quotidien de leur population*<sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> Pour les communes de moins de 1000 habitants, les conseillers communautaires sont désignés selon l'ordre d'élection des élus municipaux. Pour les autres communes, l'élection se fait au suffrage universel direct lors des élections municipales. Chaque liste municipale propose aussi sa liste de conseillers communautaires.

<sup>74</sup> Rapport d'information n° 485 (2016-2017) de MM. Mathieu Darnaud, René Vandierendonck, Pierre-Yves Collombat et Michel Mercier, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale sur la mission de suivi et de contrôle des dernières lois de réforme des collectivités territoriales, le 29 mars 2017, p.43 et p.23.

Ce sentiment de « perte de pouvoir », partagé par les maires des plus petites communes, est renforcé par l'élargissement du périmètre des EPCI qui a entraîné logiquement l'augmentation du nombre de communes en leur sein. La loi NOTRE a accéléré la diminution du nombre d'EPCI en incitant à plus d'intégration. Alors que le nombre de communautés de communes a fortement diminué, le nombre de métropoles, a lui, augmenté. Les EPCI de grande taille sont clairement privilégiés dans la nouvelle organisation de la carte intercommunale.

**Tableau n°06 : Bilan statistique des EPCI à fiscalité propre du 01/01/2014 au 01/01/2020**

au 1 <sup>er</sup> janvier	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Métropoles</b>							
nombre de groupements	1	11	13	14	21	21	21
nombre de communes regroupées	49	453	676	706	904	904	903
population <sup>(1)</sup> regroupée	545 475	6 303 722	15 275 673	15 644 785	17 932 300	17 987 266	18 031 028
<b>Communautés urbaines</b>							
nombre de groupements	15	9	11	15	11	13	14
nombre de communes regroupées	445	201	359	624	523	589	658
population <sup>(1)</sup> regroupée	7 293 720	2 322 898	2 534 713	3 755 641	2 433 987	2 922 990	3 119 780
<b>Communautés d'agglomération</b>							
nombre de groupements	222	226	196	219	222	223	222
nombre de communes regroupées	4 851	4 744	4 610	7 282	7 443	7 488	7 461
population <sup>(1)</sup> regroupée	27 136 257	25 889 681	21 813 717	23 962 577	23 660 357	23 513 248	23 370 289
<b>Communautés de communes</b>							
nombre de groupements	1 903	1 884	1 842	1 018	1 009	1 001	997
nombre de communes regroupées	31 246	31 116	30 154	26 740	26 424	25 926	25 883
population <sup>(1)</sup> regroupée	27 401 807	26 906 507	26 044 667	22 814 648	22 448 738	22 184 722	22 094 182
<b>Syndicats d'agglomération nouvelle</b>							
nombre de groupements	4	3	-	-	-	-	-
nombre de communes regroupées	23	15	-	-	-	-	-
population <sup>(1)</sup> regroupée	249 264	148 674	-	-	-	-	-

(1) Population totale légale en vigueur l'année N (millésimée N-3) hors Mayotte. Pour les années antérieures à 2009, c'est la population totale au 01.01 de l'année, établie par les recensements généraux et le cas échéant les recensements complémentaires.

Source : Direction générale des collectivités locales - DESL

En moyenne, en 2020, les communautés de communes comptent 25 communes, les communautés d'agglomération 34 communes, les communautés urbaines 47 communes et les métropoles 43 communes. Plus la commune fait partie d'un EPCI important plus elle a des chances de se retrouver noyée parmi l'ensemble des communes : « *L'enchevêtrement des compétences des nouvelles intercommunalités "XXL" [...] présente le risque d'éloigner les élus communaux, surtout des petites communes, des centres de décision politique et rend encore moins lisible l'organisation territoriale*<sup>75</sup>. » (Direction de l'information légale et administrative, 2019).

Le nombre et la diversité des communes réunies sous une seule et même entité juridique semble mettre à mal l'élaboration d'une politique commune pour l'ensemble du territoire. Nous pouvons comprendre pourquoi certaines communes peuvent se sentir exclues.

<sup>75</sup> <https://www.vie-publique.fr/eclairage/38665-lintercommunalite-une-constante-des-reformes-territoriales>  
Direction de l'information légale et administrative, rattachée aux services du Premier ministre.

Cette situation oblige les communes à mener des stratégies politiques et plus largement d'acteurs pour faire valoir les intérêts de leurs territoires. Ainsi, la mise en concurrence semble inévitable et par là même la création d'alliances qui devient une nécessité. C'est ce que nous vérifierons dans le chapitre 2 de la seconde partie de cette thèse à travers l'étude des quatre terrains de recherche.

b) Organisation des compétences : déshabiller Pierre pour habiller Paul

L'intercommunalité absorbe des compétences obligatoires et des compétences facultatives mentionnées dans le code général des collectivités territoriales, appartenant à l'origine aux communes. Plus l'EPCI est important, plus il se substitue de plein droit en lieu et place de la commune. Ainsi, une commune située dans une communauté de communes aura plus de marge de manœuvre qu'une commune située dans une métropole qui est clairement dépouillée de quasiment toutes ses prérogatives. Pour préciser, le législateur accorde des compétences obligatoires et facultatives aux communautés de communes (CC) et d'agglomération (CA) et n'accorde que des compétences obligatoires aux communautés urbaines (CU) et aux métropoles. La métropole peut, à la différence des autres EPCI, par convention avec l'Etat, assurer aussi des compétences qui appartiennent à l'Etat, ce qui lui confère encore plus de pouvoirs sur son territoire. En fait, nous constatons même une inversion du rapport communes-EPCI quand les communes font partie d'une CU ou d'une métropole. En effet, quand les communes font partie d'une CC ou d'un CA, elles donnent l'autorisation de transférer des compétences facultatives aux EPCI, alors que quand les communes font partie d'une CU ou d'une métropole, c'est l'EPCI qui décide de laisser certaines compétences entre les mains des communes. Nous supposons que le sentiment d'impuissance des petites communes doit être accru quand elles font partie d'une CU ou d'une métropole. Nos terrains d'étude ne font pas partie de ces deux catégories d'EPCI, nous ne pourrions donc pas le vérifier.

Même si la raison d'être de la coopération intercommunale repose sur la solidarité et la construction d'un projet commun au service de l'intérêt communautaire (et non communal), *« les fusions et les regroupements de communes sont considérées comme une nouvelle atteinte à l'intégrité communale. »* (Emmanuel Bellanger, 2014).

**Tableau 06 : Les objectifs visés par la coopération intercommunale : points communs et différences**

	<b>Objectifs visés par la coopération</b>
<b>Communauté de communes</b>	Article L5214-1 « Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace »
<b>Communauté d'agglomération</b>	Article L5216-1 « Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire »
<b>Communauté urbaine</b>	Article L5215-1 [...] plusieurs communes [...] qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire. »
<b>Métropole</b>	Article L5217-1 « La métropole est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. »

Source : TEXIER Elodie, d'après le Code général des collectivités territoriales

L'isolement et la perte de pouvoir soulignés par certaines communes restent à nuancer car nous pouvons relever que la majorité des petites communes se situe dans des communautés de communes qui comprennent des communes inférieures à 50 000 habitants. Les métropoles concentrent globalement les communes de plus grandes tailles. Cependant cette règle pourrait s'inverser puisque l'objectif visé par l'Etat est d'agrandir toujours plus les périmètres des EPCI.

**Tableau N°08 : Répartition des communes membres par taille démographique dans les EPCI à fiscalité propre au 01/01/2020**

	communes							
	de moins de 10 000 habitants	%	de 10 000 à 50 000 habitants	%	de 50000 à moins de 100 000 habitants	%	de plus de 100 000 habitants	%
<b>CC</b>	25722	76%	161	18%	0	0%	0	0%
<b>CA</b>	6979	21%	428	49%	48	53%	6	15%
<b>CU</b>	611	2%	37	4%	2	2%	8	20%
<b>Métropole</b>	586	2%	251	29%	40	44%	26	65%
<b>Total EPCI</b>	<b>33 898</b>	<b>100%</b>	<b>877</b>	<b>100%</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

Source : TEXIER Elodie, DGCL<sup>77</sup>

Il faut savoir que les dotations versées par l'Etat aux intercommunalités dépendent de la catégorie de l'intercommunalité et donc de sa taille. Selon le rapport du Sénat cité en référence plus haut, les communautés de communes percevraient 30€ par habitant, les communautés d'agglomération 45€ par habitant et les communautés urbaines et métropoles 60€ par habitant. A cette dotation s'ajoute la dotation de compensation calculée sur la base de la population intercommunale et l'application d'un coefficient d'intégration fiscale. Ainsi, selon le rapport du Sénat, ces dotations pourraient être déterminées plus justement en tenant compte d'un ensemble de critères tels que : « *les compétences exercées, les charges de centralité et de ruralité, la population, le nombre de communes, la superficie du périmètre intercommunal* ».

D'ailleurs, sur la question du poids financier de la centralité, Jean-Paul Laborie soulignait les limites de l'intercommunalité pour les petites villes de centralité. En effet, elles assument le rôle et la charge de cette centralité sans que les compétences ne soient transférées aux communautés de communes et d'agglomération. Alors que ces équipements et services profitent à toute la population intercommunale, ceux qui gouvernent les EPCI s'opposent au transfert de compétences, pour éviter d'en assumer la charge financière. En effet, pour ces deux catégories d'EPCI les équipements culturels, sportifs, d'enseignement préélémentaire et élémentaire font partie des compétences « facultatives » à transférer à l'intercommunalité. Etant donné que ces deux catégories d'EPCI perçoivent moins de dotations et que les dotations ne tiennent pas compte des équipements nommés « charge de centralité », les EPCI ne peuvent clairement pas en assumer la charge financière. Ainsi, alors que les petites villes peuvent finalement tirer leur épingle du jeu dans la gouvernance intercommunale quand elles font partie d'une CC ou d'une CA, « *leur centralité leur assure certes des avantages. En contrepartie,*

<sup>77</sup> La direction générale des collectivités locales

*elles supportent les coûts de fonctionnement d'équipements municipaux dont les services sont utilisés par des populations résidant au-delà des périmètres communaux et que les budgets des intercommunalités ne sont pas enclins à prendre en charge (piscine, école de musique, équipements sportifs, centres culturels, bibliothèques...)* » (Laborie, 2009, p.250)

Ainsi, il se crée, cette fois-ci, un déséquilibre entre la petite ville de centralité au profit des autres communes plus petites et/ou moins bien dotées qui bénéficient des services de la commune centre sans en supporter la charge financière.

En résumé, la petite ville faisant partie des EPCI les plus grandes (CU et métropoles) perd en pouvoir politique et d'action en dépendant des choix réalisés au sein de l'intercommunalité au nom de l'intérêt intercommunal qui prime sur l'intérêt communal. De plus, les petites villes de centralité faisant partie des EPCI les moins grandes (CC et CA) gagnent en poids politique mais perdent en marge de manœuvre financière puisqu'elles seules portent le poids financier des équipements dont la compétence n'est pas obligatoirement transférée à l'EPCI.

Certains chercheurs avancent que l'organisation politique à l'échelle de l'EPCI génère plus d'égalité territoriale qu'à l'échelle communale « *Déjà, la réduction drastique du nombre d'entités territoriales, du fait de la couverture totale en intercommunalités, simplifie le dispositif [i.e mécanismes de péréquation de la DGF]. Il est plus facile de produire de l'égalité entre 1 200 entités qu'entre 36 000.* » (Estèbe, 2020), il nous semble opportun de nous intéresser à cette question.

## 1.2) L'égalité des territoires, une chimère française ?

La France et ses institutions reposent sur un « *idéal commun de liberté, d'égalité et de fraternité*<sup>78</sup> », devise garante des principes républicains. C'est dans cet esprit que s'est construite la société française contemporaine qui contribue à tendre vers l'égalité sociale. L'égalité parfaite n'existe pas et si elle existait, elle serait certainement source d'inégalités ou de privation de liberté. C'est pourquoi plus que de tendre vers un idéal d'égalité inatteignable, le choix a été fait de prendre le problème à l'envers et de résoudre le problème d'égalité en s'attachant à réduire les inégalités par le mécanisme de la redistribution et par la loi qui protège les plus faibles. La géographie a permis d'observer les inégalités non pas à une échelle individuelle, c'est-à-dire un individu par rapport à un autre mais plutôt à l'échelle des territoires, c'est-à-dire en comparant des zones géographiques à d'autres. Cela permet d'identifier les

---

<sup>78</sup> Devise précisée dans la Constitution française du 4 octobre 1958

inégalités territoriales et éventuellement de mieux les corriger par le biais de politiques d'aménagement. D'ailleurs, Jean-François Gravier, précisera que « *la notion d'aménagement du territoire a en effet toujours été liée à la lutte contre les déséquilibres démographiques et économiques : en France, pour limiter la croissance de Paris, opposée, non sans quelque excès, au « désert français » (1947).*

Les inégalités territoriales au sens des politiques publiques sont tout d'abord envisagées sous le prisme de la politique de la ville, qui vise à repérer des quartiers prioritaires dans la ville ayant besoin d'être soutenus par l'Etat. Depuis la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire qui définissait trois zonages prioritaires identifiés à partir de critères différents (les zones sensibles urbaines, les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines), cette géographie prioritaire a été simplifiée ne retenant que le critère principal du revenu<sup>79</sup> pour identifier les zones d'intervention prioritaire. Cependant, cette politique écarte de fait les territoires ruraux qui restent à la marge des inégalités territoriales telles que définies par le législateur. Néanmoins, l'opposition territoires ruraux/territoires urbains existent depuis longtemps mais l'Etat s'est toujours attaché à soutenir davantage les territoires urbains et notamment ceux qui concentraient le plus de richesses pour soutenir leur développement. Il faut attendre 2012 pour voir apparaître le premier ministère de l'égalité des territoires et du logement, qui donna naissance au commissariat général de l'égalité des territoires. Ce ministère marque un changement de paradigme et reconnaît les inégalités rural/urbain en prenant des mesures pour les corriger. D'ailleurs, une des missions de ce ministère fixées par décret<sup>80</sup> était de « *[il] veille(r) à ce que chaque territoire dispose des moyens de surmonter ses fragilités et de développer son potentiel en fonction de ses spécificités, au service de l'égalité entre les citoyens et entre les territoires. Il veille également à la mise en place des instruments, notamment contractuels, permettant d'assurer le développement économique et social de l'ensemble du territoire national dans l'espace européen. Il participe à la définition des politiques visant au développement de chaque territoire afin d'anticiper et d'accompagner les mutations économiques, ainsi que de la politique d'implantation des administrations et des services publics dans la perspective d'un aménagement équilibré du territoire. Il est associé à la définition de la politique de solidarité financière entre les collectivités territoriales. Il définit et met en œuvre la politique en faveur*

---

<sup>79</sup> Le critère retenu par la nouvelle géographie prioritaire de la ville est la part de la population ayant un revenu inférieur à 11 250 euros par an (loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite « loi Lamy »)

<sup>80</sup> Décret n° 2014-414 du 16 avril 2014 relatif aux attributions du ministre du logement et de l'égalité des territoires

*du développement rural, en liaison avec le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt pour ce qui concerne le monde agricole.* » Ici et ce jusqu'en 2016, les inégalités territoriales sont envisagées sous trois aspects, le développement économique et social, le maillage des administrations et des services publics et le développement rural. Même si ce ministère avait pour mission d'évaluer ces politiques publiques, nous n'en connaissons pas vraiment les résultats et le remplacement du terme « égalité » par « cohésion » semble nous suggérer que cette ambition n'était peut-être qu'un « fantasme » (Estèbe, 2020).

C'est pourquoi nous proposons d'explorer les mécanismes qui ont conduit à créer des déséquilibres entre les territoires et de comprendre comment l'Etat-aménageur a tenté de les corriger. Enfin, nous mettrons en avant les fragilités des territoires les moins denses dans leur capacité à aménager leurs espaces.

### 1.2.1) Des politiques publiques inégales rendues coupables des déséquilibres territoriaux ?

Les petites villes font souvent part de leur manque de moyens financiers et de la baisse des dotations globales de fonctionnement (DGF) versées par l'Etat. Pierre Méhaignerie, qui tenait les rôles de député-maire de Vitré, de président de la Commission des finances de l'Assemblée nationale et de vice-Président de l'APVF en 2005, met en exergue les différences de traitement en matière de dotation entre les grandes villes et les petites villes « *A cet égard le Gouvernement, comme le Parlement, doivent réexaminer le trop grand écart de dotation globale de fonctionnement entre les plus grandes agglomérations et les petites villes*<sup>81</sup> » (Méhaignerie, 2005). Le montant de ces ressources transférées par l'Etat est défini selon trois critères : le nombre d'habitants, la superficie, le montant des impôts collectés par la collectivité. Même si ces dotations globales de fonctionnement tentent de corriger les déséquilibres financiers par un système de péréquation pour aider les collectivités les plus défavorisées, la règle générale repose sur le fait que plus la collectivité est importante (démographie, superficie, fiscalité), plus l'Etat lui versera d'argent. Cette règle nous semble assez logique puisque cela laisse supposer que plus le territoire est grand et habité, plus il a des besoins qui nécessitent d'être financés.

---

<sup>81</sup> Ouvrage collectif piloté par l'APVF et la CDC « Petites villes et développement économique. Stratégie, projets, Outils ». Editeur : Association des Petites Villes de France, Novembre 2005

**Tableau n°09 : Exemples de variation de la DGF communale selon la taille des communes**

<b>Echelle communale</b>	<b>Paris</b>	<b>Tours</b>	<b>Poitiers</b>	<b>Châtelleraut</b>	<b>Loudun</b>	<b>Cenon-sur-vienne</b>
DGF versées en 2020	53 410 303 €	33 272 822 €	30 140 105 €	5 630 288 €	1 451 775 €	31 860 €
Nombre d'habitants, Insee RP 2018	2 175 601	136 463	88 665	31 733	6 740	1 758

Source : TEXIER Elodie, d'après la Direction générale des Collectivités locales, dotations globales de fonctionnement communales, 2020

Hormis ces dotations, nous avons pu constater que de nombreux financements avaient pu être alloués exclusivement aux métropoles d'équilibre. Les pôles de compétitivité en sont un exemple. En 2004, l'Etat souhaite soutenir l'innovation et la recherche et développement des entreprises industrielles françaises pour renforcer leur compétitivité à l'échelle mondiale. Cet appel à projet consiste à développer un écosystème entre les acteurs d'un même territoire dans le même esprit que les clusters<sup>82</sup> et à favoriser le rapprochement entre la recherche et les entreprises (Delaplace, 2011).

---

<sup>82</sup> Un cluster « s'apparente à un réseau d'entreprises, généralement d'un même secteur d'activité, interconnectées, fortement compétitives avec un réel ancrage géographique » - Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (DIACT), « Les pôles de compétitivité », Collection « Territoires en mouvement », La documentation française, 2009, p. 14.

## Carte n°03 : Carte des 71 pôles de compétitivité français sélectionnés en 2004



Source : Commissariat Général à l'Egalité des Territoires et la Direction Générale des Entreprises

Ciblant les entreprises industrielles et les centres de recherche, cela a exclu de fait les petites villes dont la répartition géographique apparaît sur la carte ci-dessus.

Nous pouvons aussi citer le plan campus en 2008 qui a bénéficié aux villes de Bordeaux, Lyon, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Toulouse, Aix-Marseille, Paris et les campus de Condorcet et de Saclay.

Plus récemment, c'est le Pacte Etat-Métropole signé le 6 juillet 2016 qui réaffirme l'accompagnement de l'Etat dans le développement des Métropoles pour faire face à la concurrence mondiale. Les termes les présentant sont dithyrambiques : leurs projets sont qualifiés « d'exigence de l'excellence », elles sont définies comme « les locomotives de l'économie » et comme « économiquement fortes »<sup>83</sup>.

Cependant, ce constat est à nuancer puisque des programmes d'actions ont aussi bénéficié à l'espace rural et aux petites villes souvent *a posteriori* des programmes visant les plus grandes villes. Cela signifie que malgré l'attention portée par l'Etat aux territoires hors métropoles, ils semblent passer au second plan, après les territoires les plus compétitifs. Ces programmes qui semblent être des déclinaisons de ceux imaginés pour les métropoles, apparaissent comme une réponse par défaut apportée par l'Etat face au traitement déséquilibré de ces territoires.

Par exemple, les pôles d'excellence rurale lancés fin 2005 sont la déclinaison dans l'espace rural des pôles de compétitivité, en poursuivant les mêmes objectifs reposant sur le développement de projets innovants qui favoriseraient la création d'emplois. Aussi, les zones de revitalisation rurale<sup>84</sup> créées en 2005 sont les déclinaisons dans l'espace rural des zones franches urbaines instituées par la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance dix ans plus tôt<sup>85</sup>.

Ce mimétisme des politiques publiques d'un territoire à un autre interroge, notamment en matière des objectifs fixés qui sont aussi les mêmes. Ces objectifs sont souvent concentrés sur l'amélioration du « *cadre de vie et [de] « l'attractivité » : espaces publics, qualité du logement, accessibilité, commerce* » dans une « *logique économique* » comme le soulignent les chercheurs Xavier Desjardins et Philippe Estèbe dans le rapport d'étude portant sur « Les villes petites et moyennes dans la représentation et les stratégies d'aménagement territorial - Eclairages anglais, allemands et italiens sur le cas français » (2019). Par conséquent, les

---

<sup>83</sup> <https://www.gouvernement.fr/actualite/pacte-etat-metropoles-l-innovation-au-service-des-territoires>

<sup>84</sup> Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

<sup>85</sup> Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance

modèles urbains des grandes villes, basés sur la croissance économique, qui doivent permettre à ces dernières d'entrer dans le jeu de la concurrence à l'échelle mondiale sont en quelque sorte dupliqués aux petites villes alors que les enjeux de développement ne sont pas exactement les mêmes. Les deux exemples cités ci-dessus (pôles d'excellence rurale et zones de revitalisation rurale) illustrent parfaitement cette situation. Ce « copié-collé » est d'autant plus étonnant quand nous savons que les politiques publiques d'aménagement déterminées en fonction de la taille de la ville sont une spécificité française comparativement à ce qui se fait en Allemagne, en Italie et en Angleterre. (Desjardins et Estèbe, 2019). Cela pourrait encourager les décideurs (ceux à l'origine des politiques publiques) de créer des dispositifs plus adaptés à la taille du territoire et en corrélation avec les titres de ces politiques qui citent explicitement la strate de territoire visée.

En 2005, nous relevons l'appel à projet « petites villes en espace rural » porté par la Datar en collaboration avec la caisse des dépôts et consignation, qui peut être entendu comme une première tentative de politique publique propre aux territoires moins denses visant les intercommunalités comprises entre 4 000 à 35 000 habitants. Cependant, cet appel à projet interpelle à plusieurs égards. Tout d'abord, nous remarquons qu'il y a peu d'informations et de publications au sujet de cet appel à projet, ce qui en limite notre analyse. De plus, cet appel à projet apparaît sous différents noms, nous retrouvons : « petites villes en espace rural », « soutien à la dynamique de structuration des territoires par les villes petites et moyennes<sup>86</sup> » ou bien l'appel à projets « villes petites et moyennes<sup>87</sup> », ce qui peut expliquer la difficulté à trouver de l'information à ce sujet. Enfin, cet appel à projet a eu une durée de vie très courte et a été remplacé par les pôles d'excellence rurale, déclinaison des pôles de compétitivité. Cet appel à projet a été expérimenté par 32 intercommunalités qui ont pu bénéficier d'un soutien financier en matière d'ingénierie territoriale dont le but principal était le développement économique avec la question sous-jacente de l'attractivité territoriale. Sans avoir pu entrer dans le détail de cet appel à projet, nous pouvons saluer la tentative de s'adresser uniquement aux petits territoires mais nous pouvons regretter la transposition du modèle économique urbain unique reposant sur le développement du tissu industriel local, sur la création d'emplois..., tel que cela peut apparaître dans les plus grands pôles. Cela a donné lieu, d'ailleurs, à des hérésies facilement observables lorsque chacun de nous se rend dans une petite ville. Chacune d'entre

---

<sup>86</sup> <https://www.lemoniteur.fr/article/ingenierie-territoriale-32-projets-pour-les-villes-petites-et-moyennes.541744> (08/09/2005)

<sup>87</sup> Rapport « Petites villes et développement économique : stratégies, projets, outils ». Editeur : Association des petites villes de France. Novembre 2005

elles est étrangement dotée de zone artisanale, de zone industrielle...dont les terrains sont restés nus, encore à vendre, pour la plupart. Dans le rapport « petites villes et développement économique », un élu s'exprime sur ce paradoxe en appelant au bon sens et aux limites du modèle unique souvent déconnecté de la réalité du terrain en posant la question suivante : « Comment rompre avec les poncifs de l'action économique locale ? » :

*« C'est le paradoxe de cet élu, soit il réalise qu'il n'y a pas d'économie sur son territoire, soit il réalise que l'économie de son territoire n'est pas celle que l'on connaît traditionnellement. Ainsi agir sur l'économie au plus près des territoires est peut être avant tout conforter, aider à développer l'économie réellement présente. L'installation d'un centre de formation, d'une entreprise d'insertion, sur le canton de Mouthoumet, dans l'Aude, a nettement plus d'impacts directs et indirects que la poursuite d'un chimérique pôle d'excellence rurale. » (Andrieu,<sup>88</sup>, 2005)*

Plus récemment, le programme « action cœur de ville » dédié aux villes moyennes depuis 2018 a été transposé deux ans plus tard aux petites villes à travers le programme « petites villes de demain ». Ce dernier dispositif, apparu récemment, ne sera pas spécifiquement traité ici.

L'Etat qui tient le rôle d'aménageur du pays décide et impulse, de manière très verticale, les politiques publiques d'aménagement, en priorisant son action sur les territoires où le retour sur investissement semble être le plus garanti. Cela renforce les territoires les plus forts et affaiblit les plus faibles qui finissent par ne bénéficier que de quelques miettes, résultat des politiques publiques édulcorées. A cela s'ajoute, le retrait de la présence de l'Etat dans les territoires les moins denses que nous allons présenter ci-après.

### 1.2.2) Le désengagement de la présence de l'Etat dans les petites villes

Les services publics sont partagés entre l'ensemble des acteurs publics et les tiers chargés d'assurer des missions de service public. Nous différencions les services publics déconcentrés de l'Etat et les services publics assurés par les collectivités locales. Les services publics régaliens de l'Etat sont de moins en moins nombreux dans les territoires les moins denses. Ces fermetures ou délocalisations ont été motivées par deux facteurs principaux, le premier concerne la volonté de réduire les dépenses publiques en concentrant les services de l'Etat en des lieux communs pour mieux mutualiser les moyens. Le deuxième facteur, plus récent, est le

---

<sup>88</sup> Eric Andrieu auparavant maire de Villeroque-Termenès (Aude), président du Pays Corbières-Minervois, président de l'UNADEL et vice-président du Conseil régional Languedoc-Roussillon. « Réinventer l'économie territoriale pour faire de l'économie et des économies ! » 2005

développement du numérique grâce à un réseau plus étendu et à un taux d'équipement des ménages plus important en matière informatique. Ce développement a largement favorisé la fermeture de certains services ouverts au public qui se sont dématérialisés en transformant les emplois de front office en emplois exclusivement de back office. Cette forme d'organisation fait écho au concept de « *gouvernement à distance* » des territoires (Epstein, 2005).

D'ailleurs, dès 1998 un sénateur de la Creuse avait interpellé par une question écrite<sup>89</sup> la ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement de l'époque :

*« M. Michel Moreigne attire l'attention de Mme le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement sur les modalités de sortie du moratoire concernant la fermeture de services publics en milieu rural. L'aménagement du territoire doit assurer une égale qualité d'accès aux services publics, en tous points du territoire national. A l'occasion du comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) du 15 décembre 1998, il a été annoncé que " concertation, contractualisation et compensation " sont les principes du Gouvernement en ce qui concerne les projets de réorganisation et de modification de l'implantation des services publics. Les maires du département de la Creuse sont très préoccupés par les menaces qui pèsent sur la pérennité des services publics, éléments fondamentaux de structuration et de cohésion du territoire. Se faisant l'écho de ces préoccupations, il lui demande de détailler le dispositif prévu pour atténuer les effets de ces éventuelles suppressions sur " l'esprit public " et la cohésion économique et sociale des zones les plus fragiles du territoire, et pour assurer la continuité des services de proximité rendus à la population des zones rurales défavorisées. »*

Ce désengagement des services publics de l'Etat dans les espaces ruraux affectant directement les communes de petite taille a été démontré par deux chercheurs en géographie participant à la rédaction d'un ouvrage collectif sur les services publics publié en 2017 (Barczak *et al.*, 2017). Un chapitre a d'ailleurs été consacré à l'analyse de l'évolution des 15 services publics<sup>90</sup> en France entre 1980 et 2013 en croisant la base permanente des équipements (Insee, 2013) et l'inventaire communal de 1980. Cette étude démontre la baisse vertigineuse de certains services

---

<sup>89</sup> <https://www.senat.fr/questions/base/1998/qSEQ981213209.html> et <https://www.senat.fr/questions/base/2000/qSEQ000424351.html>

<sup>90</sup> Gendarmerie, perception, pôle emploi (ou ANPE), présence postale (bureau, agence/relais), école maternelle, école élémentaire, collège, piscine, hôpital, service de maternité, médecin généraliste, pharmacien, maison de retraite, gare de voyageurs

publics de l'Etat dans les communes de petite taille. Un effet de seuil ou plutôt une taille critique à atteindre semble indispensable pour pouvoir maintenir ces services publics :

« Cette régression des services affecte surtout les petites communes rurales, les bourgs et les petites villes comme le montre l'augmentation des seuils d'apparition et de généralisation qui mesurent le nombre d'habitants à partir desquels, respectivement, 25 et 75% des communes possèdent le service » (Barczak et al., 2017, p.33).

**Tableau n°10 : Evolution des services publics entre 1980 et 2013 selon la taille des communes**

Equipements	Taux de croissance entre 1980 et 2013	Seuil d'apparition		Seuil de généralisation	
		1980	2013	1980	2013
<b>Services traditionnels</b>					
Existence d'un bureau de poste	-36,1	400	1 050	1 100	2 200
Présence postale	-4,7	300	400	800	1 400
Perception	-30,9	1 500	2 850	4 100	7 900
Gendarmerie nationale	-12,7	1 500	2 050	3 750	6 950
Agence nationale pour l'emploi	+28,9	6 250	6 150	8 800	8 800
<b>Services sanitaires et sociaux</b>					
Maternité	-47,6	4 200	7 750	7 700	10 850
Hôpitaux publics ou privés	-3,8	3 750	5 050	7 700	7 750
Hospice, maison de retraite, foyer-logement pour personnes âgées	+42,6	1 300	1 300	3 650	3 500
<b>Etablissements scolaires et sportifs</b>					
Ecole maternelle publique ou privée	-24,2	500	1 350	1 450	2 950
Ecole primaire publique ou privée	-24,2	100	200	200	500
Collège public ou privé	+5,7	1 550	2 050	3 650	4 750
Piscine publique	+19,6	2 350	3 050	5 650	7 750
Gare ferroviaire de voyageurs	-28	1 700	2 450	6 050	8 900

Source : Aleksandra Barczak et Mohamed Hilal (2017)

La révision générale des politiques publiques engagée en 2007 (RGPP) a accéléré cette « rationalisation » de la présence de l'Etat en France, creusant encore plus l'écart entre les petites villes et les villes de taille plus importante. D'ailleurs les objectifs de la RGPP ont été clairement annoncés en visant la « *diminution de la dépense publique tout en renforçant l'efficacité et la qualité de l'action publique*<sup>98</sup> ». Les petites villes et les villes moyennes ont été les premières victimes des réformes hospitalière, judiciaire et militaire jugées « brutales » et « ressenties comme une catastrophe » (Laborie, 2009, p.252).

Concernant les hôpitaux, à l'origine, ce sont les communes qui avaient la responsabilité des hospices civils<sup>91</sup>. Il faut attendre le début des années quarante pour que les hôpitaux publics soient administrés par l'Etat. Cette réorganisation<sup>92</sup> répondait à la nécessité de moderniser le système de soins et de le rendre accessible à toutes les classes sociales (et notamment aux non indigents). Les années soixante-dix marquent la fin des hospices présents dans les petites communes en instaurant une carte sanitaire permettant de recenser l'ensemble de l'offre de soins publique et privée en France. L'objectif était de faciliter la coopération entre les structures hospitalières publiques et privées et de permettre la fermeture des hospices et hôpitaux-hospices<sup>93</sup>. Cette logique de réorganisation et de concentration des centres hospitaliers dans les plus grandes villes reste d'actualité et chaque réforme successive poursuit sa volonté d'économie budgétaire. Les juridictions et les casernes militaires ont connu le même sort. De nombreuses villes, petites et moyennes, se sont retrouvées avec des palais de justice fermés et des bases militaires souvent situées en centre-ville transformées en friche.

Cependant, malgré les difficultés auxquelles ont été confrontées les petites villes dépouillées de leur substance républicaine, peu de travaux ont apporté un éclairage sur ces politiques publiques comme le souligne Laborie « *le rapport entre les localisations des services publics et les dynamiques territoriales est certainement moins étudié que celui entre les évolutions de l'industrie et du développement régional* » (Laborie, 2009, p.239).

Les petites villes sont livrées à elles-mêmes pour mener leur politique d'aménagement, sans regard et sans accompagnement régulier des services de l'Etat. Ce déséquilibre s'exprime à travers le manque d'ingénierie des petites villes dont les élus locaux font souvent part.

---

<sup>91</sup> Loi du 16 vendémiaire an V (7 octobre 1796)

<sup>92</sup> Loi du 21 décembre 1941 « dite Charte hospitalière »

<sup>93</sup> Un historique des réformes hospitalières jusqu'à 2011 a été réalisé par Marie-Odile Safon du pôle documentation de l'IRDES, l'institut de recherche et documentation en économie de la santé.

### 1.2.3) Le manque d'ingénierie « publique » des petites villes

De nombreux outils de maîtrise du foncier existent et sont à disposition des communes, cependant ils sont complexes à appréhender et à manipuler. Ils font l'objet de formalités administratives lourdes et leur mise en œuvre est de plus en plus dépendante de l'échelle intercommunale. La multiplicité des acteurs dans des logiques partenariales et de concertations ne facilite pas non plus le parcours d'un tel projet. L'accès à ces outils, tant dans leur connaissance que dans leur usage, oblige à des compétences internes que les communes de petite taille n'ont pas forcément. La perte de pouvoir des communes des petites villes sur la maîtrise de l'aménagement de leur territoire est en partie due à la complexité des outils. Charlotte Charbonniaud et Bertrand Mary, chef de projet développement économique dans le cadre de l'appel à projet « soutien à la dynamique de structuration des territoires par les villes petites et moyennes » témoignent de ces difficultés « *les petites villes se lancent dans le montage et la réalisation d'opérations de plus en plus complexes sur leur territoire. Cependant, leurs ambitions sont souvent freinées par un manque de moyens : les effectifs des équipes techniques sont réduits et les élus sont plus généralistes que spécialistes*<sup>94</sup>. » (Charbonniaud et Mary, 2005).

D'autre part, la compétence d'instruction du droit des sols est de plus en plus déléguée à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)<sup>95</sup>. Le cas échéant, le maire de la commune n'a plus qu'un pouvoir consultatif en transmettant son avis sur les demandes d'instruction déposées. En plus d'une restriction de ses pouvoirs, la commune perd en savoir-faire. Pour certaines communes inférieures à 10 000 habitants et qui ne font pas partie d'un EPCI réunissant au moins 10 000 habitants ou pour les EPCI compétents dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, ce sont les services déconcentrés de l'Etat (direction départementale des territoires ou DDT) qui se chargent, gratuitement, d'instruire les demandes et déclaration préalable<sup>96</sup>. Pour pallier les besoins en conseils techniques et juridiques, depuis 2007<sup>97</sup>, la DDT peut être sollicitée gratuitement par les communes et EPCI compétentes dans le cadre de l'instruction uniquement des permis.

Enfin, nous observons un déséquilibre dans l'accompagnement et l'accès à l'ingénierie des projets d'aménagement urbain conduits par les communes de petite taille. Par exemple, la

---

<sup>94</sup> Ouvrage collectif piloté par l'APVF et la CDC « Petites villes et développement économique. Stratégie, projets, Outils ». Editeur : Association des Petites Villes de France, Novembre 2005

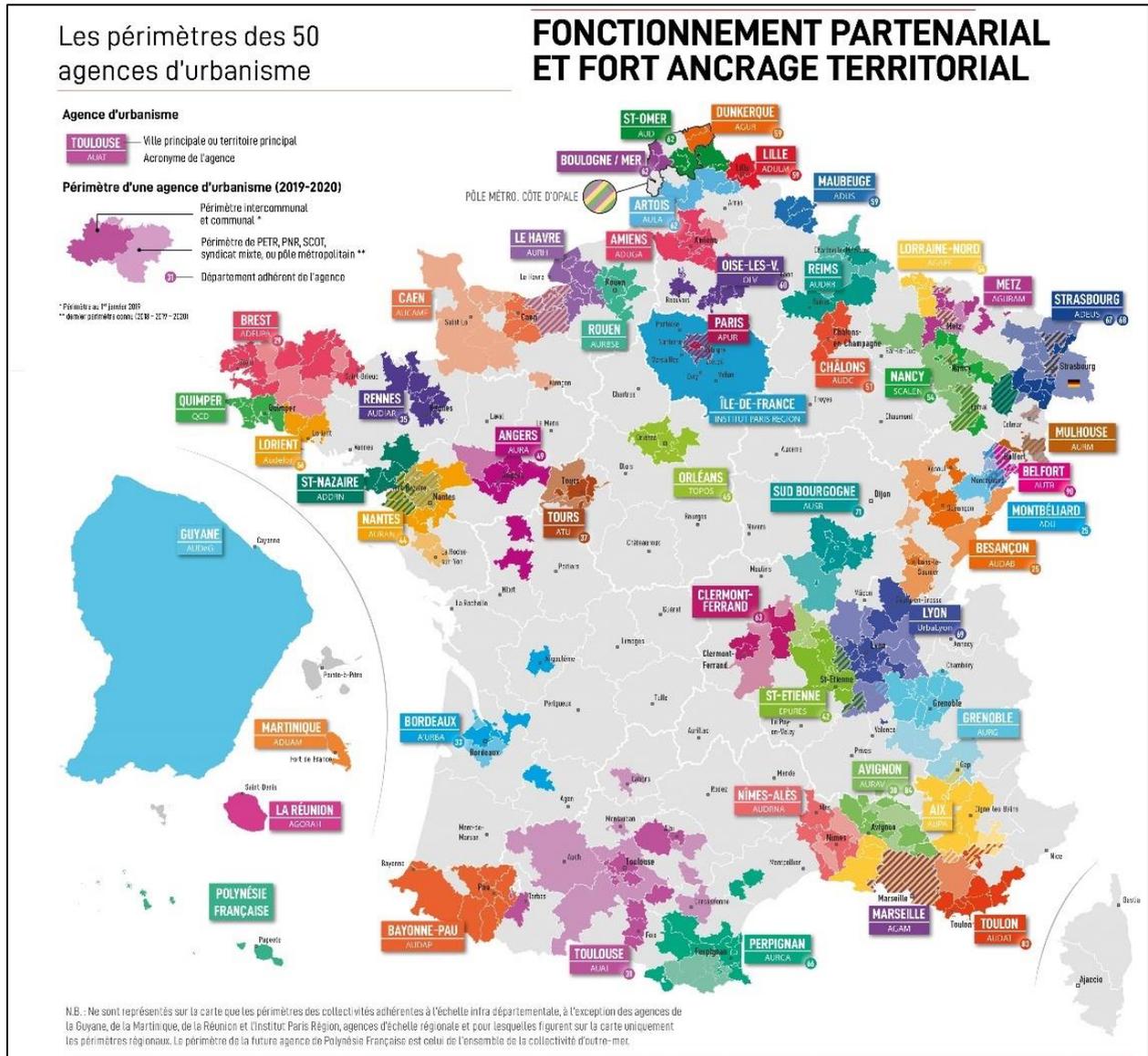
<sup>95</sup> Article L422-3 du Code de l'urbanisme

<sup>96</sup> Article L422-8 du Code de l'urbanisme

<sup>97</sup> Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

répartition et la situation géographiques des agences d'urbanisme en France illustrent assez bien ce déséquilibre (cf. carte ci-dessous).

**Carte n°04 : Répartition des 50 agences d'urbanisme en France**



Source : Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), août 2020

Nous remarquerons que sur les vingt-deux métropoles, seules deux (Nice et Montpellier) ne sont pas dotées d'agence d'urbanisme.

Consacrées par la loi dite LOF d'orientation foncière en 1967<sup>98</sup>, les agences d'urbanisme (établissements publics d'études et de recherches) avaient pour vocation, à l'origine, d'accompagner le développement des grandes agglomérations. A cet effet, elles étaient

<sup>98</sup> Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

chargées de réaliser des études urbaines et de participer à l'élaboration des schémas d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation de sols. Leur conseil d'administration devait être partagé entre des représentants de l'Etat et au moins 50% de représentants des communes et du département. Le législateur a fait évoluer leurs missions en fonction de l'évolution des politiques publiques d'aménagement<sup>99</sup>. Ces « agences d'ingénierie partenariale » tiennent les rôles d'observation des mutations territoriales, de médiation territoriale et d'élaboration des politiques publiques et des documents d'urbanisme<sup>100</sup>. Ces agences naissent d'une volonté des collectivités locales en partenariat avec l'Etat, ce qui signifierait que leur absence dans certains territoires ne serait pas une situation subie. C'est peut-être parce que leur présence est située principalement dans les plus grandes agglomérations et que le législateur leur a confié une mission visant les espaces métropolitains « 3° *De préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;* » (article L132-6 du Code de l'urbanisme) que les autres territoires ne s'en dotent pas alors qu'ils le pourraient.

Enfin, l'absence d'agence d'urbanisme à disposition des petites villes favorise l'intervention de cabinets d'études privés, siégeant pour la plupart dans des grandes villes, et pouvant exercer une certaine influence et un certain pouvoir de persuasion auprès des élus profanes face à la technicité des procédures et des outils d'aménagement. La finalité non lucrative des agences d'urbanisme dont le statut juridique est soit sous la forme associative soit un groupement d'intérêt public, s'oppose à celui des cabinets d'études privés qui ont la nécessité d'être économiquement rentable. C'est pourquoi, nous pouvons nous interroger sur les orientations stratégiques adoptées par les petites villes en matière d'aménagement du territoire, traduites dans les documents de planification stratégique (exemple les projets de territoires) et qui ressemblent à s'y méprendre aux territoires voisins.

D'autres acteurs ont vu le jour pour accompagner l'acteur public local dans l'aménagement de son territoire. Cependant, le rôle de ces acteurs peut manquer de lisibilité. Ils sont nombreux et leurs missions semblent se superposer. Nous retrouvons les établissements publics fonciers, définis aux articles L321.1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui ont le rôle d'assurer le portage foncier (acquisition foncière) à la place de la collectivité, lui facilitant l'acquisition, le

---

<sup>99</sup> La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « climat et résilience » a élargi les missions des agences d'urbanisme.

<sup>100</sup> Nous pouvons reprocher le manque d'études sur les agences d'urbanisme en France. Un article a retenu toute notre attention : Maryvonne Prévot, Gilles Bentayou, Olivier Chatelan, Fabien Desage, Sébastien Gardon, Rachel Linossier, Marie-Clotilde Meillerand, Eric Verdeil - *Les agences d'urbanisme en France, perspectives de recherches pluridisciplinaires et premiers résultats autour d'un nouvel objet*. Métropoles, revue électronique.

montage et la réalisation d'opérations d'aménagement réalisés postérieurement par la collectivité ou un autre opérateur. A l'origine, ces établissements publics, apparus à la fin des années soixante, ont été créés pour accompagner le développement des métropoles régionales, puis celui des villes nouvelles et des territoires en mutation économique ou en tension en matière d'offres en logements. Au fil du temps, leur champ d'intervention a été élargi au périmètre régional, ce qui a renforcé leur action sur des territoires très variés sans distinction de taille. Il existe aussi l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)<sup>101</sup>, créée en 2004 qui intervient sur un champ réduit dans le cadre de la politique de la ville. Très peu de petites villes font partie de la liste des bénéficiaires puisque ces programmes nationaux<sup>102</sup> visent des zones où la pauvreté et l'habitat social (grands ensembles) sont très concentrées. Quant à l'ANAH<sup>103</sup> lancée en 1971, cette agence a pour objectif d'inciter à la rénovation de l'habitat ancien en octroyant des aides aux propriétaires sous conditions. Enfin, il nous a semblé important de souligner le rôle des CAUE<sup>104</sup> auprès des collectivités locales, qui les accompagnent gratuitement dans leur projet d'aménagement afin de préserver l'aspect paysager et architectural de l'environnement concerné. Même si en règle générale un CAUE est présent sur chaque département en France, sa capacité à répondre à l'ensemble des demandes des communes, de plus en plus nombreuses, reste limitée.

Sans que la question de l'égalité des territoires ne soit soulevée, les premières politiques d'aménagement ont visé les territoires les plus stratégiques en France (les pôles les plus urbanisés et les plus industrialisés) pour répondre aux enjeux de croissance démographique et de reconstruction à la suite des guerres successives. Ainsi, les politiques d'aménagement avaient pour vocation première d'apporter des réponses immédiates aux problèmes posés. Elles étaient donc dépourvues de toutes prospectives a priori et de tout dispositif d'évaluation a posteriori. Pour tendre vers plus d'égalité territoriale, l'Etat-aménageur a engagé un processus de décentralisation depuis les années quatre-vingt consistant en un transfert de compétences vers les collectivités territoriales. Cependant, les communes très nombreuses sur le territoire et

---

<sup>101</sup> La loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine dite loi « Borloo ».

<sup>102</sup> Programme national pour le renouvellement urbain de 2004 à 2020 (PNRU) ou nouveau programme national pour le renouvellement urbain de 2014 à 2030 (NPNRU) et le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

<sup>103</sup> ANAH : Agence nationale de l'habitat

<sup>104</sup> CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

souvent dépourvues de moyens ont rencontré des difficultés à agir localement. Sans pour autant diminuer le nombre de communes, l'Etat a donc incité les communes à mutualiser leurs forces et leurs moyens dans un intérêt communautaire. Cependant, l'intérêt communal a perduré et la représentation des communes dans l'EPCI a desservi le plus souvent les petits territoires. Ces derniers reconnaissent avoir perdu en pouvoir d'action, en grande partie transféré à l'intercommunalité. La petite ville se retrouve confrontée à un environnement politique de plus en plus concurrentiel. De plus, faute de moyens, la petite ville reste dépendante des politiques publiques impulsées par l'Etat, en espérant qu'elles parviendront à irriguer sa commune.

Nous allons nous intéresser désormais et plus spécifiquement au traitement des centres-villes dans les politiques publiques d'aménagement.

## **2) Détourner les regards : la mise à l'écart des centres-villes, un processus insidieux**

---

La perte d'attractivité des centres-villes des petites villes est souvent expliquée par l'apparition des zones commerciales situées en dehors des centres-villes et plus précisément en périphérie des villes. Néanmoins, nous ne pourrions réduire le problème des centres-villes à une seule cause et ce serait considérer le centre-ville uniquement comme un espace commercial alors que nous avons démontré précédemment que le centre-ville se caractérisait par sa multifonctionnalité. Nous allons tenter de démontrer dans cette partie que le « dépérissement » supposé des centres-villes est dû à un ensemble de choix en matière d'aménagement des villes qui ont progressivement marginalisé le centre-ville. Ainsi nous allons nous attacher à expliquer le processus global qui a participé à cette situation.

### **2.1) Le développement des lotissements et des zones d'aménagement**

Comme nous l'avons observé précédemment, les petites villes sont passées sous les écrans radar des politiques publiques nationales et dans un même temps sous ceux du contrôle de l'Etat dans les choix opérés en matière de développement. Les petites villes se sont ainsi développées selon la volonté d'une seule personne incarnée par la figure du maire. Cependant, entre le vouloir faire et le pouvoir de faire, il y a souvent des écarts entraînés par deux facteurs principaux, le manque de moyens financiers et le manque de compétences humaines traduit par le manque d'ingénierie. Ainsi les maires des petites villes, au cours de leur mandature, sont souvent obsédés par l'idée de trouver des solutions à ces deux problèmes pour maintenir un niveau de développement et d'aménagement de leur commune. Cette obsession s'est concrètement matérialisée par la course au développement de lotissements et de zones d'aménagement. En effet, ces deux outils d'aménagement foncier minimisent l'intervention de l'acteur public dans

l'aménagement car l'ingénierie peut être supportée par l'acteur privé. Le cas échéant, les dépenses publiques sont réduites puisque c'est l'acteur privé qui supporte le coût des aménagements. Par ailleurs, la commune peut espérer de nouvelles recettes fiscales grâce aux taxes d'aménagement dues par les aménageurs et aux taxes foncières dues par les futurs propriétaires. Les maires ont nourri l'idée que l'extension de leur ville via ces lotissements permettrait un renouvellement de la population qui participerait à la vie sociale et économique de la cité et via ces zones (commerciales, artisanales...) favoriseraient l'installation d'activités économiques qui apporteraient emplois et ressources financières pour la commune.

Cependant, ces politiques locales d'extension, sans tenir compte des autres territoires voisins adoptant le même schéma de développement, ont très rapidement été rattrapées par d'autres réalités. Par exemple, certaines communes se sont transformées en véritables cités dortoirs où les lotissements n'ont pas été suffisamment intégrés à la ville-centre par des réseaux de desserte :

*« [A partir de années cinquante], était proclamée l'autonomie de la voirie par rapport au bâti. Ainsi la ville s'étend sans que soient créés de nouveaux espaces publics, sans que soit repensée l'organisation d'ensemble. Les opérations se succèdent au grès des opportunités foncières comme autant d'isolats plus ou moins bien rattachés au réseau des voies existantes. » (Mangin et Panerai, 1999)*

L'autre pendant est d'avoir totalement occulté les besoins d'aménagement de la ville-centre puisqu'il était bien plus simple, plus rapide et moins coûteux d'étendre la ville. A cet égard, de nombreux auteurs reconnaissent que les petites villes *« ont connu un glissement progressif de leurs fonctions productives vers des fonctions résidentielles. »* (Edouard, 2014). Dès 2005, Gwénaél Doré, docteur en sciences économiques et ancien directeur du développement de l'association pour la fondation des pays (APFP) a mis en garde sur les risques d'exclusion des petites villes en considérant que leur seul rôle serait d'assurer la fonction résidentielle des plus grands territoires tournés vers l'économie productive : *« La mise en avant récente de l'impact de l'économie résidentielle ne doit donc pas conduire à glisser vers une nouvelle division des tâches : l'économie productive aux métropoles (aux atouts indéniables mais survalorisés par un discours univoque d'économie géographique rapide) et l'économie résidentielle aux territoires à dominante rurale, avec le risque de conforter l'idée d'un côté, de territoires*

*branchés (sur l'économie mondialisée), et de l'autre, de territoires peu ou prou assistés. »* (Doré, 2005<sup>105</sup>).

Par ailleurs, la déréglementation des petites villes a pu entraîner des aberrations telles que l'étalement urbain plutôt que la densification en bâtissant la ville sur la ville. Cela a entraîné la fuite des habitants des centres-villes. Nous pouvons prendre pour exemple le plan local de l'habitat<sup>106</sup> qui permet la mise en œuvre de programmes d'actions pour la rénovation du parc en logements existants. Les villes qui ne font ni partie d'une métropole, d'une communauté urbaine ou d'agglomération, ni d'une communauté de communes d'au moins 30 000 habitants comprenant une ville de plus de 10 000 habitants sont exclues de ce programme. Ainsi, étant donné que le PLH n'est pas obligatoire dans les communes sus-désignées, la plupart n'en est pas dotée ce qui conduit à faire des choix rapides, faciles, peu contraignants et peu coûteux.

La déréglementation doit donc être perçue comme un frein et non comme une liberté. Dès 1969, lors du 2<sup>ème</sup> congrès international « le centre des villes a-t-il encore un avenir ? » tenu à Stockholm, Messieurs Lapalu et Piau avaient résumé le problème des centres-villes ainsi :

*« Deux contraintes graves existent : le temps et l'argent »* dont une des raisons citées est « *la résistance au changement des ménages et des entreprises du centre urbain [...].* »

Ces deux auteurs ajoutent : « *Dans plusieurs villes, des opérations de rénovation du centre-ville sont à l'étude ; elles se heurtent généralement à une réglementation complexe, à de grosses difficultés de financement (les « ex-propriés » devant être indemnisés, ce qui provoque un bilan négatif de l'opération) et, enfin, au frein que constituent les problèmes humains des personnes habitant ou travaillant dans les zones à revitaliser.* ».

A partir de ce constat, nous pouvons déduire que les petites villes pâtissent de « l'effet seuil » qui les exclue souvent des programmes d'actions qui laissent libre l'acteur public local de faire des choix en fonction de ses contraintes. Il n'a finalement pas vraiment d'armes pour se battre face aux différentes résistances exercées. De plus, les réglementations existantes sont souvent un frein à l'action privée ou publique, le principe orthodoxe de la protection du patrimoine sclérosant les projets.

---

<sup>105</sup> Ouvrage collectif piloté par l'APVF et la CDC « Petites villes et développement économique. Stratégie, projets, Outils ». Editeur : Association des Petites Villes de France, Novembre 2005

<sup>106</sup> PLH : plan local d'urbanisme

## 2.2) Le processus de « stérilisation » des centres-villes

Il existe une forme de tyrannie du « beau » dans les centres-villes qui semble s'exprimer à travers trois de nos cinq sens : esthétiquement beau en référence à la vue, des odeurs agréables à travers l'odorat, le calme en éliminant les bruits inconfortables renvoyant à l'ouïe.

Ainsi, toutes les activités humaines qui pouvaient aller à l'encontre de ces trois principes ont été évacuées des centres-villes et ont pris place à l'extérieur de la ville. Aussi, toutes actions qui pouvaient nuire au cadre patrimonial de la ville ont été limitées.

### 2.2.1) La fin du travail « ouvrier » en centre-ville

L'image d'Epinal des ouvriers qui quittent leurs ateliers à l'heure de la « débauche » et qui déambulent dans la ville, s'arrêtant au bistrot du coin avant de rejoindre leur foyer, a totalement disparu. En effet, les usines ont dû se délocaliser des centres-villes pour s'installer en périphérie au nom de la préservation du bien-être des habitants. Les activités « gênantes » en centre-ville y ont été exclues dès 1918 par la loi du 19/12/1917 sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes :

*« Article 1- Les manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et tous établissements industriels ou commerciaux qui présentent des causes de danger ou des inconvénients soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique, soit encore pour l'agriculture, sont soumis à la surveillance de l'autorité administrative dans les conditions déterminées par la présente loi. »*

La loi a établi trois catégories d'activités dites « gênantes » :

*« Article 3- La première classe comprend les établissements qui doivent être éloignés des habitations. La deuxième classe comprend ceux dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou les inconvénients visés à l'article 1er.*

*Dans la troisième classe sont placés les établissements qui, ne présentant pas d'inconvénients graves, ni pour le voisinage, ni pour la santé publique, sont soumis à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage ou de la santé publique pour tous les établissements similaires. »*

Il faut dire que depuis la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle la santé et la salubrité sont devenues des priorités et des enjeux de l'aménagement urbain. Dès 1850<sup>107</sup>, une loi vient encadrer les logements insalubres donnant le pouvoir d'expropriation aux autorités publiques en cas d'insalubrité visible. Il s'agit de lutter contre les épidémies qui affectent plus particulièrement les nécessiteux et la classe ouvrière. En 1902<sup>108</sup>, une loi plus générale sur la santé publique vient remplacer celle sur les logements insalubres. Par la suite, une série de lois et de règlements viendront renforcer l'assainissement des villes. Ces mesures participeront à la mise à l'écart définitive des activités artisanales et industrielles des centres-villes, lesquelles s'installeront en périphérie. Les activités agricoles et plus particulièrement l'élevage, ne sont pas épargnées puisqu'elles seront, elles aussi, éloignées des habitations. Ainsi, artisans, ouvriers, paysans vont disparaître progressivement du paysage des centres-villes et des centres-bourgs, laissant place aux commerces, artisanat de bouche et aux activités de services. Ainsi les consommateurs ont remplacé les travailleurs dans le cœur de ville. Les centres-villes se sont transformés en des espaces reposant principalement sur les échanges, la transformation restant marginale et sur la consommation synonyme de divertissement (au sens « shopping »).

En plus des restrictions en matière d'activités de production, apparaissent des limites dans l'usage de l'espace public qui devient un espace fortement réglementé pour les usagers qui y vivent ou qui y commercent.

### 2.2.2) Des limites imposées dans l'appropriation de l'espace public

L'espace public et l'espace social semblent être de plus en plus séparés. Deux facteurs peuvent expliquer ce phénomène qui participe à « vider » les rues de leur substance. Le premier facteur concerne la volonté de la puissance publique d'organiser les flux et les regroupements de personnes au nom de l'ordre public. En ces circonstances, la réunion de l'espace public et de l'espace social fait l'objet d'un encadrement de plus en plus strict. Par exemple, toute organisation de manifestations festives ou politiques doit faire l'objet d'une autorisation. Autre exemple que nous pouvons citer, depuis 1881<sup>109</sup>, les réunions publiques sont libres mais interdites sur la voie publique. Cela concerne aussi les commerçants qui ne peuvent librement occuper l'espace public pour vendre leurs produits. Les ventes au déballage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du maire de la commune. Il en est de même de l'installation de terrasse (tables et chaises) pour les cafés, hôtels, restaurants. Dès lors que l'espace public est

---

<sup>107</sup> Loi du 13 avril 1850 sur le logement insalubre

<sup>108</sup> Loi du 15/02/1902 relative à la protection de la santé publique

<sup>109</sup> Loi du 30 juin 1881 sur la liberté de réunion.

approprié, une autorisation de stationnement ou de dépôt temporaire<sup>110</sup> sur la voie publique doit être accordée par le maire en contrepartie du versement d'un droit fixé par arrêté municipal. Toutes ces barrières à franchir pour être autorisé à animer l'espace public en découragent souvent plus d'un. Le deuxième facteur qui s'éloigne des politiques publiques mais qu'il n'est pas négligeable de citer, concerne les mutations sociales marquées fortement par l'augmentation du niveau de vie des individus qui a fait émerger l'individualisme. En effet, le partage d'un certain nombre d'équipements publics comme le lavoir, le four à pain, les bains-douches, le puits... participait grandement à l'animation de l'espace public qui était un véritable espace social, d'échanges et de partages.

Nicolas Soulier, architecte et urbaniste, dénonce cette stérilisation de l'espace public qui a, selon lui, conduit à la désertion des rues. Il en a identifié les causes. Tout d'abord, il accuse le besoin constant de mise en sécurité des espaces par voies législative et réglementaire (règlements municipaux, de copropriété...). Ensuite, il considère qu'une place trop importante est réservée à la voiture, dans une vision unimodale de la voirie. Enfin, il regrette que les espaces résidentiels soient standardisés et déshumanisés.

*« Des logiques de sécurisation concourent à une stérilisation de notre habitat et de la vie de la rue. Qu'elles soient réglementaire, routière, résidentielle, ces formes de sécurisation vont à rebours de ce que nous cherchons. Loin de construire un habitat où nous soyons en sécurité, nous construisons ainsi des lieux figés de moins en moins vivables à long terme, où nous sommes bloqués dans nos initiatives. L'habitat est stérilisé. » (Soulier, 2012).*

Nous en verrons l'illustration dans la seconde partie de notre thèse.

Cet auteur suggère des pistes d'amélioration qui seraient de « *rééquilibrer le partage modal* » entre les mobilités douces et la voiture, de « *rééquilibrer le partage frontal* » en faisant en sorte qu'entre les pieds d'immeuble et la voirie il y ait suffisamment d'espace pour que le piéton et les autres formes de mobilités douces puissent circuler, et enfin « *rééquilibrer le partage de la production de l'habitat* » dans le sens où chaque personne pourrait avoir la liberté de s'approprier son espace de vie en le personnalisant.

Le poids des règlements auquel fait référence l'auteur fait écho à l'ensemble des règles protégeant le patrimoine en centre-ville. En effet, elles peuvent s'avérer contreproductives en décourageant les propriétaires qui souhaiteraient engager une restauration de leur bien.

---

<sup>110</sup> Article L2213-6 du Code général des collectivités territoriales

### 2.2.3) Au nom de la sauvegarde du patrimoine

En plus de la santé et de la salubrité, la protection du patrimoine naturel et architectural est une des préoccupations majeures du législateur en matière d'aménagement de l'espace dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle<sup>111</sup>. D'ailleurs, le mouvement hygiéniste s'est imposé dans la limite de l'atteinte au patrimoine. Deux courants de pensée se sont opposés, puis un point d'équilibre a été trouvé entre la nécessité de démolir et de reconstruire à neuf et celle de restaurer le patrimoine pour mieux le conserver. Le centre-ville étant l'espace de la ville qui concentre le plus de bâtis anciens, il est le premier visé en matière de protection de son patrimoine. Ce cadre de protection s'étant renforcé au fil du temps, c'est ce qui a permis au centre-ville d'apparaître aujourd'hui comme un espace singulier et identitaire, caractérisé par sa diversité architecturale et par son authenticité. Néanmoins, le centre-ville présente des difficultés à se renouveler, plus particulièrement dans les petites villes, et semble désormais figé dans un espace-temps. La protection du patrimoine s'est certainement engouffrée dans une vision peut-être trop orthodoxe repoussant les velléités de certains propriétaires. Comme le soulignent justement les co-auteurs de l'ouvrage « l'urbanisme et son droit », « *dans le domaine de l'urbanisme réglementaire, la collectivité n'est pas l'acteur principal, elle joue un rôle d'encadrement et de contrôle des initiatives qui seront prises par les propriétaires ou les opérateurs immobiliers, mais encore faut-il que des initiatives soient prises.* » (Dubois-Maury, Schmit, 2022). Cela signifie que si le cadre juridique est trop contraignant et que le rapport gain-coût est déséquilibré, les propriétaires abandonneront l'idée de travaux de restauration ou voire pire, ils réaliseront des travaux à leur convenance en contrevenant aux restrictions imposées. Après la deuxième guerre mondiale, il s'agit de reconstruire la France très rapidement pour répondre à l'urgence en matière de logements. Au moment de la libération, de nombreuses villes et centres-villes furent bombardées. Elles furent dévastées sans retour en arrière possible. La question de la sauvegarde de l'identité patrimoniale s'est alors posée sous un autre angle : les architectes doivent-ils reconstruire à l'identique ou doivent-ils bâtir autrement ? La tentation fut grande de tout démolir pour reconstruire. La loi Malraux<sup>112</sup> promulguée le 4 août 1962, la plus connue et davantage encore sous sa forme d'instrument de défiscalisation depuis la loi de finances de 1977, a permis d'instaurer des périmètres de protection dans la ville et dépasse la procédure d'inscription et de classement par bâtiment. Ainsi, les travaux engagés sur les immeubles situés dans le secteur

---

<sup>111</sup> Loi du 21 avril 1906 organisant la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique dite « Beauquier »

<sup>112</sup> Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière

sauvegardé doivent faire l'objet d'une autorisation administrative et être compatibles avec le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur. L'architecte des bâtiments de France veille à son application en délivrant des avis lors de la procédure d'instruction de la demande d'autorisation administrative. Les contraintes sont telles que nombreux ont fait le choix de s'installer en dehors des centres et en dehors des zones de protection pour y construire ou y rénover des bâtiments librement, ce qui a aussi encouragé, indirectement, la fuite des propriétaires à l'extérieur des centres-villes, le développement de l'extension urbaine et l'abandon des bâtiments en centre-ville. Ainsi les communes qui ont le pouvoir de police<sup>113</sup> en matière d'habitat indigne et menaçant de ruine se voient supporter la charge de la gestion de cet habitat privé afin de garantir la sécurité publique.

Les différentes mesures prises pour assurer la salubrité, la sécurité des personnes et des biens et l'identité patrimoniale des espaces centraux ont incité les individus à conquérir de nouveaux espaces vierges pour y bâtir leur logement et y installer leurs activités. D'ailleurs, les pouvoirs publics locaux ont largement aidé à cet étalement urbain en créant des zones de desserte et de contournement des centres-villes pour faciliter l'accès à ces zones résidentielles et de travail.

#### 2.2.4 Les voies de contournement du centre-ville

L'extension urbaine a permis d'accueillir, de façon organisée et planifiée, selon des zones, d'une part les activités de production dites « persona non grata » en centre-ville et d'autre part l'habitat pavillonnaire.

Les pouvoirs publics nationaux et locaux de concert, ont largement contribué à favoriser l'implantation de ces zones en libérant du foncier non constructible devenant constructible et en aménageant le réseau viaire.

Libérée des contraintes du centre-ville où les voiries sont plus difficilement modifiables, la périphérie du centre-ville est un terrain de jeu idéal pour poursuivre l'urbanisation de la ville en des temps records. De plus, il ne faut pas négliger l'aspect politique puisque ces modifications sont visibles en l'espace d'un mandat et sont souvent le symbole de développement de la ville et in fine d'attractivité du territoire, sujets auxquels les élus sont très attachés.

La démocratisation de la voiture individuelle est une véritable révolution sociale, ce qui a permis aux individus d'envisager leurs espaces de vie en plus grand et en plus dilué. Ce changement s'est accompagné par l'accélération du rythme de vie. Les individus peuvent se

---

<sup>113</sup> Consacré par l'article L. 2213-24 du CGCT

déplacer plus loin et plus vite. Cela n'aurait pas été possible sans les infrastructures routières portées par les acteurs publics. Néanmoins, cela a marqué une frontière entre la périphérie et l'espace central de la ville sans que l'une et l'autre ne soient imbriqués ensemble. Cela se remarque plus particulièrement dans les petites villes où le bâti est moins dense et où les saignées viaires sont plus visibles et plus ségrégantes. Ainsi, deux modèles urbains s'opposent, celui de la voiture, de la vitesse et de la fluidité, de l'habitat individuel et des activités de transformation, c'est-à-dire l'espace du quotidien et de l'instantané, contre celui de la piétonnisation, de la lenteur, de l'habitat collectif, du patrimoine, des activités commerciales, de la flânerie, c'est-à-dire l'espace de l'occasionnel.

Le centre-ville est devenu un espace de l'occasionnel, car les individus peuvent le contourner grâce aux rocade et aux ronds-points et peuvent vivre sans. D'autres espaces urbains se sont substitués au centre-ville en y offrant les mêmes services. Le centre-ville est resté pendant longtemps l'espace monopolistique du commerce, même les zones commerciales, déshumanisées, n'ont pas réussi à déloger le centre-ville comme espace privilégié pour le shopping. Puis l'arrivée d'Internet en tant qu'espace commercial déréglementé, a rebattu une nouvelle fois les cartes du jeu, ébranlant le monopole des centres-villes en matière commerciale offrant la possibilité au consommateur d'accéder aux offres 24h sur 24h et d'être livré en un temps record. Et là encore, les rôles des infrastructures viaires et des zones d'aménagement ont largement contribué à l'amélioration de la distribution, en facilitant l'installation de plateformes logistiques. Alors que les commerces physiques se voient imposer des limites en matière de jours et d'horaires d'ouverture, le commerce on line se développe sans contrainte et sans limite.

Pendant longtemps, les acteurs publics se sont appuyés sur l'extension urbaine pour apporter une réponse immédiate aux problèmes posés par les centres-villes face aux grandes mutations sociétales. Les épidémies, l'accroissement de la population depuis la révolution industrielle, la taudification de l'habitat en centre-ville, les besoins grandissants en logements, l'amélioration du niveau de vie créant des besoins nouveaux et la démocratisation de l'automobile ont été autant d'enjeux et de défis à relever dont le centre-ville semble avoir été écarté. Appréhendé à la fois comme un espace figé difficilement modelable, trop coûteux et trop long et comme un espace malade qui nécessite des soins, la volonté du législateur s'est donc attachée à le protéger. Cette protection s'est traduite par une série de réglementations qui a freiné voire sclérosé son évolution et son appropriation :

*« L'absence d'espaces appropriables (individuellement ou par petits groupes) aggrave ces difficultés [supra. : d'entretien et de gestion dont les charges sont*

*presque entièrement reportées sur la collectivité] en suscitant, face à l'anonymat des espaces, vandalisme et agressivité. La situation paraît à première vue paradoxale : une dilution excessive de l'espace entraînant une gestion coûteuse et difficile tandis que le logement ne connaît pas de prolongement extérieur appropriable. » (Mangin et Panerai, 1999).*

D'ailleurs, nous remarquerons que les politiques publiques se seraient pendant longtemps centrées sur la revitalisation exclusivement commerciale des centres-villes.

### 2.3) Des politiques publiques longtemps réduites à une vision mono fonctionnelle des centres-villes

« *Faut-il vraiment porter à bout de bras des centres-villes dont plus personne ne veut ?* » Le spécialiste des politiques publiques de l'habitat et professeur à l'école d'urbanisme de Paris, Jean-Claude Driant ose poser la question dans un article de presse publié dans Alternatives économiques en 2018.

Pour l'Institution, la réponse est sans détour positive s'agissant de la volonté de soutien des commerces de centres-villes. En effet, si nous avons pu constater précédemment un effet seuil assez pervers qui exclut de fait les communes inférieures à 10 000 habitants, les mesures visant la revitalisation commerciale semblent viser l'ensemble du territoire sans distinction.

Alain Bourdin se saisit de la question provocatrice de Jean-Claude Driant en la reprécisant « *Faut-il s'efforcer de sauver ce dont « plus personne ne veut » ?* » (Bourdin, 2019). Ici l'auteur pointe du doigt plus particulièrement le commerce du centre-ville, lequel semble en difficulté face aux changements des modes de consommation, en poursuivant ainsi : « *L'échange ? Même si le commerce continue de vivre, l'échange ne passe plus beaucoup par le centre [...]* » (*ibidem*).

Les politiques publiques continueraient pourtant à vouloir soutenir le commerce de centre-ville, leur objectif prioritaire étant de lutter contre la vacance commerciale en adoptant des mesures qui soutiennent les activités commerciales existantes et qui incitent la création de nouveaux commerces (Assises pour la revitalisation économique et commerciale des centres-villes, 2017).

Depuis 2008, les mesures et commissions d'information se sont d'ailleurs empilées, nous avons repris dans le tableau ci-dessous les mesures énumérées exhaustivement dans le rapport du Sénat portant sur le centre-ville.

**Tableau n°11 : Synthèse des principales mesures et rapports institutionnels portant sur le soutien et la sauvegarde du commerce en centre-ville**

<b>Principales mesures ou propositions favorisant le commerce de centre-ville de 2008 à 2018</b>	
1°) Rapport n°842 fait au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire sur le projet de loi de modernisation de l'économie le 22 mai 2008 par le député Jean-Paul Charié.	
2°) La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie	<p>➔ Donne le pouvoir au maire d'une commune de moins de 20 000 habitants de s'opposer à l'installation de surfaces commerciales en saisissant la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).</p> <p>➔ Renforce le droit de préemption de la commune sur les surfaces commerciales vacantes.</p>
3°) Rapport d'information n°174 (2009-2010) du 16 décembre 2009, fait au nom du groupe de travail sur l'application de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, constitué par la commission de l'Économie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, par la sénatrice Mme Élisabeth LAMURE.	
4°) Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 »	Visé à limiter la consommation de l'espace et par extension les nouvelles implantations commerciales périphériques en privilégiant la densification des villes et qui oblige tous les schémas de cohérence territoriale (SCoT) à intégrer un volet « commerce » pour inciter les communes à un développement équilibré du commerce sur le territoire du SCoT.
5°) Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial dite « Ollier-Piron » du 3 mai 2010 (députés)	Visé à réglementer les implantations commerciales qui doivent s'insérer dans le paysage et répondre à un réel besoin des consommateurs en intégrant au SCoT les prescriptions nécessaires
6°) 50 mesures du « plan d'action pour le commerce et les commerçants » présentées par Sylvia Pinel, ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme le 19 juin 2013 dont le levier n°7 vise à « Maintenir les commerces indépendants dans les centres-villes ».	
7°) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).	Parmi les mesures qui concernent l'urbanisme commercial, la plus emblématique est celle concernant l'encadrement de l'implantation des drives désormais soumis à une autorisation d'exploitation commerciale
8°) LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel »	<p>&gt;La délivrance du permis de construire d'un espace commercial de plus de 1000m<sup>2</sup> est conditionnée à l'autorisation d'exploitation de la CDAC ou de la CNAC<sup>114</sup></p> <p>&gt;Création d'un dispositif expérimental CRAC (contrat de revitalisation artisanale et commerciale) qui a disparu en juin 2019.</p> <p>&gt;Réforme du bail commercial et rééquilibrage des relations entre bailleurs et preneur commerçant</p>
9°) Appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg	Programme expérimental de redynamisation des centres-bourgs lancé en 2014 – 54 villes candidates retenues par le CGET (commissariat général à l'égalité des territoires)

<sup>114</sup> CDAC : Commission départementale d'aménagement commercial et CNAC : commission nationale d'aménagement commercial

**10°)** Publication du rapport sur la revitalisation commerciale des centres-villes en juillet 2016 par l'Inspection générale des finances et le conseil général de l'environnement et du développement durable.

**11°)** Assises pour la revitalisation économique et commerciale des centres-villes 28 février 2017 organisées par le ministère de l'Economie et des Finances.

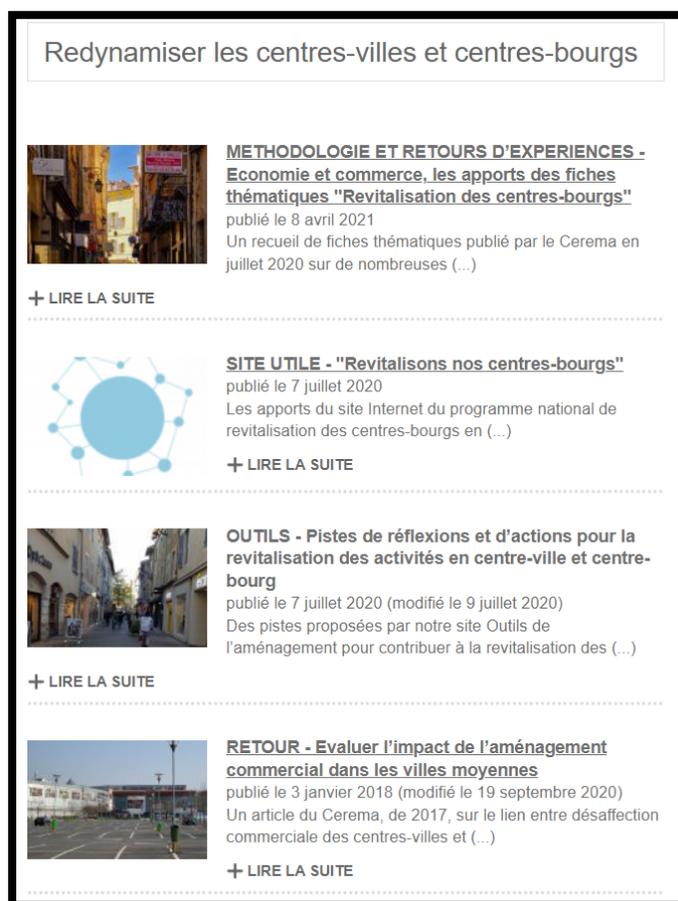
4 axes d'intervention prioritaires : « 1) *intégrer le commerce de centre-ville au sein des stratégies d'urbanisme dans leur globalité* ; 2) *favoriser la coopération entre élus et organisations de commerçants* ; 3) *Renforcer l'information des dispositifs de soutien à destination des commerçants* ; 4) *Accélérer la transition numérique du « petit commerce »* »

**12°)** Publication du rapport sur la mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes animée par André Marcon en février 2018. A cette issue, le plan action cœur de ville à destination de 222 villes moyennes verra le jour.

Source : TEXIER Elodie, d'après le rapport d'information sénatoriale n° 526 sur les travaux relatifs à la proposition de loi portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Aujourd'hui encore les dispositifs de revitalisation du centre-ville sont très orientés sur la revitalisation commerciale. Pour exemple, les outils d'aménagement à destination des centres-villes proposés par le CEREMA qui est un « *établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique* » et qui « *accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport* » ont pour vocation la revitalisation commerciale.

**Figure n°07 : Capture d'écran du site internet Cerema présentant les outils d'aménagement<sup>115</sup> en date de juin 2022**



Source : <https://www.cerema.fr/fr>, juin 2022

Alain Bourdin dénonce ce positionnement, qu'il considère obsolète des pouvoirs publics :

*« Le commerce de centre-ville apparaît alors comme une priorité. C'est le cas actuellement dans les programmes évoqués plus-haut<sup>117</sup>, la lutte contre la vacance de logements semblant – à tort ou à raison – moins prioritaire. Or il faut distinguer plusieurs aspects. D'abord la situation des commerçants en difficulté. Elle justifie une politique sociale – à l'égard d'un groupe professionnel-, mais cela ne signifie pas que maintenir un commerce traditionnel dans le centre-ville par des moyens artificiels constitue une solution pour l'avenir, surtout si l'on n'augmente pas la population de proximité et si l'on n'intervient pas sur l'offre de ce commerce. ».*

<sup>115</sup> <http://outil2amenagement.cerema.fr/redynamiser-les-centres-villes-et-centres-bourgs-r1009.html>

<sup>117</sup> Notamment le plan « action cœur de ville » lancé en 2018 et visant 222 villes moyennes en France.



## Conclusion du chapitre 2

Ce chapitre a mis en relief le rôle de l'Etat aménageur, restant moteur dans l'impulsion des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Il a longtemps privilégié les territoires les plus compétitifs pour assurer la croissance économique du pays.

A cette fin, les programmes d'action urbaine ont été majoritairement orientés vers les villes les plus denses, lesquelles finalement en avaient aussi le plus besoin afin d'accueillir la croissance urbaine et relancer la machine économique après les guerres successives. En ce sens, l'égalité des territoires, l'équilibre territorial ou la cohésion des territoires sont des « fantasmes » (Estèbe, 2020) que l'Etat ne peut assouvir.

Alors que les actes de décentralisation faisaient la promesse de donner plus de pouvoir et de moyens aux territoires locaux, les communes de plus petites tailles ont souvent perdu en visibilité et pouvoir d'action, absorbées par l'EPCI ou étouffées par le poids de leur centralité que l'EPCI a refusé d'assumer. Au cours de ce chapitre, nous observons que la gouvernance intercommunale manque de coopération intercommunale accentuant les déséquilibres et la mise en concurrence politique des territoires intercommunaux :

- entre les communes les moins peuplées et les communes les plus peuplées, surtout quand elles se trouvent dans une communauté urbaine ou une métropole. Les communes les plus peuplées auraient plus de poids décisionnel ;
- entre les communes de centralité et les autres, aux dépens des premières puisqu'elles assument la charge de centralité du territoire intercommunal sans contrepartie financière de la part des autres communes qui bénéficient des équipements de centralité ;

Nous avons aussi souligné deux principales limites des politiques publiques à destination des petites villes. Tout d'abord, elles se fondent sur un modèle de développement économique unique reposant sur la croissance, la compétitivité et l'attractivité, auquel ne répond pas forcément les petites villes, lesquelles peuvent offrir d'autres atouts. De ce fait, les petites villes ont pendant longtemps bénéficié de programmes de soutien « duplicata », répliquant ceux des grandes agglomérations aux petites villes. Ensuite, ces politiques publiques ont été plus rares mais nous avons pu relever quelques mesures qui les ont aidées, bien trop ponctuellement pour que les résultats puissent s'inscrire sur du long terme.

Par conséquent, l'absence de politiques publiques adaptées aux petites villes est visible. Ce faisant, les petites villes ont, depuis les premières lois d'aménagement, échappé à la discipline urbaine, le rôle du maire a ainsi été renforcé, ce qui a conduit à augmenter l'interdépendance de l'action publique locale avec la volonté du maire. On assiste à une déréglementation des

petites villes. Dans ce contexte, l'acteur public local a orienté ses choix selon les intérêts immédiats de la commune mais aussi dans l'optique d'augmenter son poids démographique pour peser davantage dans l'organisation territoriale et les transferts de dotations. Ce jeu pervers a favorisé l'étalement urbain, grignotant toujours plus sur les espaces agricoles et naturels, aux dépens de la densification et de la restauration des centres-villes.

Quant aux espaces centraux des petites villes, ils ont subi de plein fouet les conséquences des nombreuses mutations sociétales et n'ont pas été bien accompagnés pour répondre à ces nouveaux enjeux. Ils ont pâti des politiques d'étalement urbain, détournant involontairement la population de leur centre. De plus, la surprotection de ces espaces par voies législatives et règlementaires au nom de la préservation patrimoniale et au nom de la sécurité et de la salubrité publiques, ont contribué à la stérilisation des centres-villes. Enfin, alors que le commerce, qui restait une des fonctions importantes des centres-villes, se trouve fragilisé, les politiques publiques restent concentrer sur la revitalisation du centre par la fonction commerciale.

Les constats de ce chapitre invitent à repenser le centre-ville sous un nouvel angle, en envisageant des politiques publiques adaptées à la véritable transformation de ces espaces.





## **Chapitre 3 :**

**Mesurer et diagnostiquer les centralités pour mieux les gouverner, entre méthodes scientifiques et exposé des pratiques**



## Introduction au troisième chapitre

Ce troisième chapitre a pour objectif d'exposer les différentes méthodes existantes pour déterminer la centralité d'une ville et celles pour évaluer un centre-ville. Ainsi il posera les bases méthodologiques de l'analyse empirique de nos objets d'étude. Ce chapitre permettra de relier la première partie de notre thèse avec la seconde partie consacrée à la présentation du travail de terrain.

Dans une première partie, nous verrons qu'il existe différentes méthodes scientifiques éprouvées pour déterminer une ville de centralité et en mesurer son pouvoir d'attraction. Nous proposons de nous arrêter sur certaines d'entre elles pour mieux les comprendre et les comparer. Nous constaterons que la plupart de ces méthodes sont de nature quantitative et s'appuient sur des bases de données -notamment la base permanente des équipements- qui permettent d'établir une hiérarchie entre les villes. Bien que très complètes, nous pourrions évoquer certaines limites et proposer d'explorer une approche complémentaire, en mobilisant la théorie de la proximité. L'idée défendue ici est que les liens plus ou moins importants entre les acteurs et au sein d'un réseau d'acteurs faciliteraient l'accès aux ressources (financières, matérielles...) et permettraient aux villes de renforcer ou de maintenir leur position de centralité au sein de leur environnement. Ainsi, le jeu d'acteurs et les stratégies d'acteurs qui en découlent seraient à prendre en compte dans l'évaluation de cette centralité.

Dans une deuxième partie, nous nous arrêterons sur les enjeux de diagnostiquer les centres-villes afin de déterminer les besoins en matière d'action publique. Nous remarquerons ici qu'il n'existe pas vraiment de méthodes prédéfinies pour établir la situation des centres-villes et que globalement le diagnostic de l'armature commerciale prédomine dans les études urbaines menées sur les centres-villes. C'est justement la difficulté soulevée par les études urbaines qui ne sont pas une discipline en tant que telle et qui s'inspirent de différentes méthodologies issues de différentes disciplines (sociologie, géographie, urbanisme...). D'ailleurs, cette absence d'approche épistémologique propre afférente aux études urbaines est soulignée par Clément Boisseuil. Ce dernier tire une conclusion claire dans un de ses articles où il s'interroge sur l'existence d'un champ disciplinaire des études urbaines en France et des enjeux soulevés en son absence. En effet, il fait le constat « *qu'il n'existe pas une méthodologie propre aux études urbaines en France, mais plutôt des méthodologies diverses qui témoignent de perspectives épistémologies différentes ayant parfois du mal à dialoguer.* ». Dans ce contexte, nous proposons de faire le point sur les méthodes existantes qui permettent de mieux appréhender la question des centres-villes. Nous y verrons deux limites. Tout d'abord, les méthodes

scientifiques existantes permettent difficilement d'adopter une approche transversale de la question des centres-villes. Les centres-villes sont souvent étudiés par les chercheurs sous des axes bien particuliers, ce qui peut poser un problème quand nous souhaitons sortir de la monographie et tenter la montée en généralité. La deuxième limite est la conséquence de la première. En effet, étant donné qu'il n'existe pas de méthodes scientifiques transversales pour diagnostiquer les centres-villes dans leur ensemble, ce sont les praticiens, des cabinets conseils aux directions d'aménagement du territoire de l'Etat qui les définissent sans qu'il n'y ait un véritable questionnement sur le sujet. Ils proposent des sortes de boîtes à outils dont les élus peuvent s'emparer pour diagnostiquer leurs espaces centraux.

En résumé, cela veut dire que nous avons dû nous inspirer des différentes approches existantes pour déterminer notre cadre méthodologique dans lequel s'inscrit notre travail de recherche.

## 1) Mesurer la centralité des villes dans leur armature urbaine

---

L'armature urbaine renvoie à l'ensemble des villes composant et structurant un territoire donné et qui permet de faciliter les échanges. Cette armature est maillée par différentes centralités plus ou moins polarisantes, c'est-à-dire dotées d'un pouvoir d'attraction des populations plus ou moins fort induit par différents facteurs. Mesurer la centralité d'une ville permet de pouvoir identifier ces différentes centralités en les classant selon des caractéristiques homogènes. Cela permet de les hiérarchiser selon leur importance au sein de l'armature urbaine. De plus, cela implique de sélectionner des critères qui permettent à la fois de déterminer la nature de leur centralité mais aussi leur capacité à polariser.

Différentes approches existent, nous nous focaliserons exclusivement sur celles exploitées sur le territoire français.

Nous pouvons les classer en deux grandes catégories : les approches statistiques produites par l'INSEE et les approches par la recherche. Ces deux grandes approches se déclinent chacune en deux catégories, la première qui est à dominante morphologique, se basant sur la densité démographique ou la continuité du bâti et la deuxième qui est à dominante fonctionnelle, s'appuyant principalement sur les équipements et les services offerts par la ville.

### 1.1) Les approches proposées par l'INSEE

Afin de sortir du découpage administratif, l'INSEE a envisagé plusieurs approches qui permettent de produire de la connaissance sur les territoires, tels qu'ils sont vécus, selon différents aspects.

#### 1.1.1) L'unité urbaine

L'unité urbaine est une approche dite morphologique, puisqu'elle s'appuie sur deux critères principaux qui sont le nombre d'habitants et les espaces bâtis. Elle est définie par l'INSEE de la façon suivante « *l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres* ». Apparue en 1954, cette méthode permet d'une part de distinguer les espaces ruraux des espaces urbains. A cet effet, les communes n'appartenant pas à une unité urbaine ou celles dont moins de la moitié de leur population est située dans une zone de bâti continu sont considérées comme faisant partie de l'espace rural. D'autre part, elle intègre la notion de « ville-centre » dans sa définition à travers la délimitation de l'agglomération urbaine (ou agglomération multi communale) qui correspond à au moins deux

communes faisant partie de la même unité urbaine, dont la discontinuité du bâti est inférieure à 200 mètres. L'agglomération urbaine peut être composée d'une ville-centre et de sa banlieue ou de plusieurs villes-centres et leur banlieue. Dans la première situation, la ville-centre est la commune qui concentre plus de 50% de la population de l'agglomération. Dans la deuxième situation, les communes sont désignées comme des « villes-centres » quand les communes de l'agglomération ont un nombre d'habitants supérieur à 50% de celui de la commune la plus peuplée. Par défaut et si cela se présente, les communes dont la population est inférieure à 50% de celle de la commune la plus peuplée sont alors considérées comme la banlieue. Enfin, si l'unité urbaine ne comprend qu'une seule commune, alors, elle sera désignée comme « ville isolée ».

Cette méthode présente des limites sans tenir compte de la distinction rural/urbain. Tout d'abord, les unités urbaines sont découpées en fonction de données antérieures qui ont aujourd'hui plus de dix ans, s'appuyant sur le recensement de la population de 2007 et le repérage des zones bâties de 2010. De plus, la qualification de « ville-centre » dépend uniquement du nombre d'habitants, ce qui reste un critère très restrictif pour considérer une ville en tant que centralité.

### 1.1.2) L'aire urbaine

Apparue à la fin des années quatre-vingt-dix, l'aire urbaine fait partie des méthodes dites mixtes intégrant la dimension fonctionnelle à l'approche morphologique des unités urbaines. Elles utilisent la maille de l'unité urbaine et des communes rurales et elles s'appuient sur une ou plusieurs fonctions urbaines pour identifier les centralités ; en l'occurrence l'aire urbaine se réfère aux critères de l'emploi pour déterminer une centralité et aux mobilités domicile-travail pour délimiter son aire d'influence, autrement dit sa polarisation sur les individus.

*« Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (couronne périurbaine). ».* Au vu de l'organisation économique du pays, cette définition semblait un peu trop restrictive, écartant des pôles tout autant importants mais concentrant moins de 10 000 emplois ; alors deux niveaux intermédiaires ont été ajoutés. Tout d'abord, les moyens pôles ou moyennes aires qui sont des unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois, de surcroît les petits pôles ou les petites aires dont les unités urbaines réunissent 1 500 à 5 000 emplois.

Même si l'aire urbaine semble être une méthode évolutive par rapport à l'unité urbaine puisqu'elle y adjoint deux nouveaux critères, elle reste restrictive puisque son seul marqueur est lié à l'emploi, en somme une seule fonction urbaine est prise en compte. De plus, le découpage tient compte de données assez anciennes (recensement de la population de 2008 et base communale de 2011).

La centralité est abordée sous l'angle du pôle, point central qui attire par les emplois offerts sur cette zone, à partir duquel on va délimiter son périmètre d'influence. La centralité est donc définie à travers sa dynamique économique et sa capacité à créer de l'emploi, donc du flux en attirant les populations alentours pour qu'elles viennent y travailler. Cette méthode met davantage en avant les rapports centre (pôle) / périphérie (couronne périurbaine) que le rapport rural/urbain.

### 1.1.3) Le bassin de vie

Après plusieurs tentatives, le zonage en bassin de vie apparaît en 2004. C'est une méthode fonctionnelle qui s'appuie sur les équipements et services offerts par une commune ou une unité urbaine couplés au temps de trajet pour y accéder. Le pôle principal est l'unité urbaine (ou la commune si elle est hors unité urbaine) qui propose au moins 50% des équipements intermédiaires et de proximité, soit 16 sur 31. Son aire d'influence est composée des communes les plus proches en temps de trajet par la route hors heure de pointe pour y accéder. Ainsi, l'INSEE propose une approche complémentaire aux aires urbaines en déterminant « *le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.* ». D'ailleurs en couplant les deux approches, l'INSEE a pu laisser entrevoir le territoire vécu de la population française à travers l'élaboration d'une carte publiée en 2002. La méthode par bassin de vie utilisée seule part de l'hypothèse où ce sont les équipements et les services qui créent du flux, donc plus une ville est dotée d'équipements et de services et plus elle va être attractive. Cependant, le calcul des flux reste théorique, c'est-à-dire que les mobilités réelles convergeant vers ces équipements et services restent difficilement mesurables. L'Insee part du principe que les individus accèdent aux équipements et services situés les plus proches de leur domicile.

### 1.1.4) Le zonage en aire d'attraction des villes 2020

Le zonage en aire d'attraction des villes est une nouvelle méthode d'évaluation des centralités et de leur pouvoir de polarisation, qui s'inscrit dans la continuité de celle des aires urbaines en essayant d'en corriger ses biais. Selon l'INSEE, « *les aires d'attraction des villes sont des*

*entités économiques cohérentes* » qui permettraient de faciliter l’ajustement des politiques publiques grâce à un meilleur ciblage des pôles, lesquels auraient « *des conséquences sur l’ensemble de son aire d’attraction* ». Ici, la définition des pôles repose sur des critères de densité établis à partir de la grille communale de densité. Cette grille communale de densité calcule la densité différemment du calcul habituel (nombre d’habitants/surface communale). En effet, les zones bâties peuvent être très dispersées ou très regroupées sur l’espace communal, ce qui peut biaiser l’effet ressenti de la densité. Nous pouvons être confrontés à une commune dont la superficie est très grande avec une population majoritairement regroupée dans une zone de cette commune ; cependant avec le calcul classique nous pourrions aisément conclure que la commune est peu dense sans tenir compte de la concentration ou de la dispersion de la population sur l’espace communal. La grille communale de densité reconnaît ce paramètre, ce qui permet une précision plus fine pour déterminer la densité, méthode de calcul qui s’appuie sur les travaux d’Eurostats<sup>119</sup>. Les communes sont classées selon quatre catégories : « les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes peu denses, les communes très peu denses. » Les deux premières catégories renvoient aux zones urbaines et les deux dernières aux zones rurales. Ce découpage utilise les données Fidéli de 2018<sup>120</sup>, ce qui offre un découpage actualisé. Les pôles sont ensuite déterminés en fonction du nombre minimal d’emplois correspondant aux seuils utilisés pour les aires urbaines. Cela a donné naissance à quatre niveaux de pôles classés de A à D, A étant le plus grand pôle concentrant au moins 10 000 emplois et C et D étant les plus petits pôles concentrant au moins 1 500 emplois. Concernant l’aire d’attraction de ces pôles, le seuil a été ramené à 15% des actifs de la commune polarisée qui doivent travailler dans le pôle, contre 40% en comparaison avec les aires urbaines. Ce seuil a été mis au niveau de celui utilisé par Eurostats et l’OCDE<sup>121</sup> pour déterminer les « Functional Urban Areas », dans la seule volonté d’harmoniser les méthodes pour mieux comparer les résultats. A noter qu’une hiérarchie s’opère entre les pôles, puisque celui qui captera le plus d’actifs délimitera son aire d’attraction aux dépens d’un autre pôle qui pourrait capter au moins 15% des actifs.

Cette méthode s’inscrit dans le même esprit que les aires urbaines. C’est une sorte d’ajustement de la méthode des aires urbaines pour pouvoir l’harmoniser avec celle utilisée par les instituts statistiques européens et internationaux. La commune-centre reste donc celle qui est la plus peuplée et qui concentre le plus d’emplois. L’approche fonctionnelle ne repose encore une fois

---

<sup>119</sup> Eurostat est l’équivalent européen de l’INSEE en France, c’est l’office statistique de l’Union Européenne.

<sup>120</sup> Fichiers démographiques sur les logements et les individus.

<sup>121</sup> OCDE : Organisation de coopération et de développement économiques.

que sur une seule fonctionnalité urbaine. L'approche reste restrictive mais fiable puisqu'elle s'appuie sur les données accessibles et actualisables des emplois, ce qui peut justifier son utilisation. Par ailleurs, elle est désormais comparable avec les autres données produites par les instituts statistiques européens et mondiaux.

Les méthodes de l'INSEE permettent de produire de la donnée publique et des analyses qui ne sont pas sans intérêt dans la compréhension des dynamiques territoriales. Des groupes de chercheurs proposent d'enrichir ces modèles statistiques en tenant compte d'autres variables qu'il est aussi intéressant d'explorer. Nous avons retenu quatre méthodologies proposées et construites à différentes échelles. Ces méthodes ont toutes été commanditées par des acteurs publics dont l'objectif est d'ajuster leur politique publique selon la hiérarchisation des territoires d'action.

## **1.2) Les approches par la recherche**

Néanmoins, pour des politiques publiques plus locales, nous comprenons que les acteurs locaux recherchent d'autres méthodes pour améliorer la compréhension des dynamiques territoriales locales et notamment le fonctionnement des centralités. Ainsi d'autres méthodes élaborées par la recherche ou via un partenariat entre la recherche et les organismes d'action publique ont vu le jour parallèlement à ce que peut offrir l'Insee à ce jour.

Nous retiendrons quatre méthodes que nous proposons de comparer :

Deux méthodes s'appliquant à une échelle nationale :

- L'étude « Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales », commanditée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et menée par le laboratoire CESAER (Agrosup Dijon /INRAE/Université de Bourgogne-France-Comté) ;
- L'article « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française » fruit de la collaboration entre deux chercheuses Valérie Jousseume et Magali Talandier.

Bien que reproductibles à une plus grande échelle, nous avons retenu deux méthodes élaborées à une échelle régionale :

- L'étude « Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine. Contexte, méthode et résultats » pilotée par la Dréal<sup>122</sup> Nouvelle-Aquitaine ;

- L'étude des « Petites villes et territoires ruraux en Nouvelle-Aquitaine » dans le cadre du contrat de projet Etat-Région (2015-2020) INSECT (Innovation Sociale, Economique et Culturelle dans des Territoires en mutation) réalisée par le laboratoire RURALITES de l'université de Poitiers. Ce programme a été piloté par le professeur Royoux Dominique, Delmas Antoine et Gallet Paul.

### 1.2.1) Les deux méthodologies réfléchies à une échelle nationale

- a) L'article « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française » réalisée par l'association de deux chercheuses Valérie Jousseau et Magali Talandier

Publié en 2016, cet article propose une nouvelle méthodologie pour dessiner l'armature urbaine en France. Il est le fruit d'un programme de recherche DYTEFORT (dynamiques territoriales et foncières dans le rural en transition du Grand-Ouest de la France) qui avait pour objectif de comprendre et identifier les dynamiques territoriales des petites villes et notamment dans les espaces ruraux.

Cette méthodologie s'appuie sur la délimitation des unités urbaines et des communes lorsqu'elles sont situées en dehors d'unités urbaines. Le duo de chercheuses a choisi de mobiliser la base permanente des équipements mais en réduisant le nombre de critères qui sont recentrés essentiellement sur le commerce de détail, la santé et l'éducation, excluant les équipements sportifs et de loisirs et les équipements administratifs. La population et l'emploi ne seront mobilisés qu'après, sans en faire des critères de base, afin de mieux connaître les caractéristiques des profils de centralités dégagées. Ainsi, sept niveaux hiérarchiques s'inspirant du modèle christallérien à l'échelle régionale ont été dégagés : village-centre (1), le bourg-supermarché (2), le bourg-centre (3), le gros bourg-centre (4), la petite ville fonctionnelle (5), la ville intermédiaire (6), la grande ville (7). Un seul a semblé peu pertinent lors du traitement des données : le « bourg-supermarché ». Chaque ville est appréhendée comme une centralité puisque chacune entre dans une des catégories proposées. Aucune ne se retrouve en dehors du classement, cependant la dimension d'attraction semble avoir été écartée pour

---

<sup>122</sup> Directions régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, service déconcentré de l'Etat

privilégier la meilleure compréhension de chacune des catégories de centralités, déterminées notamment en matière démographique et d'emplois.

b) L'étude Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales ?

Cette étude a été engagée en 2019 par le laboratoire CESAER à la demande de l'ANCT afin d'apporter une meilleure connaissance à une maille plus fine des centralités en France et notamment pour faciliter la mise en place du programme d'action publique « Petites villes de demain ». Elle a été publiée récemment en décembre 2020. Ainsi, elle propose une analyse fine des différentes méthodologies existantes en matière d'identification des centralités et d'évaluation de leur influence. Elle propose une nouvelle approche qui prend en compte l'échelle de l'intercommunalité. Avec cette approche, les communes sont classées selon deux catégories qui sont les « communes centres » et les « communes non centres ». Pour déterminer si les communes ont le statut de « centralité », seuls les critères reposant sur les 185 équipements présents dans la base permanente des équipements (Insee, 2017) sont retenus. De fait et contrairement aux autres méthodes, les critères démographiques et d'emplois sont écartés. Puis, les centralités sont hiérarchisées en fonction des commerces et services présents dans les communes centres et non centres. La dimension rural/urbain disparaît pour mettre en avant le niveau d'équipements et de services, sans distinction territoriale, à partir duquel une hiérarchie est construite du « non centre » (0) au « centre local (1), intermédiaire (1), structurant (3) et majeur (4). Pour éviter certains biais induits par l'unité urbaine où certaines communes sont absorbées alors qu'elles peuvent aussi jouer un rôle de centralité, la maille de référence choisie est la maille communale au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ce qui permet de traiter toutes les communes distinctement. Une fois les centralités identifiées et hiérarchisées, des aires de desserte correspondant aux zones d'influence sont délimitées. Pour ce faire, une aire de rayonnement est délimitée pour chaque centralité, en mobilisant le logiciel « Odomatrix » « *qui calcule des distances routières intercommunales et des zones d'accessibilité de pôles ou d'équipements. Les distances sont exprimées en kilomètres et en temps de trajet aux heures creuses et aux heures de pointe ; elles sont établies entre chefs-lieux de communes.* » (Hilal, 2010). Cependant, aucuns seuils en temps ou en kilomètres ne sont précisés dans la méthodologie publiée, ce qui est dommageable car nous ne pouvons savoir quel est le nombre de kilomètres ou le temps d'accès acceptables dans la détermination de l'aire de desserte. Nous ne savons pas non plus comment ce temps et ce nombre de kilomètres ont pu être fixés.

Enfin, pour mieux connaître les caractéristiques de ces centralités, d'autres indicateurs ont été appliqués tels que la population municipale (2016), l'emploi et le taux d'emploi (2016).

Cette méthode offre une identification des centralités plus fines en utilisant la maille communale. Par ailleurs, l'ensemble de la base permanente des équipements a été mobilisée ce qui donne une vision plus complète de chaque centralité. Cependant, la centralité est déterminée à partir de fonctionnalités qui restent limitées, par exemple l'habitat n'a pas été pris en compte. De plus, l'aire de desserte reste théorique et ne tient compte ni des mobilités domicile-travail, ni des mobilités quotidiennes plus difficiles à capter. En revanche, il est désormais possible d'avoir accès aux flux de données de géolocalisation des appareils connectés type smartphone<sup>124</sup>. Néanmoins, leur traitement doit rester difficile à établir.

### 1.2.2) Les deux méthodologies réfléchies à une l'échelle régionale (Nouvelle-Aquitaine)

L'analyse de l'armature urbaine régionale n'est pas nouvelle, elle a été initiée en France au début des années soixante par l'apport de Michel Rochefort expérimentant sa méthode à la région Alsacienne dans sa thèse intitulée « Le réseau urbain de l'Alsace » publiée en 1960. D'autres chercheurs ont emprunté cette voie, comme Roland Schwab, en élaborant une méthode basée sur les trafics téléphoniques sur cette même région, déterminant un indice de centralité à partir de la formule de Walter Christaller. Il introduisit une dimension dynamique dans l'analyse des centralités puisqu'il analysa 64 centralités et leur évolution en 1938, 1955 et 1965. Puis, en 1963, le chercheur Jean-Paul Martin s'appuya pour sa part sur la taxe locale acquittée par les entreprises afin d'aborder la centralité sous l'angle des dynamiques commerciales. Ainsi il put évaluer les centralités commerciales toujours sur la région alsacienne. Ces auteurs ont pu mettre en perspective leurs travaux pour évaluer les points de convergence et de divergence de leurs résultats, tout d'abord avec les travaux de Michel Rochefort considéré comme un étalon de référence puis entre leurs propres résultats pour démontrer la valeur scientifique de leurs études. Ces études permettront une première classification des villes à l'échelle régionale de la « capitale » aux « bourgs industriels », aux « villes moyennes », aux « petites villes » jusqu'aux « cités-dortoirs ». Nous retrouvons aussi les termes de « villes-maîtresse » », « villes-relais » et « centres locaux ».

Nous constaterons que les méthodes actuelles s'appuient encore sur des données quantitatives mais que la puissance du traitement informatique moderne permet aux chercheurs d'intégrer

---

<sup>124</sup> L'étude cite cette source de données.

beaucoup plus de variables et ainsi d'apporter une cartographie de la hiérarchisation de l'armature urbaine régionale certainement plus fine et plus complète en intégrant l'ensemble des fonctionnalités urbaines. Cette thèse nous offre l'occasion de revenir sur deux méthodes actuelles élaborées à partir de l'étude de l'armature urbaine de la région Nouvelle-Aquitaine.

- a) L'étude « Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine. Contexte, méthode et résultats » pilotée par la Dréal Nouvelle-Aquitaine

Cette étude a été menée par la Dréal Nouvelle-Aquitaine dans le but de mieux connaître les dynamiques territoriales à l'échelle régionale, en identifiant les villes structurantes et de cartographier l'armature urbaine de la nouvelle région Nouvelle-Aquitaine, née du mariage entre les trois anciennes régions Poitou-Charentes, Aquitaine et Limousin.

Pour permettre l'identification des centralités régionales, cette méthodologie s'est appuyée sur trois natures de critères différentes : des critères socio-économiques, des critères d'équipements et de services, puis un dernier critère, la mobilité et le positionnement. C'est une des méthodologies exposées dans ce chapitre qui mobilise le plus de critères distincts, issus de bases de données différentes. A partir de ces données, sept niveaux de centralités ont pu se dessiner : de la classe 7 à la classe 1 sans pour autant leur attribuer un qualificatif plus descriptif. Puis, la méthode mise en place a permis de déterminer le niveau de polarisation de chaque centralité, en utilisant deux indicateurs : les déplacements domicile-travail (« *ville considérée comme polarisée par un centre si au moins 30% de ses actifs occupés travaillent dans ce centre et un centre (ville polarisante) aura une aire d'influence s'il reçoit au moins 300 actifs des communes qu'il polarise* ») et les déplacements domicile-étude (« *ville considérée comme polarisée par un centre si au moins 65% de ses élèves ou étudiants de 15 à 17 ans étudient dans ce centre, un centre aura une aire d'influence s'il reçoit au moins 50 élèves ou étudiants de 15 à 17 ans des communes qu'il polarise*»), ce dernier critère a fini par être écarté car considéré comme non pertinent dans son application.

Seuls quatre niveaux de centralité sont retenus ; le niveau A : « centralité de niveau supra-régional », Niveau B : « centralité de niveau régional », Niveau C : « centralité de niveau départemental », Niveau D : « centralité de niveau infra-départemental ».

Cette méthode fait disparaître les petites centralités incarnées par les petites villes ou les bourgs-centres alors qu'ils peuvent se révéler être importants sur leur territoire.

- b) L'étude des « Petites villes et territoires ruraux en Nouvelle-Aquitaine » dans le cadre du contrat de projet Etat-Région (2015-2020) INSECT<sup>126</sup> réalisée par le laboratoire RURALITES de l'université de Poitiers (Royoux, D ; Delmas, A. ; Gallet, P.)

Ce programme de recherche s'est intéressé à analyser les dynamiques territoriales des petites villes en Nouvelle-Aquitaine et plus globalement en France métropolitaine.

Dans ce cadre, une méthodologie a été élaborée pour identifier et classer les petites centralités comprises entre 2 000 et 25 000 habitants, situées en dehors de l'aire urbaine d'une grande agglomération. Les autres villes ont été écartées du champ d'étude. Plusieurs indicateurs d'ordre économique y compris l'emploi, la démographie, le logement, les équipements et services ont été retenus pour identifier ces centralités. L'intérêt de cette étude vis-à-vis des autres méthodes exposées est qu'elle s'appuie aussi sur des données qualitatives qui ont aidé à l'évaluation de l'aire d'influence de ces petites villes. Cette méthodologie a permis d'identifier cinq profils de centralité : les villes attractives des territoires à vocation touristique, les villes polarisantes à taux d'équipement variable, les villes en léger déficit d'équipements, les pôles ruraux en retrait, au cœur des zones peu denses, les communes périphériques des petites villes les plus peuplées et des territoires les plus denses.

L'utilisation de méthodes mixtes croisant les données qualitatives et les données quantitatives apporte une approche nouvelle dans la définition des centralités. Cependant, les entretiens menés -même si on reconnaît qu'ils sont nombreux- n'ont pas été réalisés pour l'ensemble des centralités identifiées, ce qui limite la portée de l'étude. Par ailleurs, cette méthode est difficilement généralisable à l'échelle nationale, sauf s'il n'est pas tenu compte des données qualitatives, mais dans ce cas, il semblerait nécessaire de mobiliser d'autres indicateurs pour évaluer la polarisation de ces centralités. Aussi, on peut regretter que les communes inférieures à 2 000 habitants soient exclues de l'analyse.

Nous proposons ci-dessous une synthèse de cinq méthodes parmi celles exposées, en comparant les critères retenus pour identifier les centralités et pour évaluer leur pouvoir d'attraction.

---

<sup>126</sup> INSECT : Innovation Sociale, Economique et Culturelle dans des Territoires en mutation

**Tableau n°12 :Tableau comparatif des cinq méthodes retenues pour déterminer une centralité**

		<b>DREAL N-A</b>	<b>CPER INSECT</b>	<b>ANCT- CESAER INRAE</b>	<b>V.Jousseau et M. Talandier</b>	<b>Aire d'attraction des villes</b>
<b>Echelle</b>		Régionale	Petite ville et régionale	Nationale	Nationale	Nationale
<b>Année</b>		2017	2018	2020	2016	2020
<b>Domaine socio-économique</b>						
Démographie	Densité de la population					
	Population municipale			A postériori		
	Solde migratoire				A postériori	
	Solde naturelle				A postériori	
	Part des 0-14 ans					
	Part des 60 ans et +					
Emploi	Densité, taux d'emplois ou nombre d'emplois			A posteriori	A postériori	
	Taux d'actifs travaillant dans la commune					
	Médiane du niveau de vie					
	Taux d'entreprises par habitant					
	Taux de création d'entreprises					
	Taux de chômage					
	Solde d'emplois					
	Taux d'activité					
	Indice de concentration d'emplois					
	Nombre de siège d'entreprises de plus de 100 salariés					
	Pôles de compétitivité					
	Logement	Densité de logements				
Parts des résidences secondaires et des logements occasionnels						
Part des logements collectifs						
<b>Domaine des équipements et services</b>						
Services publics et généraux	Nombre de commerces et services de proximité				Boulangerie uniquement	
	Nombre de commerces et de services intermédiaires					
	Nombre de commerces et de services supérieurs					
	Présence de pompiers, gendarmerie ou commissariat					
	Préfecture ou sous-préfecture					
	Présence d'une trésorerie					
	Présence d'un pôle emploi					

	Présence d'un bureau de poste					
	Nombre d'hypers ou supermarchés					
	Nombre d'épiceries ou de supérettes					
	Nombre de banques					
	Part des locaux éligibles au très haut débit (DSL, câble, fibre)					
Enseignements	Nombre d'écoles					
	Présence d'un collège					
	Présence d'un lycée					
	Présence d'une université ou d'une formation post-bac					
	Présence de formations continues					
Santé et social	Présence d'un établissement de santé ou laboratoire d'analyses				Maternité ou urgence	
	Nombre de médecins généralistes					
	Nombre de médecins spécialistes					
	Nombre d'autres professionnels médicaux					
	Nombre de pharmacies					
	Présence d'une maison de retraite					
	Présence d'un service de garderie					
Sports, loisirs et culture	Nombre de salles ou terrains multisports ou de grands jeux					
	Nombre d'installations spécialisées					
	Présence d'un théâtre ou d'un musée					
	Présence d'un cinéma					
<b>Mobilité et positionnement</b>						
	Temps d'accès à un panier de 29 équipements de la gamme intermédiaire					
	Présence d'une gare		Avec arrêt TAGV			
	Taxi					
	Aéroport					

Source : TEXIER Elodie

Les méthodes présentées ci-dessus permettent d'identifier les villes de centralités selon différents critères dont les principaux sont les caractéristiques de la population et les équipements. Globalement ces méthodes sont assez similaires entre elles et se différencient principalement par le nombre de critères pris en compte dans l'analyse.

Ces méthodes sont plutôt efficaces pour brosser un portrait à l'instant T des territoires étudiés et pour les hiérarchiser. Néanmoins et comme toute méthode quantitative, elle produit un résultat sans permettre la compréhension de ce dernier. Et comme la centralité est aussi un objet de convoitise et donc un instrument de pouvoir pour les élus, nous nous interrogeons sur l'intérêt de mobiliser la théorie de la proximité pour compléter cette approche. La théorie de la proximité facilite la compréhension des interactions entre les acteurs, leur coordination et les effets sur la mise en œuvre de coopération pour la réalisation de projets. Elle s'appuie sur une grille de lecture des proximités géographique et organisée (Rallet et Torre, 2005). Cet outil consiste à identifier les liens entre les acteurs, la diversité de ces liens à travers les différentes dimensions de la proximité et leur intensité. L'objectif étant de comprendre si la manifestation des différentes formes de proximité facilite les coopérations et si elle permet un avantage compétitif par rapport aux autres acteurs. Ainsi, mobiliser la théorie de la proximité permettrait aussi de mieux comprendre les jeux de pouvoir entre les élus. On peut alors se demander si le réseau relationnel d'un acteur peut exercer une influence sur son pouvoir de négociation s'il peut favoriser l'accès aux ressources.

Dans cette perspective, il semble intéressant d'introduire l'approche de la proximité dans nos recherches pour expliquer certaines dynamiques constatées sur nos terrains d'étude, laquelle apporterait un éclairage complémentaire aux méthodes hiérarchisant la centralité des communes.

Définir l'armature urbaine d'un territoire, c'est concevoir le territoire comme un système complexe (Leloup, 2010) et organisé, dans lequel s'imbriquent des sous-systèmes, chacun en interrelation et ayant des effets les uns sur les autres. La complexité du système réside dans le fait qu'il fonctionne comme un système vivant et qu'il s'ajuste en permanence avec son environnement. Son organisation consiste à déterminer s'il existe une hiérarchie entre les sous-systèmes. Concrètement, identifier les centralités en mobilisant différentes méthodes qu'elles soient morphologique, fonctionnelle ou politique permet de mieux comprendre les dynamiques de fonctionnement d'un territoire et constitue des repères pour la mise en œuvre de politiques publiques futures.

Cette approche permet aussi d'envisager le centre-ville comme un sous-système inséré dans un système global en interrelation. Ainsi, l'étude des centres-villes nécessiterait concomitamment l'étude de la centralité afin de mieux comprendre les interrelations entre système et sous-système.

A cet effet, cette deuxième partie de ce chapitre sera consacrée aux méthodes mobilisées pour diagnostiquer les centres-villes.

## **2 ) Diagnostiquer les centres-villes**

Après avoir souligné dans le premier chapitre de cette thèse les spécificités des centres-villes et notamment leur nature supra fonctionnelle mise en avant par certains auteurs et qui les distinguent des autres espaces urbains, nous avons exploré les différentes méthodes qui nous permettraient de mieux comprendre les centres-villes. Néanmoins, nous avons dû nous résoudre à conclure qu'il n'existait pas réellement de recette « prête à l'emploi » sur laquelle nous aurions pu nous appuyer pour conduire nos travaux empiriques. En effet, nous ferons le constat que les travaux scientifiques récents portant sur les centres-villes s'attachent prioritairement à l'étude d'une fonctionnalité, le plus souvent sous l'angle économique ou sous l'angle patrimonial ou résidentiel et à la marge sous l'angle de la mobilité.

Voici le tableau récapitulatif des dernières thèses publiées sur le sujet des centres-villes en France :

**Tableau n°13 : Sélection représentative de thèses traitant des centres-villes français**

<b>Date de soutenance</b>	<b>Auteur</b>	<b>Titre de la thèse</b>	<b>Fonction principale étudiée</b>
1990	Georges Roques	Perceptions sociales et centre-ville, Epernay ville de Champagne	Transversale
1995	Arnaud Gasnier	Centre-ville, urbanité et jeunes : de la conception de l'aménagement à son usage spatial	Transversale
2001	Laurent Devisme	L'urbanisme de nouvelles centralités : théories, dynamiques, projets	Transversale
2002	Nicolas Lebrun	Centralités urbaines et concentrations de commerces	Fonction d'échange (commerciale)
2005	Maria Basile	Urbanisme, management et commerce : la transposition des modèles belge et britannique de gestion de centre-ville dans les quartiers historiques des agglomérations de Gênes et de Lille	Fonction récréative (patrimoine)

2012	Mélanie MACARIO	L'aménagement des centres-villes : la mobilité, vecteur et acteur de la centralité urbaine	Fonction circuler (mobilité)
2014	Milhan CHAZE	Le commerce des petites villes : organisation géographique et stratégies d'aménagement Etude du Centre-est de la France	Fonction d'échange (commerciale)
2015	Cédric Fériel	Piétonniser les centres-villes (1960-1980). États, pouvoirs municipaux et sociétés urbaines face aux mutations des centres urbains au second XXe siècle (Europe, États-Unis)	Fonction récréative (patrimoine)
2019	Colas Bazaud	Centralité et forme urbaine. La dimension morphologique de l'accès à la ville et ses potentialités dans la perspective d'une alternative à la mobilité automobile	Fonction circuler (mobilité)
2019	Isabelle Collin	Les centres-villes métropolitains au regard des animations culturelles et festives : L'exemple de Lille et de Marseille	Fonction récréative
2021	Quentin Brouard-Sala	Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre	Fonction résidentielle
En cours	Ali Ammar	Le déclin du commerce local en centre-ville des grandes agglomérations	Fonction d'échange (commerciale)
En cours	Marianne Petit	Les dynamiques des centres-villes marchands des 'villes moyennes' dans les régions fortement urbanisées. Situations urbaines dans les Hauts de France et en Belgique.	Fonction d'échange (commerciale)
En cours	Alix Sportich du Réau de la Gaignonnière	Restaurer la ville. La gestion patrimoniale dans les centres des petites villes en décroissance : une comparaison des pratiques entre la France et l'Italie.	Fonction récréative (patrimoine)

Source : TEXIER Elodie

Dans ce contexte, nous avons fait le choix de porter notre attention sur les méthodes d'analyse urbaine proposées par la recherche qui est un objet d'étude plus généraliste mais plus foisonnant. Nous supposons que de suivre une de ces pistes nous permettra d'enrichir notre apport scientifique. Nous en expliquerons les raisons dans ce chapitre.

Puis, nous avons fait un bond en arrière pour explorer la littérature plus ancienne publiée dans les années quatre-vingt où quelques chercheurs s'étaient spécialisés dans l'étude des centres-villes.

De plus, nous ne pouvions pas faire l'impasse sur les pratiques actuelles expérimentées dans les centres-villes et conduites par les cabinets d'études urbaines répondant aux commanditaires publics, lesquels dominent largement la question du diagnostic de cet espace spécifique. Nous présenterons les apports et les limites de cette littérature grise qui s'appuie essentiellement sur la « praxis ».

Enfin, nous proposerons de sortir des sentiers battus et d'élargir nos recherches en direction des travaux des sociologues et de la psychologie sociale, afin de mesurer l'intérêt pour nous d'appuyer notre méthodologie sur des approches centrées sur le participatif dans une logique « bottom up<sup>127</sup> ». Partant du postulat que le centre-ville est à la fois un espace d'appropriation et un espace de représentation, nous considérons qu'il est essentiel d'orienter nos travaux sur la compréhension des représentations et des usages de la population.

#### 2.1) Des méthodes généralistes d'analyse des espaces urbains....

Selon Gaston Bardet, l'art urbain repose à la fois sur l'analyse de l'objet urbain qui fait référence aux éléments matériels de « *jeu de pleins et de vides* » constituant la ville et de « *l'être urbain* » désignant les groupes sociaux abrités par la ville (Bardet, 1944). D'ailleurs, ces deux dimensions ont longtemps été analysées séparément et lorsque l'analyse est conjointe, il s'agit de dépasser la relation binaire qui réduirait l'analyse aux effets du spatial sur le social et vice et versa. Ainsi, il est recommandé de dépasser « *les approches terrains unidimensionnelles* » dès la démarche empirique sans attendre la phase de traitement des données recueillies sur le terrain (Grosjean et Thibaud, 2001).

Il est rappelé que dans l'étude de l'espace urbain, il existe une diversité d'approches dont chacune recourt à différentes méthodes, et certains chercheurs déplorent l'absence, selon eux, de « *structuration pluridisciplinaire des recherches sur la ville et l'urbain* » (Collet et Simay, 2013), une spécificité française des *urban studies*. Néanmoins deux mouvements semblent se dégager. Le premier mouvement est centré sur le résultat, en s'appuyant davantage sur l'étude de l'aménagement de l'espace, du cadre de vie, des services et des équipements de la ville. Le deuxième mouvement privilégie les recherches in situ en s'intéressant davantage au processus

---

<sup>127</sup> Approche ascendante

qui permet d'expliquer le résultat. Ainsi, sont pris en considération le contexte, l'habitant en tant qu'acteur et façonneur de son espace. C'est-à-dire que l'habitant est considéré « *comme doté de ressources et de compétences, et comme coproducteur de l'espace public* » (Grosjean et Thibaud, 2001). Par ailleurs, l'espace urbain est envisagé comme un espace d'appropriation à travers les représentations et les perceptions propres à chacun des individus. Il est considéré ici que chaque individu a tissé un lien singulier avec l'espace qu'il fréquente.

Face à ces deux mouvements d'analyse urbaine bien distincts mais complémentaires, nous pourrions dire que le premier permet le recueil de données objectivables et que l'autre mouvement collecte des données plus symboliques laissant plus de place à une démarche interprétative.

Jean-Paul Lacaze ajoute que l'urbanisme et l'aménagement sont orientés vers l'action reposant à la fois sur des savoirs théoriques et des savoir-faire liés aux pratiques professionnelles (2012). Françoise Choay exprime la même idée mais de façon différente en qualifiant le premier modèle de « *culturaliste passéiste* » correspondant au « *pré-urbanisme des penseurs politiques sociaux (Ruskin, Marx...)* » et le deuxième modèle de « *progressisme* » correspondant à « *l'urbanisme des praticiens* » (Choay, 1965).

Ainsi, selon Jean-Paul Lacaze, l'urbanisme qui est la science du « faire » et de « l'agir » repose sur un ensemble de décisions impératives qui doivent être accomplies. C'est pourquoi l'auteur insiste dès le premier chapitre de son ouvrage sur la dimension politique de l'urbanisme qu'il rapporte à un « *acte de pouvoir* ». La question du pouvoir soulève alors celle du mode de décision ouvrant sur « *le rôle de l'Etat aménageur, régulateur (Gremion, 1976) voire animateur (Donzelot et Estèbe, 1994)* » et sur « *la gouvernance des villes* » (Le Galès, 1995). Néanmoins l'auteur semble réduire la possession du pouvoir aux mains des pouvoirs publics alors que l'espace peut se voir approprié à la fois par une personne de droit public ou une personne de droit privé donc la possession du pouvoir d'agir sur l'espace ne se trouve pas uniquement entre les mains des pouvoirs publics.

En somme si nous réunissons l'ensemble des perspectives théoriques dressées par les auteurs précités, nous pourrions en conclure que les études urbaines visent l'analyse de la transformation de l'espace à travers trois dimensions : matérielle, humaine et décisionnelle recouvrant des méthodologies pluridisciplinaires mêlant des techniques issues des sciences sociales assez diversifiées.

**Tableau n°14 : Les approches macrosociologiques des études urbaines**

<b>Support de l'étude</b>	<b>Dimension</b>	<b>Description</b>	<b>Exploitation scientifique</b>	<b>Disciplines mobilisées</b>	<b>Méthodes</b>
L'objet urbain	Dimension matérielle	Etudes de la production et de l'organisation de l'espace, de la composition des espaces bâtis (forme/hauteur...) et de leur destination (commerciale/résidentielle...)	Données objectivables	Urbanisme, aménagement, géographie urbaine	Relevés topographiques, recensements, cadastre = méthode statistiques
L'être urbain	Dimension humaine	Etudes des groupes sociaux et des individus : analyse située, coproduction de l'espace public, phénoménologie	Données interprétatives (symboliques)	Psychologie de la perception, sémiologie, éthologie ; anthropologie, sociologie	L'observation in situ (approche naturaliste), les descriptions en marche, les réactivations sensorielles, les entretiens semi-directifs ou non directifs
La politique urbaine	Dimension décisionnelle (ou politique ou de pouvoir)	L'urbanisme est considéré « comme un système particulier de décision » qui repose à la fois sur « des méthodes rationnelles » et « des arbitrages politiques » (Lacaze J-P., 2012)	Données objectivables et interprétatives	Sciences politiques, droit privé et droit public	Enquêtes et études d'impact sur l'environnement

Source : TEXIER Elodie

A la suite de ce bref résumé pour définir les études urbaines sous un angle généraliste, nous nous demandons s'il existe des méthodes d'analyse urbaine spécifiques pour l'étude des espaces centraux des villes.

## 2.2) ...aux méthodes d'analyse urbaine spécifiques au centre-ville

L'étude des centres-villes appartient à la catégorie des études urbaines situées, les monographies en sont leur forme la plus courante et connaissent un vif succès auprès des géographes dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle. Parmi les pionniers, nous pouvons citer Raoul Blanchard consacrant une monographie à Grenoble en 1922 ou Demangeon et son étude urbaine sur Cahors. Ce que nous devons à la géographie urbaine de cette époque dont la tradition perdue aujourd'hui, c'est l'intérêt que tout géographe porte à l'explication du résultat et à celui des phénomènes urbains en intégrant la dimension historique dans les études de géographie urbaine. Dans son ouvrage « Centres villes en mutation », Jean-Paul Lévy a tenu à souligner l'importance de la méthode historique et sa place dans la compréhension de la fabrique de la ville et de son déclin : « *Le poids de l'histoire est très lourd : il s'agit de comprendre ce que les chercheurs ont sous les yeux, c'est-à-dire des paysages urbains* » (Lévy, 1987). Sans revenir sur la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle pendant laquelle la France voit apparaître ses premières études urbaines où la situation et le site ont été distinguées, nous nous intéresserons plus particulièrement aux méthodes de géographie urbaine expérimentées pour l'étude des centres-villes à partir des années cinquante jusqu'à aujourd'hui.

### 2.2.1) Des méthodes scientifiques plutôt anciennes

- a) L'analyse du centre-ville par les fonctions urbaines : encore une approche dominante depuis les années cinquante ?

La charte d'Athènes de 1933 a laissé des traces indélébiles dans l'urbanisme et surtout dans l'esprit des urbanistes et des géographes, comme peuvent le confirmer certains auteurs : « *La ville continue d'être pensée par catégories fonctionnelles, par programmes séparés, par quantités de bâtiments à édifier* » (Mangin et Panerai, 1999). L'approche urbaine fonctionnelle persiste et d'autant plus au sein des centres-villes. Cette méthode basée sur l'analyse des fonctions urbaines n'est pas inefficace puisqu'elle envisage la ville, à l'origine, sous quatre angles principaux : travailler, se loger, se recréer, circuler et c'est à partir de ces fonctions urbaines enrichies au fil du temps, que le centre-ville est régulièrement observé autant par la communauté scientifique que par les cabinets d'étude d'analyse urbaine.

Nous avons pu repérer dans la littérature scientifique existante trois limites de l'analyse urbaine par fonction que certains auteurs ont cherché à contourner.

Tout d'abord, l'approche souvent faite en silo, c'est-à-dire l'analyse des fonctions indépendamment des unes des autres. De nombreux auteurs préconisent une analyse croisée des fonctions entre elles (Cuénod, 1973).

Ensuite, l'analyse monofonctionnelle, que nous retrouvons assez fréquemment, propose de traiter le plus souvent soit la fonction commerciale (plus restreinte que l'analyse économique), soit la fonction patrimoniale, soit la fonction résidentielle (souvent en lien avec les centres anciens).

Enfin, certains reprochent cette forme de tyrannie de la fonctionnalité et invitent les chercheurs à « dépasser les fonctionnalités du centre ».

### ***L'approche systémique pour dépasser l'analyse en silo ?***

La pensée systémique est une approche qui permet d'envisager que chaque élément fait partie d'un système, un ensemble structuré et complexe, où ce qui le compose interagit ensemble et avec leur environnement. Ainsi, telles des poupées gigognes, le système inclut des sous-systèmes tous imbriqués les uns avec les autres. Le biologiste Von Bertalanffy publiera « General System Theory<sup>128</sup> » en 1968 et les sciences sociales s'intéresseront aussi à ce principe pour l'adapter à leurs recherches. Pour mettre en œuvre cette approche et pour pouvoir démontrer scientifiquement les interrelations entre les éléments d'un système, certains recommandent de s'appuyer sur les mathématiques. C'est ici qu'excellente Jacqueline Cuénod au début des années soixante-dix en proposant un modèle mathématique afin d'identifier et de mesurer les interrelations entre les fonctions urbaines. Elle précise : « *en appliquant la méthode de l'analyse des systèmes, il est possible de déterminer les éléments qui définissent une fonction urbaine en tant que système, les grandeurs d'entrée (input) et de sortie (output) qui la caractérisent, ainsi que leurs interrelations.* » (Cuénod, 1973). Même si l'auteur parvient à démontrer l'application de son modèle mathématique à partir d'une entreprise fictive, nous regrettons qu'il ne prenne pas le risque de l'expérimenter aux fonctions urbaines comme il peut le recommander à la fin de son article. C'est pourquoi nous pouvons relever certaines réserves dans l'application de cette méthode à la compréhension des centres-villes. En premier lieu, la théorie des systèmes s'appuie sur des modèles mathématiques qui sont certes démontrables et

---

<sup>128</sup> Il faut attendre 1973 en France pour l'édition de la version française par Dunod (Bordas) sous le titre « Théorie générale des systèmes ».

reproductibles mais qui sont plutôt adaptés à un environnement stable et linéaire obéissant aux lois déterministes. Comme nous l'avons souligné précédemment l'urbain est un mélange subtil d'objet et d'être et cette dimension humaine apporte l'imprévisibilité et l'instabilité difficilement saisissables par un modèle mathématique. Ce serait faire fi d'une variable importante de l'analyse et ce serait réduire l'espace urbain à des expressions mathématiques logiques dans une vision simplificatrice, voire simpliste, des espaces centraux. L'analyse économique des centres-villes sans tenir compte de ses autres facteurs en est un des écueils les plus courants. Par ailleurs, réduire l'approche disciplinaire géographique à un modèle mathématique consisterait à s'éloigner de l'ADN du géographe qui garde ouverte chaque porte poussée derrière lui, laissant la part belle à l'interprétation, contrairement aux sciences exactes qui s'attachent à l'exactitude du résultat quantifié. Ainsi, il est nécessaire de trouver un équilibre entre ces deux approches, afin de tirer parti de chacune d'entre elles. A cet effet, il est aussi important de mettre en exergue les apports de l'analyse systémique, puisqu'elle permet en revanche de porter un regard, peut-être beaucoup plus élargi, sur ses objets d'étude.

L'analyse systémique enrichit l'approche scientifique en géographie car elle invite les chercheurs à adopter une démarche plus rigoureuse, en déterminant a priori les variables observables. Cette méthode permet, d'une part de garantir une meilleure collecte des données et d'autre part de veiller à ce que les variables observées soient diversifiées. Le cas échéant, le chercheur est assuré porter un regard suffisamment transversal sur son objet d'étude. Ainsi, elle « *organise les données disponibles en un tout cohérent : détermination des éléments, détermination des input-output, identification de leur interrelations* » (Cuénod, 1973).

Aussi, cette approche oblige à envisager « *la fonction urbaine comme un tout dynamique et non comme une somme d'activités étudiées les unes après les autres* » (Cuénod, 1973). D'ailleurs, Jean-Paul Lévy propose de s'inspirer de ce principe « *le centre est envisagé dans sa totalité, mais simultanément par rapport à l'ensemble de la ville-système* » (Lévy, 1987). Cette dynamique est « *un constant mouvement de va-et-vient entre le sous-système central et le système dans sa totalité ; entre les éléments du premier et ceux du second, etc...* » (Lévy, 1987).

Ainsi, l'approche systémique permet d'envisager le centre-ville comme un système ouvert et en interaction avec son environnement, qui se trouve imbriqué dans un ensemble de systèmes qui sont en interrelation les uns avec les autres. De plus, cette approche nécessite d'adopter un regard général, plus en hauteur, et transversal. Ainsi, cette posture scientifique permet de décroiser ces recherches et d'échapper à l'analyse d'une seule et même fonction de façon isolée.

### ***Comment dépasser l'analyse fonctionnelle ?***

Nous focaliserons notre attention sur les apports scientifiques de Jean-Paul Lévy qui proposa une approche originale dépassant la vision fonctionnaliste classique et s'appuyant sur les apports de l'analyse systémique pour croiser les enjeux urbains du centre-ville et en déterminer leurs effets :

*« Sans ignorer ou négliger les particularités locales, notre démarche s'est préoccupée de rechercher, à partir du champ géographique retenu, la généralité de l'évolution, des mécanismes et des processus. » (Lévy, 1987).*

Jean-Paul Lévy s'est attaché à définir les enjeux du centre-ville et à les évaluer. Pour lui, s'intéresser aux enjeux consiste à prendre en considération « *les acteurs et leurs intérêts, leurs stratégies et leurs tactiques, leurs attitudes [...] et leurs discours* » (Lévy, 1987). En effet, il part du principe que le centre-ville cristallise les tensions et attise la compétition entre les acteurs du fait de son espace réduit, c'est-à-dire de la proximité géographique entre les acteurs. Il prend pour exemple l'annonce de la piétonnisation d'une artère du centre-ville par la collectivité locale et ses effets sur les acteurs en présence : commerçants, habitants, salariés, investisseurs... Selon lui les enjeux sont de trois natures. Nous retrouvons les enjeux tertiaires qui concernent la distribution, la gestion, la culture et le ludique ; les enjeux résidentiels qui comprennent le parc en logements anciens et les enjeux fonciers et immobiliers qui sont le résultat combinatoire des deux précédentes fonctions.

**Tableau n°15 : Modalités d'évaluation des enjeux dans le centre toulousain proposées par Jean-Paul Lévy**

<b>Enjeux</b>	<b>Définition</b>	<b>Variables prises en compte</b>
Tertiaires	Les branches d'activités tertiaires : distribution des produits et des services et la gestion	L'évolution de l'hôtellerie L'évolution du commerce en localisant plus spécifiquement le commerce de gros alimentaire Le commerce de détail
Résidentiels	Le parc en logements anciens	Composition de l'archéobourgeoisie Vente et transactions de logements anciens en valeur et en volume selon la catégorie socioprofessionnelle
Fonciers et immobiliers	Combinaison des enjeux tertiaires et résidentiels	Montant dépensé dans la réhabilitation par le capital privé

Source : TEXIER Elodie, d'après les travaux de Jean-Paul Lévy

Par cette approche, l'auteur établit une relation entre les enjeux tertiaires et résidentiels, lesquels combinés, permettent de doper l'investissement privé en matière de réhabilitation du bâti en centre-ville. Selon lui, l'immobilier et le foncier sont un des leviers essentiels dans ce qu'il nomme « *la transformation du centre-ville* » et plus particulièrement dans la « *recomposition de l'espace social* ».

Cette approche met définitivement en avant l'importance des actions de chacun des acteurs privés et publics et les effets sur le centre et leur volonté de se l'approprier.

#### b) Le centre-ville analysé en tant qu'espace de capitalisation

Le centre-ville est considéré depuis longtemps comme un espace limité où se concentre le capital, ce qui en fait un espace de convoitise privilégié<sup>129</sup>. Dans le sillage des courants de pensée qui traitent de la question du capital, du libéralisme au marxisme, la théorie de la rente foncière, bien que plus ancienne, est formalisée au début du XIX<sup>ème</sup> siècle par deux économistes libéraux David Ricardo et Johann Heinrich von Thünen. Les deux auteurs s'intéressent aux facteurs d'influence sur la valeur de la terre et aux solutions pour maximiser les profits d'une terre agricole. David Ricardo a distingué la valeur d'usage de la valeur d'échange qui selon lui, sont des variables indépendantes l'une de l'autre. Il démontre que la valeur de la terre est déterminée par la quantité produite par cette dernière donc par sa fertilité. Von Thünen intègre une autre dimension en plus de la capacité d'une terre à produire, celle de la distance entre le lieu de production et le lieu d'échange (le marché). Par conséquent, selon lui, les coûts de transport exercent une influence sur la valeur de la terre. La question de la valeur du foncier, de son appropriation, de sa répartition et des profits qui peuvent en être dégagés suscite encore un fort intérêt<sup>130</sup>. Bien que dénoncée dès la fin des années quatre-vingt, cette vision économiste du centre s'est installée à demeure depuis l'époque fonctionnaliste. Ce « *centre échangeur* » qualifié ainsi par Manuel Castells, concentre à lui seul les fonctions de production, distribution et circulation (Lévy, 1987).

Mais c'est aussi parce que le centre-ville est une « *zone critique où s'opposent les intérêts les plus divers* » (Beaujeu-Garnier, 1965) que la recherche vise à quantifier ces intérêts et enrichir la connaissance des centres. Les chercheurs français se sont donc inspirés des études urbaines américaines pour construire leur approche scientifique. D'ailleurs, dès les années 30, la recherche américaine y portait un intérêt particulier pour comprendre les dynamiques

---

<sup>129</sup> Ici, ce passage fait référence à Henri Lefèbvre qui envisage l'urbain comme le résultat du capitalisme.

<sup>130</sup> De nombreux économistes prolongeront cette théorie comme Alonso en 1964.

d'investissement au sein des *Central Business District* (CBD), qui étaient considérés comme le centre principal des affaires et plus précisément « *le cœur de la Cité américaine* » (Murphy et Vance, 1954). Ces dynamiques étaient mesurées à partir de l'évaluation de l'occupation des sols et du comptage de la circulation notamment piétonne. Ces méthodes étaient davantage adaptées aux villes organisées selon un plan hippodamien et permettaient à partir d'un indice d'intensité, de déterminer les limites du centre et de son hyper centre. Ces méthodes ont pu être adaptées et expérimentées dans les centres des villes européennes. Par exemple, dans les années soixante en France, l'échelle la plus fine pour analyser les centres-villes était celle de l'ilot, cependant les données statistiques étaient restreintes aux villes de plus de 20 000 habitants. La géographe Jacqueline Beaujeu-Garnier détermina une série d'indicateurs qui permettait, selon elle, l'analyse des dynamiques des centres-villes français :

- Le dénombrement, la nature des commerces et leur positionnement géographique, en distinguant les types de commerce ou d'activités économiques tels que le commerce de détail ou de gros, les immeubles de bureaux... ;
- L'occupation des sols : nombre d'étages, emprise au sol de la surface bâtie, la vacance des locaux à l'échelle de l'arrondissement ;
- Le nombre d'habitants, leur densité et les migrations pendulaires à l'échelle de l'arrondissement ;
- La valeur locative des locaux commerciaux par arrondissement pour la ville de Paris, les impôts sur le chiffre d'affaires par zone de centre collecteur des impôts.

L'auteur précise que le prix du foncier aurait été un critère intéressant mais les données statistiques n'étaient pas suffisamment fiables à l'époque pour pouvoir les exploiter.

Pour compléter l'étude des centres-villes, l'auteur propose de croiser trois facteurs, qui permettrait de mieux comprendre les problèmes d'aménagement et de transformations : *l'équipement, la circulation et la spécialisation des activités*. A partir de cette méthode, l'auteur a pu démontrer que plus la population s'accroît, plus la fluidité d'accès au centre diminue et moins le centre est fréquenté. Ainsi, l'évolution démographique d'un territoire est corrélée avec la fréquentation du centre-ville et notamment son hyper centre. Plus la croissance démographique est forte et plus la fréquentation du centre-ville diminue.

L'analyse des valeurs foncières et immobilières reste d'actualité pour l'analyse des centres-villes et plus largement des centralités. L'accès à ces données est devenu public depuis peu et voit émerger de nombreuses études s'appuyant sur des modèles statistiques. Nous pouvons citer

les travaux de Frédéric Gaschet et Guillaume Pouyanne qui proposent de déceler les centralités émergentes en faisant le choix de s'appuyer sur les valeurs foncières et immobilières au lieu d'indicateurs plus couramment exploités comme celui des densités résidentielles, des emplois ou de la distribution des populations et des activités puisqu'ils présentent, selon eux, des biais.

En effet, l'intérêt de mobiliser les valeurs foncières et immobilières réside dans le caractère évolutif, dynamique de ces données qui dialoguent quasiment instantanément avec « *les reconfigurations urbaines*. » (Gachet et Pouyanne, 2011).

Cette méthode est essentiellement mobilisée pour déterminer des centres suburbains définis par les auteurs comme des « *concentrations récentes d'activités en périphérie urbaine* » et les villes intégrées qui renvoient, selon les auteurs, « *aux villes moyennes situées à proximité des métropoles et absorbées dans leur sphère d'influence au sein de « région métropolitaine* » ». Elle s'inspire des travaux menés par des chercheurs américains Mc Millen et Mc Donald dans les années quatre-vingt-dix pour déterminer des gradients de centralité dans les banlieues de Chicago.

Nous avons pu démontrer qu'il n'existe pas de modèle scientifique global dans lequel nous pourrions inscrire nos recherches afin d'étudier les dynamiques générales des centres-villes des petites villes. En revanche, nous avons pu relever des approches dominantes :

- L'étude monofonctionnelle ;
- L'approche systémique ;
- L'analyse des valeurs foncières et immobilières.

Comme a pu le souligner Jean-Paul Lévy, l'apport de la « praxis » par sa présence importante dans l'étude des centres-villes n'est peut-être pas à négliger (Lévy, 1987). C'est pourquoi, nous nous intéresserons aux méthodes mobilisées du côté des praticiens.

### 2.2.2) Des méthodes praticiennes qui dominent l'analyse des centres-villes

Sur le terrain, la volonté publique d'intervenir sur les espaces centraux apparaît souvent sous deux formes. Soit elle s'intègre dans un programme national d'action publique, soit elle est issue d'une démarche délibérée des élus locaux en dehors de tout programme d'action publique. S'agissant des programmes d'action publique, les communes ne peuvent pas toujours y prétendre. Elles ne répondent pas toujours aux critères requis ou leur candidature n'est tout simplement pas retenue. Aussi, la démarche délibérée des élus locaux peut être inévitable quand

le caractère d'urgence s'impose et quand aucun programme n'existe au moment de l'intervention publique. Cependant, la collectivité peut être confrontée à un manque de moyens financiers ou techniques (i.e. l'ingénierie) pour réaliser les opérations nécessaires sur son centre. Rénover les centres n'est pas une démarche anodine, ses particularités multifonctionnelles et ses dimensions immatérielles, symboliques et identitaires nécessitent souvent la mise en œuvre d'une démarche organisée. D'ailleurs, dès la fin des années soixante, lors d'un colloque international, le professeur Nicoll préconisait : *"l'établissement d'un plan global pour la zone centrale, définissant :*

- *La fonction – futures dimensions et objectifs de la zone centrale ;*
- *L'usage – prévision des futurs besoins en espace au sol, évalués en fonction de l'accroissement et de la répartition présumés de la population, des changements dans la structure de l'emploi, de l'augmentation des revenus et du pouvoir d'achat, etc... ;*
- *La disposition – la distribution et la densité de ces usages ;*
- *La circulation – les déplacements des véhicules et des piétons, le transport public et les facilités de parking ;*
- *Le caractère – voici une qualité intangible qui exige de la sympathie et de l'imagination pour veiller à ce qu'il ne se perde pas dans le processus de rénovation ;*
- *Les zones d'action – la définition de ces parties du centre urbain est de nature à nécessiter une rénovation dans un proche avenir ;*
- *Le programme – les grandes lignes des programmes d'investissement et de construction et leur timing. » (Nicoll, 1969)<sup>131</sup>. »*

Dans la pratique, nous avons pu repérer deux sources principales qui proposent ou appliquent des méthodes d'analyse des centres-villes. Pour la première source, il s'agit des services de l'Etat ou de certaines institutions qui s'adressent aux collectivités locales dans l'objectif de les accompagner dans la rénovation de leurs centres-villes. La deuxième source résulte des cabinets d'étude privés, lesquels à partir d'une commande publique, interviennent auprès des collectivités locales pour élaborer des diagnostics de leurs espaces centraux et proposer des plans d'action. Chacun de ces acteurs a élaboré sa propre démarche que nous vous proposons d'explorer dès maintenant. Contrairement à la recherche, il est vrai que la pratique offre des

---

<sup>131</sup> Par R.E. Nicoll, M.Sc., MTPI., ARICS., Professeur en planification urbaine, Université de Strathclyde, Glasgow (Ecosse)

méthodes pléthoriques pour apprécier globalement les centres. Nous en avons sélectionné quelques-unes sans vouloir chercher à être exhaustif au vu des nombreux rapports publics et des très nombreux cabinets d'étude urbaine implantés en France. Nous tenterons surtout d'adopter un regard distancié et critique à l'égard des méthodes proposées.

- a) De la démarche aux outils de diagnostic des centres-villes proposés par les services de l'Etat ou les institutions à destination des collectivités locales

La tentation de proposer une démarche et des outils « clés en main » pour que les collectivités locales engageant une rénovation de leur centre-ville est grande. Des recettes « prêtes à l'emploi » leur sont proposées, nous avons trouvé des guides méthodologiques diffusés par les directions départementales des territoires dès 2017 et plus récemment des guides de mise en œuvre des projets élaborés par l'agence nationale de cohésion des territoires dans le cadre du programme « petites villes de demain ». Et puis, il est intéressant aussi d'observer les rapports institutionnels portant sur l'analyse des centres-villes afin de déterminer la méthode mobilisée pour étudier les centres.

### *Les guides méthodologiques institutionnels*

Nous nous appuyerons sur le guide proposé par la direction départementale des territoires (DDT) de Mayenne.

La DDT<sup>132</sup>, créée en 2010, est un service déconcentré de l'Etat qui dépend du ministère de l'Intérieur. Il est chargé d'accompagner les collectivités locales dans l'aménagement et le développement durable de leur territoire. Cette structure est le résultat de la fusion entre les directions départementales de l'équipement, de l'agriculture et de la forêt et des affaires maritimes si c'est un département littoral.

La DDT de la Mayenne a élaboré un guide méthodologique pour accompagner les communes de petite taille<sup>133</sup> dans la revitalisation de leur centre-bourg. Cette initiative semble répondre à une demande locale. En effet, ce guide semble être publié uniquement par la DDT de ce département. Cet aspect met en relief deux points, d'une part la DDT semble adapter son accompagnement aux besoins locaux ; d'autre part cette initiative semble donc isolée et sans coordination avec les autres DDT ou le ministère de l'Intérieur. La source du document indique

---

<sup>132</sup> Décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles. Les compétences de la DDT sont listées à l'article 3 de ce décret.

<sup>133</sup> Rien n'est dit sur la taille des communes visées, mais nous pouvons le déduire par l'usage du terme « centre-bourg » au lieu de « centre-ville ».

que la conception et la réalisation proviennent de la DDT de la Mayenne et plus particulièrement du service aménagement et urbanisme (SAU) et sa section aménagement et développement des territoires (ADT). Par ailleurs, nous avons recensé plusieurs autres guides méthodologiques proposés par des DDT situées dans des départements différents mais ces guides sont distincts les uns des autres et certains sont élaborés par des cabinets d'études privés<sup>134</sup> ou avec leur participation.

Ce guide est composé de deux documents. Le premier document présente la méthodologie à appliquer dans une démarche de rénovation des centres-bourgs. Le deuxième document accompagne la commune dans la rédaction d'un appel d'offre pour trouver un cabinet d'étude. Ce cabinet se verra confier la mission de réaliser un plan guide et de faire des études sur les secteurs visés.

Par conséquent, cet appui méthodologique permet de donner un cadre d'action à la commune et aussi de bien définir ses besoins en cas de recours à un prestataire extérieur.

Pour la DDT de la Mayenne, le diagnostic global du centre-bourg étudie les axes suivants :

- L'analyse du foncier ;
- L'analyse du parc de logements et de la vacance ;
- L'analyse paysagère et architecturale ;
- L'analyse de l'organisation urbaine ;
- L'analyse économique ;
- L'analyse de la mobilité et des déplacements.

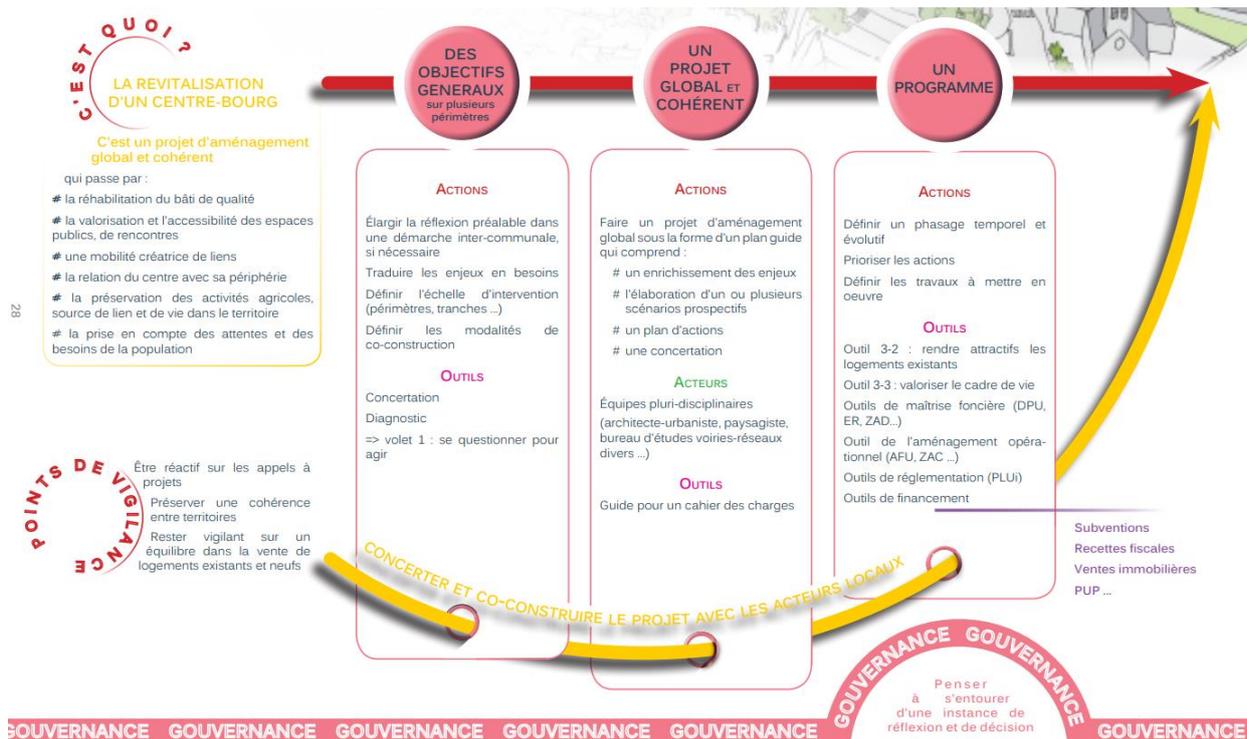
Mis à part la fonction récréative proposée par la Charte d'Athènes en 1933, ce diagnostic suit l'analyse des fonctions urbaines du centre-ville : « *travailler, se loger, circuler* » dans une approche transversale et non monofonctionnelle.

Sur le plan de la technique du diagnostic, elle reste assez classique, en revanche la démarche proposée et à conduire est plus innovante. La DDT de la Mayenne invite la collectivité à constituer un comité de pilotage et inclut la participation habitante à chaque étape de l'étude. Cependant même si la « co-construction du projet » avec la population est indiquée, les obligations de simples « concertation » et « communication » ne permettent pas d'être dans une démarche réelle de « co-construction ».

---

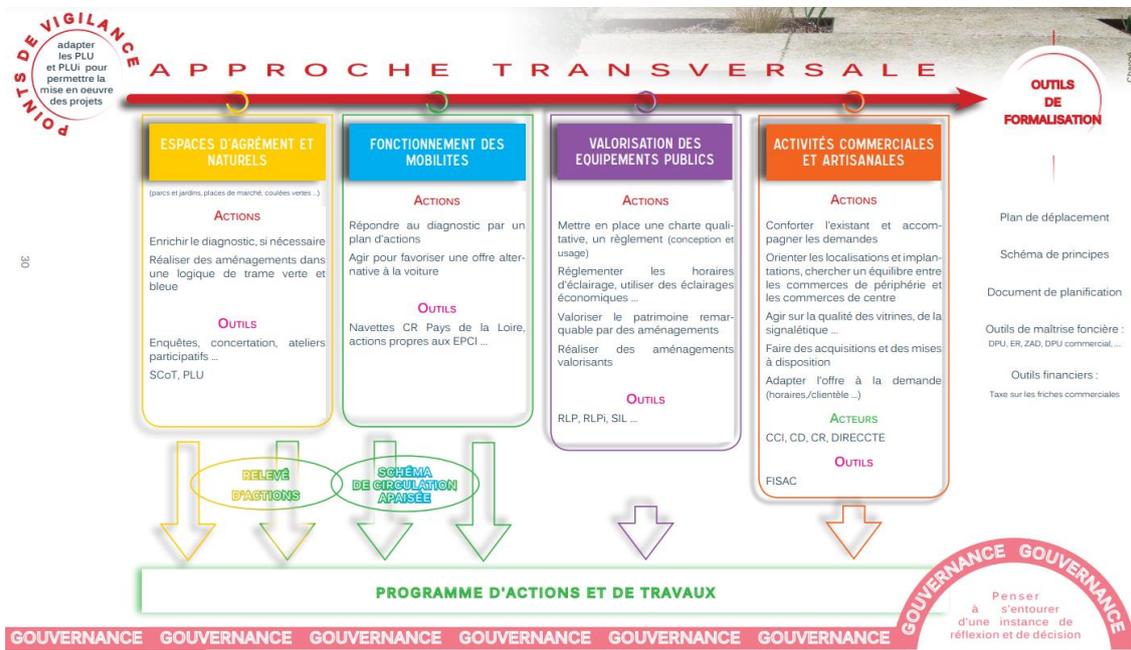
<sup>134</sup> Nous pouvons retrouver ces guides méthodologiques en libre accès sur le site du ministère de la Transition écologique <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/connaitre-pour-agir-r238.html>

Figure n°08 : Fiche outil présentant la démarche globale à suivre



Source : DDT de la Mayenne

Figure n°09 : Fiche outil présentant l'approche transversale préconisée



Source : DDT de la Mayenne

## *Les rapports institutionnels d'analyse des centres-villes*

Nous retrouvons la publication de nombreux rapports institutionnels qui traitent en totalité ou en partie de la question des centres-villes. Globalement ces rapports s'intéressent davantage à la fonction commerciale et organisent leur diagnostic à partir d'indicateurs qui permettent de mesurer l'offre commerciale et la demande. L'étude la plus importante et la plus complète à laquelle font référence les rapports listés ci-dessous, est celle réalisée par le CGEDD et l'IGF en juillet 2016. Cependant, la méthode mobilisée n'interroge pas les usagers et les habitants. Elle s'appuie exclusivement sur des données quantitatives. Ainsi les facteurs explicatifs des constats dressés peuvent être assez limités.

En voici une synthèse :

**Tableau n°16 : Liste des rapports institutionnels portant sur l'étude des centres-villes**

<b>Titre</b>	<b>Source</b>	<b>Méthodes mobilisées</b>
Rapport sur « la revitalisation commerciale des centres-villes » Cf. figure n°10	CGEDD <sup>135</sup> et l'IGF <sup>136</sup> . Juillet 2016. Vise les communes entre 10 000 et 100 000 habitants	- Vacance commerciale induit par les facteurs suivants : - niveau de vie - démographie - rénovation du bâti - accessibilité Le dynamisme commercial est dépendant de l'environnement socioéconomique et de l'adaptation de l'offre commerciale aux nouveaux besoins des consommateurs
La vacance commerciale dans les centres-villes en France : Mesure, facteurs et premiers remèdes	Institut pour la ville et le commerce Mai 2017	Analyse de la vacance commerciale (nombre de cellules vides sur le nombre total de cellule à partir d'un relevé annuel sur plan cadastraux réalisé par Codata)
Rapport d'information fait au nom de la délégation aux entreprises et de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation sur la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs	Par MM. Rémy POINTEREAU et Martial BOURQUIN, Sénateurs Juillet 2017	Analyse la situation de la vacance commerciale à partir des données publiées dans le rapport sur « la revitalisation commerciale des centres-villes » produit par le

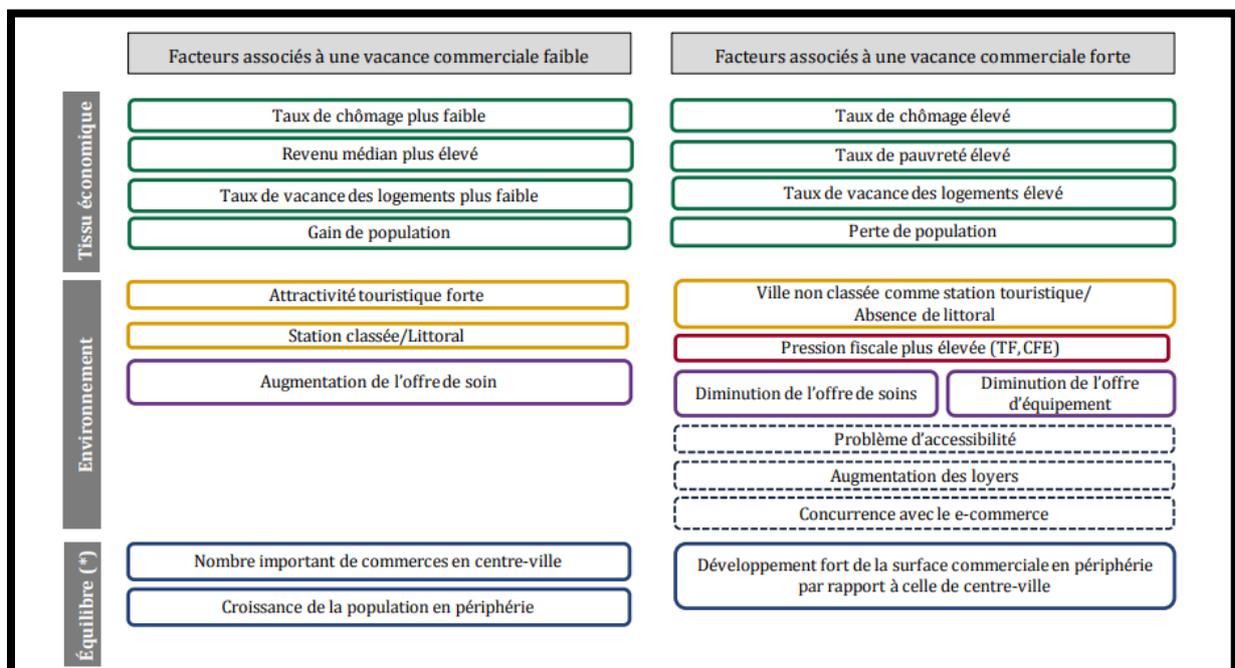
<sup>135</sup> Commissariat général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)

<sup>136</sup> Inspection générale des finances (IGF)

		CGEDD <sup>137</sup> et l'IGF <sup>138</sup> en juillet 2016.
Les espaces commerciaux : quels outils pour repenser les périphéries commerciales et revitaliser les centres-villes ?	CEREMA Mai 2019	Analyse de l'armature commerciale : Les centres commerciaux (indicateurs : surface commerciale et les décisions de la CDAC/CNAC) Le développement du e-commerce (CA annuel du e-commerce et son évolution)
Revitalisation commerciale, Guide d'actions foncières à destination des collectivités Cf. : Figure n°11	Assemblée des communautés de France (AdCF) Octobre 2019	Démarche globale assise sur un diagnostic commercial et immobilier : - Evaluer le potentiel de commercialité du centre-ville - Caractériser l'appareil commercial - Réaliser un diagnostic immobilier

Source : TEXIER Elodie

**Figure n°10 : Synthèse des déterminants associés à la vacance commerciale des villes-centres**

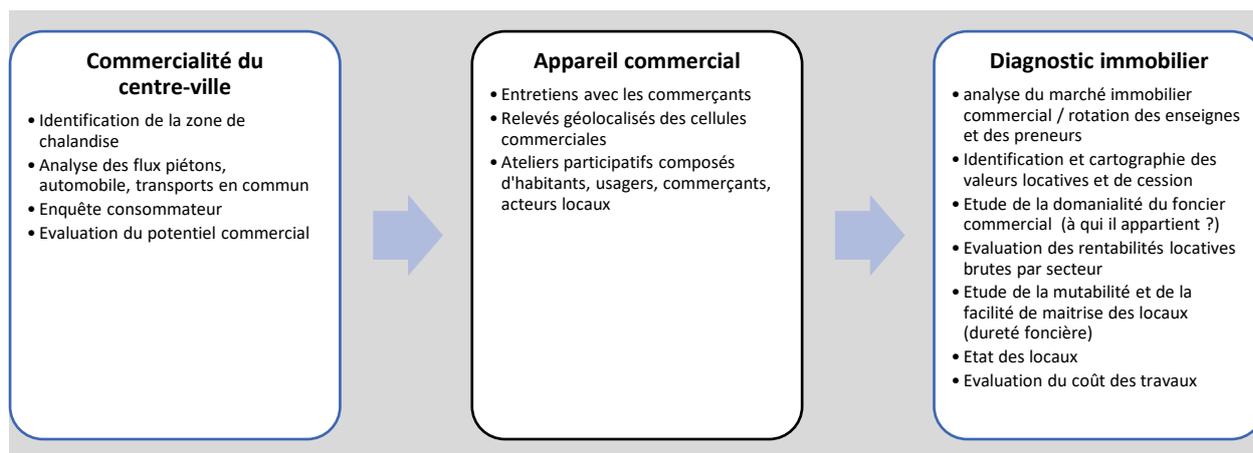


Source : CGEDD et IGF - Note de lecture : Les facteurs entourés en pointillés ne correspondent pas à des données communales. Ils sont ajoutés en fonction d'une étude macro et des entretiens menés par la mission

<sup>137</sup> Commissariat général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)

<sup>138</sup> Inspection générale des finances (IGF)

**Figure n°11 : Réaliser un diagnostic commercial et immobilier**



Source : AdCF, octobre 2019

### ***Les programmes d'action nationaux ou régionaux***

Les programmes d'action publique nationaux ou régionaux sont des dispositifs d'aide à l'action publique à destination des collectivités locales (communales ou intercommunales). Cette aide peut prendre la forme de subventions, d'accès aux crédits ou de prise en charge d'une partie ou de la totalité des frais d'ingénierie. Ces dispositifs sont soumis à des critères d'éligibilité auxquels la collectivité doit répondre et ils sont souvent limités à un certain nombre d'ayant droit. La collectivité participante doit constituer un dossier suivant un modèle prédéfini, qui se présente sous la forme d'un formulaire de plusieurs pages à compléter.

Dans ce contexte, la démarche de diagnostic que doit conduire la collectivité participante est déterminée à l'avance, ce qui laisse peu de liberté à cette dernière qui doit suivre rigoureusement la procédure édictée.

C'est pourquoi, il nous a semblé intéressant d'observer les démarches imposées dans ce contexte.

Nous avons retenu deux exemples qui visent la revitalisation des centres-villes, l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) national « Centres-bourgs » et l'AMI régional de la Nouvelle-Aquitaine « Centre-ville et centre-bourg ».

**Tableau n°17 : Tableau comparatif entre l'AMI national « Centres-Bourgs » et l'AMI régional de la Nouvelle-Aquitaine « Centre-ville et centre-bourg »**

	<b>Nombre de lauréat</b>	<b>Date</b>	<b>Diagnostic demandé</b>
AMI centre-bourg  Etat	54	2014-2022	<p>➔Le rôle de centralité, les fragilités et les potentialités du centre-bourg au sein de son bassin de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population et lien social</li> <li>- Logement et cadre de vie</li> <li>- Services et équipements</li> <li>- Mobilités</li> </ul> <p>➔Les enjeux de l'aménagement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les enjeux de développement économique</li> <li>- Les enjeux environnementaux</li> <li>- Les enjeux sociaux</li> </ul> <p>➔Les principaux documents de stratégie et de planification aux échelles communale et intercommunale et concernant l'habitat</p>
AMI centre-bourg  La Région Nouvelle-Aquitaine	16 <sup>139</sup>	2019-2020	<p>Dans le dossier de candidature, seule une présentation générale du territoire est demandée (situation, caractéristiques démographiques, socio-économiques, évolutions, fonctions de centralité, enjeux structurants...), une présentation du projet de revitalisation et son niveau de maturité Réflexion initiale ... actualisation de projet engagé, stratégie globale, dispositifs en œuvre, principales actions envisagées au regard des enjeux, évaluation de l'impact, besoins prioritaires...), puis en dernier point la gouvernance du projet (instances mises en en place, partenaires mobilisés (privés, publics, habitants)..., Ingénierie.)</p>

Source : TEXIER Elodie

Ces deux appels à manifestation d'intérêt portant sur les centres-villes adoptent deux démarches différentes. L'AMI national adopte une démarche d'étude guidée et exige une certaine rigueur en matière de diagnostic du centre-ville. Quant à l'AMI régional, le diagnostic demandé est élargi au territoire et laisse plus de liberté aux candidats puisque nous constatons qu'il est peu

<sup>139</sup> Montmorillon (86), Civray (86), Bressuire (79), Mauléon (79), Nueil-les-Aubiers (79), Cerizay (79), Moncoutant (79), Saint-Maixent-l'École (79), Saint Jean-d'Angély (17), Saint-Yrieix-la-Perche (87), Barbezieux-Saint-Hilaire (16), Castillon-la-Bataille (33), Saint-Sever (40), Aiguillon (47), Argentat-sur-Dordogne (19), Nérac (47).

guidé. Les critères de sélection semblent porter davantage sur les projets et leur coordination avec les autres acteurs.

b) Les méthodes d'analyse des centres-villes éprouvées par les cabinets d'étude

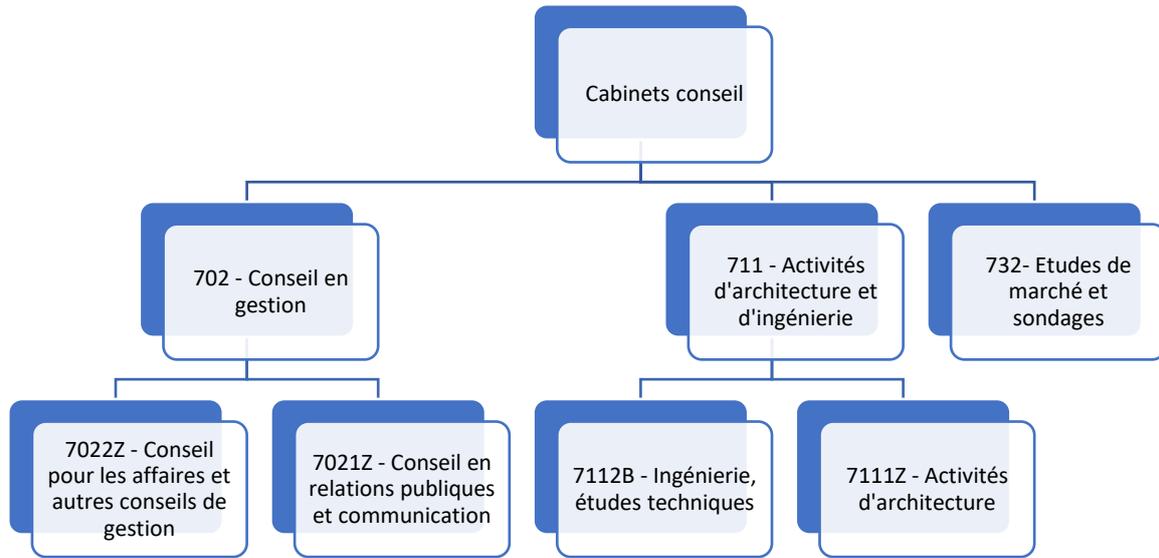
Aucune étude quantitative n'est disponible pour chiffrer le nombre de cabinets « *conseil en stratégies et projets urbains* »<sup>140</sup> (Linossier, 2012) en France. Le rôle principal de ces cabinets est de réaliser des diagnostics territoriaux, d'élaborer des plans d'action (plan de référence) et d'accompagner les collectivités dans le pilotage de leurs opérations d'aménagement. Ils assurent une mission d'ingénierie et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. On les retrouve classés dans la nomenclature de l'Insee dans les catégories du conseil en gestion, classe 702 qui compte 154 202 entreprises en 2017 ou des activités d'architecture et d'ingénierie, classe 711 qui compte 77 537 entreprises en 2017 ou sinon des études de marché et sondages, classe 732, comptant 2 281 entreprises.

L'Insee n'apporte aucune précision sur la ventilation du nombre d'entreprises par sous-catégories.

---

<sup>140</sup> Rachel Linossier, « Le conseil en stratégies et projets urbains : un marché atypique », Politiques et management public, Vol 29/1 | 2012 – Commentaires de l'auteur sur l'usage de la dénomination « *conseil en stratégies et projets urbains* » : « Cette dénomination, volontairement floue et globalisante, est spontanément utilisée par plusieurs consultants enquêtés pour identifier leur secteur d'activités. Elle renvoie à un large éventail de prestations : conseils stratégiques ou techniques, études, expertises, audits, recherches, diagnostics, cahiers de préconisations ou des charges, assistance à maîtrise d'ouvrage ou à maîtrise d'œuvre (AMO), etc. Les domaines d'activités couverts sont également très divers : stratégie, prospective, planification urbaine et territoriale, développement urbain, économique et territorial, programmation urbaine, urbanisme opérationnel et projet urbain, politiques urbaines, etc. »

**Figure n°12 : Nomenclature Insee des cabinets conseil**



Source : TEXIER Elodie

Cependant, nous pouvons faire le constat qu’il existe un très grand nombre d’acteurs dans ce secteur et qu’ils cohabitent avec les structures publiques qui tiennent aussi un rôle de conseil (les agences d’urbanisme, les conseils d’architecture, d’urbanisme et d’environnement etc.). Ils se sont développés dans les années 50 et ont été dopés par les premiers plans de modernisation et d’équipement dans les années 60. Leur existence est restée très dépendante des financements publics et des programmes d’action publique qui ont donné naissance à un « marché des études » (Bardet, 2005) sur le territoire national. Au cours de notre travail de recherche, nous avons pu constater l’omniprésence de ces cabinets conseil qui opèrent auprès des collectivités locales qui se sont vus confier par les lois de décentralisation successives la compétence en matière d’aménagement stratégique et opérationnel des territoires. Qu’ils interviennent pour déterminer un projet de territoire, pour mettre un place un plan local d’urbanisme intercommunal ou pour réaliser une étude urbaine, les cabinets d’étude sont devenus incontournables voire obligatoires puisque les derniers programmes d’action publique tels que l’AMI centre-bourg aux échelles nationale et régionale, le plan « Action Cœur de Ville » et le programme « Petites Villes de Demain » participent au financement de l’ingénierie.

Figure n°13 : Le soutien en ingénierie, un des trois piliers du programme PVD



Source : ANCT, 2021

Un rapport du Sénat datant de mai 2022<sup>141</sup> fait état de l'influence de plus en plus grande des cabinets d'étude sur les acteurs publics en l'occurrence l'Etat central, dont les dépenses en conseil ont atteint plus d'un milliard d'euros en 2021. Ces cabinets conseil interviennent à titre de spécialiste dans la maîtrise des outils statistiques, cartographiques voire des outils juridiques pour le montage d'opérations d'aménagement et se sont structurés autour d'une « *combinaison de compétences* » (Claude, 2006) qui repose sur des connaissances et des savoir-faire pluridisciplinaires. Les collaborateurs sont souvent issus de grandes écoles (Ecole d'ingénieurs, école de commerce, Sciences politiques...) ou d'institut d'urbanisme. Ces cabinets sont devenus les têtes pensantes en études et en aménagement des élus qui sont face à un environnement complexe requérant de multiples compétences dont ils ne disposent pas en interne. L'action publique serait donc façonnée par ces cabinets passant d'un système technocratique ((Linossier, 2012) à une forme de « *consultocratie* » (Saint-Martin, 2001). Ainsi, la présence réduite des agences d'urbanisme dans les territoires peu denses, comme nous avons pu le souligner dans le deuxième chapitre de notre thèse, favoriserait le recours aux cabinets d'études privés.

De plus, il semble exister une forme de porosité entre ces cabinets et l'administration publique, ce qui a concouru à la « *diffusion d'une méthodologie de l'action publique* » (Linossier, 2012). Par exemple, ils apparaissent parmi les participants dans des rapports institutionnels. Nous pouvons citer la « mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et

<sup>141</sup> Un phénomène tentaculaire : l'influence croissante des cabinets de conseil sur les politiques publiques – Rapport - Rapport n° 578 (2021-2022) de Mme Éliane ASSASSI, fait au nom de la CE Cabinets de conseil, déposé le 16 mars 2022

moyennes » commanditée principalement par la Chambre de Commerce et d'Industrie France, les ministères de l'Economie et des Finances et de la Cohésion des Territoires. Publié en février 2018, sa rédaction a été confiée à Monsieur David Lestoux du cabinet LA ! Lestoux & Associés. Dans le rapport, il se présente en tant qu'« *expert de la revitalisation des cœurs de ville* ».

Pour toutes ces raisons, il nous a semblé important d'observer du côté de la pratique pour étayer nos propos et éventuellement construire, à partir de l'ensemble des sources identifiées, notre propre démarche méthodologique. D'ailleurs, Alain Bourdin souligne la nécessité de regards croisés entre « *les savoirs qui contribuent à l'urbanisme quelles que soient leur origine et leur nature.* » (Bourdin, 2019)

Nous ne passerons pas en revue l'ensemble des méthodologies mis en œuvre par les cabinets d'étude. Nous prendrons l'exemple de quelques cabinets, notamment ceux rencontrés le plus souvent au cours de nos recherches. Nous avons pour objectif de relever les orientations méthodologiques des cabinets d'études privés et d'en déterminer les spécificités s'il en existe.

Tout d'abord, nous constatons que les cabinets d'étude peuvent être généralistes ou spécialistes dans un domaine particulier. Nous commencerons par les cabinets généralistes.

Le cabinet Lestoux semble intervenir comme un acteur incontournable de la revitalisation du centre-ville. Ce cabinet fait partie des cabinets qui ont le vent en poupe actuellement. La méthode proposée invite les collectivités locales à agir sur quatre fonctions d'une centralité : la fonction économique, la fonction identitaire, la fonction habitat et la fonction services. Il considère que ces fonctions sont des facteurs de commercialité.

**Figure n°14 : Agir sur les quatre fonctions d'une centralité**



Source Cabinet L&A

Cependant, à l'appui des études publiées par les collectivités locales, le cabinet Lestoux se concentrerait uniquement sur la fonction économique pour établir son diagnostic, malgré l'évocation de quatre fonctions urbaines. Il réaliserait plus spécifiquement des « études de potentiel commercial » des territoires.

Nous relevons que son diagnostic s'appuie sur l'analyse de plusieurs indicateurs d'évolution du commerce :

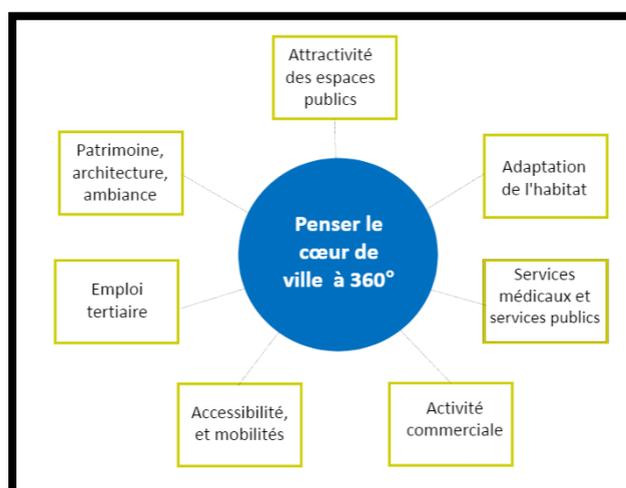
- Les indicateurs sociodémographiques ;
- La répartition de l'offre commerciale traditionnelle dont la surface commerciale est inférieure à 300m<sup>2</sup> et la répartition de l'offre commerciale alimentaire de base ;
- Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces actives (>300 m<sup>2</sup>) ;
- La vacance commerciale à l'échelle communale ;
- La présence des enseignes non alimentaires les plus attractives selon leur localisation en centre-ville ou en périphérie
- La localisation des circuits dits « alternatifs » : les marchés, la vente directe producteurs
- La répartition de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville ;
- L'analyse des zones commerciales (localisation, surface commerciale, position dans l'armature urbaine, logique d'implantation et ambiance d'achat) ;

Ce diagnostic est complété par une enquête téléphonique auprès des consommateurs habitants sur le territoire d'étude.

L'étude remise aux collectivités serait divisée en trois parties. La première partie s'attacherait à présenter les grandes tendances en matière de consommation. La deuxième partie est consacrée aux résultats du diagnostic portant sur le territoire d'étude. La troisième et dernière partie énoncerait des recommandations générales à partir de l'acronyme MACS (Marque et identité différenciante, Ambiance urbaine, Connexions, Services) et des recommandations adaptées à la situation du territoire d'étude, à partir de l'application de l'acronyme précité.

Le cabinet Lestoux recommande aux collectivités de construire leur centre-ville à partir de l'articulation de différents éléments qu'il nomme « la centralité 360° » :

**Figure n°15 : La centralité 360°**



Source : Cabinet L&A, Revitaliser son cœur de ville & l'adapter au commerce de demain<sup>142</sup>

Cet exemple illustre le diagnostic des centres-villes « *du point de vue des fonctions* » (Bourdin, Alain, 2019) qui est la méthode dominante actuelle. Elle répond à la question « *quels programmes faudrait-il ajouter ?* » (Bourdin, A., 2019).

Il existe une autre voie qui est celle de l'analyse de valeur urbaine (versus analyse de la valeur fonctionnelle). Elle repose sur « l'intensité, la symbolique, l'usage, l'appropriation », méthode qui renvoie à « l'urbanisme des lieux » (Bourdin, A., 2019).

Certains cabinets envisagent le diagnostic des espaces centraux sous cet angle. Nous pouvons prendre pour exemple la démarche de l'agence EKER qui a accompagné la ville de Chinon lauréate du plan Action Cœur de Ville. Il s'agissait de mener un diagnostic de son centre-ville, en s'appuyant sur la participation des habitants. Ce cabinet propose un « *diagnostic sensible du territoire* » défini de la façon suivante :

« *Il s'agit d'identifier la perception du territoire par ses acteurs et de recenser les idées et projets de redynamisation en cours, en débat ou « rêvés ».*

*Les thématiques sont les suivantes :*

**- Les habitants, usagers :** *qui sont-ils actuellement, pourquoi viennent-ils au Cœur de Ville, pourquoi n'y viennent-ils pas, qu'aiment-ils y faire ? et demain, qui souhaite-t-on attirer au Cœur de ville ? quelle forme d'habitat pour quels types de foyers ? etc.*

<sup>142</sup> <https://docplayer.fr/35565387-David-lestoux-directeur-associe-revitaliser-son-coeur-de-ville-l-adapter-au-commerce-de-demain.html>

- **Les commerces** : quelle perception de l'offre, quels manques, quelle appréciation du parcours marchand, du fonctionnement des commerces, quels nouveaux lieux d'activité commerciale ou artisanale ? etc.
- **L'accessibilité, les mobilités** : comment se déplace-t-on vers le Cœur de Ville et en son sein ? comment améliorer les mobilités ? etc.
- **L'animation, la convivialité de l'espace public** : quels événements, moments sont importants ? quelle vie de quartier souhaite-t-on déployer ? quelle ambiance pour les espaces publics ? etc.
- **Les équipements, les services** : entreprises, loisirs, sorties, culture, information, services administratifs... quels sont les services que le Cœur de Ville peut/doit proposer à ses usagers ?
- **L'identité du Cœur de Ville** : quelle image pour le Cœur de ville – aujourd'hui, demain ? quel aspect mettre en avant, quels marqueurs pour attirer des visiteurs ? etc. » (Chinon infos, MARS 2019 - n°55).

A la lecture de cette démarche, nous comprenons que le diagnostic de la valeur fonctionnelle de la ville est réalisé à travers le regard des habitants.

Néanmoins, les outils mobilisés appartiennent davantage aux outils de « consultation » que de « participation réelle » à une démarche d'analyse concrète. Ils se résument ainsi dans le tableau ci-contre :

**Tableau n°18 : Exemple d'outils mobilisés par un cabinet d'étude pour analyser la valeur urbaine des centres-villes**

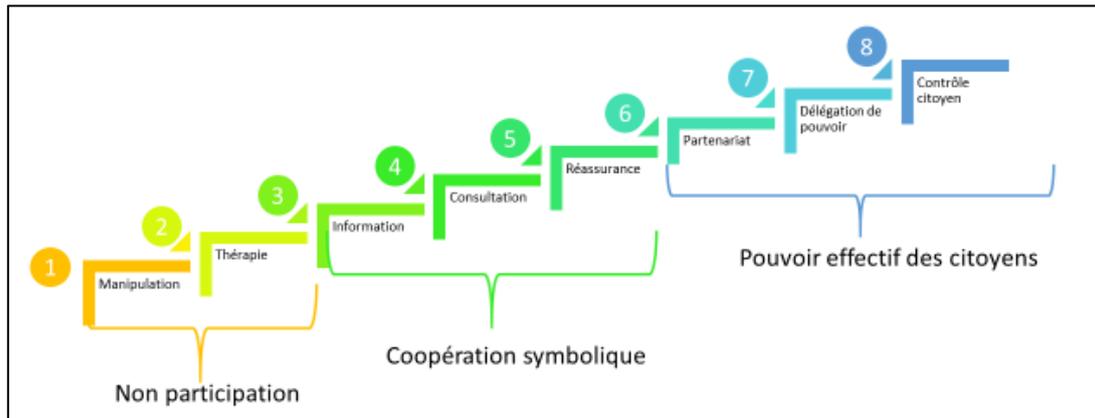
<b>Outils mobilisés</b>	<b>Type de méthode participative</b>	<b>Nombre de participants</b>
<b>Stand sur le marché</b> (une matinée)  Echanges informels, invitation à participer à la plateforme et à répondre au questionnaire	Consultative en mode actif	50
<b>Un entretien</b> avec l'association des commerçants AVEC <i>Nombre exact de personnes présentes lors de cet entretien inconnu</i>	Consultative en mode actif	1
<b>Un atelier dédié aux commerçants et artisans</b> 3 phases : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etat des lieux de la situation commerciale et artisanale</li> <li>• Atouts et enjeux du commerce</li> <li>• Pistes d'améliorations</li> </ul>	Participative	35
<b>Entretiens informels avec des passants</b> dans le cœur de ville et en-dehors	Consultative en mode actif	20
<b>Plateforme participative</b> en ligne	Consultative en mode passif	30
Enquête par <b>questionnaire</b>	Consultative en mode passif ou actif selon le mode d'administration du questionnaire	84
<b>Total de personnes consultées</b>		<b>220</b>

Source : TEXIER Elodie

Lorsque l'enquêteur est en contact direct avec l'enquêté, nous considérons que c'est un mode actif de consultation. A l'inverse, nous considérons que c'est un mode passif (enquête en ligne, plateforme en ligne).

Selon l'échelle de la participation citoyenne proposée par Sherry Arnstein en 1969, les méthodes mobilisées par le cabinet EKKER resteraient des méthodes consultatives qui sont considérées comme de la « consultation symbolique » (Arnstein, 1969).

**Figure n°16 : L'échelle de la participation citoyenne**



Source : TEXIER Elodie, d'après Arnstein, Sherry, 1969

Par ailleurs, nous remarquons la place importante dédiée aux acteurs économiques dans le processus de consultation.

Ainsi, la démarche qui à première vue pourrait se distinguer des autres cabinets d'études semble malgré tout similaire. Le cabinet interroge les fonctions urbaines et accorde une place prépondérante à la fonction économique dans le diagnostic du centre-ville de Chinon.

En mettant en parallèle les méthodes scientifiques et les méthodes des praticiens mobilisées actuellement, nous remarquons que les praticiens s'inscrivent dans ces méthodes scientifiques sans apporter d'innovation particulière.

Les méthodes scientifiques sont plutôt anciennes et n'ont pas été renouvelées jusqu'à maintenant. Jean-Paul Lévy clamait déjà à la fin des années quatre-vingt que « *c'est cependant au-delà du fonctionnel qu'il [le centre] apparaît dans sa véritable dimension. Un des moindres mérites de la géographie de la perception aura été de mieux restituer ses valeurs symboliques et culturelles et la façon dont celles-ci sont, peu ou prou, intériorisées par les citadins* » (Lévy, 1987).

Ces méthodes s'appuient essentiellement sur des données quantitatives. Or, la méthode mobilisée est souvent déterminée par la question posée en amont par les acteurs à laquelle ils attendent une réponse. Généralement les centres-villes soulèvent une unique question attachée au courant néo-libéral qui est celle de l'attractivité. Ainsi, cela permettrait d'expliquer en partie les raisons d'un déséquilibre entre des méthodes quantitatives dominantes et des méthodes qualitatives « pastiches », puisque l'attractivité au sens littéral se définirait par « *la capacité à conserver ou attirer des activités nouvelles ou de l'emploi* » (Mulkay, 2006). Cette approche

économique du territoire et des espaces centraux induit de fait des méthodes quantitatives. Cependant, des approches nouvelles ou plutôt complémentaires apparaissent, rediscutant la définition première de l'attractivité, en introduisant des dimensions plus qualitative et territoriale. Jean-Charles Edouard s'inscrit dans cette approche émergente en ajoutant un nouveau facteur à prendre en compte dans la définition de l'attractivité qui selon lui « *est la capacité d'attraction d'un territoire en raison de l'attrait qu'il dégage* » (Edouard, 2019).

Milhan Chaze présente l'évolution de la définition de l'attractivité pour tendre vers l'attractivité territoriale :

**Tableau n°19 : Attraction, attrait et attractivité territoriales**

	Attraction territoriale	Attrait territorial	Attractivité territoriale
Définition	Force qui attire les populations et/ou les capitaux vers un territoire, se traduisant par des flux comptabilisables	Ensemble des caractéristiques d'un territoire qui permettent d'attirer ou de fixer les populations ou les capitaux	Capacité d'attraction d'un territoire en raison de l'attrait qu'il dégage
Type d'approche	Approche par l'objet attiré vers le territoire (population et/ou capital)	Approche par les caractéristiques attrayantes d'un territoire (qualité de vie, qualité du lieu)	Combinaison des deux par l'objet attiré et par le territoire attrayant
Méthode d'analyse	Méthode quantitative privilégiée (flux, solde migratoire, etc)	Méthode qualitative privilégiée (représentation, perception, sociabilités, etc)	Combinaison des deux types de méthodes

Source : Milhan Chaze, 2017

Dans cette perspective, l'attractivité territoriale est l'addition de l'attraction territoriale et de l'attrait territorial, mobilisant à la fois des méthodes d'analyse quantitatives et des méthodes d'analyse qualitatives.

On se demandera alors quelles méthodes nous permettraient d'intégrer une dimension plus qualitative de l'analyse des centres-villes.

### 2.3) Des méthodes qui placent l'utilisateur au centre de l'analyse

Donner la parole aux habitants pour mieux comprendre le centre semblerait incontournable puisque comme le faisait remarquer Jean-Paul Lévy « *C'est vrai qu'il est tout à la fois le miroir de la société urbaine dans lequel elle se contemple, un miroir aux multiples facettes, et le reflet de celle-ci* » (Lévy, 1987). C'est pourquoi selon l'auteur, le centre ne doit pas uniquement se

réduire à un espace de capitalisation dont les phénomènes de croissance ou de décroissance urbaine ne trouvent leur explication que dans la rente que nous pouvons en tirer. La représentation de ceux qui pratiquent le centre-ville qui est un espace producteur de sens, un espace d'appropriation et à forte valeur symbolique fait partie des aspects que le géographe doit saisir : « *ce n'est donc plus le seul terrain qui est au centre de l'analyse, mais celui-ci comme support et point de départ de représentations, d'images, de discours* » (Lévy,1987).

C'est pourquoi nous nous intéresserons plus particulièrement dans cette partie aux apports épistémologiques et méthodologiques qui prennent en compte l'individu et son rapport à l'espace à travers l'étude des représentations.

### **2.3.1) Placer l'usager au cœur de la démarche de la compréhension des centres-villes**

Dans son ouvrage « Faire centre », Alain Bourdin reconnaît l'importance de la consultation des habitants et usagers et la rend légitime dans le processus de compréhension du fonctionnement des espaces : « *L'expertise d'usage existe, elle est importante et mieux portée par les usagers eux-mêmes que par n'importe qui d'autre. Les « gens » savent ce qui ne va pas, ce qui leur manque, pas nécessairement ce qu'ils pourraient avoir et ce qui les satisferait.* » (2019). Il ajoute que certains, au regard de leurs compétences personnelles, peuvent jouer le rôle de « *tiers experts* » (*Ibidem*). En revanche, il met en garde pour éviter de tomber dans l'excès en ne tenant compte que de cette parole habitante. Il préconise de croiser les savoirs des experts avec les savoirs des usagers pour permettre un diagnostic complet (*Ibidem*).

S'intéresser aux habitants, aux usagers consiste à interroger leur façon d'appréhender leur environnement à travers leur propre regard et leur propre pratique. C'est ainsi que les sciences sociales se sont attachées à interroger les représentations sociales de l'espace (espace perçu) et les pratiques spatiales (espace vécu). Les premiers travaux en sociologie urbaine ont été menés par l'Ecole de Chicago<sup>143</sup> dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle. A cette époque, la ville de Chicago passe, en à peine cinquante ans, du statut de petite ville de 5000 habitants en 1840 à celui de mégalopole atteignant plus d'un million d'habitants en 1890, se classant au deuxième rang des villes les plus peuplées aux Etats-Unis après New-York<sup>144</sup>. Associées à cet essor démographique fulgurant, des transformations urbaines profondes et rapides ont vu le jour pour

---

<sup>143</sup> Robert Ezra Park; E W Burgess; Roderick Duncan McKenzie; Louis Wirth publieront un ouvrage de référence "The city" en 1925 qui traite des groupes sociaux et de la transformation de l'espace en prenant pour exemple la ville de Chicago.

<sup>144</sup> Désormais, Chicago est classée à la 3<sup>ème</sup> place des villes les plus peuplées aux USA, comptant plus de deux millions sept cent mille habitants après Los Angeles et New York.

permettre d'absorber ce flux migratoire. L'Ecole de Chicago est née dans ce contexte dont la vocation était de comprendre ces mutations à la fois sociales et spatiales. Elle se démarque par ses méthodes in situ qui permettent de produire des données qualitatives en mobilisant des techniques totalement novatrices, comme l'observation participante, les entretiens... L'intérêt de l'Ecole de Chicago réside dans le fait de croiser les données qualitatives avec les données quantitatives afin de mettre à l'épreuve la fiabilité de la démarche scientifique. Cette école considère ces deux méthodes comme complémentaires.

Depuis lors, l'Ecole de Chicago a exercé une réelle influence sur les sciences sociales réservant à l'individu et au groupe une place importante dans la démarche de recherche.

En géographie urbaine, l'espace et l'individu interagissent en permanence et semblent indissociables dans la compréhension des dynamiques et des phénomènes spatiaux. Le centre-ville étant un espace social par essence, il convient de tenir compte de cette caractéristique.

Dès 1969, certains affirmaient l'importance d'inclure le citoyen dans la démarche d'action :

*« Les citoyens sont des acteurs du destin de leur ville et de leur centre. Si les options ne prennent pas en compte leurs comportements, leurs antagonismes, elles ont peu de chance de réussir. »* (Lapalu et Piau, 1969).

Jean-Paul Lévy, lui aussi recommandait de prendre en compte les acteurs privés :

*« Il ne faudrait pas oublier, à la base, les acteurs privés dont le rôle est loin d'être négligeable à la fois dans le premier sens (le dépérissement) et dans le second (la revitalisation). On peut enfin légitimement s'interroger sur les rôles respectifs de l'Etat, des collectivités locales et des particuliers ; sur leur articulation aussi. »* (Lévy, 1987, p.10).

La nouvelle charte d'Athènes de 1998 insiste désormais sur le fait qu'il faut intégrer les usagers dans le processus continu du renouvellement urbain :

*« Il est nécessaire de poursuivre cette évolution de l'urbanisme pour désormais délaisser exclusivement l'approche réglementaire de l'urbanisme en faveur d'un processus basé sur la connaissance des besoins exprimés par les utilisateurs de la ville et la médiation-compréhension-contrat entre les autorités et le milieu local à organiser dans ce sens. »* (Charte d'Athènes, 1998).

Et elle rappelle que le citoyen doit être au centre de la démarche d'urbanisme :

« la notion d'une approche de l'urbanisme centré sur le citoyen, exprimant les besoins fondamentaux de l'homme pour la vie en ville, se trouve au cœur de cette charte » (Charte d'Athènes, 1998).

D'autre part, les habitants peuvent apparaître comme des co-constructeurs potentiels de l'espace auxquels il faut réserver une place dans le processus de décision :

« La foi dans l'urbanisme scientifiques aux vérités universelles a cédé la place au doute : l'urbanisme ne peut plus prétendre au contrôle total de l'environnement (de la ville à la petite cuillère...), le pouvoir politique est directement impliqué dans la forme de la ville, les habitants revendiquent à juste titre un territoire et une capacité d'action. » (avant-propos) (Mangin et Panerai, 1999).

Enfin, Mélanie Macario, docteure en droit public, recommandait déjà dans sa thèse en 2012 « d'agir dans la durée, de mener une action continue dans le temps en se fondant sur une observation permanente des pratiques des usagers, c'est-à-dire en inversant la logique de primauté de la fonction sur l'individu. ».

A travers cette énumération de constats issue de chercheurs ou de praticiens de différentes spécialités des sciences sociales, tous s'accordent à dire que l'utilisateur doit être au centre des réflexions. Tous conviennent que l'utilisateur doit faire partie du processus de décisions autant que l'élu qui administre sa ville. D'ailleurs, une nouvelle tendance dans l'action publique urbaine, le *place making*, se diffuse progressivement en Europe et plus lentement en France. Très populaire sur le continent Nord-américain depuis les années soixante-dix, le *place making* consiste à donner plus de pouvoir de décision aux usagers dans l'aménagement de l'espace, c'est une forme d'*empowerment*<sup>145</sup> (Bacqué et Biewener, 2013) des usagers pour agir sur l'espace urbain. Nous pouvons observer quelques initiatives timides en France notamment à travers les budgets participatifs qui permettent aux citoyens d'un quartier de voter soit des propositions prédéterminées par la collectivité soit des propositions au préalable suggérées par les citoyens visant à améliorer des espaces partagés (création de placette, d'espace de détente...). Les pays au Nord de l'Europe sont plus expérimentés en la matière, notamment en Belgique où le *place making* fait partie des domaines d'expertise de l'association de management des centres-villes<sup>146</sup>. En revanche, selon nous, la simple consultation publique ou

---

<sup>145</sup> Traduction littérale difficile à établir en Français : « capacitation », « empouvoirement », c'est donner plus de pouvoir à des individus dans un processus de décisions.

<sup>146</sup> <https://www.amcv.be>

espace test à travers l'aménagement d'espaces éphémères (*pop up place*) ne suffisent pas si les collectivités souhaitent s'inscrire dans une démarche de *place making*, cela nous semble plus appartenir à « l'urban washing<sup>147</sup> ». Le *place making* consiste à placer l'utilisateur au centre de la démarche en lui attribuant un rôle actif dans le processus d'aménagement urbain dans le but de favoriser la réappropriation de l'espace public.

Nous l'avons compris, l'utilisateur doit être au cœur de la démarche à la fois dans la compréhension des besoins et donc des mutations auxquelles sont confrontées les espaces centraux et à la fois dans le processus de changement et de transformation de ces espaces. C'est pourquoi une nouvelle dimension apparaît clairement dans l'action publique des espaces centraux, celle d'animation de la communauté d'utilisateurs, un nouvel enjeu auquel nous ferons référence dans la deuxième partie de notre thèse.

Nous allons désormais explorer les méthodes et outils que nous pourrions mobiliser pour placer l'utilisateur au centre de notre démarche scientifique.

### 2.3.2) Quelles méthodes scientifiques pour prendre en compte l'utilisateur ?

L'espace social comprend à la fois la dimension matérielle et la dimension humaine, lesquelles interagissent. Dans cette perspective, l'analyse des centres-villes en tant qu'espace social nécessite d'étudier sa forme, sa composition, ses objets mais aussi les individus qui interagissent avec cet objet urbain. Cette interaction entre l'individu et son espace peut être d'ordres tangible, renvoyant aux pratiques spatiales (exemple : vivre dans le centre-ville, aller chercher son enfant à l'école, se rendre dans un magasin du centre-ville, déambuler dans les rues...) et intangible correspondant aux représentations socio spatiales (exemple : décrire à son ami le centre-ville d'une ville, raconter sa dernière sortie en centre-ville...). La géographie est assez familiarisée avec l'étude des pratiques spatiales. En revanche, l'étude des représentations socio spatiales nécessite de puiser dans la littérature en sociologie et en psychologie sociale, pour mieux en comprendre ses aspects. En France, Serge Moscovici est considéré comme le père fondateur de la théorie des représentations sociales, publiant pour la première fois un ouvrage « *La Psychanalyse, son image et son public* » en 1961 aux Presses Universitaires de France. Il considère que la pensée des individus, la façon dont ils perçoivent et comprennent

---

<sup>147</sup> Inspiré du green washing, l'urban washing serait le fait de faire croire aux usagers qu'ils co-construisent et co-décident alors que ce n'est pas la réalité.

leur environnement, est façonnée par leur expérience de vie. En 1989, un ouvrage collectif sous la direction de Denise Jodelet sera consacré aux représentations sociales. Nous y avons retenu la définition des représentations sociales comme étant « *le produit et le processus d'une activité mentale par laquelle un individu ou un groupe reconstitue le réel auquel il est confronté* » (Abric, 1989). Ainsi, les représentations socio spatiales sont considérées comme « *des constructions médiatisées par les schémas socioculturels des individus et les significations historiques des lieux et territoires définis administrativement et/ou construits selon des critères urbanistiques* » (De Alba et al. 2022). Elles permettent d'analyser les interrelations entre l'espace et les individus.

Plusieurs méthodes existent pour permettre de saisir ces représentations socio spatiales. Les méthodes et les travaux sont nombreux, expérimentés dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle avec l'Ecole de Chicago. La deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle sera marquée par les travaux de Kévin Lynch exploitant la technique des cartes mentales pour comprendre comment l'organisation de l'espace est appréhendée par les individus, ce qui lui a permis de déterminer, selon cette méthode, cinq éléments fondamentaux de l'organisation spatiale d'une ville : les voies, les limites, les nœuds, les quartiers et les points de repère (Marchand, 2005). Cette approche sera, depuis lors, enrichie par l'analyse de la dimension symbolique de l'espace. Il s'agira de comprendre les valeurs et les significations exprimées par les individus à travers la réalisation de cartes mentales (Jodelet, 1989).

Les différentes méthodes qui interrogent les représentations sociales sont nombreuses et désormais suffisamment éprouvées pour que leurs résultats soient objectivables. Notre démarche consistera à choisir celles qui nous sembleront les plus appropriées dans notre contexte de recherche si nous souhaitons interroger les représentations socio spatiales.

A la suite de cette revue de littérature portant sur les méthodes employées pour comprendre la complexité du centre-ville, capter ses enjeux et saisir toutes ses facettes -qu'elles soient issues de la recherche ou de la pratique- ce n'est pas tant la question du diagnostic et des méthodes qui est la plus importante, puisque malgré la profusion des approches, les espaces urbains, globalement, bénéficient d'un champ de connaissances et de pratiques très élargi ; mais c'est plutôt la question du pourquoi les centres-villes des petites villes sont restés si longtemps en déshérence. Quelles sont les raisons qui ont mis à mal ou rendu inefficace l'action publique dans ces espaces ?

Nous faisons le constat qu'il existe des méthodes, qu'il existe des instruments juridiques, alors pourquoi ces centres-villes des petites villes font-ils grise mine ?

Nous nous sommes aperçus que cette capacité d'action doit être tout d'abord accompagnée d'une volonté d'action et que cette volonté d'action ne peut reposer que sur un unique acteur en la personne de l'acteur public qui semble bien souvent démuni face aux résistances et freins auxquels il est souvent confronté et qu'il doit tenter de dépasser.

On se demandera finalement si la démarche, les objectifs et les leviers d'actions sont adaptés à la situation des centres-villes des petites villes ?



## Conclusion du troisième chapitre

Dans ce chapitre, nous avons d'une part recensé les méthodes pour identifier les centralités et in fine dessiner l'armature urbaine d'un territoire ; d'autre part exploré les méthodes d'analyse du centre-ville. Nous avons pu en dégager les apports scientifiques et aussi certaines limites qu'il sera important de prendre en compte dans la définition de notre cadre d'analyse.

Globalement, pour l'étude des centres-villes, nous assistons à des méthodes issues de travaux plus anciens et qui ont pu se perfectionner grâce à l'accès à des données plus riches et plus fines et grâce aux outils informatiques plus performants. Nous pensons que les méthodes exploitées par les praticiens seraient plus diversifiées et renouvelées car elles sont nombreuses et actuelles, en contact direct avec le terrain ; cependant nous relevons que ces dernières s'appuient sur les travaux plutôt anciens dont les réflexions scientifiques nécessiteraient d'être prolongées et actualisées. Le monopole de l'analyse commerciale des centres-villes persiste malgré tout, sans rediscuter le modèle métropolitain des centres-villes qui n'est peut-être pas celui des centres-villes des petites villes aujourd'hui. Sortir des schémas anciens, de ces « anachronismes urbains » (Offner, 2020) nécessiterait de réactiver l'intérêt des chercheurs portant sur les centres-villes des petites villes et aussi de réinterroger les idées persistantes voire surannées.

De plus, nous avons observé que la mesure de l'attractivité territoriale reste le fil conducteur de l'analyse des centralités et des centres-villes. D'ailleurs, l'approche statistique est dominante pour identifier les centralités. Nous avons pu identifier deux cadres méthodologiques principaux pour déterminer les centralités et définir la hiérarchie urbaine : l'approche morphologique qui s'appuie sur la continuité du bâti et la démographie (INSEE) et l'approche fonctionnelle qui repose sur les équipements et les services offerts par la ville (la recherche en géographie). Une voie parallèle et complémentaire pourrait s'appuyer sur l'approche proximate pour identifier une autre dimension de la centralité, la centralité politique, qui nous semble importante à l'aune de la concurrence territoriale et pour mieux comprendre les jeux d'acteurs dans la gouvernance territoriale.

Ce chapitre offre l'opportunité de faire l'inventaire des approches méthodologiques destinées à l'étude des centres-villes. Dans la recherche académique, nous avons souligné qu'aucun cadre spécifique n'existait pour analyser les centres-villes. Les méthodes mobilisées s'appuient sur un cadre d'analyse générale des « urban studies » à la française selon : la dimension matérielle, la dimension humaine et la dimension décisionnelle.

Nous avons pu, néanmoins, déterminer des approches dominantes :

- L'analyse par fonction urbaine et plus particulièrement la fonction commerciale, l'analyse systémique des fonctions urbaines étant plus marginale. L'analyse de la fonction commerciale est d'ailleurs entretenue par les praticiens dont les études urbaines ciblent essentiellement l'armature commerciale des centres-villes.
- L'analyse des enjeux urbains pour dépasser l'analyse fonctionnelle et adopter une approche plus systémique. Trois enjeux urbains sont identifiés selon Jean-Paul Lévy : les enjeux tertiaires, résidentiels et fonciers et immobiliers ;
- L'analyse du centre-ville en tant qu'espace de capitalisation où l'analyse foncière et immobilière est centrale.

Enfin, nos travaux ont mis en relief une méthode complémentaire et incontournable. Elle s'appuie sur la géographie des représentations pour « *mieux restituer les valeurs symboliques et culturelles* » (Lévy, 1987) des centres-villes.





## Conclusion de la première partie

Force est de constater un regain d'intérêt pour les petites villes autant dans le domaine de la recherche que dans le champ des politiques publiques, ce qui n'était pas vraiment le cas lorsque nous avons commencé à étudier les petites villes fin 2018. Trois facteurs ont, selon nous, permis cette mise en lumière des petites villes.

Le premier facteur repose sur le positionnement de certains chercheurs, que nous dénommerons « les éclaireurs du tiers-espace », qui se sont attachés à éclairer les territoires situés « hors de l'ombre portée des métropoles » (Chadoin *et al.*, 2016). Ils ont réinterrogé la figure métropolitaine, envisagée par certains, comme l'unique modèle de développement urbain, en référence à la mythologie CAME - Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence – (Bouba-Olga et Grossetti, 2018). Le deuxième facteur, un des accélérateurs, est le mouvement des gilets jaunes, éclatant en novembre 2018. Il a mis sous le feu des projecteurs les habitants des territoires, perçus comme « *les oubliés de la République* » (Estèbe, 2018). Enfin, le troisième facteur est celui de la crise sanitaire. Elle a fait apparaître les territoires ruraux, peu denses, les petites villes comme des lieux de « refuge », « hospitaliers » et « protecteurs » face à l'épidémie.

Toutefois, dix ans auparavant, était annoncée « la fin des petites villes » (Roques, J.-L., 2009). Cette ambivalence de la petite ville, tantôt représentée comme « morte », tantôt représentée comme l'idéal de vie depuis les métropoles, démontre une représentation schizophrénique des petites villes (Taulelle, 2010).

Les petites villes restent enchâssées dans une armature territoriale polycentrique dans laquelle les centralités sont mises en concurrence, les unes contre les autres. Cette course à la centralité est un enjeu fort pour chacune des petites villes à la fois pour affirmer leur position politique et compter parmi la nouvelle organisation intercommunale, à la fois pour faciliter l'accès aux programmes d'action publique qui en ont fait un critère de sélection. Cet enjeu de centralité est en interrelation avec les enjeux de centre-ville et la centralité et le centre-ville se retrouvent régulièrement confondus voire assimilés dans la littérature, ce qui nuirait à l'étude des centres-villes en tant qu'objet singulier tout en tenant compte de son interaction avec son environnement. Ainsi le centre-ville pâtit, d'un certain nombre d'« anachronismes urbains » (Offner, 2020) et d'antagonismes urbains.

Alors qu'il est affirmé que le centre-ville est un espace multifonctionnel, la plupart des études urbaines portent exclusivement sur l'armature commerciale du centre-ville. En effet, le centre-ville pâtit d'une idée ancienne et persistante selon laquelle seul le commerce est générateur de flux dans l'espace urbain. Ce poncif est entretenu par l'image des vitrines vides en pied d'immeubles. Ainsi la crise des centres-villes s'est pendant longtemps cristallisée autour de la crise des commerces indépendants des centres-villes des petites villes. L'exprimer ainsi permettrait peut-être de renouveler le regard porté sur ces pieds d'immeuble abandonnés. Ne faudrait-il pas envisager un nouvel usage, une nouvelle destination pour ces pieds d'immeuble où la réintroduction du commerce, pour faire comme autrefois, est peut-être vain malgré tous les efforts déployés par les pouvoirs publics.

Par ailleurs, le centre-ville est défendu comme un espace supra fonctionnel. Cependant, ni le législateur, ni les pouvoirs publics ne l'ont érigé à ce statut. Sinon le centre-ville serait un espace traité de façon différenciée sur le plan juridique, or il n'en est rien. Ce statut différencié lui permettrait d'échapper à la concurrence des territoires substituables au centre. Or, le vieux débat « centre versus périphérie » persiste.

De plus nous retiendrons que « *l'espace central est un espace symbole et un espace enjeu* » (Lévy, 1987). Ainsi, Le centre-ville véhiculant des valeurs sociales et urbaines fortes est un espace en tension. Il voit naître des antagonismes confrontant les représentations mais aussi l'appropriation. D'ailleurs, l'action publique, qui doit impliquer autant l'acteur privé que public, rencontre des difficultés à accompagner les mutations socio spatiales qui s'opèrent dans les centres-villes des petites villes.

Enfin, le centre-ville des petites villes souffre d'un modèle basé sur l'attractivité et à partir duquel sont construites les analyses des praticiens à destination des commanditaires publics. Les programmes d'action sont ainsi tournés vers la quête de cette attractivité obsessionnelle.





## **SECONDE PARTIE :**

### **L'action publique locale à l'épreuve des représentations sociales et de l'appropriation spatiale**



## Présentation de la seconde partie

La première partie avait pour objectif de poser les jalons théoriques de nos sujets d'étude portant sur les notions de centralité(s) des petites villes. Dans un premier temps, nous avons fait la synthèse des travaux de recherche en géographie sur la petite ville, sujet qui connaît un regain d'intérêt depuis 2020. Puis, dans un deuxième temps, nous avons souhaité explorer le concept de centralité(s). Nous avons alors pu souligner que la notion de centralité est appréhendée selon deux échelles qui coexistent et parfois se confondent. D'une part la centralité d'une ville correspond à son niveau hiérarchique et à son pouvoir d'attraction dans l'organisation territoriale. D'autre part, la centralité fait référence au centre-ville qui renvoie à la ville originelle, lieu le plus dense et le plus ancien de la ville, présentant des caractéristiques multifonctionnelles. Il se trouve que la centralité des petites villes, qu'elle soit appréhendée à une échelle interurbaine ou à une échelle intra urbaine, cristallise les préoccupations des acteurs publics. Cela a donné lieu récemment à des programmes d'action publique inédits visant à accompagner et à soutenir les petites villes, dans le but de renforcer leur place de centralité dans l'armature urbaine. Ces actions ont reposé essentiellement sur la rénovation urbaine de leurs centres-villes. C'est pourquoi le chapitre 2 s'est attaché à retracer l'évolution des politiques publiques, afin de démontrer que les petites villes n'ont jamais vraiment fait l'objet de dispositifs de soutien. Dans cette perspective, le manque de connaissances théoriques et pratiques, récentes, sur les petites villes et leurs centres-villes, a conduit à proposer des outils de diagnostics et de remédiations s'inspirant du modèle des grandes villes (chapitre 3). Ce faisant, nous en avons conclu que les instruments à disposition des élus locaux ne sont pas toujours adaptés à la configuration des petites villes et de leurs centres-villes.

Ce cadrage conceptuel a permis de nous interroger sur les obstacles de l'action publique locale dans les centres-villes des petites villes, question à laquelle nous souhaitons répondre dans cette seconde partie, en nous appuyant sur nos études empiriques. Nous avons fait le choix de suivre une démarche empirico-inductive en partant des premières observations de terrain et en les croisant avec la littérature scientifique pour construire nos hypothèses de départ.

Nous poursuivons l'idée que les centralités font partie d'un système concurrentiel favorisé par l'organisation territoriale, ce qui oblige les acteurs à mettre en œuvre des stratégies. Cette concurrence est aussi entretenue par les programmes d'action publique sélectionnant les bénéficiaires à partir d'appel à candidature. Dans ce contexte, ce système concurrentiel fait naître des tensions qui s'exercent entre les acteurs autant à l'échelle interterritoriale qu'à l'échelle intra territoriale. Par conséquent, nous souhaitons démontrer que la dimension

d'enjeux combinés (Lévy, J.-P., 1987), autour de la question de la centralité, est encore d'actualité aujourd'hui. Nous considérons que les enjeux se concentrent sur l'appropriation de l'espace et sur les représentations sociales de l'espace. A l'échelle des centres-villes, traiter la question des enjeux permet aussi de dépasser l'analyse fonctionnelle pour les considérer comme des espaces producteurs de valeurs sociales et urbaines.

Le **chapitre 4** présentera l'étendue du travail de recherche réalisé sur le terrain. Il précisera les moyens de collecte des matériaux, leurs natures et leurs résultats. Ce chapitre soulignera la diversité des outils mobilisés qui a permis d'enrichir considérablement les résultats empiriques. Le choix des quatre terrains d'étude sera justifié. Chaque ville sélectionnée fera l'objet d'une présentation synthétique pour permettre la contextualisation des cadres d'étude.

Le **chapitre 5** interrogera les tensions autour de la question de la centralité à l'échelle interurbaine. Cette centralité sera étudiée sous les angles techniques, sensibles et politiques en croisant les méthodes quantitatives et les méthodes qualitatives de façon inédite. Nous questionnerons l'interdépendance entre « centralité » et « centre-ville » de la petite ville. L'approche sensible de la centralité permettra d'évaluer l'influence des représentations du centre-ville sur la construction des représentations socio-cognitives de la centralité. L'approche politique, à partir des apports de la théorie de la proximité, déterminera si les proximités géographique et organisée jouent un rôle dans la transformation urbaine des espaces centraux.

Le **chapitre 6** sera consacré plus spécifiquement à l'étude des espaces centraux au prisme des jeux de pouvoir entre les acteurs du centre-ville. Nous reconnaissons l'existence de trois acteurs qui exercent un pouvoir d'influence sur la transformation urbaine des centres-villes. Il s'agit des propriétaires d'immeubles<sup>246</sup>, des acteurs économiques et des usagers<sup>247</sup>. Nous mobiliserons les bases de données MAJIC pour analyser les rapports de force entre les propriétaires privés et les acteurs publics. L'influence des acteurs économiques sera mesurée en croisant les résultats des enquêtes par questionnaire, des recherches documentaires et des entretiens semi-directifs. Enfin, nous confronterons certaines idées reçues attachées au centre-ville, aux représentations socio-cognitives et aux pratiques spatiales des usagers. La hiérarchie des fonctions urbaines se trouvera remise en question.

---

<sup>246</sup> Immeuble est entendu au sens juridique défini aux articles 517 à 526 du Code civil.

<sup>247</sup> Les usagers sont entendus comme étant les individus qui utilisent le centre-ville soit pour y travailler, soit pour y consommer, soit pour utiliser ses équipements, ses services, ses espaces publics. Cela peut être autant dans le cadre récréatif qu'utilitaire.

**Chapitre 4 :**  
**Choix méthodologiques**  
**et délimitation du zonage d'étude**



## **Introduction au quatrième chapitre**

Ce chapitre est consacré à la présentation et à la justification des choix méthodologiques opérés.

Il se divise en deux parties.

Dans un premier temps, nous présenterons la diversité des outils mobilisés pour la collecte des données, laquelle repose sur la combinaison des méthodes quantitatives et qualitatives et sur l'exploitation des données primaires et secondaires. Nous justifierons l'intérêt de la richesse de ces matériaux qui ont pour vocation de répondre à nos questions de recherche et qui ont permis la triangulation des résultats obtenus. Puis nous exposerons nos résultats et leurs limites en ce qui concerne la manipulation des outils et le contexte dans lequel s'est déroulé ce travail empirique.

Dans un deuxième temps, nous préciserons le champ d'application spatial de ce travail empirique, lequel s'est déroulé exclusivement dans la région Nouvelle-Aquitaine. Une première partie s'attache à présenter la région Nouvelle-Aquitaine à travers son maillage de petites villes. Puis nous nous intéresserons aux dispositifs régionaux en faveur de la redynamisation des espaces centraux des petites villes. Une deuxième partie se concentre sur le choix des quatre villes d'étude et leur présentation sous les angles historiques et socioéconomiques.

Ce chapitre vise à clarifier notre approche empirique.



## 1) Méthodologie : le recueil des matériaux

---

Un véritable travail de terrain a été mené sur quatre villes d'étude. Dans un souci de cohérence, nous avons pris soin d'utiliser les mêmes outils de recueil des matériaux. Nous nous sommes appuyés à la fois sur la collecte des données primaires et des données secondaires. Les données primaires renvoient aux matériaux qui ont été collectés directement sur le terrain par nos propres moyens, en nous appuyant sur des outils créés spécifiquement et selon une méthodologie déterminée à l'avance. Cela a pour avantage d'accéder à de la donnée inédite, ciblée et actuelle ; ainsi cela confère une maîtrise plus importante de la donnée collectée notamment concernant l'évaluation de la qualité.

Les données secondaires sont quant à elles des données produites par des organisations tierces, soit publiques, soit privées, en général à des fins statistiques. Ces données peuvent être en accès libre, comme les données de l'institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ou en accès restreint ; dans ce cas, elles sont rarement diffusées publiquement et peuvent être aussi payantes. Par exemple, on peut citer les études réalisées par des cabinets privés à la demande des collectivités locales.

La diversité de nos sources de données a permis de mettre en discussion les hypothèses posées et de répondre à nos questions de recherche.

Nous allons présenter en détail les outils mobilisés, leurs intérêts et leurs limites dans notre contexte de recherche.

### 1.1) Le recueil des données primaires : choix, contexte, résultats

#### 1.1.1) Le choix d'une triangulation des méthodes mixtes

Le champ disciplinaire de la géographie offre de multiples outils et techniques pour collecter des matériaux. Cela peut s'expliquer par le fait que c'est une discipline ouverte sur les autres sciences sociales, dont elle se nourrit pour construire et mobiliser ses propres outils.

Les outils à notre disposition sont donc nombreux, foisonnants mais pas obligatoirement standardisés. Cela offre une grande liberté au chercheur mais cela peut constituer un frein pour ceux qui pourraient rencontrer des difficultés à s'approprier certains outils. Il est donc nécessaire de pouvoir opérer des choix et des adaptations, afin de construire ses propres protocoles d'études. La rigueur scientifique reste le premier objectif fixé, c'est pourquoi la phase de mise en œuvre de ces outils de terrain doit être aussi soignée que celle du moment de la collecte.

De notre côté, nous avons mobilisé les méthodes dites « mixtes » pour faciliter leur triangulation. La triangulation des méthodes consiste à combiner différentes méthodes de

collecte des matériaux, afin de croiser les résultats et de les mettre en confrontation. Selon les chercheurs Sabine Caillaud et Uwe Flick, « *la triangulation méthodologique peut être définie comme le fait d’appréhender un objet de recherche d’au moins deux points de vue différents* » (2016), ce qui est notre but. En effet, en plus de mobiliser différentes méthodes qualitatives et de les coupler à des méthodes quantitatives, nous avons aussi croisé les regards entre usagers, acteurs économiques, associatifs, élus et experts. Cette mise en abyme de nos questions de recherche sous différents angles a permis une vision plus globale et transversale de notre sujet et de mieux comprendre les enjeux qui s’en dégagent.

Pour la mise en application, nous avons au préalable élaboré un tableau qui listait l’ensemble des questions de recherche d’un côté et les outils mobilisés de l’autre afin de déterminer le ou les outil(s) permettant de répondre aux différentes questions de recherche posées.

**Tableau n°20 : Exemple de tableau récapitulatif des outils mobilisés pour chaque question de recherche (données primaires)**

Questions de recherche	Catégorie d'étude	Observation statique, balade urbaine, relevé	Enquêtes par questionnaire	Carnet de bords (abandonné)	Entretiens semi-directifs	Jeu de reconstruction spatiale
Type de méthode (qualitative, quantitative, mixte)		Mixte	Mixte	Mixte	Qualitatif	Qualitatif
Comment sont caractérisés les centres-villes des petites villes et qu'est-ce qui permet de les délimiter ?	Environnement : aménagement physique de l'espace	<input checked="" type="checkbox"/> Balade urbaine <input checked="" type="checkbox"/> Observation statique <input checked="" type="checkbox"/> Relevé terrain				<input checked="" type="checkbox"/> Reconstruire la ville et analyser la place du cœur de ville attribuée par les participants et à partir de quels objets spatiaux sont-ils représentés ?
Quelles sont les perceptions du centre-ville ? (image perçue)	Représentation		<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants		<input checked="" type="checkbox"/> Entretien avec les acteurs publics et privés	<input checked="" type="checkbox"/> Reconstruire la ville et analyser la place du cœur de ville attribuée par les participants et à partir de quels objets spatiaux sont-ils représentés ?
Quels sont les facteurs qui entravent ou facilitent l'accès au cœur de ville ?	Pratiques spatiales et environnement : aménagement physique de l'espace	<input checked="" type="checkbox"/> Balade urbaine <input checked="" type="checkbox"/> Observation statique <input checked="" type="checkbox"/> Relevé terrain	<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants	<input checked="" type="checkbox"/> Habitants de l'intercommunalité		<input checked="" type="checkbox"/> Reconstruire la ville et analyser la place du cœur de ville attribuée par les participants et à partir de quels objets spatiaux sont-ils représentés ?
Quelles nouvelles fonctionnalités peut-on attribuer au cœur de ville ?	Pratiques spatiales et intervention sur l'espace		<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants	<input checked="" type="checkbox"/> Habitants de l'intercommunalité	<input checked="" type="checkbox"/> Entretien avec les acteurs publics et privés	<input checked="" type="checkbox"/> Reconstruire la ville et analyser la place du cœur de ville attribuée par les participants et à partir de quels objets spatiaux sont-ils représentés ?
Où se trouvent les nouveaux centres de vie ?	Pratiques spatiales et intervention sur l'espace		<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants	<input checked="" type="checkbox"/> Habitants de l'intercommunalité		
L'action publique est-elle adaptée aux problématiques de cœur de ville ?	Intervention sur l'espace		<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants		<input checked="" type="checkbox"/> Entretien avec les acteurs publics et privés	<input checked="" type="checkbox"/> Reconstruire la ville et analyser la place du cœur de ville attribuée par les participants et à partir de quels objets spatiaux sont-ils représentés ?
Quel est le degré d'impact de l'utilisation d'internet sur la fréquentation des centres villes ?	Pratiques spatiales		<input checked="" type="checkbox"/> usagers et commerçants	<input checked="" type="checkbox"/> Habitants de l'intercommunalité		

Source : TEXIER Elodie

Le travail de terrain s’est déroulé sur un temps long, découpé en plusieurs périodes dont certaines ont été perturbées par un contexte au caractère exceptionnel.

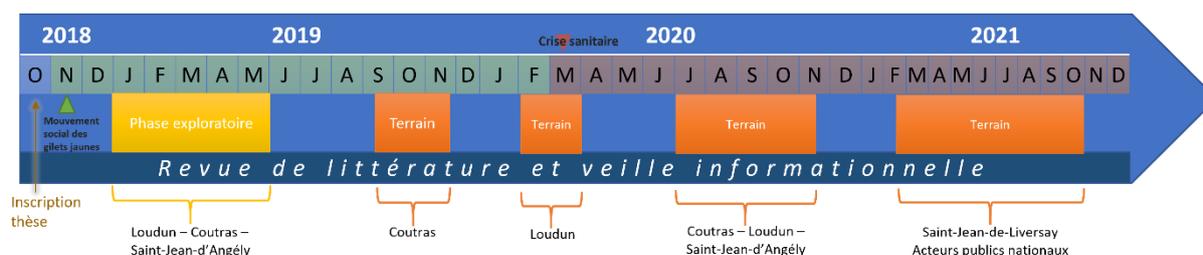
### 1.1.2) Un environnement incertain pour mener nos études

Le travail de terrain s'est découpé en plusieurs périodes. Nous avons mené une première phase exploratoire au printemps 2019 sur les trois premiers terrains d'étude : Loudun, Coutras, Saint-Jean-d'Angély. Cette phase fut l'occasion de découvrir Loudun et Coutras, deux villes d'étude qui nous étaient totalement inconnues. De plus, cette étape exploratoire a permis une première prise de contact avec les acteurs clés de chacun des terrains, ainsi nous avons pu nouer les premiers liens sur place.

Puis, une phase d'étude spécifique à Coutras a été réalisée en octobre 2019 pour répondre à un appel à communication sur le thème « *Politiques territoriales, acteurs territoriaux et politiques publiques locales* ». A cette occasion, nous avons réalisé une étude sur le déploiement du réseau de bus gratuit à l'échelle de l'intercommunalité.

Enfin, nous avons mené une dernière phase approfondie de collecte de données lors de l'été 2020 jusqu'à l'automne 2020. Cette phase aurait dû être réalisée au printemps 2020 ; néanmoins et dans le contexte sanitaire inédit, nous avons dû attendre la levée des mesures sanitaires strictes pour pouvoir revenir sur le terrain. Cette période de confinement a remis en question notre retour sur le terrain. D'un côté, nous doutions de la disponibilité des acteurs à nous rencontrer, l'activité professionnelle ayant été mise entre parenthèses de mars à juin 2020. De l'autre, nous avons cherché à trouver des solutions pour mener nos enquêtes par questionnaire et pour organiser nos ateliers de reconstruction spatiale tout en respectant les consignes sanitaires. En effet, et nous y reviendrons plus loin, l'administration de nos questionnaires était prévue en face à face, nous avons déjà expérimenté cette méthode à l'automne 2019 pour interroger les usagers de CALIBUS, dans le cadre d'une autre étude. Nous avons pu mesurer toute l'efficacité du procédé et nous avons envisagé de choisir le même mode d'administration. Evidemment, et au vu du contexte sanitaire, nous avons opté pour un autre mode d'administration, détaillé plus loin. S'agissant de l'atelier collectif de reconstruction spatiale, nous avons réduit le nombre d'ateliers et le nombre de participants.

**Figure n°17 : Frise chronologique des étapes du travail de terrain**



Source : TEXIER Elodie

Enfin, ce contexte nous a contraint à abandonner littéralement un outil qui apparaît volontairement dans le tableau n°20 ci-dessus, à savoir un carnet de bord qui devait être distribué individuellement. Il devait permettre l'étude des mobilités quotidiennes physiques et dématérialisées des participants sur 7 jours. L'objectif de cet outil était d'identifier les lieux de fréquentation des individus interrogés et leurs motifs de fréquentation, afin de mieux connaître leur pratique spatiale. Cet outil était inspiré d'une étude qui avait été menée par une équipe de chercheurs (Jousseume *et al.*, 2017) et qui portait sur l'analyse des mobilités résidentielles et quotidiennes, de leur combinaison, dans l'optique de déterminer leur interrelation dans les modes d'habiter en périurbain. Cette étude s'était appuyée sur un carnet de bord administré à 64 individus, dans lequel ils devaient, individuellement, restituer leur déplacement en dehors de leur domicile et, ce, pendant une semaine. Notre idée était de détourner cet outil et de l'adapter à une de nos questions de recherche pour évaluer l'importance du centre-ville dans la mobilité quotidienne des individus interrogés par rapport aux autres lieux fréquentés. D'ailleurs, cette dimension de mobilité quotidienne est plutôt rarement étudiée car difficile à mettre en œuvre, notamment quand les participants à l'étude sont des volontaires non indemnisés. Les résultats auraient certainement apporté une plus-value à ce travail de recherche, néanmoins les mesures sanitaires en vigueur depuis mars 2020 ayant fortement impacté les mobilités quotidiennes, cet outil n'était plus pertinent. Nous pourrions envisager son exploitation post-doctorat.

Figure n°18 : Extrait du carnet de bord élaboré mais non utilisé

Le carnet de bord est divisé en plusieurs sections :

- Page de garde :** Contient le logo RUBALITES, l'Université d'Angers, un résumé des instructions, et les coordonnées de contact d'Elodie Texier.
- VOS INFORMATIONS PERSONNELLES :** Un formulaire pour recueillir des données personnelles telles que le sexe, l'âge, la profession, la commune d'habitation, le niveau de revenu, et les motifs de déménagement.
- JOUR 1 :** Un tableau pour enregistrer les mobilités physiques de la journée, avec des colonnes pour le trajet, l'heure de départ, la durée, le mode de transport, et le motif.
- JOUR 1 (suite) :** Un tableau pour enregistrer les mobilités dématérialisées de la journée, avec des colonnes pour les sites internet visités, la tranche horaire, la durée, et le motif.

Source : TEXIER Elodie

Ainsi, le contexte imprévu de la crise sanitaire aura modifié la phase approfondie de notre terrain, tant dans la manière de solliciter les contacts que dans le choix et les modes de diffusion des outils d'enquête. Il nous semblait essentiel de rappeler cette nécessaire adaptation avant de présenter un à un les outils exploités et d'en exposer leurs limites.

### 1.1.3) Présentation des outils mobilisés et retours réflexifs

Comme énoncé précédemment, le principe des sources de données primaires est de les collecter soi-même, c'est-à-dire que le chercheur produit ses propres données, ce qui leur confère un caractère inédit.

De notre côté, pour collecter les données primaires, nous avons eu recours à :

- De l'observation urbaine et architecturale à travers des balades urbaines réalisées en solo et aussi accompagnées par des intervenants spécialistes (architecte, historien, animateur de patrimoine) ;

- Des relevés de terrain des fonctions urbaines ;
- Des entretiens semi-directifs auprès des élus (maire, 1<sup>er</sup> adjoint, adjoint à l'économie et aux commerces) et des acteurs clés (président d'association d'histoire et d'archéologie, président d'association des commerçants, chargés des services urbanisme, du développement économique, directeur d'organisme HLM...) ;
- Des enquêtes par questionnaires auprès des acteurs économiques et des usagers ;
- Des ateliers collectifs adaptés du jeu de reconstruction spatiale de Thierry Ramadier, chercheur en psychologie sociale.

a) L'observation urbaine : une première approche pour la découverte des terrains d'étude

L'observation urbaine consiste à porter une attention particulière à son environnement visible et invisible et plus largement sensoriel en décrivant ce que l'on voit, ce que l'on entend, ce que l'on sent, ressent et ce que l'on touche. Cette technique dresse l'état descriptif de l'objet observé sans porter aucune analyse à ce stade. C'est un relevé d'informations qui sera consigné soit dans un carnet soit dans une grille d'observations préalablement préparée. Sa phase d'analyse devra tenir compte du contexte de l'observation, c'est-à-dire des dimensions spatio-temporelles. Le choix des lieux d'observation et celui des périodes d'observation (mois, jour, heure) influenceront les résultats. C'est pourquoi cette technique s'inscrit dans un cycle continu et répétitif. L'objet observé peut porter sur des choses animées (exemple des individus) ou sur des choses inanimées (exemple le paysage) ou combiner les deux.

S'agissant de notre travail de terrain, nous avons utilisé cette technique lors de notre phase exploratoire des villes cibles. Cette technique a favorisé la découverte de ces terrains et en quelque sorte cela nous a permis de « prendre la température » in situ. En effet, sur les quatre villes d'étude, deux nous étaient totalement inconnues.

Dans ce contexte, nous avons fait le choix de mobiliser cette technique pour avoir une approche globale des terrains étudiés.

Ces observations ont été menées plus particulièrement pendant les vacances scolaires et sur des fins de semaine (à partir du vendredi). Le printemps et l'été sont des saisons où nous avons été les plus présents.

Nous avons mené ces observations en utilisant quatre moyens de transport différents, principalement la marche à pied (mobilité active) et l'utilisation de la voiture. Plus marginalement, nous avons eu recours au vélo (mobilité active) à Saint-Jean-d'Angély et à l'autobus (mobilité collective) à Coutras.

En matière de recueil des informations collectées, nous avons utilisé trois supports :

- le carnet ;
- l'enregistrement audio quand nous étions en voiture ;
- la photographie.

Enfin, deux temps ont rythmé ces observations. D'un côté nous avons mené des observations directes c'est-à-dire non participantes. Nous sommes restés en retrait des interactions sociales et nous avons observé anonymement et discrètement l'espace social. Cela se matérialisait soit par des balades urbaines dans une démarche dynamique, soit par des observations plus statiques postées sur un banc, ou à la terrasse d'un café.

L'objet de cette observation portait à la fois sur les aspects physiques et matériels de l'espace et sur les comportements des individus au sein de ces espaces, sur les interactions entre le contenant et le contenu, entre les choses inanimées et les choses animées.

Le deuxième temps d'observation a été organisé avec l'intervention d'un guide. Nous avons alors tenu le rôle « d'observateur participant ». L'objectif ici, était de pouvoir découvrir l'espace étudié à travers le regard d'un autre individu qui se positionnait comme « expert » du terrain observé. Pour la ville de Loudun, nous avons eu la chance de nous faire guider par trois intervenants différents, une historienne, une architecte et un animateur de centre-ville, portant chacun un regard singulier sur le centre-ville de la ville. Pour la ville de Saint-Jean-d'Angély, nous avons participé à la visite guidée de l'office de tourisme, intitulée « balade cœur de ville ». Aussi, le responsable « économie et aménagement » nous a présenté l'ensemble des aménagements en cours et à venir en centre-ville. A Coutras, c'est la présidente du conseil citoyen qui nous a fait visiter la ville à bord de son véhicule. Le président du GRACH a, quant à lui, retracé l'histoire du développement de la commune à partir d'une carte. Enfin, à Saint-Jean-de-Liversay, un groupe d'élus a présenté le bourg de la commune en voiture. Mis à part la visite commentée de l'office de tourisme qui s'est déroulée dans un cadre plus professionnel, les autres visites commentées ont favorisé la proximité entre l'animateur et l'observateur. Ainsi, les discours trop formels ont souvent laissé leur place à une parole plus personnelle et moins convenue.

Lors de ces différentes phases d'observation, seuls les relevés de notes et les relevés photographiques ont été mobilisés. Nous n'avons pas jugé utile d'utiliser une grille d'observation lors de cette phase exploratoire.

En marge, nous avons assisté à deux grands débats nationaux organisés à Loudun et à Saint-Jean-d'Angély, souhaités par l'Etat, en réponse au mouvement social des « gilets jaunes ». De plus, nous avons suivi certains conseils municipaux. Ce faisant, les informations collectées

étaient surtout de nature politique, dans un cadre particulièrement institutionnalisé. Nous avons constaté que les échanges étaient assez manichéens se manifestant dans des rapports de force entre les « pour » et les « contres ». Néanmoins, il nous a semblé intéressant d'en être observateur car bien que théâtralisés, ils offraient la démonstration d'opinions très affirmées et opposées.

#### b) Des relevés de terrain

Sur les quatre terrains étudiés, nous avons procédé à des relevés de terrain en centre-ville et sur les zones d'activités. L'objectif des relevés était de répondre à la question suivante : comment sont réparties spatialement les 4 fonctions urbaines permanentes des espaces étudiés ? Cela consistait à recenser l'ensemble des activités physiques (dotées de bureaux, locaux professionnels, commerciaux, artisanaux ou industriels) qui relèvent des fonctions « d'organiser », « d'échanger », « de se récréer » et « d'habiter » afin de déterminer si certaines fonctions sont prédominantes ou non.

C'est à partir d'un fond de carte des parcelles cadastrales que nous avons réalisé ce travail. C'est un travail fastidieux, chronophage qui reste limité à l'instant T. Parmi les quatre fonctions, il faut être conscient que l'étude de la fonction d'échange qui réunit les activités économiques et les activités de services marchands, peut être assez fluctuante. Les autres fonctions sont plus pérennes car plus difficiles à délocaliser. Ce travail a été mené pour les trois premières villes d'étude de juillet à août 2020 et pour la quatrième ville d'étude en juin 2021. Nous n'avons pas tenu compte des effets potentiels de la crise sanitaire, laquelle selon nos observations, n'a pas eu véritablement d'impacts immédiats sur les fonctions urbaines et notamment la fonction économique bénéficiant du soutien financier de l'Etat.

#### c) Les entretiens semi-directifs auprès des décideurs

Lors de notre travail de terrain, nous avons fait le choix de rencontrer un certain nombre de décideurs pour recueillir leur perception du territoire étudié à travers les expériences vécues, dans l'optique de mieux comprendre leur point de vue.

La technique de l'entretien semi-directif requiert la préparation d'un guide d'entretien en amont de la rencontre avec l'interlocuteur. Ce guide répertorie par grandes thématiques, les questions posées, pour diriger les échanges et mieux répondre à la question de recherche posée. Nous avons préféré les entretiens individuels qui offrent la possibilité de créer une relation plus personnalisée avec l'interlocuteur et ainsi diffuser un climat de confiance.

Nous nous sommes entretenus avec soixante-dix personnes environ (annexe n°1) désignées comme des « décideurs ».

Le terme générique « décideur » a été préféré à « partie prenante » puisqu'il qualifie plus précisément le rôle actif des personnes rencontrées sur le territoire.

Nous pouvons établir la liste des personnes rencontrées selon leur catégorie :

- les élus locaux (Député, élus municipaux et régionaux) ;
- les représentants des acteurs économiques et certains acteurs économiques (FAE...) ;
- les présidents d'associations historiques et d'archéologie ;
- des habitants ou les représentants d'un collectif d'habitants ;
- les offices de tourisme, ou point d'information touristique, ou des membres d'association participant à l'animation urbaine (comité des fêtes...) ;
- les acteurs du logement social et privé (agence immobilière, organisme HLM...) ;
- les agents territoriaux (service urbanisme, manager de centre-ville, responsable du développement économique) ;
- les acteurs de l'ingénierie publique d'aménagement urbain (EPF, Soliha...).

Des guides d'entretien ont été élaborés avant toute rencontre et ces entretiens ont donné lieu à une analyse qualitative des verbatims signifiants dont certains extraits seront retranscrits dans les chapitres suivants du manuscrit.

Cet outil présente différentes limites qu'il est important de souligner. Tout d'abord, il n'est pas rare d'être confrontés à un discours particulièrement convenu, notamment de la part des élus et des agents territoriaux, qui sont tenus à un devoir de réserve de leur opinion personnelle et à une obligation de discrétion professionnelle<sup>248</sup> voire de secret professionnel. Il faut alors avoir la capacité de pouvoir reformuler les questions pour confronter les réponses données et apprécier les possibles discordances. Aussi, que ce soient les acteurs économiques, les habitants ou plus largement les usagers, ils peuvent prendre une posture plutôt pessimiste et faire part de leur mécontentement. Ainsi, la dimension critique est à tort réduite à une énumération de points négatifs, alors qu'elle devrait renvoyer à l'évaluation objective d'une situation mettant en exergue les points positifs et les points négatifs. Il faut donc analyser ces discours toutes proportions gardées. Enfin, le traitement et l'analyse de nos entretiens ont été produits manuellement, le volume des entretiens ne justifiait pas l'utilisation d'un logiciel d'analyse discursive type Nvivo.

---

<sup>248</sup> Article 26 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires

#### d) L'enquête auprès des acteurs économiques

Les acteurs économiques qui regroupent l'ensemble des entreprises<sup>249</sup> sont souvent désignés comme les acteurs majeurs de l'animation urbaine en générant du flux. Ils sont à la fois considérés comme les responsables de la désertification des centres-villes et comme ses premières victimes. Même si notre thèse ne se concentre pas exclusivement sur l'analyse de l'appareil économique, nous l'avons observé autant que nous avons pu être attentif aux autres fonctions permanentes du centre-ville. L'objectif de cette enquête était de questionner les représentations et les usages de ces acteurs économiques.

Seules Coutras, Loudun et Saint-Jean-d'Angély (trois villes sur les quatre) sont concernées par cette enquête. En effet, ce type d'enquête n'a pu être réalisé à Saint-Jean-de-Liversay puisque les acteurs économiques étaient trop peu nombreux pour être sollicités par voie de questionnaires. Nous avons alors favorisé les entretiens semi-directifs sur ce terrain.

#### *Le choix et la description de l'échantillon*

La population étudiée comprend les acteurs économiques des villes d'étude, qu'ils soient installés en centre-ville ou dans les zones périphériques dédiées (hors activité agricole).

Selon le répertoire Sirene de l'Insee, le nombre d'établissements comptabilisé<sup>250</sup> au 31 décembre 2018 est de :

**Tableau n°21 : Nombre d'établissements comptabilisé par ville au 31/12/2018**

<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
674	511	759

Source : Insee, répertoire SIRENE 31/12/2018

---

<sup>249</sup>Définition de l'Insee : « une entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes. »

<sup>250</sup> Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

La base de sondage repose sur les fichiers des adhérents des associations d'acteurs économiques détaillés dans le tableau ci-dessous :

**Tableau n°22 : Base de sondage de l'enquête « acteurs économiques »**

	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
	→Coutras action = 61 adhérents →Club des entreprises du pays de Coutras = 100 adhérents	→Fédération des acteurs économiques (FAE) = 68 adhérents →Entreprendre en pays loudunais = 77 adhérents →Co-entrepreneurs = 32 adhérents	→L'association des commerçants et artisans angériens (C2A) = 61 adhérents →Club pro des Vals de Saintonge = 80 adhérents
<b>Total adhérents</b>	161	177	141
Total adhérents après retrait des doublons <small>Estimation des doublons à 20% de la base</small>	129	142	113

Source : Informations transmises par les associations en 2020

Cependant, le total des adhérents est à nuancer, puisque certains acteurs économiques sont adhérents à plusieurs associations simultanément. Par ailleurs, ces associations diffusent des informations auprès des acteurs économiques -adhérents et non adhérents- qui ne sont pas forcément dissociés dans les chiffres indiqués. Enfin, nous n'avons pas eu accès à la base de sondage, donc ces données restent approximatives.

Notre échantillon correspond à la base de sondage, moins les 20% de doublons estimés. De plus, nous visions l'ensemble des acteurs économiques donc nous avons exclu la sélection spécifique des entités.

### ***Le questionnaire d'enquête***

Le questionnaire a été construit sur la base de 27 questions (annexe n°2).

Les questions 1, 2, 3, 4, 14, 26, 27 visaient à déterminer le profil des répondants :

- la nature de leur activité (artisan, commerçant, profession libérale, industriel ou autres) ;
- l'affiliation ou la non-affiliation à un réseau d'enseignes ;
- l'adhésion ou non à une association d'acteurs économiques ;

- la zone d'implantation de leur activité (en centre-ville rue piétonne, en centre-ville hors rue piétonne, sur les boulevards, en zone artisanale, en zone commerciale, en zone industrielle et autre).

Les questions 5 à 11 permettaient d'évaluer les conditions d'occupation de leur local d'activité :

- le statut de l'occupation (locataire ou propriétaire) ;
- le paiement d'un droit d'entrée (droit ou bail ou pas de porte) pour l'accès au local ;
- le montant du loyer hors charges par tranche (moins de 500€, entre 500€ et 700€, entre 700€ et 1000€ et au-delà de 1000€) ;
- la détention d'une ou plusieurs places de stationnement privatives ;
- les travaux réalisés dans leur local d'activité.

Les questions 12 et 13 s'intéressaient à la place du numérique dans leur activité.

Les questions 15,16,18 et 19 évaluaient l'intensité de l'activité :

- l'évolution du chiffre d'affaires en 2019 ;
- l'existence d'une saisonnalité ou non ;
- les jours et horaires d'ouverture au public.

Les questions 17, 20 et 21 mesuraient le rôle des pouvoirs publics dans leur activité :

- l'octroi de subventions ou non ;
- la rencontre et l'intérêt d'un animateur de centre-ville.

Enfin, les questions 22 à 25 étaient des questions ouvertes qui sollicitaient l'avis des acteurs économiques en interrogeant leurs perceptions du centre-ville :

- les points positifs et les points négatifs du centre-ville ;
- expliquer les raisons de la faible fréquentation du CV par les usagers ;
- leurs propositions pour rendre attractif le CV.

Ce questionnaire préservait l'anonymat, même s'il ne s'inscrivait pas dans les obligations du règlement général de protection des données à caractère personnel<sup>251</sup>. La fin du questionnaire intégrait des remerciements et offrait la possibilité de contacter le sondeur.

### ***L'administration du questionnaire***

Nous avons fini par faire le choix d'administrer le questionnaire de façon dématérialisée en utilisant le logiciel professionnel et payant « Drag n'Survey », pour plusieurs raisons :

---

<sup>251</sup> Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données).

- la gestion du temps : un questionnaire administré en face à face est chronophage. Dans notre situation, nous disposons de peu de temps et les acteurs économiques sont, eux aussi, souvent pris par le temps.
- le coût généré : si nous avions opté pour un envoi postal de notre questionnaire, cela aurait généré un coût important (enveloppe, frais postaux, impression et enveloppe pré affranchie pour le retour) sans garantie de retour. Notre recherche n'a pas bénéficié d'un financement donc nous restions limités en matière de dépenses.
- la crise sanitaire : elle nous a obligés à limiter les contacts physiques avec nos interlocuteurs.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous avons opté pour la diffusion de notre questionnaire par courriel, relayé par les membres du bureau des associations d'acteurs économiques citées précédemment. Ainsi, le questionnaire était accessible en ligne depuis un ordinateur, un mobile ou une tablette, ce qui facilitait son accès. Le questionnaire a été diffusé à des périodes différentes correspondant aux dates de rencontre avec les associations d'acteurs économiques :

**Tableau n°23 : Période d'administration du questionnaire et nombre de répondants par ville d'étude**

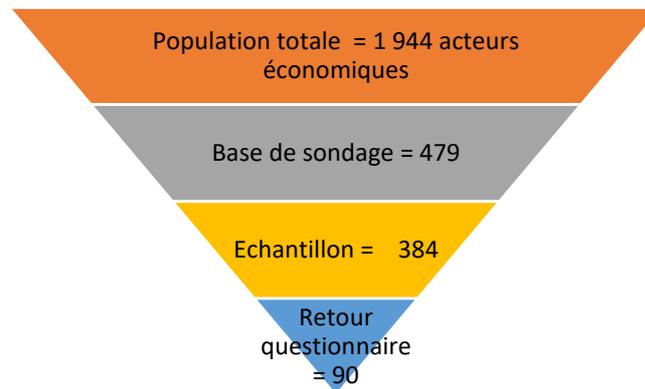
<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
Septembre – Octobre 2020	Août-Septembre 2020	Octobre-Novembre 2020
24 répondants	44 répondants	22 répondants

Source : TEXIER Elodie

### ***Retours réflexifs***

Le taux de retour a atteint les 23,4% ce qui nous semble être un taux de retour assez faible par rapport à la base de sondage (cf. tableau n°22). En effet, avant la transmission de cette enquête aux membres du bureau des associations sollicitées, nous avons pris soin de les rencontrer physiquement pour expliquer notre démarche de recherche. A la suite de ces entretiens, chaque personne rencontrée a donné son accord pour transmettre ce questionnaire à leurs adhérents, ce qui a été fait puisque nous avons pu constater un pic de réponses quelques jours après la transmission de ce questionnaire à nos interlocuteurs relais. De plus, nous restons assez surpris de ce faible taux de retour, puisque la population « acteurs économiques » semblait à première vue assez concernée par les problématiques de centre-ville, jouant un rôle de lobbying important auprès des pouvoirs publics.

**Figure n°19 : Tunnel de conversion de l'enquête par questionnaire auprès des acteurs économiques de trois villes d'étude sur les quatre**



Source : TEXIER Elodie

Le questionnaire était assez court, composé de 27 questions ainsi la durée moyenne pour répondre aux questions était de 13 minutes environ.

Enfin, le questionnaire a été administré lors de périodes distinctes, ainsi la temporalité ne peut être un élément explicatif de ce faible taux de retour.

Concernant le profil des répondants, nous constatons une surreprésentation des commerçants et des artisans. Une majorité des répondants vit dans la commune d'étude sauf à Saint-Jean-d'Angély où une majorité vit dans une commune de l'intercommunalité.

Un exemple de rapport détaillé est consultable en annexe n°3.

#### e) L'enquête auprès des usagers

Nous avons diffusé un questionnaire auprès des « usagers » des villes d'études. Nous entendons par « usagers » tous ceux qui utilisent régulièrement l'espace urbain, terme qui est préféré à « habitants », puisqu'ils ne sont pas les seuls à faire usage de la ville. L'objectif visé était de nous appuyer sur leur expérience urbaine pour questionner leurs pratiques et usages du centre-ville et leurs représentations.

Nous n'avons pas administré le même questionnaire sur le territoire de Saint-Jean-de-Liversay, il a été adapté selon les besoins de la commande publique (annexe n°6) et selon les caractéristiques spécifiques du territoire, qui est de plus petite taille. Néanmoins les thématiques traitées sont les mêmes que dans le questionnaire générique.

### ***Le choix et la description de l'échantillon***

La population visée est l'ensemble des usagers de la ville qui sont en âge de travailler (à partir de 15 ans). Etant donné que « les usagers » sont entendus dans un sens plus large que les habitants, nous n'avons pas les moyens, à notre niveau, de mesurer cette population et donc de déterminer notre base de sondage. C'est pourquoi nous avons mobilisé une méthode non probabiliste (empirique) pour constituer notre échantillon.

### ***Le questionnaire d'enquête***

Nous avons fait le choix de construire un questionnaire assez court afin de maximiser les retours, en évitant de démotiver les répondants. Il est composé de 15 questions traitant les thématiques suivantes :

- la fréquentation du centre-ville (les raisons principales, le temps passé, la fréquence, les lieux de substitution...);
- l'accès au centre-ville (mode de transport, stationnement) ;
- les perceptions et attentes (questions ouvertes uniquement) ;
- le profil des répondants (PCS, tranche d'âge, sexe, lieu de résidence).

Le questionnaire a été construit de telle sorte qu'il préserve l'anonymat des répondants en conformité avec le règlement général de protection des données à caractère personnel. Il a fait l'objet d'une déclaration auprès de la déléguée à la protection des données de l'université avant son administration.

### ***L'administration du questionnaire***

Ce questionnaire a été administré de façon distincte selon les territoires et selon les autorisations obtenues par les municipalités afin de pouvoir le diffuser sur des supports de communication dématérialisés :

**Tableau n°24 : Synthèse par ville des supports de diffusion des enquêtes par questionnaire**

Coutras	Loudun	Saint-Jean-d'Angély	Saint-Jean-de-Liversay
Publié sur la page facebook officielle de la commune	Transmis par mail à des contacts-relais habitants la communauté de communes du pays loudunais	Publié sur la page facebook officielle de la commune	Publié sur la page facebook officielle de la commune
/	/	/	Distribution de 200 questionnaires dans les boites aux lettres.
/	/	/	Envoyé par mail aux associations pour diffusion auprès de leurs adhérents
/	/	/	Affiches au format A3 dans le panneau d'affichage de la mairie et dans les commerces physiques du centre-bourg

Source : TEXIER Elodie

**Figure n°20 : Exemples de publication de l'enquête par questionnaire à destination des usagers sur les pages facebook des communes étudiées**



Source : Captures d'écran des pages Facebook officielles des villes de Saint-Jean-d'Angély et de Coutras

### ***Retours réflexifs***

Nous remarquons des retours très variables d'une ville à une autre. En effet, les modes de diffusions n'étant pas les mêmes, nous pouvons comprendre ces écarts. Loudun est la ville dans laquelle notre questionnaire a eu le moins de visibilité. La méthode d'échantillonnage par effet « boule de neige », c'est-à-dire qui s'appuie sur un réseau de personnes pour relayer le questionnaire, a été moins efficace que la diffusion de l'enquête sur les réseaux sociaux des villes d'étude. De plus, proportionnellement au nombre d'habitants à Saint-Jean-de-Liversay, nous soulignons une plus forte mobilisation qui peut être expliquée par une diffusion plus variée du questionnaire mais aussi par le fait que le nombre d'habitants étant plus réduit, le bouche à oreille a peut-être mieux fonctionné. Par conséquent et avec le recul, nous comprenons que la multiplicité des supports de communication pour diffuser un questionnaire permet un meilleur retour.

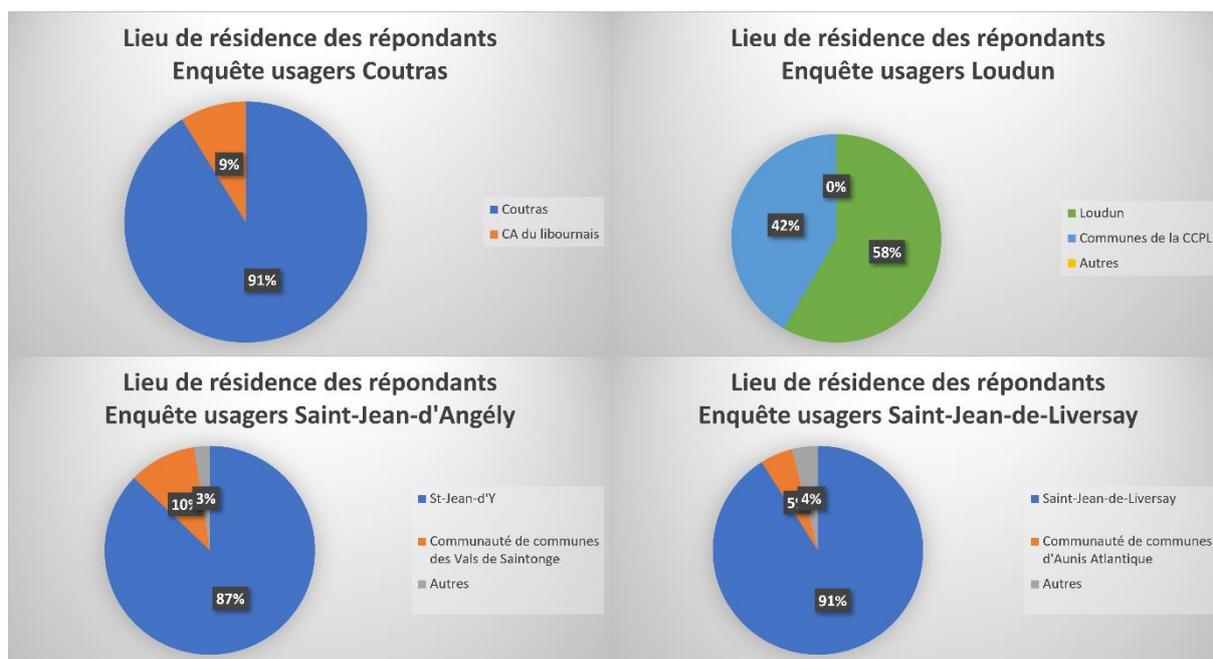
**Tableau n°25 : Période de diffusion de l'enquête et nombre de répondants par ville d'étude**

<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>
Août-septembre 2020	Août-septembre 2020	Août-septembre 2020	Juin-juillet 2021
117 retours	83 retours	345 retours	231 retours dont 45 au format papier

Source : TEXIER Elodie

Pour les quatre villes d'étude, les répondants sont majoritairement des habitants de la commune, puis des habitants de l'espace intercommunal.

## Graphique n°02 : Profil des répondants selon leur lieu de résidence



Source : TEXIER Elodie

De plus, nous observons une surreprésentation des femmes parmi les répondants dans chacune des communes d'étude (en moyenne 70% des répondants).

Deux exemples de rapport détaillés sont consultables en annexes n°5 et n°7.

### f) Les ateliers participatifs de reconstruction spatiale

#### ***Présentation du jeu de reconstruction spatiale***

Comme énoncé dans la première partie de cette thèse, nos travaux s'inscrivent dans les approches théoriques du *place making* (Relph, 1976), démarche qui consiste à penser les aménagements collectivement entre concepteurs et utilisateurs et qui favorise l'appropriation des espaces publics par les usagers. Cette démarche permet de prendre en compte les usages et les besoins des individus en amont, pour mieux concevoir et adapter les espaces partagés. Cela replace l'individu au centre de la fabrique urbaine.

Dans cette perspective, nous avons souhaité mobiliser un outil qui à la fois favorise la réflexion collective et qui met en abyme les usages et les représentations des usagers. La géographie offre de très nombreux outils comme les cartes mentales ; cependant elles font partie des techniques qui nécessitent le recours au dessin, ce qui peut effrayer certains participants qui ne se sentent pas forcément à l'aise dans cet exercice. Nous avons alors mobilisé le jeu de reconstruction spatiale qui nous a permis de dépasser ce frein. Celui-ci s'appuie sur une technique développée par Thierry Ramadier, directeur de recherche en psychologie de l'environnement et Anne-Christine Bronner, ingénieure de recherche en cartographie.

Le jeu de reconstruction spatiale (JRS) est composé de différentes pièces de bois (couleur, taille, forme) et de bobines de fils de différentes couleurs. L'ensemble des pièces est placé sur un plateau de jeu pour reconstruire un espace tel que le groupe participant se le représente. Ainsi, les participants font fi du papier et du stylo et s'amuse à recréer leur environnement perçu en plaçant les pièces de bois, attribuant à chacune une fonction (ou une désignation), selon leur propre hiérarchie et leur propre échelle, tout en se laissant la possibilité de modifier les positions des pièces s'ils le souhaitent, contrairement au dessin qui nécessite d'effacer les tracés et de les refaire. Cela offre une grande liberté d'action dans un contexte, en général, assez ludique.

Cette tâche de modélisation doit stimuler la créativité collective en favorisant les interactions entre les individus. La dimension de jeu permet de dépasser l'auto-censure potentielle.

### ***L'intérêt de cet outil dans notre recherche***

Nous avons utilisé ce jeu en complément des enquêtes par questionnaire et des entretiens semi-directifs. L'objectif fixé était de mieux comprendre les représentations collectives de la ville et la place donnée au centre-ville au sein de son armature urbaine. Aussi, nous souhaitions approfondir la réflexion portée par les usagers en stimulant l'argumentation présentée grâce à la confrontation avec le groupe. La dimension ludique de l'outil a aussi permis de créer un espace informel où la parole pouvait se libérer.

### ***Le choix des participants***

Nous avons sollicité les personnes rencontrées lors des enquêtes et des entretiens semi-directifs. Cela a facilité la constitution de notre échantillon de participants. Nous visons la formation d'un groupe de petite taille type *focus groups*<sup>252</sup> (Lazarsfeld et Stanton, 1944) donc composé de 4 à 8 participants maximum. Nous recherchons des personnes appartenant à des catégories sociales hétérogènes et dont la répartition des sexes entre les hommes et les femmes reste équilibrée. Nous visons plus spécifiquement la participation d'au moins un élu, un acteur économique situé en centre-ville, un habitant de la commune, un actif de la commune. Les participants pour la plupart se connaissaient ou s'étaient déjà croisés.

---

<sup>252</sup> Focus groups se traduit littéralement par entretiens focalisés.

### ***Le déroulement de l'atelier***

#### ▶ Le choix des lieux :

Nous avons été contraints de choisir des lieux qui permettaient l'application du protocole sanitaire. A Loudun, l'atelier de JRS s'est déroulé en plein air en août 2020 au Café Partagé situé en centre-ville. A Saint-Jean-d'Angély, nous avons pris soin de réserver une salle de réunion dans l'espace de co-working La Grappe situé en centre-ville. Quant à Saint-Jean-de-Liversay, la mairie nous a mis à disposition une salle municipale dans laquelle se sont tenus deux ateliers. Nous n'avons pas pu mener d'ateliers à Coutras.

#### ▶ Le matériel utilisé :

Le jeu se compose :

- d'un plateau (nappe jaune),
- de trois bobines de fil en laine de couleur bleu foncé représentant les réseaux de transport (voie ferrée, transport en commun, piste cyclable ou accès mobilité douce), bleu clair représentant les cours d'eau, rouge représentant les rues et les routes, et d'une paire de ciseaux (pour couper le fil)
- de 59 pièces de bois de différentes formes et couleurs
- de numéros autocollants

L'observateur est équipé d'un appareil photo et d'un document de prise de notes pour relever les aspects matériels : les objets posés sur le plateau, le rôle attribué à chaque objet et la description du groupe : sa dynamique, l'ambiance et les verbatims.

#### ▶ Les consignes :

Le jeu s'est déroulé en trois phases. La première correspondait à la phase d'immersion des participants afin de créer une ambiance chaleureuse et accueillante. Ainsi, les participants devaient se présenter les uns après les autres à partir de la construction d'une carte d'émargement collective qui fait partie des techniques de cartographie expérimentale. Cela offre la possibilité à chaque individu de présenter son itinéraire de vie de façon originale en sortant du champ du tour de table classique. Passées les présentations, la deuxième phase de l'atelier s'appuyait sur la consigne unique de reconstruire la ville avec les éléments à leur disposition, telle qu'ils la percevaient. La dernière phase du jeu consistait à améliorer la ville, en ajoutant ou en retirant des éléments du plateau de jeu. Pour les deux phases de reconstruction spatiale, chaque participant était invité, l'un après l'autre, à poser un élément sur le plateau de jeu, afin que tout le monde puisse participer et que le jeu se déroule de façon ordonnée pour faciliter la prise de notes et l'écoute mutuelle. Pour ne pas biaiser les résultats de l'étude, il est important de souligner que la consigne donnée s'est limitée à la ville dans sa globalité et non

spécifiquement au centre-ville. En effet, l'objectif de cet atelier était d'identifier spécifiquement la place accordée au centre-ville dans les représentations.

**Figure n°21 : Support de communication créé pour présenter l'atelier**



Source : TEXIER Elodie

### **Retours réflexifs**

#### ► Les données qualitatives quantifiées

Les données qualitatives recueillies ont fait l'objet d'un traitement spécifique qui a permis de quantifier les résultats. La phase 1 de l'atelier n'a pas permis l'exploitation des données, elle était réservée à la mise en ambiance du jeu. Les phases 2 et 3 ont été dépouillées à l'aide d'un tableur dans lequel nous avons répertorié les pièces posées sur le plateau de jeu selon la hiérarchie des participants.

Une fois répertoriés dans le tableau, les éléments du jeu ont été classés en cinq catégories :

- Les commerces de centre-ville (a)
- Les commerces périphériques (b)
- Lieux culturels privés, patrimoniaux, de loisir, espaces naturels (c)
- Services publics, infrastructures, réseaux. Les services publics renvoient à ces quatre fonctions principales : l'ordre et la régulation, la protection sociale et sanitaire, à vocation éducative et culturelle, à caractère économique. (d)
- le logement (e).

Nous avons fait correspondre ces cinq catégories aux fonctions permanentes de la ville : « les échanges » pour les commerces, « le récréatif » pour les lieux culturels privés, patrimonial, de loisir et espaces naturels, « le politique » pour les services publics, infrastructures et transports et enfin la fonction « habiter » qui correspond à l'espace bâti à destination d'habitation.

Cela nous a permis d'évaluer le poids de chaque fonction dans la représentation mentale du groupe. Nous avons aussi observé avec attention les objets posés lors du premier tour de table, qui correspondent aux objets urbains les plus importants. Cela nous a permis de déterminer la place du centre-ville dans la représentation mentale du groupe.

► Le groupe comme catalyseur

Après avoir procédé à un premier tour de table, chacun était libre d'ajouter, de modifier et de disposer les éléments sur le plateau selon ses envies. Cela aurait pu générer des comportements abusifs ; néanmoins, nous notons que la dimension collective du jeu a fonctionné comme un catalyseur. Les individus dans le groupe ont échangé, argumenté et négocié en cherchant à obtenir l'approbation du groupe. Ainsi, le groupe a agi comme un modérateur mais aussi comme un générateur d'idées. Les interactions ont été constructives, même si les points de vue pouvaient s'opposer fortement parfois.

► Les points de vigilance

Ce jeu nécessite de former un groupe hétérogène pour qu'il puisse y avoir une disparité de points de vue, ce qui stimule les échanges entre les individus dans le groupe. Cela motive l'individu à développer son argumentation pour pouvoir exposer sa position au groupe.

Aussi, nous devons rester vigilants dans l'interprétation des données et notamment dans leur montée en généralité, puisque nos groupes ne sont pas représentatifs des habitants des villes d'étude ; d'ailleurs les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentées sur l'ensemble des ateliers.

De plus, les ateliers restent des outils assez chronophages, il faut donc veiller à ce que les participants soient disponibles pendant toute la durée de l'atelier.

Enfin, le choix du lieu n'est pas à négliger, pour favoriser la dimension récréative et conviviale et ainsi libérer les participants d'une certaine réserve.

L'exploitation des ateliers apparaîtra dans les chapitres suivants. Un exemple de rapport d'étude est disponible en annexe n°8.

## 1.2) La collecte des données secondaires

### 1.2.1) La base de données MAJIC : les DVF<sup>253</sup> et les fichiers fonciers des personnes morales

#### a) L'application MAJIC<sup>254</sup>

#### ***Présentation de la base de données MAJIC***

La base de données MAJIC réunit l'ensemble des fichiers fonciers collectés par la Direction Générale des Finances Publiques via le service de publicité foncière (ex conservateur des hypothèques). Pour rendre opposable son droit de propriété sur un ou des biens ou droits immobiliers, il est nécessaire de procéder à l'enregistrement de son titre auprès du service de publicité foncière, service attaché au centre des finances publiques. Celui-ci tient le rôle de gardien du registre d'état civil des biens et droits immobiliers en France, exception faite des départements du Haut-Rhin (68), du Bas-Rhin (67) et de la Moselle (57) où les fichiers fonciers sont répertoriés dans le Livre Foncier administré par le ministère de la Justice. Ainsi la première vocation des fichiers fonciers est de nature fiscale. Ce recensement des propriétés immobilières bâties ou non bâties permet le calcul et la collecte des taxes foncières, incluant exclusivement les taxes foncières sur les propriétés bâties, sur les propriétés non bâties et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les données MAJIC rassemblent plusieurs fichiers de différentes natures. Nous retrouvons les fichiers fonciers qui donnent les caractéristiques du foncier et des locaux sur chaque section cadastrale, les DV3F qui recensent l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publié au service de publicité foncière depuis 2014, les RFP<sup>255</sup> qui correspondent au référentiel foncier présumé public listant l'ensemble des biens appartenant aux personnes publiques et les LOVAC<sup>256</sup> qui font l'inventaire des logements vacants.

#### ***L'accès aux fichiers***

Une partie de la base de données MAJIC est accessible à une liste limitée de bénéficiaires, sur demande motivée auprès du bureau des politiques foncières AD3 attaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Une autre partie est en accès libre à partir de la plateforme ouverte des données publiques françaises. En effet, depuis la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, les administrations se doivent de

---

<sup>253</sup> DVF : demandes de valeurs foncières

<sup>254</sup> MAJIC : mise à jour des informations cadastrales

<sup>255</sup> RFP : référentiel foncier présumé

<sup>256</sup> LOVAC : fichiers des logements vacants

diffuser les données collectées issues des documents administratifs, dont les rapports d'études et les statistiques (art. L300-2 du code des relations entre le public et l'administration). C'est dans ce contexte qu'a été créée la mission ETALAB, le service public de la diffusion de données.

Ces données d'informations publiques mises à disposition du public doivent remplir trois conditions cumulatives pour être publiées. Tout d'abord, elles doivent être considérées comme une référence commune, elles doivent être souvent réutilisées et leur niveau de qualité doit être élevé pour qu'elles soient réexploitables par d'autres (art. L321-4 du code des relations entre le public et l'administration). Enfin ces données sont accessibles en source libre depuis le portail.

Dans un premier temps, nous nous sommes adressés au service du CEREMA<sup>257</sup> pour accéder aux données foncières qui nous intéressaient (voir figure n°22). Avec l'accord du directeur du laboratoire RURALITES, nous avons alors établi un acte d'engagement en vue de la délivrance par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) des données foncières.

**Figure n°22 : Extrait de l'acte d'engagement complété**

<b>DONNEES DEMANDEES</b>			
<input type="checkbox"/> fichiers fonciers	<input checked="" type="checkbox"/> fichiers fonciers non anonymisés	<input checked="" type="checkbox"/> DV3F	<input checked="" type="checkbox"/> RFP
<b>IMPORTANT :</b> Les fichiers fonciers non anonymisés contiennent des données personnelles directes (nom des propriétaires personnes physiques), leur utilisation est soumise à une réglementation particulière et des obligations plus strictes. La nécessité de disposer de ces données non anonymisées doit être dûment justifiée, toute demande non explicitement justifiée à cet égard sera refusée.			

Source : CEREMA

La demande a été traitée avec succès sauf pour les fichiers fonciers non anonymisés remplacés par les fichiers fonciers anonymisés. Cependant, à la réception des fichiers accessibles sur une plateforme de téléchargement, leurs formats nécessitaient la maîtrise d'un logiciel PostgreSQL et PostGIS 2.x et un logiciel permettant de lire des fichiers vectoriels de forme SHP. Nous avons été contraints, faute de temps, à abandonner le traitement de ces fichiers.

C'est pourquoi nous nous sommes tournés dans un deuxième temps vers deux bases de données en accès libre, permettant d'accéder aux demandes de valeurs foncières (DVF) et au fichier foncier des personnes morales. Bien que plus restreintes, ces données étaient beaucoup plus

<sup>257</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

accessibles en matière de traitement proposant le format de fichier .txt ce qui nous a permis une exploitation via un tableur classique type excel.

b) Les fichiers fonciers des personnes morales

***Présentation de la base de données***

Nous nous sommes appuyés sur les fichiers des parcelles des personnes morales à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, accessibles librement depuis le 26 mars 2021. Ces fichiers recensent toutes les parcelles bâties ou non bâties appartenant à une personne morale de droit privé ou de droit public, sauf les sociétés unipersonnelles et les entrepreneurs individuels qui en sont exclus. Douze bases de données ont été extraites, correspondant aux douze départements qui dessinent la région Nouvelle-Aquitaine. Cela nous a permis de proposer une analyse à l'échelle régionale, puis à l'échelle départementale, à partir des trois départements sur lesquels sont situés les terrains d'études comprenant le département de la Vienne, le département de la Charente-Maritime et celui de la Gironde. Chacune des bases de données à l'échelle départementale permettait de discriminer selon le code commune INSEE ; nous avons donc retenu les codes INSEE suivants :

**Tableau n°26 : Code Insee des communes d'étude**

<b>Commune</b>	<b>Code INSEE</b>
Loudun	86137
Saint-Jean-d'Angély	17347
Coutras	33138
Saint-Jean-de-Liversay	17349

Source : TEXIER Elodie, d'après l'Insee

***Objectifs visés***

Ces données nous ont permis de réaliser une analyse tant à l'échelle de la région et du département qu'à l'échelle de la commune, afin d'évaluer les rapports de force entre la détention de biens publics et la détention de biens privés. A cet effet, nous observerons plus particulièrement les tensions qui s'opèrent dans les espaces centraux. Néanmoins, on peut regretter l'accès restreint aux données, qui nous empêchera de porter une analyse dynamique de ces rapports de force, puisque les données antérieures ne sont pas disponibles. Cela nous offre uniquement la possibilité de brosser un portrait de la situation à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019. De plus, notre base de données s'intéresse uniquement aux personnes morales qui renvoient à un groupement doté de la personnalité juridique, les personnes physiques sont donc exclues de

cette base. Il faut alors considérer que le reste du territoire régional, départemental et communal non détenu par les personnes morales appartient aux personnes physiques de droit privé.

### *Méthodologie de traitement des données*

#### ► Les personnes morales distinguées

Le fichier des parcelles des personnes morales distingue 10 personnes morales numérotées de 0 à 9, lesquelles sont classées dans deux catégories distinctes selon le tableau présenté ci-dessous :

**Tableau n°27 : La codification des personnes morales**

N° attribué dans le fichier	Personne morale de droit privé	N° attribué dans le fichier	Personne morale de droit public
0	Personnes morales non remarquables	1	Etat
7	Copropriétaires	2	Région
8	Associés	3	Département
		4	Commune
		5	Office HLM
		6	Personnes morales représentant des sociétés d'économie mixte
		9	Etablissements publics ou organismes associés

Source : Fichiers fonciers des personnes morales, base de données MAJIC

Nous avons fait le choix d'intégrer les SEM (sociétés d'économie mixte) dans les personnes morales de droit public, car la plupart des SEM identifiées sur les terrains d'études correspondent à des organismes sociaux dont la vocation est de construire et de gérer des logements sociaux. Partant du principe que ces SEM se voient alors confier une mission de service public, elles ont été rattachées à la catégorie des personnes morales de droit public.

#### ► Identification des sections cadastrales correspondant à des zones d'étude par commune

Notre analyse porte sur les espaces centraux que nous souhaitons comparer au reste de la commune. Les centres-villes n'étant pas précisément délimités, nous avons proposé une délimitation selon les sections cadastrales afin de faciliter l'exploitation du fichier foncier. Ce découpage reste approximatif.

**Tableau n°28 : Sections cadastrales renvoyant à la délimitation du centre-ville par commune d'étude**

Commune	Sections cadastrales correspondant au centre-ville	Superficie en m <sup>2</sup> de la section cadastrale
Loudun	AN	348 458,83
Saint-Jean-d'Angély	AH et AE	842 594,84 (AH = 456 616,75)
Coutras	BL	404 752,08
Saint-Jean-de-Liversay	B (centre-bourg exclusivement)	198 919,11
<i>Total superficie en m<sup>2</sup></i>	/	<i>1 794 725</i>

Source : TEXIER Elodie, d'après le service du cadastre

**Carte n°05 : Repérage cartographique des sections cadastrales « centre-ville » par commune d'étude**



Source : TEXIER Elodie, fonds de carte : ministère de l'Action et des Comptes publics, service de la Documentation Nationale du Cadastre, 2017

### ► Les données exploitées

Les données disponibles que nous utiliserons concernent principalement le nom de la commune, le code de la section cadastrale, la contenance de la parcelle exprimée en centiares correspondant à des m<sup>2</sup>, la forme juridique du propriétaire du local et sa dénomination. Nous y avons ajouté une variable pour identifier les sections cadastrales intégrées ou exclues du centre-ville et une autre variable qui permet de ventiler les personnes morales de droit privé et de droit public.

A partir de ces données, nous allons pouvoir différencier les biens appartenant aux personnes morales de droit privé de ceux appartenant aux personnes de droit public, connaître le nombre de biens et la superficie appartenant à chaque grande catégorie, puis dans chacune des catégories il est intéressant d'observer si certaines sous-catégories sont prédominantes.

D'autre part, nous nous intéresserons à la répartition territoriale de la propriété des personnes morales entre l'espace central et le reste du territoire.

#### c) Les demandes de valeurs foncières (DVF)

##### *Présentation de la base de données*

Nous avons utilisé la base de demandes de valeurs foncières pour connaître en volume et en valeur les transactions immobilières et plus précisément les mutations à titre onéreux qui se produisent à l'échelle communale dans les quatre villes d'étude.

La base extraite couvre la période de 2014 à 2019, soit six ans, ce qui nous laisse la possibilité de porter une analyse dynamique sur le marché immobilier local.

Ces données sont accessibles librement via plusieurs supports officiels (data.gouv.fr...). Nous avons fait le choix d'exploiter les données publiées par la plateforme `dvf.etalab` car les fichiers étaient déjà classés par section cadastrale pour chaque commune et ils étaient téléchargeables au format `.csv`<sup>258</sup> correspondant à un traitement par tableur type excel.

##### *Objectifs visés*

Les fichiers DV3F doivent nous conduire à une analyse fine et géolocalisée du marché foncier et immobilier et notamment des dynamiques spécifiques situées en centre-ville et en dehors du centre-ville par comparaison des données. On suit l'hypothèse que les espaces centraux des villes restent des espaces privilégiés en matière d'investissement immobilier.

---

<sup>258</sup> Comma-Separated Values

## ***Méthodologie de traitement des données***

Pour chaque fichier correspondant à chaque section cadastrale, nous avons déterminé les volumes et les valeurs totaux d'échange selon les variables suivantes créées :

- le nombre de transactions par année et total sur la période ;
- le montant total échangé par année et total sur la période.

C'est à partir de l'identification de la section cadastrale correspondant au centre-ville de chacune des villes d'étude que nous avons focalisé notre attention pour y observer les dynamiques en matière de transactions immobilières. Nous avons comptabilisé le volume de transactions par section cadastrale et les valeurs échangées afin de mesurer l'intensité des échanges et ainsi déterminer la place du centre-ville dans les échanges immobiliers parmi les autres espaces de la ville. Nous avons focalisé notre analyse prioritairement dans les zones bâties ; de fait les zones exclusivement agricoles ont été éliminées de notre champ d'étude.

### 1.2.2) Les autres sources de données secondaires

#### a) Le recensement de la population de l'INSEE

Depuis la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, les communes de moins de 10 000 habitants font l'objet d'une enquête exhaustive du recensement de la population tous les cinq ans. Réalisées sous le contrôle de l'Etat, les opérations de recensement ont été confiées à l'INSEE (institut national de la statistique et des études économiques). Elles consistent à évaluer le nombre d'habitants en France, à collecter des données démographiques et sociales, à estimer le nombre de logements et à déterminer leurs caractéristiques.

Nous nous sommes appuyés sur les données du recensement de la population réalisé en 2017 pour chacune des villes d'étude.

#### b) Les comptes-rendus municipaux

Nous avons exploré aussi les comptes-rendus municipaux de trois villes d'études sur les quatre détaillés ci-dessous :

**Tableau n°29 : Comptes-rendus municipaux consultés selon la période en années**

	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
Années accessibles	2009 à 2020	2018 à 2020	2002 à 2020

Source : TEXIER Elodie

Ces comptes-rendus dressent l'ensemble des débats et des délibérations qui a été mené lors des conseils municipaux. Ces conseils réunissent le maire, les adjoints et les conseils municipaux de la majorité et de l'opposition ; ils sont ouverts au public sans qu'il ne puisse intervenir et les débats et décisions prises sont rendus publics, donnant lieu à des actes administratifs. Les délibérations portent sur la gestion des affaires communales. Ainsi nous avons pu extraire des informations qui nous semblaient utiles à la compréhension de notre sujet. Nous avons été particulièrement attentifs aux débats d'orientation budgétaire, aux budgets primitifs des villes et comptes administratifs clos, puisque cela permet d'évaluer l'investissement financier des communes dédié à l'aménagement urbain.

### c) Les documents d'archives

Retracer l'histoire des quatre villes d'étude était une nécessité pour pouvoir appréhender d'une part les changements sociétaux et d'autre part les mutations de l'espace pour, ainsi, les mettre en confrontation.

Afin d'accélérer la compréhension diachronique des territoires, nous nous sommes rapprochés des associations d'histoire et d'archéologie implantées dans les villes d'études, lesquelles nous ont donné accès à leurs archives privées. En plus de ce travail de collecte, nous avons consulté les archives départementales en ligne et l'inventaire du patrimoine Nouvelle-Aquitaine. Nous avons pu avoir accès à des cartographies des villes d'étude à différentes époques, à des articles de presse, à des illustrations type cartes postales et à des études historiques réalisées sur l'origine des bâtiments répertoriés dans l'inventaire.

d) Les études collectées

**Tableau n°30 : Liste par ville des études urbaines consultées**

<p>Coutras</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Enquête menée par le manager de centre-ville auprès des acteurs économiques de Coutras (2019) : questionnaire et résultats</li> <li>▶ Le Quartier du Centre de Coutras : l'attractivité inclusive, un enjeu majeur pour la 2<sup>nd</sup>e polarité de l'agglomération</li> <li>▶ Contrat de ville 2015-2020</li> </ul>
<p>Loudun</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etude d'opportunité sur la ligne ferroviaire Chinon-Loudun-Thouars menée par Polytech'Tours</li> <li>▶ Etude menée par une architecte Anaëlle Marsault</li> <li>▶ Etude de valorisation du commerce de centre-ville (phase 2) réalisée par le cabinet BERENICE</li> <li>▶ Charte pour la mise en valeur des devantures commerciales</li> <li>▶ Charte pour la mise en valeur des terrasses</li> </ul>
<p>Saint-Jean-d'Angély</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ SOLIHA : Etude pré-opérationnelle volet habitat dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély</li> <li>Bilan OPAH-CB 2019 de la communauté de communes des Vals de Saintonge</li> <li>▶ Cabinet « Cibles et Stratégies » : étude de positionnement économique et marketing territorial : phase 1 : étude sur le positionnement économique du centre-ville et phase 2 : le plan de référence et programme d'actions</li> <li>Synthèse de l'atelier attractivité commerciale</li> <li>▶ Revitalisation du centre-ville : réunion chefs de service du 4/02/2020</li> <li>▶ Opération rue des Bancs : étude de faisabilité</li> <li>▶ Opération revitalisation des territoires</li> <li>▶ Candidature « petites villes de demain » : politique de reconquête du centre-ville</li> <li>▶ Convention cadre pluriannuelle « revitalisation du centre-ville »</li> </ul>
<p>Saint-Jean-de-Liversay</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les dossiers de diagnostics du PLUi-H approuvés le 19 mai 2021</li> <li>▶ Étude statistique et prospective des déplacements professionnels et scolaires entre La Rochelle et La Roche-sur-Yon et évaluation de l'utilisation d'un service TER réalisée par la commune de Marans et mise à jour le 06/05/2020</li> <li>▶ Etude sur la santé des habitants de la communauté de communes Aunis Atlantique élaborée dans le cadre du contrat local de santé par l'observatoire régional de la santé Nouvelle-Aquitaine publié en décembre 2019</li> <li>▶ Dossier du SCoT (schéma de cohérence territorial) approuvé le 20 décembre 2012</li> </ul>

Source : TEXIER Elodie

Après avoir exposé les outils méthodologiques de collecte des données et précisé les sources mobilisées, nous allons désormais justifier le choix des terrains étudiés. Par la même occasion, nous présenterons le portrait compendieux de chacun d'entre eux sous les angles historiques et socioéconomiques.

## **2) Quatre terrains d'étude en Nouvelle-Aquitaine**

---

Notre zone d'étude est circonscrite au territoire régional de Nouvelle-Aquitaine, lequel, dans un premier temps, va faire l'objet d'une présentation synthétique au regard de son réseau de petites villes, puis nous brosserons le portrait des quatre villes d'étude sous différents angles.

### **2.1) La Nouvelle-Aquitaine et son réseau de petites villes**

Nous avons choisi de concentrer notre travail sur l'espace régional de Nouvelle-Aquitaine pour plusieurs raisons. Le choix s'est fait finalement assez naturellement puisque la Nouvelle-Aquitaine est la région dont nous sommes natifs (ex Poitou-Charentes), où nous exerçons actuellement notre profession et où siège notre laboratoire de recherche. Ainsi, c'est un territoire qui à la fois nous est plutôt familier et qui nous est assez inconnu depuis la fusion des 12 départements dont seuls quatre appartenaient à la région Poitou-Charentes. Ce territoire aux multiples facettes offre pour un chercheur en géographie urbaine un terrain de jeu très stimulant.

De plus, la région Nouvelle-Aquitaine est un vivier de communes dont la population est inférieure à 10 000 habitants. A l'échelle de la France c'est aussi le cas : 97,2% des communes françaises détiennent une population inférieure à 10 000 habitants et la région Nouvelle-Aquitaine atteint 98,4%. Ainsi, 65,47% de la population néo-aquitaine vit dans une commune dont la population est inférieure à 10 000 habitants (Insee, RP 2017).

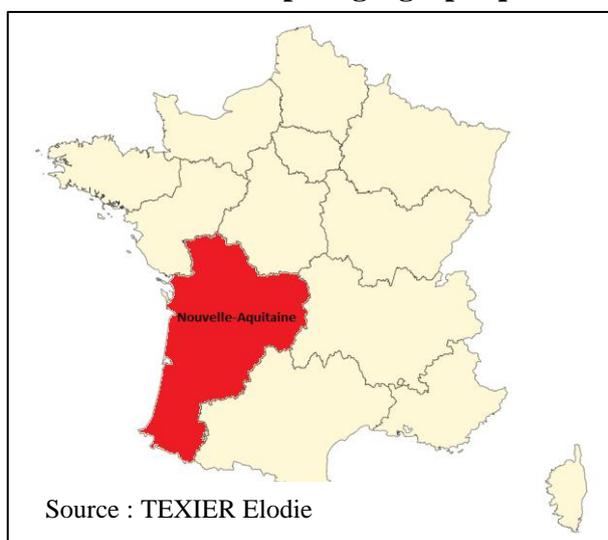
**Tableau n°31 : Répartition des communes inférieures et supérieures à 10 000 habitants par département et à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine**

Répartition des communes inférieures et supérieures à 10 000 hab					
Dép. de N-A	Nb communes par département	Nb de communes inf à 10000 hab	Répartition en %	Nb de communes sup à 10 000 hab	Répartition en %
Charente-Maritime-17	463	459	99,1	4	0,9
Vienne-86	266	263	98,9	3	1,1
Deux-Sèvres-79	256	252	98,4	4	1,6
Charente-16	366	364	99,5	2	0,5
Gironde-33	535	508	95,0	27	5,0
Haute-Vienne-87	195	192	98,5	3	1,5
Dordogne-24	505	502	99,4	3	0,6
Pyrénées Atlantique-64	546	535	98,0	11	2,0
Corrèze-19	280	278	99,3	2	0,7
Creuse-23	256	255	99,6	1	0,4
Lande-40	327	322	98,5	5	1,5
Lot et garonne-47	319	316	99,1	3	0,9
<b>Total communes en N-A</b>	<b>4314</b>	<b>4246</b>	<b>98,4</b>	<b>68</b>	<b>1,6</b>
<b>Total communes en France au 1er janvier 2019</b>	<b>34970</b>	<b>33974</b>	<b>97,2</b>	<b>996</b>	<b>2,8</b>

Source : TEXIER Elodie, d'après l'Insee, RP 2017

### 2.1.1) La Nouvelle-Aquitaine, une région vaste et contrastée

#### Carte n°06 : Repère géographique de la région Nouvelle-Aquitaine en France



Sur le plan géographique, la Nouvelle-Aquitaine, située au Sud-Ouest de la France s'étend sur 84 035,74 km<sup>2</sup> ce qui fait d'elle la plus grande région de France par sa taille accueillant 5,9 millions d'habitants. Bordée à l'Ouest par l'océan Atlantique, elle est cernée du Nord au Sud par quatre régions, les Pays de la Loire, le Centre Val de Loire, l'Auvergne-Rhône Alpes et l'Occitanie. Ses paysages et ses ressources naturelles sont

variés, passant d'un extrême à l'autre en bénéficiant d'un côté d'une façade littorale Sud-Atlantique représentant 720 km de linéaire côtier et de l'autre des massifs montagneux, des Pyrénées au Sud qui constituent la frontière avec l'Espagne s'étirant sur 110km et d'une partie du Massif central à l'Est.

Cette diversité de paysages et de ressources façonne l'économie locale qui est elle aussi très hétéroclite représentant 7% du PIB national (177 milliards d'euros en 2018) et se plaçant au 3<sup>ème</sup> rang des régions les plus productrices de richesse après Auvergne-Rhône Alpes.

Les emplois dans le secteur tertiaire marchand et non marchand tiennent une place importante devant le secteur de l'industrie, ce qui qualifie l'économie néo-aquitaine comme une économie à forte orientation présentielle.

De surcroît, il est important de souligner la place de l'activité agricole<sup>259</sup> occupant 50% du territoire régional. Elle est la première région agricole à l'échelle européenne, dotée d'une surface agricole utile de 4,2 millions d'hectares, générant un chiffre d'affaires de 10,5 milliards d'euros. Même si la production végétale est prédominante, l'agriculture reste très variée, comprenant de l'élevage (bovins, caprins, volaille et porc), de la viticulture (notamment le Bordelais et le Cognacais), de la culture céréalière (maïs et blé principalement) sans oublier la pêche et la conchyliculture grâce à sa façade maritime. L'exploitation forestière est aussi très présente : un tiers du territoire régional est forestier, détenu à 90% par des propriétaires privés, d'où une filière bois qui s'y est développée (de la récolte du bois, à sa transformation et à son exportation). La région est donc une terre fertile et un terroir reconnu par ses nombreux signes officiels de la qualité et de l'origine, qui représentent 40% des exploitations agricoles, et par le développement de l'agriculture biologique, qui représente 5% de la surface agricole exploitée ( 3<sup>ème</sup> région française). Ainsi, cette production agricole dope le développement de l'industrie agroalimentaire.

Cette vaste région qui présente une certaine attractivité, n'efface pas les disparités interterritoriales, tant sur le plan identitaire que sur le plan des dynamiques locales. Des écarts sont marqués surtout à l'Est régional où les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne sont les plus touchés alors que la Gironde semble être le département moteur de la région. Par exemple, elle est le département le plus peuplé et le plus dense tandis que la Creuse tient le record du département le moins peuplé et le moins dense.

En plus d'être une région vaste et contrastée, la région Nouvelle-Aquitaine présente un maillage urbain reposant sur un réseau de petites villes particulièrement nombreuses.

---

<sup>259</sup> Sources : chambre de l'agriculture Nouvelle-Aquitaine et la DRAAF Nouvelle-Aquitaine

### 2.1.2) La région Nouvelle-Aquitaine et son réseau de villes

La Nouvelle-Aquitaine est la troisième région française qui compte le plus grand nombre de communes (4 313) derrière les régions de l'Occitanie (4 454) et Grand Est (4 614) alors que la moyenne régionale est de 2 561 communes.

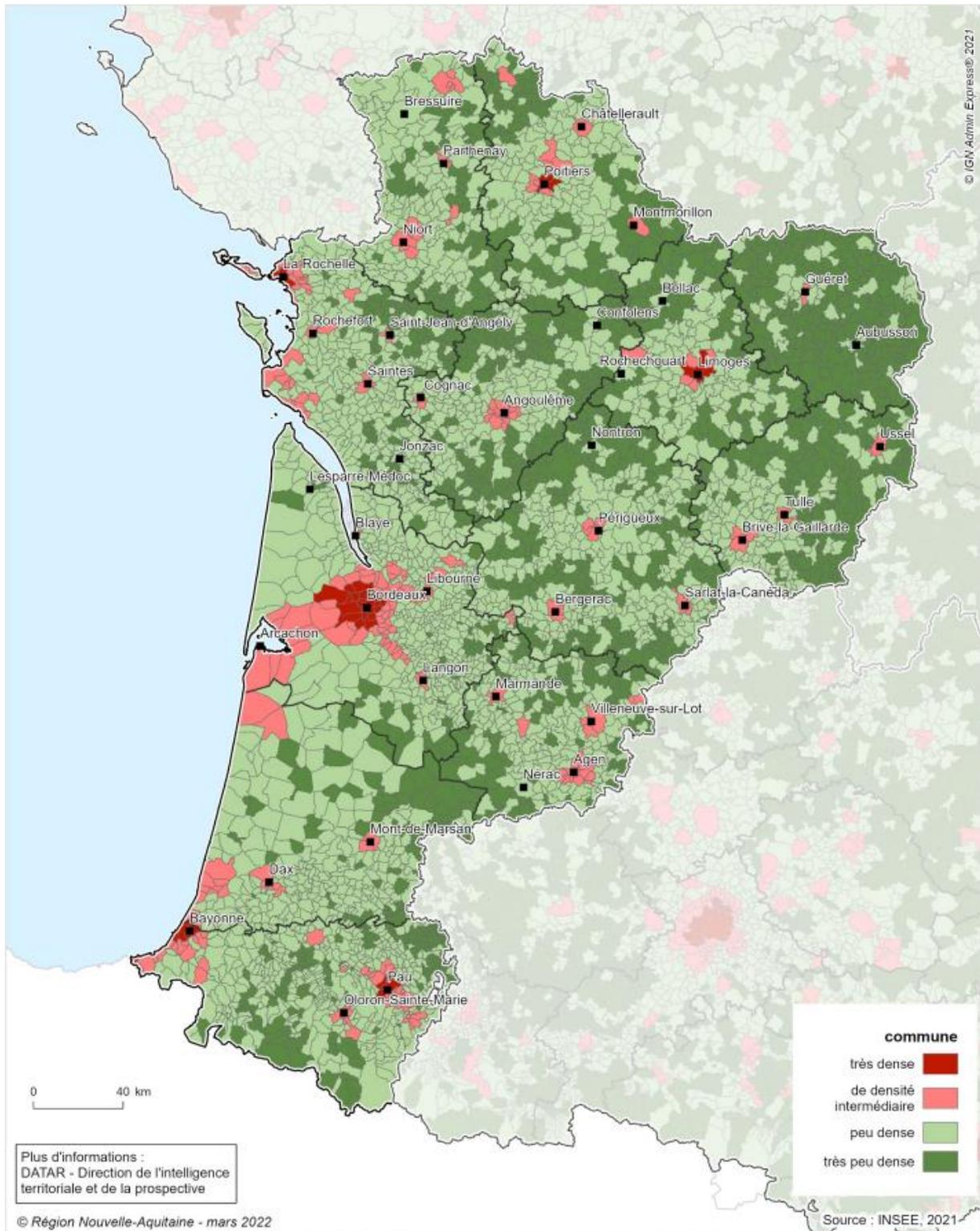
#### ***Plutôt urbaine ou rurale ?***

Selon la nouvelle grille communale de densité élaborée par l'Insee<sup>260</sup> à partir des travaux d'Eurostat, nous pouvons caractériser la région Nouvelle-Aquitaine comme étant une région à dominante rurale, 93% de ses communes étant classées dans les catégories « peu denses » et « très peu denses ».

---

<sup>260</sup> <https://www.insee.fr/fr/information/2114627>

## Carte n°07 : Grille communale de densité



Source : Région Nouvelle-Aquitaine, service DATAR direction de l'intelligence territoriale et de la prospective,

2021

Sur le plan démographique, l'armature urbaine est essentiellement constituée de communes de petite taille, 98,4% des communes étant inférieures à 10 000 habitants. Ainsi, nous constatons une forte dispersion de la population sur l'ensemble du territoire régional, d'où l'importance de s'intéresser au rôle joué par les communes de petite taille dans l'ensemble de l'armature urbaine régionale.

**Tableau n°32 : Nombre de communes en Nouvelle-Aquitaine par strates démographiques**

Strates démographiques	Nombre de communes	Répartition en %
Inférieures ou égales à 500	2226	51,6%
Entre 501 et 1000	952	22,1%
Entre 1001 et 2000	599	13,9%
Entre 2001 à 5000	355	8,2%
Entre 5001 à 10000	112	2,6%
Entre 10 et 20000 habitants	35	0,8%
Entre 20 et 30000 habitants	16	0,4%
Entre 30 à 50000 habitants	9	0,2%
Entre 50 et 70000 habitants	3	0,1%
Au-delà de 70000	6	0,1%
Total général	4313	100,0%

Source : TEXIER Elodie, d'après l'Insee, statistiques locales, référentiel géographique : France par commune, population légale 2017

### ***L'armature urbaine de Nouvelle-Aquitaine : un réseau s'appuyant sur des petites centralités***

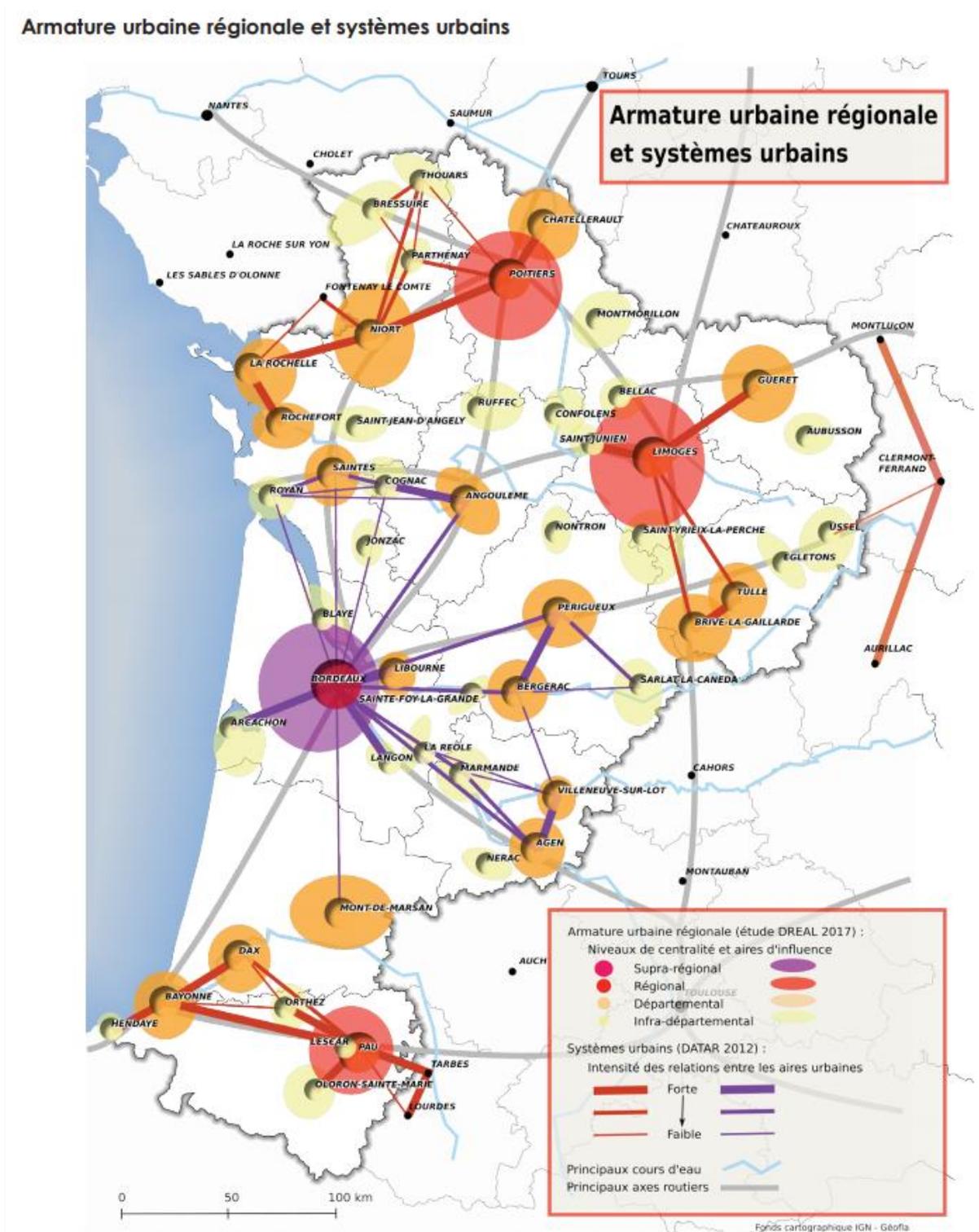
Le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) s'appuie sur l'analyse de l'armature urbaine selon les différents niveaux de centralité des villes dites « les plus structurantes ».

Nous comptons 50 centralités identifiées dont la majorité fait partie de la catégorie « densité intermédiaire » selon la grille de densité communale. Les communes inférieures à 2 500 habitants et les communes classées dans la catégorie des communes « très peu denses » ne sont pas représentées dans cette armature territoriale. En revanche, nous constatons que 62% des communes identifiées comptent une population inférieure à 20 000 habitants parmi lesquelles 58% des communes ont une population inférieure à 10 000 habitants.

Ainsi, nous remarquons que des communes de petite taille sont bien identifiées et reconnues en tant que villes de centralité structurantes. Nous pouvons en déduire que ces petites villes sont

essentielles dans le maillage du territoire régional et dans le maintien de cet équilibre territorial visé par le SRADDETT.

### Carte n°08 : Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine



Source : SRADDETT Nouvelle-Aquitaine - Observation et statistiques, Etudes N°5, Décembre 2017

### 2.1.3) Les petites villes de Nouvelle-Aquitaine et les politiques publiques

- a) La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, un axe prioritaire de la politique contractuelle régionale

La région Nouvelle-Aquitaine mène une politique volontariste en faveur du développement territorial. Outre le soutien financier, la région Nouvelle-Aquitaine s'est dotée d'un centre de ressources régional « Pays et Quartiers Nouvelle-Aquitaine » qui permet la diffusion de projets locaux et le partage d'expériences territoriales qui font figures d'exemple. L'objectif poursuivi repose sur l'enrichissement mutuel des territoires en tirant parti des expériences de chacun. Ce groupement d'intérêt public créé en 2002 affiche quatre missions prioritaires dont la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs inscrite dans la politique contractuelle régionale depuis 2017<sup>261</sup>. Cette mission peut s'apparenter à celle d'un observatoire des espaces centraux. Des connaissances sont collectées, partagées et diffusées sur une plateforme web à un réseau d'acteurs.

- b) Un soutien régional à destination des centres-villes des petites villes en complément de la politique nationale

Les centres-villes de certaines petites villes en Nouvelle-Aquitaine ont pu bénéficier de programmes de soutien à la fois national et régional.

Dès 2014, dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs »<sup>262</sup> lancé à l'échelle nationale ; neuf communes de moins de 10 000 habitants ont été lauréates sur le territoire néo-aquitain sur cinquante-quatre communes retenues dans toute la France y compris l'outre-mer. Il s'agit de Saint-Maixent-l'École (79), Montmorillon (86), Ussel (19), Saint-Yrieix-la-Perche (87), La Réole (33), Barbezieux-Saint-Hilaire (16), Villeneuve de Marsan (40), Nay (64) et Saint-Jean-d'Angély (17). Cet AMI a pour objectif de soutenir l'économie locale, améliorer le cadre de vie et participer à la transition écologique. Ce soutien s'est matérialisé par la signature de deux conventions, une permettant le financement du besoin en ingénierie et l'autre concernant la participation financière aux opérations de revitalisation valant convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat mention renouvellement

---

<sup>261</sup> Extrait de la séance plénière du vendredi 12 avril 2019 : « *Les délibérations du 10 avril 2017 et 26 mars 2018 ont fixé les principes et objectifs stratégiques de la politique contractuelle territoriale. Parmi ceux-ci la revitalisation des centres villes et centres-bourgs, figure comme un axe important d'intervention pour conforter les territoires dans leurs actions de développement.* »

<sup>262</sup> <http://www.centres-bourgs.logement.go.avril.uv.fr>

urbain ou revitalisation rurale (OPAH-RU ou RR). Ce dispositif d'une durée de 6 ans devrait s'achever en 2022.

Puis, alors que l'Etat lance le programme Action cœur de ville en 2018, soutenant exclusivement les villes moyennes<sup>263</sup>, la région Nouvelle-Aquitaine décide, en avril 2019, de renforcer son soutien aux petites villes par un appel à manifestation d'intérêt régional « Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ». Quatorze villes sont lauréates, ce qui donnera lieu à la signature de convention par vague. Castillon-la-Bataille (33) est la première ville à signer la convention régionale (14/10/2019), puis Saint-Jean-d'Angély (17), Barbezieux-Saint-Hilaire (16), Bressuire (79), Cerizay (79), Mauléon (79), Moncoutant-sur-Sèvre (79), Nieul-les-Aubiers (79) et Argentonay (79) se sont ajoutées à la liste le 5 octobre 2020. Confolens (16) et Thouars (79) finissent par compléter la liste des lauréats le 17 décembre 2020 et pour finir Saint-Maixent-l'Ecole (79), Montmorillon (86) et Civray (86) feront partie des dernières villes retenues.

L'objectif affiché de ce programme est de permettre à ces petites villes de centralité considérées comme « dévitalisées » de « *construire une centralité renouvelée* » (AMI Revitalisation centres villes / centres-bourgs 2019, Région Nouvelle-Aquitaine). Pour candidater, les communes devaient répondre à deux critères :

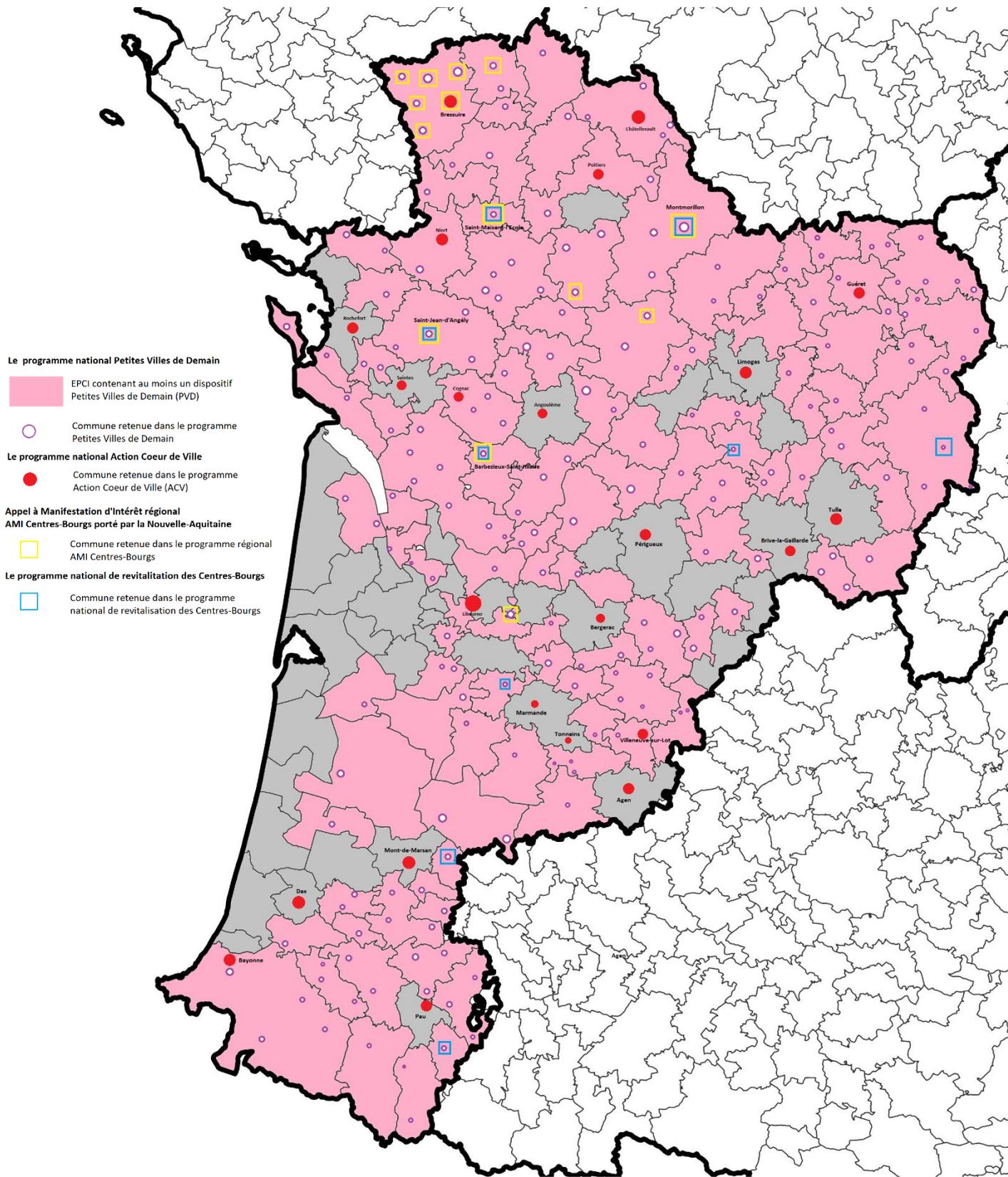
- « *Faire fonction de centralité intermédiaire : Communes centres des petits et moyens pôles urbains (INSEE)* »
- « *Présenter des signes d'une dévitalisation avérée : Taux de vacances et/ou logement inférieur à 10%* » (AMI Revitalisation centres villes / centres-bourgs 2019, Région Nouvelle-Aquitaine).

Nous remarquons que certaines communes cumulent les dispositifs de soutien (cf. carte n°08). En effet, Barbezieux, Saint-Maixent, Montmorillon et Saint-Jean-d'Angély bénéficient simultanément du programme national de revitalisation des centres-bourgs et du programme régional. Bressuire fait partie du plan action cœur de ville et bénéficie aussi du programme régional AMI Centres-Bourgs. De nombreuses communes situées en Nouvelle-Aquitaine cumulent le programme Petites Villes de demain et l'AMI national ou régional Centres-Bourgs.

---

<sup>263</sup> 23 villes moyennes en NA font partie du programme d'action cœur de ville.

## Carte n°08 – Répartition géographique des programmes de revitalisation des centres-villes des petites villes et villes moyennes en Nouvelle-Aquitaine



Source : TEXIER Elodie

Ce faisant la région Nouvelle-Aquitaine présente un intérêt d'étude sur différents plans, notamment par sa diversité et par sa richesse géographique, économique, identitaire et par son maillage urbain de petites villes à dominante rurale qui constituent autant d'atouts que de faiblesses interterritoriales. Par ailleurs, depuis 2019, la région a engagé un programme de soutien à la revitalisation des centres-bourgs des petites villes de centralité en complément des programmes d'action nationaux.

A cet effet, nous avons axé notre travail sur quatre terrains d'étude. Deux se situant en Charente-Maritime, un situé dans la Vienne et un dernier en Gironde.

Nous tenions à choisir des terrains situés dans des zones géographiques distinctes au sein de l'espace régional et notamment en matière de proximité avec la capitale de région installée à Bordeaux, laquelle jouit aussi du statut juridique de métropole, la seule de la région Nouvelle-Aquitaine.

## 2.2) Présentation des quatre terrains d'étude

Dans un premier temps, nous avons travaillé sur trois premières villes d'étude situées dans trois départements différents, puis une dernière ville d'étude s'est ajoutée pour enrichir nos réflexions.

### 2.2.1) Les critères de sélection des villes d'étude

#### a) Les critères de sélection pour les trois premières villes d'étude

Nous avons retenu les villes d'étude selon plusieurs critères :

- le nombre d'habitants à l'échelle communale fixé à moins de 10 000 habitants ;
- les communes considérées comme non touristiques ; nous avons donc éliminé les communes littorales et de montagne, et celles dotées d'un centre thermal actif ;
- les communes situées chacune dans un pôle urbain distinct, décliné selon trois catégories : les grands pôles, les moyens pôles et les petits pôles (cf. carte ci-dessous) ;
- Les communes situées dans des EPCI<sup>264</sup> en situation intermédiaire de vulnérabilité socio-économique ;
- Les communes situées dans des départements différents éloignés plus ou moins de la métropole bordelaise retenant la Vienne, la Charente-Maritime et la Gironde. Cette

---

<sup>264</sup> Etablissement Public de Coopération Intercommunale

distance plus ou moins proche de la capitale de région Bordeaux nous permettra de vérifier si la proximité ou l'éloignement de cette dernière influe sur les villes d'étude.

Parmi les critères mobilisés, deux critères (vulnérabilité des EPCI et catégorie des pôles) sont issus de ceux retenus par la région Nouvelle-Aquitaine pour déterminer les communes éligibles selon le soutien apporté et prévu par le « dispositif en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes »<sup>265</sup>.

En résumé :

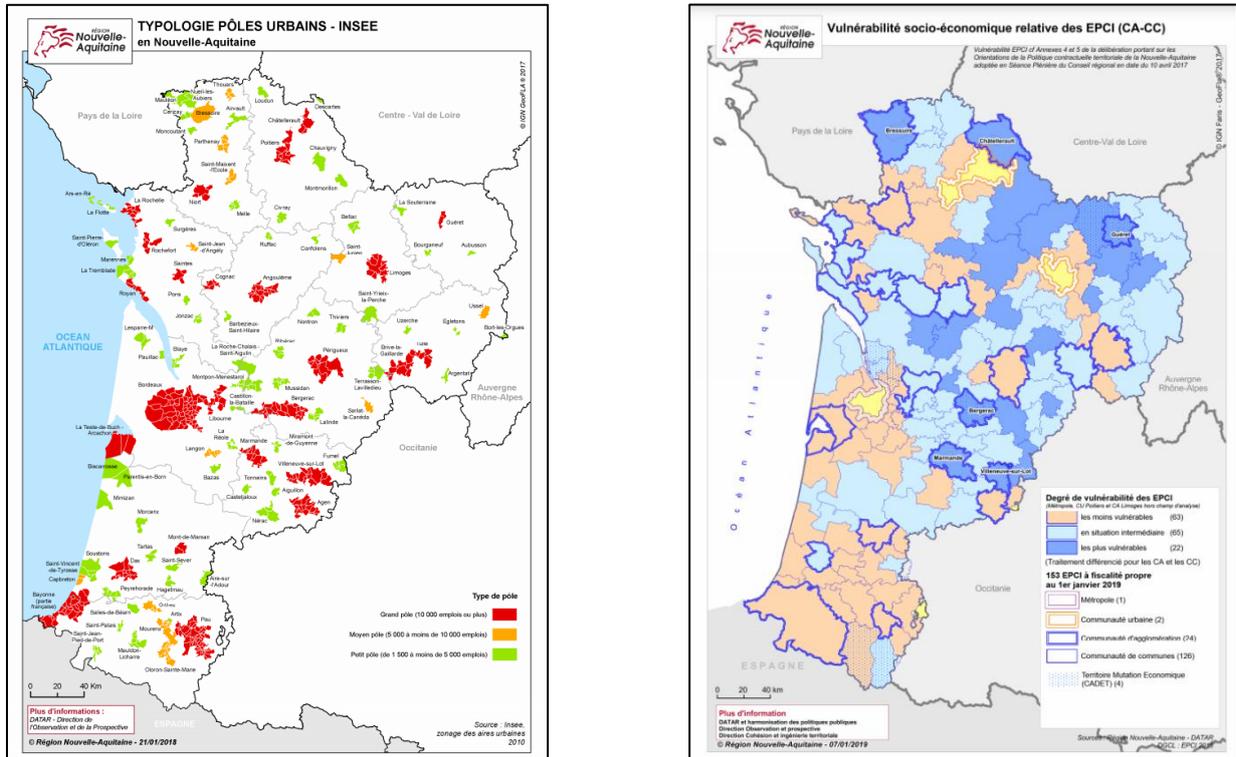
**Tableau n°33 : Classement des trois premières villes d'étude selon le type de pôle**

<b>3 premières villes sélectionnées</b>	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
Type de pôle Source Insee, zonages des aires urbaines 2010	Grand pôle (10 000 emplois ou plus)	Petit pôle (1500 à moins de 5000 emplois)	Moyen pôle (5000 à moins de 10 000 emplois)

Source : Région Nouvelle-Aquitaine – DATAR, 21/01/2018

<sup>265</sup> Séance Plénière du vendredi 12 avril 2019 - N° délibération : 2019.603.SP

## Carte n°10 : De gauche à droite représentation cartographique des différents pôles urbains en Nouvelle-Aquitaine et de la vulnérabilité socio-économique des EPCI

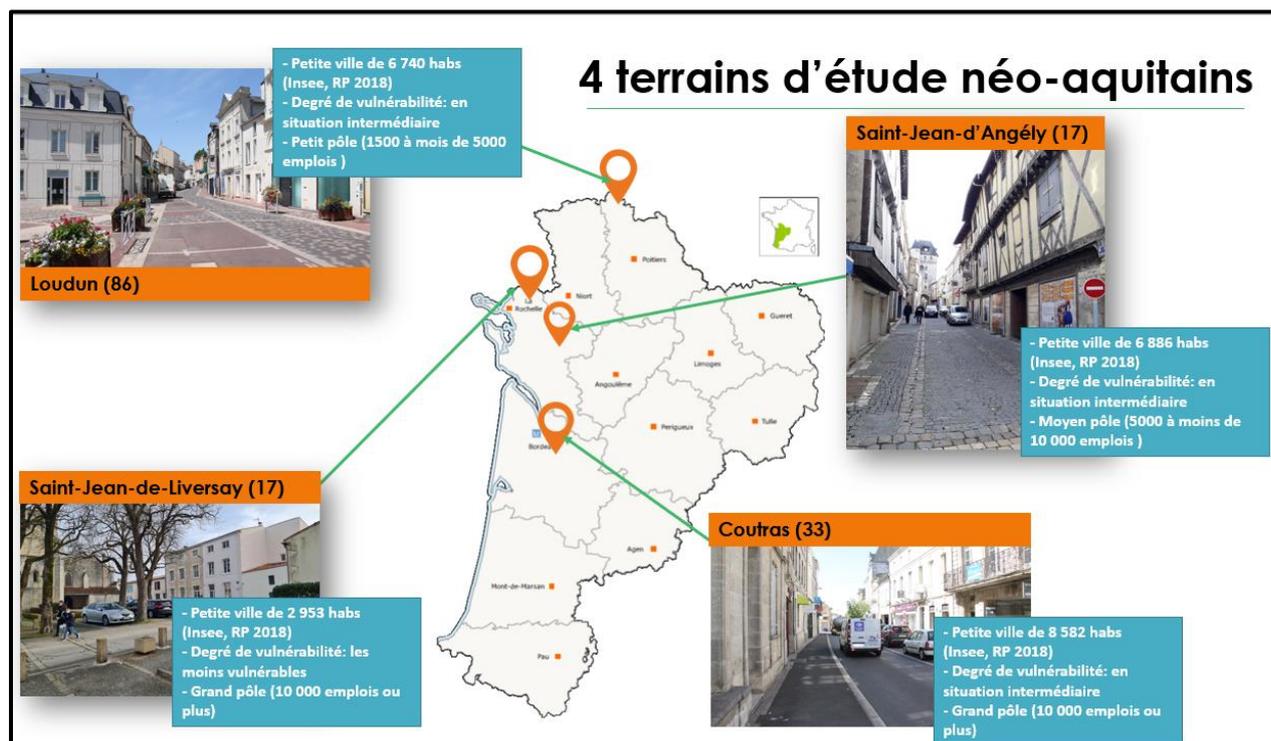


Source : Région Nouvelle-Aquitaine – DATAR, 21/01/2018

### b) La quatrième ville d'étude, une demande particulière

En février 2020, un élu de la commune de Saint-Jean-de-Liversay nous a contactés souhaitant faire travailler une équipe de chercheurs en géographie urbaine sur sa commune. En collaboration avec M. Puisais Eric, docteur en philosophie et doctorant au laboratoire RURALITES, nous avons étudié cette commune de février à août 2021. Cette commune a été intégrée aux trois autres car son étude visait notre champ de recherche portant sur la centralité. De plus, elle présentait des caractéristiques différentes en matières socio-démographique et géographique. En effet, Saint-Jean-de-Liversay est une commune rétro-littorale, située entre deux grands pôles La Rochelle et Niort et qui bénéficie d'une augmentation significative de sa population depuis 10 ans (+30% de 2007 à 2017). De plus, sa population est particulièrement jeune contrairement aux autres terrains d'étude, 60% des habitants étant âgés de moins de 44 ans (Insee, 2017). Enfin, la problématique soulevée par les élus porte sur la nécessité de développer le centre-bourg ou de créer un pôle commercial excentré du centre-bourg.

Figure n°23 : Situation géographique des quatre terrains d'étude



Source : TEXIER Elodie

### 2.2.2) Portrait synthétique des villes d'étude retenues

Même si nous souhaitons sortir de l'analyse monographique, il nous a semblé important de présenter les trajectoires territoriales des quatre villes d'étude à travers de brefs portraits historique et socioéconomique.

#### a) Contexte historique des quatre villes d'étude

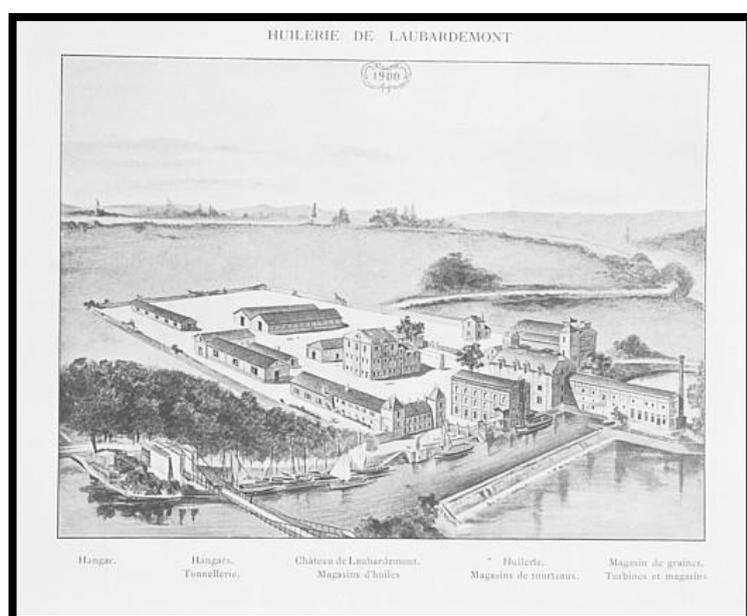
« Pour comprendre une ville, c'est-à-dire pour saisir la pensée qui a présidé à sa construction, pour connaître l'idée qui a dirigé l'imagination des fondateurs, il est indispensable de se rendre compte de l'histoire de cette ville. »

Robert Mallet-Stevens,  
architecte et designer français

### *Situation géographique*

Du latin « *corteratis* » signifiant « *nœud de routes* », Coutras se tient au carrefour de 5 routes dirigées vers trois pôles principaux : Bordeaux par une ancienne voie romaine, Nantes et Limoges et vers deux pôles secondaires : Angoulême et Périgueux. Porte d'entrée au Nord-Est de l'ancienne Aquitaine, Coutras, située dans le département de la Gironde, au cœur du pays Gabay, se trouve à la limite de trois départements, la Charente-Maritime, la Charente et la Dordogne.

### *La Dronne et l'Isle, leviers de développement économique*



**Figure n°24 : Moulin de Laubardemont en 1900**

Source : région Nouvelle-Aquitaine, inventaire général du patrimoine culturel, Chabot Bernard

Traversée par la Dronne et cernée à sa frontière Sud par l'Isle -ces deux rivières prenant naissance dans le Massif central- Coutras a développé une partie de son

économie en s'appuyant sur son réseau hydrographique. Ces voies navigables servirent dans un premier temps à acheminer des marchandises. Puis, à partir du XV<sup>ème</sup> siècle, de nombreux moulins à eau s'installèrent pour transformer les matières premières (huile, farine, tissus...). Ces activités cessèrent progressivement au milieu du siècle dernier.

### *Le chemin de fer et l'essor industriel du XIX<sup>ème</sup> siècle*

Coutras connaît un essor important au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée du chemin de fer reliant Angoulême à Bordeaux dès 1852 et Coutras à Périgueux en 1857. La gare de triage, la deuxième plus grande de France et sa gare de voyageurs font de Coutras un lieu de trafic important. En 1952, on peut compter jusqu'à 55 000 voyageurs, 15 000 tonnes de marchandises arrivées et 25 000 tonnes de marchandises expédiées majoritairement par des usines locales (Moulin de Laubardemont et d'Abzac, coopérative agricole de distillation). Cette infrastructure

a favorisé le développement industriel de la ville. En plus de l'huilerie de Laubardemont, comptant 250 salariés en 1956, nous retrouvons l'industrie de la chaussure, employant une centaine d'habitants la même année, une usine de fabrication de capsules métalliques de bouteilles, employant une cinquantaine de manœuvres, et la création d'une distillerie (UCVA<sup>266</sup>) encore en activité. Cet essor industriel s'accompagne d'un essor commercial, le nombre de foires, de marchés et de commerces sédentaires augmente.

### ***La modernisation et l'extension de la ville***

A la même époque, l'aménagement de la ville évolue pour répondre au développement commercial et démographique. Un plan d'alignement est mis en place à partir de 1836, des rues sont percées et des places de marché agrandies pour faciliter l'accès aux services et aux commerces. La rue Gambetta, principale artère commerçante et de circulation, est goudronnée en 1922, le premier lotissement de la ville « lotissement Camp de César » voit le jour en 1936. Coutras s'affirme en tant que place forte politique en construisant un monumental Hôtel de ville en 1888 et la ville se modernise, apportant tout le confort à ses habitants. La vie de cette cité semble effervescente au vu du nombre important de fêtes, de soirées et de bals organisés notamment après la seconde Guerre mondiale, marquant le temps des retrouvailles et de la réconciliation.

---

<sup>266</sup> UCVA : Union Coopératives Viticoles d'Aquitaine

## Carte n°11 : Evolution morphologique de la ville de Coutras de 1837 à 2018

1837



Plan cadastral parcellaire de 1837 – Source : Archives départementales de la Gironde

Source : TEXIER

1850



Carte de l'Etat Major de 1820-1866  
Carte française du XIX<sup>ème</sup> siècle en couleurs superposable  
aux cartes et données modernes - Source : IGN

1950



Photographies aériennes de la France de  
1950 à 1965 - Source : IGN

2018



Prise de vue aérienne en 2018 - Source : IGN

Source : TEXIER Elodie

## *Crise industrielle et mutations économiques*

Cependant, cette belle époque prendra fin au rythme des mutations économiques et sociétales. La ville se retrouve meurtrie par de nombreux traumatismes encore existants dans la mémoire habitante. De nombreuses industries fermeront leurs portes à la fin des années cinquante. La gare de triage est délocalisée en 1966 à Hourcade, ville plus proche de la métropole Bordelaise, alors qu'elle comptait 550 agents dix ans auparavant. Cette fermeture sonnera le glas de la vie animée de Coutras. En trente ans, certains rapportent que la ville a perdu 3 à 4 000 emplois. Aujourd'hui, la distillerie UCVA perdure et emploie une quarantaine de personnes, restant l'une des plus grandes distilleries de France. Malgré l'essor démographique poussé par la pression foncière à Bordeaux et Libourne, Coutras est une ville qui s'est paupérisée et qui a perdu en animation urbaine, pâtissant depuis d'une image de ville dortoir.

---

### *Présentation de la ville de Coutras sur le site web du maire de la ville*

*« Coutras, commune de 8 500 habitants et seconde ville centre de la Cali, située à 15km de Libourne bénéficie de nombreux atouts sociaux-économiques favorables au développement du territoire. Gare SNCF, sortie d'autoroute, parc d'activités, foncier accessible et peu onéreux... Mais également d'espaces naturels préservés propices au développement touristique. Pourtant, la commune est aujourd'hui sinistrée économiquement, avec un taux de chômage nettement supérieur à la moyenne nationale. Avec mes colistiers, nous avons décidé de valoriser notre commune, et de réaliser les actions nécessaires à sa redynamisation. »*

*Source : <http://www.jeromecosnard.fr/a-propos/> - Avril 2019*

## **Loudun (86)**

---

### **Photographie n°01 : Maquette du département de la Vienne exposée à la Maison de pays loudunais**



#### *Situation géographique*

Loudun est située à l'extrême Nord de la région Nouvelle-Aquitaine dans le département de la Vienne. Elle se tient à la croisée de trois départements : les Deux-Sèvres, le Maine-et-Loire et l'Indre-et-Loire.

Source : TEXIER Elodie

## ***Une époque médiévale prospère***

Ancien castrum romain, Loudun fut pendant longtemps une place stratégique protestante à conquérir. Rattachée au départ à la Sénéchaussée d'Anjou, Loudun fut promue au rang de Sénéchaussée à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle, ce qui participa à la prospérité de la ville. A partir de la moitié du XVI<sup>ème</sup> siècle, Loudun fut intégrée à la généralité de Tours, réunissant les provinces d'Anjou, du Maine et de la Touraine et du diocèse de Poitiers. A la création des départements, au lendemain de la Révolution française, Loudun, comme Mirebeau, fut finalement rattachée au département de la Vienne alors qu'elle dépendait du gouverneur de Saumur.

Au XVI<sup>ème</sup> et jusqu'à la moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle, Loudun fait partie d'une des cités les plus importantes du Poitou en tant que place forte et capitale provinciale. Elle était réputée pour ses foires, ses marchés et son artisanat (présence de corporations importantes : tanneurs, parcheminiers, cloutiers, tisserands, chapeliers, horlogers et une quarantaine d'avoués et d'avocats).

---

*Il existe un lien historique entre Loudun et Coutras. En 1632, l'affaire Urbain Grandier, prêtre catholique, fervent opposant à Richelieu et à la destruction du château, et l'affaire des diables de Loudun. C'est Jehan de Martin, baron de Laubardemont à Coutras, premier président à la cour des Aides de Guyenne, commissaire royal, qui en était le principal instigateur. Accusé de Sorcellerie, le prêtre fut brûlé sur la place Sainte-Croix le 18 août 1634.*

---

### ***La fin du rayonnement politique et économique de la ville ordonnée par le cardinal de Richelieu***

Richelieu changea définitivement le destin de cette cité prospère en ordonnant la destruction complète du Château en 1632 et en persécutant les nobles protestants. Il suffira de deux ans à peine pour voir disparaître la forteresse, le palais des Ducs et l'enceinte fortifiée. Mises à part les ruines, seul le Donjon appelé « Tour

Carrée », emblème de la ville, échappera à ce massacre. La population loudunaise connut ensuite une baisse démographique fulgurante entraînée à la fois par les guerres et l'épidémie de peste qui firent des ravages.

## *Transformations économiques et urbaines de la ville, de la révolution industrielle aux Trente Glorieuses*

Loudun redevient une place forte économique au XIX<sup>ème</sup> siècle, profitant d'importantes transformations urbaines et se dotant de la voie ferrée en 1870 et d'une gare de voyageurs deux ans plus tard, fermée depuis. La ville sort peu à peu de ses remparts et connaît une forte extension urbaine après la fin de la seconde Guerre mondiale. Dans les années soixante, le centre-ville est transformé afin d'être mis à l'échelle de l'automobile : élargissement des chaussées, percement de rues, destruction d'îlots et transformation de places pour créer des parkings. Ces mutations urbaines et économiques sont conduites par René Monory, apparaissant comme la figure providentielle de la cité. Ce garagiste loudunais qui devint Ministre de l'Education Nationale sous le gouvernement Jacques Chirac, dirigea sa ville pendant quarante ans, en tant que maire dès 1959. Il sera à l'origine du Viennopôle de Loudun, zone industrielle qui accueille de nombreuses entreprises du loudunais : Agritubel fabricant tubulaire pour bovins, Elis service de location et de nettoyage du textile, Manip fabricant de chargeurs de tracteurs, Giansanti fabricant de silo à grains...

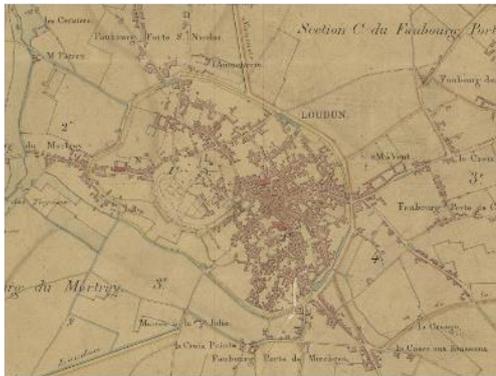
Le début des années 2000 marque la mise en sommeil de la ville et la fin de l'ère Monory. La ville se retrouve sclérosée par les dettes de la communauté de communes du pays loudunais<sup>267</sup> dont elle supporte en grande partie les charges.

---

<sup>267</sup> La CCPL fut sous la surveillance de la chambre régionale des comptes du Poitou-Charentes à partir de 1999 jusqu'à 2007. Deux signaux financiers inquiétaient la chambre : l'encours de la dette avait augmenté de 80% entre 1999 et 2005 pour participer au financement du projet pharaonique « Naturascope » conduit par René Monory, aussi président de la communauté de communes. La capacité d'autofinancement de la CCPL et la capacité d'autofinancement était passée d'un quart à un dixième des produits réels de fonctionnement sur la même période.

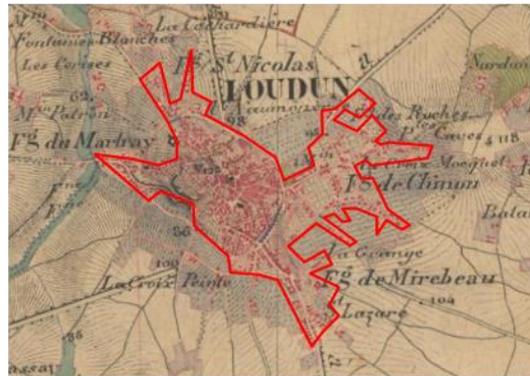
## Carte n°12 : Evolution morphologique de la ville de Loudun de 1838 à 2018

1838



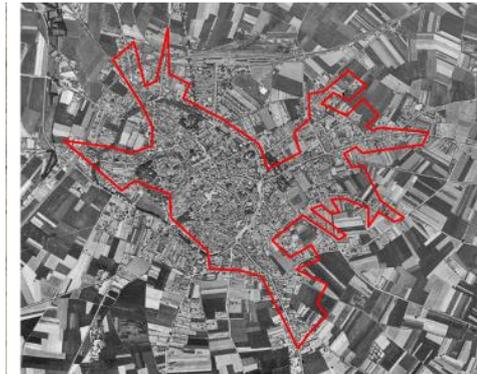
Plan cadastral parcellaire de 1838 – Source : Archives départementales de la Vienne

1850



Carte de l'Etat Major de 1820 -1866  
Carte française du XIX<sup>ème</sup> siècle en couleurs superposable aux cartes et données modernes - Source : IGN

1950



Photographies aériennes de la France de 1950 à 1965 - Source : IGN

2018



Prise de vue aérienne en 2018 - Source : IGN

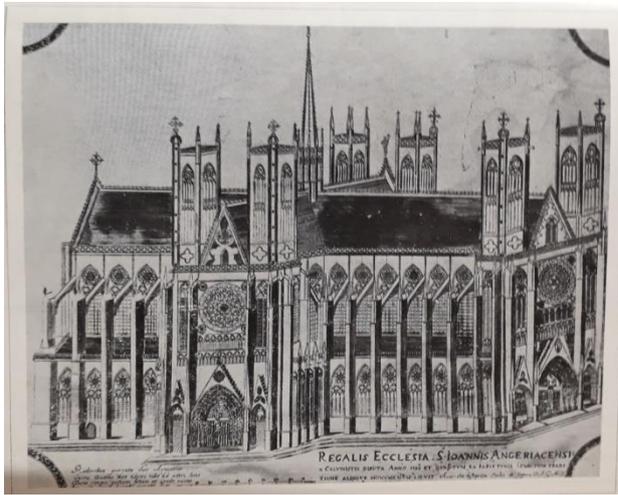
Source : TEXIER Elodie

## Saint-Jean-d'Angély (17)

Située au Nord-Est du département de la Charente-Maritime, Saint-Jean-d'Angély, ancienne province saintongeaise, bénéficie du statut de sous-préfecture.

### *De la construction d'un édifice religieux à la naissance du bourg*

L'architecture de la ville témoigne d'une histoire particulièrement riche. Nous pouvons remonter à l'époque gallo-romaine où des vestiges de villas et de thermes ont été découverts. Cependant il faut attendre le XI<sup>ème</sup> siècle pour confirmer l'existence d'un bourg qui se forma près de l'abbaye, construite à l'initiative de Pépin d'Aquitaine. Son histoire et celle de la ville furent rythmées par les destructions et les reconstructions successives à la suite des guerres de religion. Les Bénédictins tentèrent de reconstruire l'abbaye à partir de 1741 mais encore une



fois l'histoire en décida autrement. Les financements seront insuffisants pour achever les travaux de reconstruction et la Révolution française mettra fin définitivement à cette ambition. Seules les deux tours de l'abbatiale inachevée continuent de trôner ostensiblement dans la ville.

**Figure n°25 : L'ancienne abbatiale gothique reconstruite par les Bénédictins au XIV<sup>ème</sup> siècle.** Source : D'après un dessin, musée de la Société d'archéologie

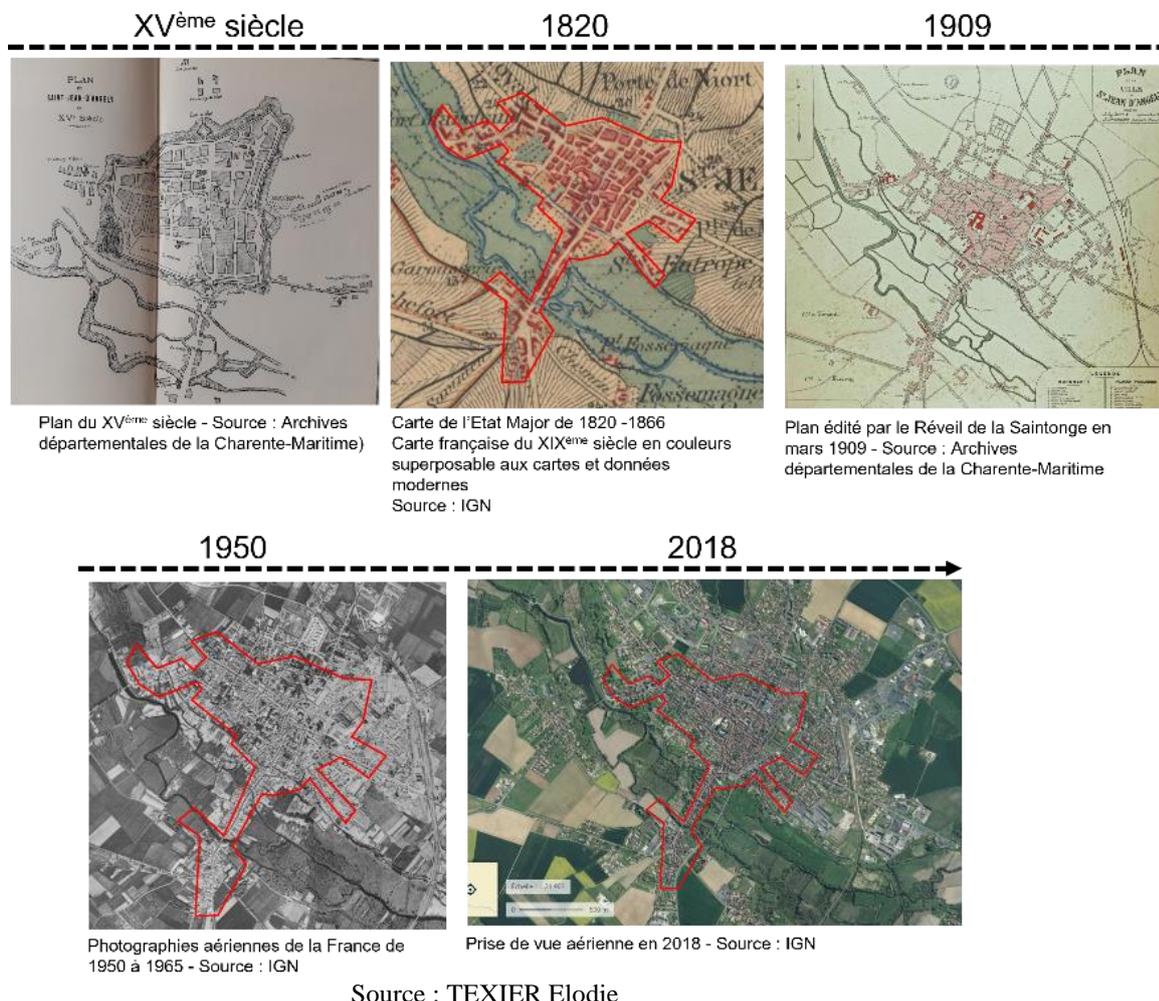
### *Saint-Jean-d'Angély, une place politique forte et indépendante pendant de nombreuses années*

Cette ville à l'origine protestante tint une place politique importante au cours de son histoire mais fut aussi le théâtre de conflits destructeurs. Elle bénéficia de privilèges communaux jusqu'en 1621, date à laquelle elle fut assiégée par l'armée catholique. A cette occasion, ses murs d'enceintes, comprenant quatre tours, furent détruits sous l'ordre du Roi Louis XIII. Le Belfroi datant du XV<sup>ème</sup> siècle et les vestiges de l'échevinage sont les témoins de cette administration communale. La place du Pilon est aussi le signe de pouvoir de haute justice dont la commune était investie.

### *Le phylloxéra met fin au commerce de vin et d'eaux de vie*

Enfin, cette ville portuaire prospéra à partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle grâce aux commerces du vin et des eaux de vie qu'elle pouvait acheminer grâce à la Boutonne, voie navigable qui la traverse encore. Cependant, cet essor économique déclina à cause de l'apparition du phylloxéra, puceron ravageur de vignes, aux alentours de 1870. La filière qui dépendait de cette activité s'écroula, producteurs, distillateurs, négociants ... Contrairement à Cognac qui fit le choix de replanter des ceps de vignes, Saint-Jean-d'Angély se tourna vers la production laitière qui connut une grave crise dans les années soixante-dix. Outre l'agriculture, la ville connut un essor industriel dans des secteurs diversifiés notamment les fabriques de chaussures, de bois ou les célèbres biscuits Brossard. Néanmoins face à la concurrence mondiale et à la baisse des coûts de transports, certaines de ces usines finirent par mettre la clé sous la porte. De nombreux habitants se retrouvèrent au chômage à la fin des années quatre-vingt-dix. A cela s'ajouta la fermeture de la caserne militaire en 1996. Cela entraîna une baisse continue du nombre d'habitants à la fin des années quatre-vingt.

## Carte n°13 : Evolution morphologique de la ville de Saint-Jean-d'Angély du XV<sup>ème</sup> siècle à 2018



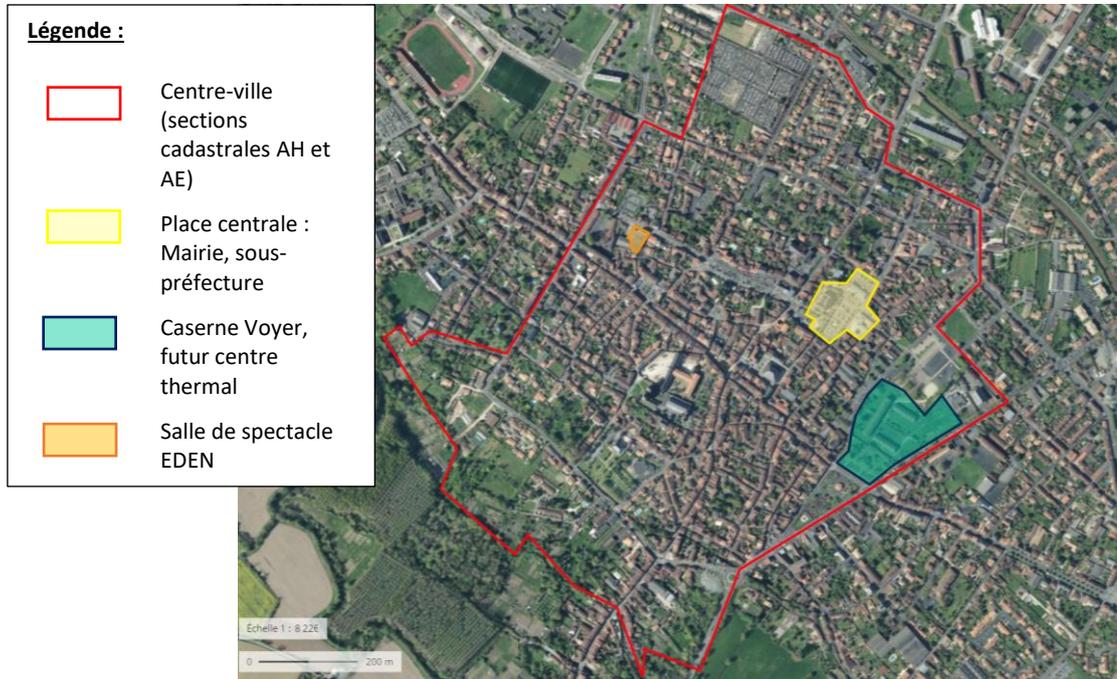
Source : TEXIER Elodie

### *L'amorce d'un renouveau urbain et économique ?*

Depuis récemment, la ville semble connaître un renouveau urbain et économique renouant avec son passé. Un pôle d'activités économiques « Val Bio Ouest » spécialisé dans l'agroalimentaire bio s'est développé à l'Ouest de la ville depuis 2011 dans la zone d'activités Arcadys. Plusieurs entreprises s'articulant autour de la filière bio se sont implantées pour collaborer et mutualiser des outils, du stockage à la transformation jusqu'à la distribution des produits. La dernière implantation est assez emblématique puisque l'entreprise Jean et Lisette, fabricant de biscuits bio, s'inscrit dans le sillage et la tradition locale de l'ancienne biscuiterie Brossard. Aussi, la ville souhaite étendre son développement à la filière du bien-être, complémentaire à la filière alimentaire bio. Le projet de reconversion de l'ancienne friche militaire en centre thermal répond à cette ambition. L'ancienne caserne Voyer est située aux portes du centre-ville, faisant

la liaison entre l'hyper-centre et le faubourg séparés par l'allée d'Aussy. L'Eden, ancien cinéma art déco détruit par un incendie, a été entièrement reconstruit et reconverti en salle de spectacle.

**Figure n°26 : Photographie aérienne et repérage du centre-ville et des projets urbains à Saint-Jean-d'Angély**



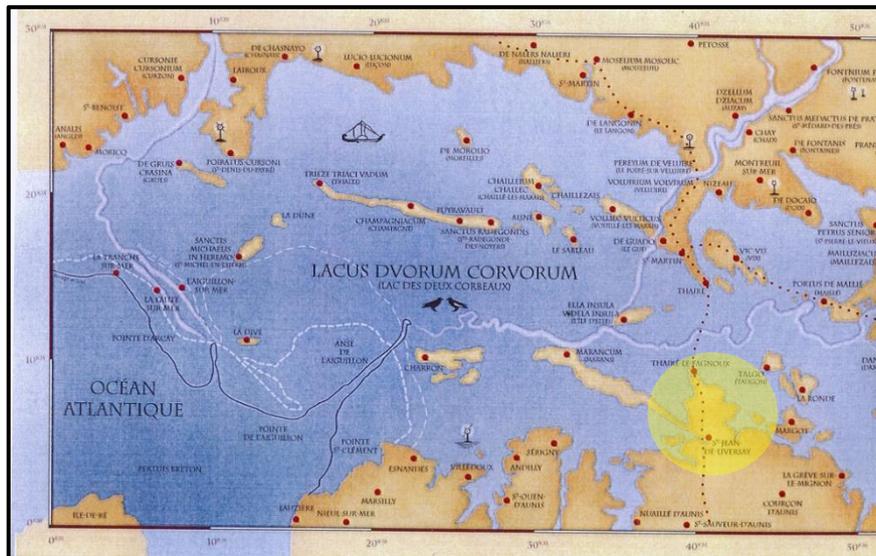
Source : TEXIER Elodie

## **Saint-Jean-de-Liversay (17)**

### *Une géographie et une géologie façonnées par l'océan*

Saint-Jean-de-Liversay est située en Charente-Maritime, à la frontière des départements de la Vendée et des Deux-Sèvres. Avant de devenir une commune rétro-littorale, Saint-Jean-de-Liversay était bordée par la mer jusqu'au Moyen Âge. Le Nord de la commune était morcelé en plusieurs petites îles alors que le bourg actuel était implanté sur le continent.

## Carte n°14 : Carte romaine du golfe picton 2000 avant JC



Source : Parc interrégional du Marais Poitevin

Cette spécificité a façonné sa géographie actuelle très variée et son histoire. En effet, même si l’océan a fini par reculer, les terres émergées au Nord sont devenues des marécages maîtrisés en partie par l’intervention humaine. Les marais mouillés bordant la Sèvre et les marais desséchés cohabitent, régulés par le canal de la Banche qui traverse d’Ouest en Est l’espace communal et qui marque une séparation physique entre le Nord et le Sud de la commune dès la moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle. Cet assèchement volontaire des marais a permis la polyculture et l’élevage. La partie des marais desséchés est alorsensemencée pour y cultiver le blé, l’avoine, les fèves et les haricots (les mogettes). Transformée également en prairie, elle devient un lieu de pacage abondant pour les bovins (vaches laitières ou bœufs de travail) et pour les chevaux. De plus, la présence de l’eau et la proximité des marais se révèlent propices à la sylviculture du peuplier des marais. Les trois quart Sud restants de la commune sont, pour leur part, constitués d’un plateau calcaire sur lequel est installé le bourg principal. Une ambiance et des modes de vie différents perdurent entre l’extrême Nord et le Sud de Saint-Jean-de-Liversay. La zone des marais, ancien lieu de repli des brigands et offrant une vie plutôt rude à ses habitants (inondation, isolement, terres difficilement cultivables...) jouit encore de nos jours d’une mauvaise réputation. Il faut attendre 1925 pour qu’elle soit raccordée à l’électricité et à la TSF (Télétransmission Sans Fil) et le moyen de transport principal restera le bateau jusqu’en 1950.

### *Un espace communal urbanisé éclaté : le noyau central et ses hameaux*

Le Nord de la commune sera le plus affecté par l'exode rural dès les années 70 et verra sa population diminuée très fortement. Le hameau de Thairé-le-Fagnoux qui accueillait autrefois un port se trouva pendant longtemps isolé du reste de la commune. Dans ce contexte géographique, la population de Saint-Jean-de-Liversay se retrouve dispersée sur l'espace communal. En effet, la commune est structurée par un bourg principal qui concentre l'essentiel de la population, autour duquel sept hameaux gravitent : Thairé-le-Fagnoux, Luché, Sourdon et sa zone artisanale, le Vanneau, Choupeau, la Motte et Normandie. Les quatre hameaux situés les plus au Sud du bourg sont par ailleurs séparés par la départementale D114 reliant Marans à Courçon. Ces deux barrières physiques aux extrêmes Nord et Sud de la commune ont créé une véritable séparation culturelle entre les habitants.

**Carte n°15 : Le bourg principal de Saint-Jean-de-Liversay et ses hameaux**



Source : Source : TEXIER Elodie

### *D'une vie de village animée par les traditions agricoles à la cité dortoir*

Concernant l'économie locale, l'agriculture est encore très présente aujourd'hui. Sur 235 établissements recensés en 2018, 26% concerne les activités agricoles, de sylviculture et de pêche et 36% appartient au secteur tertiaire marchand. L'activité agricole a rythmé pendant longtemps la vie des habitants dans le bourg et ses hameaux. En 1839, la commune comptait sept foires : le 24 juin, le 29 septembre (pour les domestiques) et les deuxièmes jeudis des mois de février, mars, avril, mai et novembre (vente de bétail). En 1950, on compte encore une

cinquantaine d'artisans et de commerçants dans le bourg, leur nombre déclinant à partir des années 1970. Cependant, l'économie locale perd de son intensité et sa chute sera marquée successivement par la cessation de plusieurs activités dont la plus symbolique est celle de la laiterie en 2006. Créée en 1890, cette laiterie compta parmi les sept plus grandes laiteries du pays d'Aunis en 1957 et valut son expansion à la création de la voie ferrée Marans-Surgères et de sa gare de voyageurs en 1896, depuis fermée.

### ***Une forte attractivité résidentielle***

Sa situation rétro-littorale, entre les deux grands pôles d'emplois de La Rochelle et de Niort lui est très favorable sur le plan démographique. Sa proximité avec la nationale 11 aménagée en deux fois deux voies et le prix du foncier encore abordable lui confèrent une attractivité résidentielle importante. Sur son territoire intercommunal, c'est la commune qui connaît la plus forte croissance démographique avec une population composée plutôt de jeunes actifs, et plus particulièrement de jeunes ménages avec enfants. Les infrastructures scolaires et de santé sont aussi des arguments de taille. Alors que ce renouvellement de population plutôt jeune pourrait être envisagé comme un levier de développement et d'animations locales, il n'en est rien puisque la commune pâtit d'une image de "ville-dortoir" et le centre-bourg a perdu son effervescence d'antan.

### ***Un choix résidentiel favorable au bourg***

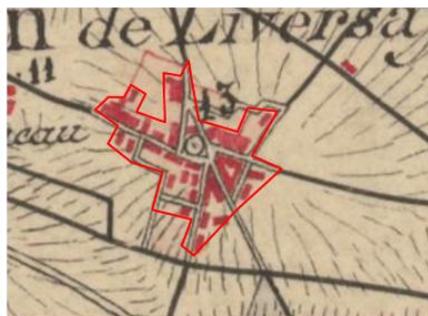
Alors que la surface bâtie de la plupart des hameaux était plus importante que celle du bourg, nous remarquons une bonne maîtrise de l'étalement urbain au profit du bourg à partir des années 50. En effet, de 1950 à 2017, l'urbanisation du bourg a été multipliée par 7, passant de 12,7 hectares à 91,2 hectares. Le développement des lotissements communaux au Nord-Ouest et au Sud du bourg historique a permis d'augmenter l'offre foncière à bas prix et a influencé les choix résidentiels des habitants.

# Carte n°16 : Evolution morphologique de la ville de Saint-Jean-de-Liversay de 1811 à

2018

1811

1820



Plan cadastral de Saint-Jean-de-Liversay – Source: Archives départementales de la Charente-Maritime

Carte de l'Etat Major de 1820 -1866  
Carte française du XIX<sup>ème</sup> siècle en couleurs superposable aux cartes et données modernes - Source : IGN

1950

2018



Photographies aériennes de la France de 1950 à 1965 - Source : IGN

Prise de vue aérienne en 2018 - Source : IGN

Source : TEXIER Elodie

b) Portrait socioéconomique des quatre villes d'étude

**Tableau n°34 : Portrait synthétique des quatre villes d'étude**

Commune d'étude	Coutras	Loudun	Saint-Jean-d'Angély	Saint-Jean-de-Liversay
<b>Nombre d'habitants</b>	8 582	6 740	6 976	2 891
<b>Dynamique démographique de la commune sur une période de 10 ans (de 2008 à 2018)</b>	↗ En croissance (8,6%)	↘ En déclin (-5,7%)	↘ En déclin (- 8,5%)	↗ En forte croissance (+28,7%)
<b>Dynamique démographique de l'intercommunalité sur une période de 10 ans (de 2008 à 2018)</b>	↗ En croissance (8%)	↗ En légère croissance (+0,3%)	↗ En légère croissance (+0,3%)	↗ En forte croissance (+22%)
<b>Morphologie urbaine du centre-ville</b>	Centre-ville rue	Centre-ville en demi-lune, au pied de l'ancien château	Centre-ville carré, qui s'est développé à partir de l'abbaye	Centre-bourg carrefour
<b>EPCI</b>	Communauté d'agglomération du libournais	Communauté de communes du loudunais	Communauté de communes Vals de Saintonge	Communauté de communes Aunis Atlantique

Source : TEXIER Elodie, d'après l'Insee, RP 2008, RP 2018

Saint-Jean-d'Angély et Loudun sont les communes les plus peuplées de leur intercommunalité. Coutras (après Libourne) et Saint-Jean-de-Liversay (après Marans) arrivent en deuxième position.

Saint-Jean-d'Angély et Loudun ont perdu en nombre d'habitants entre 2012 et 2017 et Saint-Jean-d'Angély est la commune qui subit la perte la plus importante cumulant un solde naturel et un solde migratoire négatif. Pour Loudun sa perte d'habitant est causée par un solde naturel négatif.

Coutras et Saint-Jean-de-Liversay sont deux communes qui gagnent en habitants grâce un solde migratoire positif au-dessus de la moyenne régionale (taux annuel moyen entre 2013 et 2018 :

0,6%). Ces deux villes bénéficient de la pression foncière des grands pôles situés à leur proximité. Coutras est proche de la métropole Bordelaise et de la ville de Libourne, le prix moyen pour l'acquisition d'une maison est de 1 800€/m<sup>2</sup> alors que Bordeaux affiche 5 300€/m<sup>2</sup> et Libourne 2 600€/m<sup>2</sup>. De plus, Coutras est desservie par l'autoroute et par des trains TER, ce qui constitue un véritable atout en termes de choix résidentiel combiné aux prix bas de l'immobilier.

Saint-Jean-de-Liversay jouit de la même situation : elle est située dans l'aire d'attraction de La Rochelle où les prix de l'immobilier sont plus élevés. Il faut compter 1800€/m<sup>2</sup><sup>268</sup> pour l'acquisition d'une maison à Saint-Jean-de-Liversay tandis que La Rochelle atteint les 3800€/m<sup>2</sup>. Une deux fois deux voies dessert l'axe La Rochelle – Niort sur lequel la commune est située, ce qui facilite les mobilités pendulaires.

Leurs atouts sont autant d'inconvénients puisque Coutras et Saint-Jean-de-Liversay sont souvent qualifiées de « ville dortoir ».

Pour l'ensemble des villes d'étude, l'occupation des logements est majoritairement à titre de résidence principale. On constate un fort taux de vacance des logements pour Saint-Jean-d'Angély et Loudun contrairement à Coutras et Saint-Jean-de-Liversay dont le taux de vacance est inférieur à 8%. Saint-Jean-de-Liversay concentre la plus grande part d'individus propriétaires de leur résidence principale (76%), alors que les trois autres villes d'étude sont inférieures à la moyenne régionale (62,4%).

Concernant les revenus, sur les quatre villes d'étude, la part des ménages fiscaux imposés en 2019 est plus faible que la moyenne régionale (54,3%). D'ailleurs seule Saint-Jean-de-Liversay affiche une médiane des revenus supérieure à la région (21 680€ contre 21 540€) avec un taux de pauvreté (8%) et un taux de chômage (9%) assez faibles comparés aux autres villes d'étude et à la moyenne régionale (Taux de pauvreté : 13,4% et taux de chômage : 12,7%). Le taux de pauvreté est particulièrement élevé sur les trois autres communes, compris entre 20% pour Saint-Jean-d'Angély, 17% pour Loudun et 18% pour Coutras.

Cette situation économique des ménages se confirme au regard du taux de chômage des 15 à 64 ans en 2017 où Saint-Jean-d'Angély atteint 21%, suivie par Loudun 16,6%, puis Coutras à 15,4% au-dessus de la moyenne régionale (13,4%).

---

<sup>268</sup> Les moyennes de prix au m<sup>2</sup> ont été relevées sur le site Meilleursagents.com en juillet 2021

Deux groupes de villes se détachent, partageant des traits communs. Le premier groupe de villes réunit Saint-Jean-d'Angély et Loudun. Ce sont deux villes situées hors influence des pôles. Elles vivent un recul démographique dû au vieillissement de la population qui ne se renouvelle pas (solde migratoire négatif). Elles sont toutes deux dotées d'un centre ancien offrant un patrimoine bâti d'une grande richesse architecturale, rappelant un passé prospère.

Le deuxième groupe de villes comprend Coutras et Saint-Jean-de-Liversay qui partagent la même trajectoire démographique depuis 10 ans avec une augmentation du nombre d'habitants induite par leur proximité géographique avec des pôles d'emplois importants, Libourne et Bordeaux pour Coutras et La Rochelle et Niort pour Saint-Jean-de-Liversay. La pression foncière de ces grands pôles d'emplois a conduit la population à s'installer dans ces villes de report dotées d'infrastructures viaires facilitant les mobilités pendulaires. Les commerces et les services sont aussi en nombre suffisant pour assurer les besoins quotidiens (écoles, services de santé, supermarchés à moins de 5 min, centre-ville présentant les aménités minima : boulangerie, coiffeur, pharmacie voire plus). Coutras est vécue comme une ville rurale ouvrière et Saint-Jean-de-Liversay comme une commune rurale agricole.

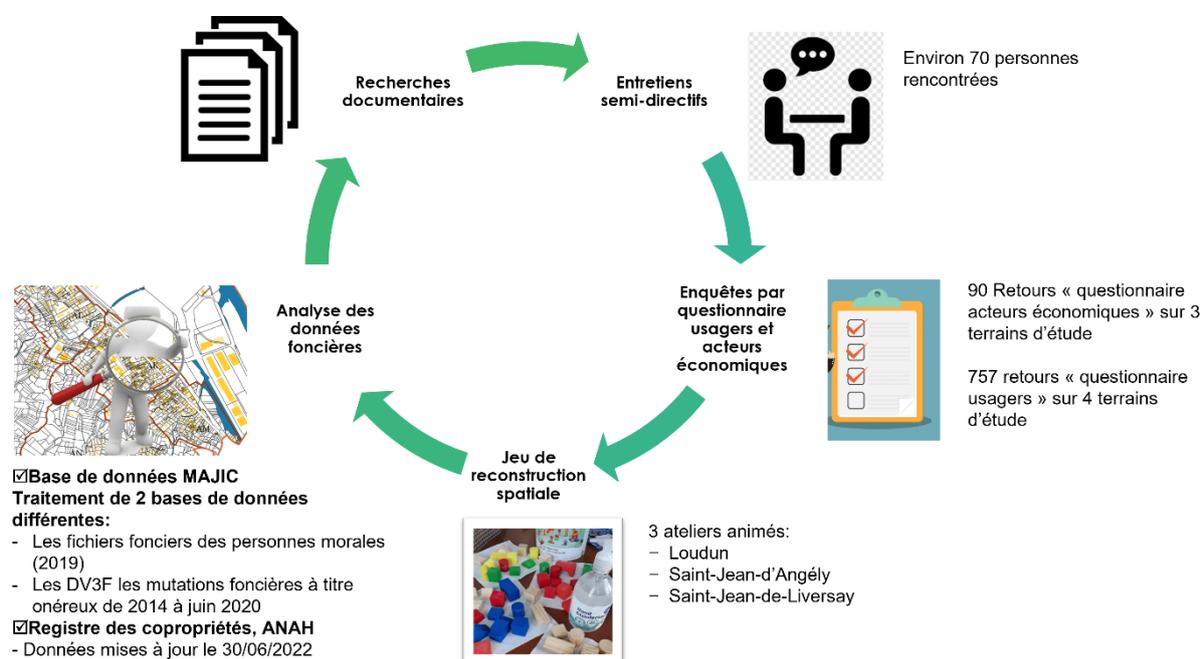


## Conclusion du quatrième chapitre

La collecte des matériaux s'est appuyée sur une méthode dite mixte qui permet d'exploiter à la fois des données quantitatives et des données qualitatives. Ainsi, les données collectées sont particulièrement riches et denses. En plus de nos recherches documentaires, sur les quatre villes d'étude, nous avons mené une soixantaine d'entretiens ; nous avons réalisé des enquêtes par questionnaire auprès de deux populations cibles : les acteurs économiques (90 retours) et les usagers (757 retours) ; nous avons animé trois ateliers de reconstruction spatiale et, pour terminer, nous avons traité certaines données foncières afin d'évaluer les tensions exercées par la propriété privée à partir de deux axes : les dynamiques immobilières dans les espaces centraux par rapport au reste du territoire et la détention de propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public.

L'analyse des données doit permettre d'apporter des éléments de réponses et de réflexions transversales aux quatre terrains d'étude. Nous tentons de dépasser le cadre monographique.

Figure n°27 : Synthèse schématique des différents matériaux exploités



Source : TEXIER Elodie

Nous avons fait le choix de travailler à l'échelle communale qui correspond à l'échelle la plus opérante en termes d'action politique locale et plus particulièrement en matière de revitalisation

des centres-villes. Cependant, nous tenons aussi compte des dynamiques interterritoriales en observant les flux domicile-travail et les jeux de pouvoir exercés au sein de l'intercommunalité.

Notre travail a été réalisé à partir de quatre terrains d'étude<sup>269</sup> répartis sur le territoire régional de la Nouvelle-Aquitaine : Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Jean-de-Liversay. Un portrait historique et socioéconomique de chacune de ces communes a été brossé préalablement afin de présenter la situation individuelle de chaque territoire. Ces quatre villes partagent certaines caractéristiques qui permettent de dégager deux groupes de ville. Le premier groupe de ville réunit Loudun et Saint-Jean-d'Angély. A l'échelle communale, ces deux villes perdent des habitants alors que leur intercommunalité respective en gagne. Leur taux de vacance en logements est élevé. Leur population communale est plutôt vieillissante, présentant aussi un taux de chômage et un taux de pauvreté supérieurs à la moyenne nationale. Le second groupe de villes comprend Coutras et Saint-Jean-de-Liversay. Elles sont situées toutes deux à côté de grandes zones d'emploi polarisantes et particulièrement bien desservies par les réseaux de transport. Les prix de l'immobilier sur ces deux communes restent attractifs comparativement aux grands pôles. Ces deux facteurs (proximité des zones d'emploi et prix des logements attractifs) renforcent l'attractivité résidentielle de ces deux communes qui connaissent une croissance démographique continue depuis une dizaine d'années.

Il est important de souligner que chacune de ces villes présente un centre-ville aux caractéristiques morphologiques distinctes. Le centre-ville de Coutras se déploie le long d'un axe passager, l'avenue Gambetta, rattachée d'un côté à une placette centrale où se trouvent la mairie et la place du marché et, de l'autre côté, à la gare. Le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély s'est structuré à partir de l'abbaye et prend la forme d'un quadrilatère. Le centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay se situe au croisement d'axes passagers formant un carrefour en étoile. Le centre-ville de Loudun s'est inséré au pied des ruines du château, en forme de demi-lune, délimité en contrebas par un boulevard circulaire.

Ces quatre communes nourrissent la même volonté, celle de renforcer leur centralité et de redynamiser leur centre-ville ou leur centre-bourg.

---

<sup>269</sup> Les rapports d'enquêtes et d'ateliers, pour chacune des villes d'étude, sont disponibles au format électronique sur demande auprès de l'auteure.





**Chapitre 5 :**  
**Centralités, des espaces en tension ?**



## Introduction au cinquième chapitre

Identifier les villes de centralité sur un territoire cible repose essentiellement sur des méthodes quantitatives comme nous avons pu le constater dans le chapitre 3. Bénéficier du statut de centralité pour une ville constitue un véritable enjeu. Tout d'abord, cela renforce son pouvoir, son influence voire sa domination sur les autres villes et plus particulièrement au sein de l'intercommunalité où des jeux de pouvoir s'exercent. De plus, cela facilite l'accès aux programmes d'action publique nationaux ou locaux qui visent plus particulièrement les villes de centralité (cf. Petites villes de demain, AMI centre-bourg). Ce faisant, la première partie de ce chapitre sera consacrée à l'application de ces méthodes aux quatre villes d'étude pour évaluer leur niveau de centralité « technique ». Puis dans une deuxième partie, nous mettrons en perspective ces résultats avec les données qualitatives recueillies sur le terrain. Ainsi, nous confronterons cette centralité « technique » à une centralité plus « sensible » qui se dégage des entretiens, des enquêtes et des ateliers de reconstruction spatiale. Nous démontrerons que centralité et centre-ville semblent intimement liés puisqu'être une ville de centralité facilite l'accès aux ressources pour accompagner la transformation du centre-ville. A l'inverse, un centre-ville rénové véhicule souvent une image positive de la ville confortant son rôle de centralité. A partir de nos études empiriques, nous serons en mesure de déterminer les facteurs d'influence des représentations des centralités. Enfin, dans la troisième partie de ce chapitre, nous constaterons des déséquilibres entre ces deux appréciations de la centralité, ce qui pourrait justifier les jeux d'acteurs à l'échelle politique visant à conforter ou à revendiquer le statut de centralité. D'ailleurs, Jean-Paul Lévy confirmait qu'une « réflexion sur le centre-ville et la centralité est inévitablement une réflexion sur la territorialisation des pouvoirs » (J-P Lévy, 1987).

Sur le plan politique, être une ville de centralité permet de peser davantage dans l'élaboration des stratégies territoriales et dans les décisions liées à la gestion quotidienne de l'intercommunalité. De ce fait, nous mobiliserons la théorie de la proximité pour établir le lien entre la proximité territoriale des villes d'étude et l'accès aux ressources-clés et à leur pouvoir de négociation dans leur environnement politique.

Pour terminer, nous nous intéresserons aux choix opérationnels des acteurs publics des petites villes pour renforcer leur centralité. Nous nous focaliserons sur l'action publique urbaine et sur la communication territoriale et nous discuterons de leurs effets sur les représentations. Nous évaluerons la place accordée aux usagers dans le processus de transformation urbaine et nous démontrerons que l'absence d'appropriation de l'action publique par les usagers pourrait nuire à l'efficacité des dispositifs mobilisés.



## 1) Centralités morphologiques et fonctionnelles : quelles positions hiérarchiques des villes d'étude dans l'armature urbaine ?

---

Toutes les villes à leur niveau sont des centralités, néanmoins considérées dans l'ensemble territorial, l'intensité de leur centralité s'organise selon une hiérarchie qui tient compte de leur pouvoir d'attraction. Ce pouvoir d'attraction se caractérise par l'articulation de l'ensemble des fonctions urbaines telles que l'organisation du réseau matériel et immatériel, du niveau d'équipements et de services, de l'accès aux ressources, de la dynamique économique et d'emplois, de la valeur identitaire et de la qualité environnementale. Ce principe est posé dès 1933 par Walter Christaller qui développe la théorie des lieux centraux : « *des biens et services sont regroupés dans des lieux centraux en fonction de leur portée et de leur seuil d'apparition selon la hiérarchie emboîtée de niveaux de fonctions qui définit, à son tour, une hiérarchie des lieux centraux correspondant chacun à un niveau de polarisation .* » (Merenne-Schoumaker, 2003). Après avoir posé ce grand principe, nous remarquerons que les approches méthodologiques pour déterminer une centralité sont nombreuses, c'est pourquoi nous voyons apparaître les villes d'étude dans des positions différentes selon la méthodologie appliquée.

### 1.1) L'évaluation de la centralité des quatre villes d'étude selon les approches morphologique et fonctionnelle proposées par l'INSEE

A partir des définitions de l'INSEE, nous avons élaboré un tableau de synthèse des différentes approches morphologiques et fonctionnelles de la centralité appliquées aux quatre villes d'étude. Ce format de présentation facilite la comparaison entre les villes d'étude.

**Tableau n°35 : La centralité des quatre villes d'étude selon les approches morphologique et fonctionnelle proposées par l'INSEE**

	<b>Approche morphologique</b>	<b>Approches fonctionnelles</b>				
	<b>Unité urbaine</b>	<b>Aire urbaine 2010 - Pôle</b>	<b>Aire d'attraction des villes 2020 - Commune centre</b>	<b>Bassin de vie (2012)</b>	<b>Zone d'emploi 2010</b>	<b>Zone d'emploi 2020</b>
<b>Coutras</b>	Coutras	Commune hors aire urbaine du département	Libourne est la commune centre. Coutras est considérée comme une « commune de la couronne »	Coutras	Libourne	Libourne
<b>Loudun</b>	Loudun	Loudun	Loudun est considérée comme la « commune centre »	Loudun	Thouars-Loudun	Thouars
<b>Saint-Jean-d'Angély (SJDY)</b>	Saint-Jean-d'Angély	Saint-Jean-d'Angély	Saint-Jean-d'Angély est considérée comme la « commune-centre »	Saint-Jean-d'Angély	Saintes-Saint-Jean-d'Angély	Saintes
<b>Saint-Jean-de-Liversay (SJDL)</b>	N'est pas une unité urbaine - Zone rurale	La Rochelle	La Rochelle SJDL est considérée comme une « commune de la couronne »	Marans	La Rochelle	La Rochelle

Source : TEXIER Elodie

Selon ces différentes approches, nous pouvons faire plusieurs observations :

Loudun et Saint-Jean-d'Angély apparaissent comme des centralités autant selon l'approche morphologique que fonctionnelle. Pour chaque catégorie, leurs noms apparaissent mis à part la catégorie « Zone d'emploi 2020 » où ils sont substitués par les noms des villes les plus importantes de la zone d'emploi, « Saintes » remplaçant « Saintes-Saint-Jean-d'Angély » et Thouars se substituant à « Thouars-Loudun ». Nous nous interrogeons sur les raisons de ce changement de la part de l'Insee, lequel malgré tout invite à l'interprétation. Il est possible que ce changement soit purement involontaire, cependant symboliquement, cette modification du

titre de la zone d'emploi en faveur de la plus grande ville de la zone d'emploi pourrait s'entendre comme un mouvement rétrograde pour les deux villes d'étude qui ont disparu de cet intitulé.

Les deux autres villes, Coutras et Saint-Jean-de-Liversay sont considérées comme des villes satellites de la ville-centre. Sur les six catégories présentées, Coutras apparaît dans trois d'entre elles et Saint-Jean-de-Liversay dans une seule catégorie. Selon l'Insee, Coutras et Saint-Jean-de-Liversay ne sont pas identifiées comme des villes de centralité.

Il est désormais intéressant de comparer ces résultats avec ceux obtenus en appliquant les méthodes qui s'appuient sur le niveau d'équipements et de services pour évaluer la centralité.

### 1.2) La centralité des villes d'étude selon le niveau d'équipements et de services

Nous avons élaboré un tableau de synthèse des différentes méthodes scientifiques déterminant la centralité d'une ville, appliquées aux quatre villes d'étude. Ce format de présentation facilite la comparaison entre les villes d'étude.

**Tableau n°36 : La centralité des quatre villes d'étude selon le niveau d'équipements et de services**

Commune	Niveau de centres d'équipements et de services des communes		Niveau de centres d'équipements et de services des communes + emploi et population		
	Méthode INRAE-CESAER, ANCT 2020	Méthode Jousseau, J. et Talandier, M.	Programme INSECT (Royoux, D., Gallet, P., Delmas, A.)	DREAL Nouvelle-Aquitaine	
<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	3	Centre structurant d'équipements et de services	Petite ville	Ville de centralité en contraste	Centralité infra-départementale
<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>	1	Centre local d'équipements et de services	Village-centre	Non identifiée car faisant partie de l'aire urbaine des grandes agglomérations	Exclue
<b>Loudun</b>	3	Centre structurant d'équipements et de services	Petite ville	Ville de centralité en contraste	Exclue
<b>Coutras</b>	2	Centre intermédiaire d'équipements et de services	Bourg-centre	Non identifiée car faisant partie de l'aire urbaine des grandes agglomérations	Exclue

Source : TEXIER Elodie

Parmi les quatre villes d'étude, seule la ville de Saint-Jean-d'Angély apparait comme une ville de centralité en fonction des différentes méthodes d'analyse. Etonnamment, à partir de l'approche régionale de la DREAL, Loudun n'a pas été identifiée comme une ville de centralité. Selon la méthode INSECT, Saint-Jean-de-Liversay et Coutras ne font pas partie de leur champ d'étude, étant attachées à une aire urbaine de grandes agglomérations. Parmi les quatre méthodes expérimentées, la méthode de l'INRAE-CESAER présente un intérêt particulier puisque c'est la seule méthode qui considère l'ensemble des villes d'étude comme des centres. Chaque centre est qualifié selon son niveau d'équipements et de services « structurant », « intermédiaire », « local ». Le choix des qualificatifs est intéressant car ils sont très peu connotés ; il évite de générer un sentiment d'exclusion ou d'infériorité en comparaison avec les autres qualificatifs mobilisés par les autres méthodes. Par exemple, considérer Coutras comme un « bourg » peut être ressenti comme un déclassement par rapport au qualificatif « petite ville » conféré à Loudun et à Saint-Jean-d'Angély, alors que Coutras est la commune d'étude la plus peuplée parmi les villes d'étude.

Pour conclure sur l'ensemble des approches, seule la ville de Saint-Jean-d'Angély semble faire consensus sur son statut de centralité. Ces différentes approches remplissent des objectifs différents et présentent toutes des intérêts. Néanmoins la diversité des résultats crée une illisibilité dans le statut de centralité des villes. Cette illisibilité peut aussi influencer la perception des individus vis-à-vis des villes. Par ailleurs, ce classement hiérarchique entraîne parfois la disparition de certaines villes de la cartographie de l'armature urbaine puisqu'elles sont absorbées par les plus grandes qui prêtent leur nom.

Ces approches peuvent créer un sentiment de rétrogradation et aussi d'exclusion pour certains territoires. Par ailleurs, cela peut aussi exacerber cette compétition implicite entre les territoires. Certaines dérives peuvent peut-être aussi apparaître avec les méthodes d'évaluation de la centralité selon le niveau d'équipements et de services puisque la logique veut que, plus la commune est dotée en infrastructures et services et plus elle est considérée comme une ville importante dans son territoire. Par exemple, cela pourrait se traduire, pour une commune, par le besoin irrationnel d'investir dans de nouveaux équipements ou de favoriser et d'inciter l'installation de nouveaux habitants ou de nouvelles activités économiques. Cela sera certainement moins vrai avec le transfert des compétences aux intercommunalités puisque les élus communaux ne seront plus seuls à évaluer la pertinence d'installer un nouvel équipement

ou d'aménager un nouveau lotissement ou une zone d'activités. Cependant, en ce sens, cela pourrait créer un autre biais, celui de concentrer les équipements dans la commune ayant le plus de pouvoir au sein de son EPCI. Nous pouvons prendre pour exemple Loudun, où René Monory, ancien maire de la ville, a entrepris la modernisation de la commune. Il fit construire de nombreux équipements, certains répondaient aux besoins de la population et d'autres permettaient d'affirmer son pouvoir et son influence sur le territoire loudunais. René Monory a été pour Loudun une véritable figure emblématique, incarnant la réussite et l'ascension sociale. Issu d'une famille modeste, René Monory<sup>270</sup> transforma le garage créé par son père dans les années 20 en PME portant le nom de « groupe Monory », comprenant la concession Peugeot, la vente et la réparation d'engins agricoles, la concession Honda pour le petit matériel d'exploitation et la société loudunaise de combustibles (Grandon, J., 2017). Il mettra ce sens de l'entrepreneuriat et son ambition dévorante au service de son territoire<sup>271</sup> et plus largement au service de la France puisqu'il fut nommé successivement ministre de l'Industrie, du Commerce et de l'Artisanat en 1977, ensuite ministre de l'Economie en 1978 et enfin ministre de l'Education Nationale en 1986. Il laissa la ville de Loudun et son EPCI en situation de suréquipement accompagnée d'une dette importante qui fragilisa ce territoire après son règne et ce encore aujourd'hui :

*« On a des charges de centralité assez importantes. René Monory était un visionnaire. C'est le premier en France à avoir mis en place un syndicat intercommunal<sup>272</sup>. Lui, à l'époque, les moyens de la ville de Loudun étaient bons, et il disait que c'était Loudun qui diffusait l'argent. Un investissement comme la médiathèque ça vaut le coût d'y aller, et nous sommes que 6 500 habitants. Le centre culturel accueille 470 personnes. On a des équipements assez surdimensionnés par rapport au nombre d'habitants. »* Extrait d'entretien d'un élu municipal à Loudun.

Pour revenir sur l'analyse des méthodes déterminant le niveau de centralité des villes, nous relevons la démarche « inclusive » de l'INRAE-CESAER qui part du principe que chaque ville

---

<sup>270</sup> Comme peut le rappeler Jacques Grandon dans son ouvrage « René Monory, un homme, une œuvre », Monory venait de « maunourris » signifiant les « mal nourris », qui rappelle les origines modestes de René Monory.

<sup>271</sup> Il fut maire de Loudun de 1959 à 1999, président du Conseil général de la Vienne de 1977 à 2004 et sénateur dès 1968 et tint le rôle de président du Sénat de 1992 à 1998.

<sup>272</sup> A priori, cette remarque serait à vérifier car elle semble contestable. Fait-il référence au SIVU (syndicat intercommunal à vocation unique), au SIVOM (syndicat intercommunal à vocation multiple) ou syndicat mixte ? Or, le premier SIVU a été créé en 1892 réunissant Pantin, Bagnole, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais dans le but d'édifier un hospice intercommunal (Bellanger, E., 2017). Donc, nous pouvons supposer que la figure de René Monory semble idéalisée et participe en quelque sorte à l'idéalisation collective du passé dont nous ferons référence dans ce chapitre.

est un centre avec des niveaux d'équipements et de services différents. Les qualificatifs choisis ne sont pas connotés et évitent d'influencer les perceptions des villes. Enfin, cette méthode est mobilisée par l'ANCT<sup>273</sup>, structure d'Etat qui pilote les programmes d'action publique visant l'aménagement du territoire dont le programme Petites Villes de demain (PVD). L'ANCT s'est appuyée sur cette méthode pour déterminer les villes éligibles au dispositif PVD visant exclusivement les villes de centralités de moins de 20 000 habitants.

Après avoir interrogé le statut de centralité attribué à certaines des villes d'étude, nous allons vérifier si la hiérarchisation de ces villes se traduit dans les représentations socio-cognitives et les pratiques spatiales des usagers. Nous nous appuyons sur plusieurs matériaux collectés : les entretiens semis-directifs, les ateliers de reconstruction spatiale, les enquêtes « usagers » et les données statistiques.

## **2) Centralité vécue et centralité perçue**

---

Pour discuter et compléter les résultats précédents, nous avons souhaité explorer la centralité en empruntant une autre voie, plus interprétative, celle du territoire perçu en interrogeant les représentations des usagers et celle du territoire vécu en observant les mobilités.

### **2.1) Une centralité perçue contrastée et remise en question pour les quatre villes d'étude**

#### **2.1.1) La centralité perçue : un récit collectif « traumatique » empreint de passéisme**

Notre analyse s'appuie sur les entretiens semi-directifs conduits sur les quatre terrains d'étude et sur les ateliers de reconstruction spatiale animés dans trois des quatre villes étudiées. Notre posture est de nature compréhensive, ce qui peut présenter un double biais subjectif, le nôtre et celui des acteurs interrogés. Nous cherchons à comprendre comment les usagers perçoivent leur ville et si leur perception renforce la centralité de leur ville ou à l'inverse la fragilise. Par ailleurs, nous cherchons à savoir si la centralité perçue est conforme à la centralité technique ou s'il existe des écarts. Enfin, nous vérifierons dans quelle mesure le centre-ville participe à la construction de la centralité perçue.

S'agissant de la centralité perçue, les personnes interrogées sur les quatre villes d'étude partagent globalement le même sentiment. A travers le recueil et l'analyse des verbatims, nous constatons que pour chacune des villes d'étude, les usagers interrogés ont l'impression que leur

---

<sup>273</sup> L'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

ville a perdu en rayonnement et en attractivité et qu'elle est en retrait par rapport au reste du territoire. Sur le plan cognitif, nous relevons que la situation décrite s'appuie souvent par comparaison à la situation de la ville « auparavant ». En quelque sorte, le passé de chacune des villes semble idéalisé voire fantasmé et des évènements tragiques auraient mis fin à cette « belle époque ».

*« La ville était très florissante dans les années 80, il y avait une gare, une grosse usine, un centre de tri important et du jour au lendemain ça a fermé, donc 400 salariés en moins. La ville s'est vidée, les commerces ont été remplacés par les agences immobilières, les gens se sont dit il n'y a plus rien à Coutras donc on ne sort plus à Coutras. Ils vont à Libourne ou ailleurs. »* Extrait d'entretien avec un usager à Coutras.

*« Avant le centre-ville était attractif, il y avait Monoprix et les Galeries Lafayette, dans le cœur de St-Jean, il y avait plus de boutiques. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« La ville se meurt, tous les magasins ferment. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Aujourd'hui Saint-Jean d'Angély est une ville morte ! »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Pour moi la ville périclute, elle est en manque d'attractivité pour toutes sortes de boulots, c'est que des boulots au SMIC, il n'y a plus rien mis à part des boulots dans l'administration. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

Ce passé fantasmé, en rupture, semble avoir modifié profondément les représentations des habitants mais aussi les trajectoires territoriales de ces villes au point de remettre en question leur place de centralité. Cette mémoire collective, que l'on pourrait qualifier de « traumatique », s'est révélée à travers les récits de la grande majorité des individus interrogés. Voici quelques extraits de verbatim :

*« Historiquement, Saint-Jean d'Angély jouit d'un passé extrêmement prestigieux au cœur d'une Saintonge qui était particulièrement riche de son agriculture, de sa viticulture. Saint-Jean historiquement faisait du commerce du vin, ce qui explique son patrimoine exceptionnel qui témoigne quand même d'une richesse importante. Dans les années 1850, 1860, avant il y a eu la crise du phylloxéra. Cognac a fait le choix de replanter, St-Jean ne l'a pas fait, ce qui n'était pas judicieux du tout mais St-Jean a*

*fait beaucoup de choix pas judicieux dans son histoire récente. PME et usine Brossard, de chaussures, de bois, jusqu'à 700 salariés à l'usine Brossard, plus de 1200 ouvriers dans l'usine de bois, 200 dans l'industrie de la chaussure, ce n'est pas d'une précision historique mais on a beaucoup d'archives. Et puis début des années 70 c'est la dégringolade parce qu'on a perdu tous ces emplois, l'écroulement de la ville-centre s'est accompagné de l'écroulement du territoire, c'est l'arrondissement ça représente 55 000 habitants, il y avait aussi des PME un peu partout, la filière bois et tout ça a beaucoup disparu, les années 70 c'est certes l'exode rural mais c'est beaucoup aussi la fermeture des PME soit principalement pour des raisons de transmissions car par exemple à Brossard c'est qu'il a vendu à des américains et le groupe américain s'est écroulé.» Extrait d'entretien avec un élu à Saint-Jean-d'Angély.*

Ces extraits d'entretiens mettent en relief le passéisme ambiant « c'était mieux avant », lequel participe à altérer les perceptions du présent et de l'avenir. A travers leurs regards, les villes d'étude semblent être figées dans un espace-temps plutôt morose. Cela peut démontrer une forme d'incapacité collective à changer la façon de percevoir son territoire, ce qui peut suggérer la difficulté pour ces territoires et son groupe territorial (ceux qui font partie de ce territoire) à s'inscrire dans un processus résilient. La résilience se définit comme « *la capacité d'une personne ou d'un groupe à se développer bien, à continuer à se projeter dans l'avenir en dépit d'évènements déstabilisants, de conditions de vie difficiles, de traumatismes sévères.* » (Cyrulnick, 2001). Si l'on se réfère à cette notion, les traumatismes sont générés par des chocs qui ont modifié l'état initial d'un système. En ce sens, les entretiens et les enquêtes ont pu mettre en exergue des chocs de nature différente. Nous retrouvons les chocs économiques liés aux fermetures d'entreprises et aux licenciements (exemples : l'usine Brossard à Saint-Jean-d'Angély, la laiterie à Saint-Jean-de-Liversay, la gare de triage à Coutras...), les chocs historiques « réels » qui ont eu pour conséquence la destruction de bâtiments emblématiques (exemples : Les châteaux de Loudun et de Coutras, l'abbaye à Saint-Jean-d'Angély...) et les chocs historiques « personnels » qui ont fait basculer le destin de certaines personnes ( le déraillement de l'express 624 Bordeaux-Paris causant 13 morts et une trentaine de blessés à Coutras, les affaires d'Urbain Grandier ou de Marie Besnard à Loudun, la chute de la famille Brossard à Saint-Jean-d'Angély...).

Les entretiens témoignent de ces chocs :

*« La différence avec Thouars, ils ont gardé la gare et ils ont encore un château et nous on a que des ruines, ça ne fait pas rêver les ruines et puis eux ils avaient un Duc nous on n'avait pas de Duc car on était une ville franche. »* Extrait d'entretien avec un usager à Loudun.

Ces chocs sont encore présents dans la mémoire collective et la population locale semble rencontrer des difficultés à dépasser ce récit morose dominant malgré une certaine prise de conscience du besoin de changer de regard sur la ville. Quelques extraits d'entretiens illustrent cette contradiction entre ceux qui entretiennent une vision négative et ceux qui défendent un autre point de vue :

*« Les gens sont toujours négatifs, à chaque fois qu'il y a quelque chose qui disparaît, ils ne voient pas la nouveauté à côté. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Ce qui est dingue, c'est que les gens sont toujours en train de dire qu'il n'y a rien à faire à Saint-Jean-d'Angély, que c'est mort ! »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Tous ceux qui sont passés par Loudun m'ont toujours dit que Loudun était une ville fermée malgré qu'elle n'ait plus ses remparts, la ville se replie sur ses habitants. Au moindre changement, les habitants sont très critiques, ils sont réfractaires au changement jusqu'à la piscine. Dans les années 60, ils ont construit une belle piscine d'été sur une ancienne décharge, elle était aux dimensions olympiques de l'époque, on retrouve des photos sur internet, c'était le truc. Il y avait une ancienne piscine tournesol et maintenant un bassin Aqualud, elle est superbe, mais il y en a toujours pour se plaindre. »* Extrait d'entretien avec un usager à Loudun.

*« Très étrangement, c'est très curieux ces histoires de cœurs de ville car dans toutes les villes depuis les années 60, les cœurs de villes se sont cassés la gueule. Sur le plan symbolique les gens partent en périphérie faire leurs courses mais qu'il n'y ait plus rien en centre-ville pour eux c'est une catastrophe, c'est le signe très fort de la bonne santé de la ville. Les représentations mettent du temps à évoluer, l'angérien ne voit pas sa ville changer, c'est l'extérieur qui nous dit que ça change. »* Extrait d'entretien avec un élu à Saint-Jean-d'Angély.

Cette difficulté à dépasser ces chocs antérieurs maintient l'image négative des villes et des personnes qui vivent dans ces villes.

« *C'est une ville de retraités, la population est vieillissante et les nouveaux arrivants sont des assistés.* » Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

« *Saint-Jean pâtit d'une notoriété de délinquance dans le centre-ville.* » Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

Cela se traduit aussi par l'expression de complexes d'infériorité vis-à-vis des autres territoires :

« *L'herbe est toujours plus verte ailleurs, et pour preuve c'est que j'ai quand même toujours des contacts avec des Loudunais qui ne sont pas originaires de Loudun, qui ne sont pas des loudunais de souche et ces gens-là ils ont une vision beaucoup plus positive de la ville.* » Extrait d'entretien avec un élu à Loudun.

« *Quand je suis arrivée à Coutras, j'ai trouvé cela vide mais la ville belle. C'est malfamé, casos par rapport au reste. Libourne est plus bourgeois mais comme dans toutes les villes au passé ouvrier, c'est une bourgeoisie très XIX<sup>ème</sup> siècle avec une mentalité de classe, autant en Lorraine ça passe mais ici il y a un vrai problème de l'estime de soi.* » Extrait d'entretien avec un usager à Coutras.

Par ailleurs, l'image d'une ruralité complexée et lésée apparaît toujours en comparaison aux autres territoires :

« *Ici, c'est campagnard !* » Extrait d'entretien avec un usager à Coutras.

« *Il y a trop d'investissements sur la côte qui est favorisée par rapport aux zones rurales* ». Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

« *Il faut favoriser l'emploi dans nos territoires ruraux et non pas favoriser l'emploi vers les métropoles. Le modèle parisien n'est pas un modèle idéal à suivre.* » Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

« *Les services publics, on ne peut pas en parler car justement il n'y en a plus de services publics, ils sont morts comme nous !* » Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Les saintais ont l'impression d'être déclassés quand ils viennent à Saint-Jean-d'Angély, ce n'est pas une question de temps, c'est une question de « on va chez les ploucs » selon les saintais. Et aucune solidarité avec Saint-Jean-d'Angély, c'est impressionnant, on est vraiment les ploucs, c'est le syndrome du petit blanc, c'est comme s'il fallait qu'on considère un moins bien, même si on est dans la mouise, le petit blanc était aussi pauvre que les noirs mais dominait quand même les noirs. »*  
Extrait d'entretien avec un élu à Saint-Jean-d'Angély.

Les représentations communes véhiculées à l'échelle du pays semblent transparaître à travers ces expressions manifestant un complexe d'infériorité entre les habitants des zones rurales et les habitants des zones urbaines. La métropole et l'urbain en général apparaissent comme les territoires producteurs de richesse, compétitifs, innovants, hospitaliers, redistributeurs, autant de qualificatifs qui les mettent en valeur. Les habitants des petites villes, des zones rurales partagent alors le sentiment que le modèle de réussite et de bonheur est celui de la grande ville et que la petite ville ou la ruralité sont synonymes d'échec ou de perte de chance au regard d'une potentielle réussite. C'est cette mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) ambiante, démontrée par certains chercheurs (Bouba-Olga et Grossetti, 2018) qui semble avoir façonnée les représentations des individus.

D'ailleurs, le modèle de la ville attractive à transposer sur la petite ville est apparu lors d'un entretien avec un manager de centre-ville :

*« J'ai un œil neuf car je suis extérieur à Loudun, je suis de Poitiers et ma ville coup de cœur est La Rochelle. Je sais à quoi ressemble un peu une ville dynamique ou du moins une ville supérieure. »* Extrait d'entretien avec un manager de centre-ville.

Cependant, à partir de l'analyse lexicographique, des changements semblent s'opérer progressivement à Saint-Jean-d'Angély comme peuvent en témoigner certains entretiens :

*« La ville a tellement touché le fond qu'elle ne pouvait pas aller plus bas. C'était un enfer à bosser tout seul ici l'hiver, pour pas se taper une dépression faut être fort. Genre le bruit de la canette dans la rue avec le vent. Mais c'est en train de changer. »*  
Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-d'Angély.

*« Saint-Jean avait perdu son rôle de ville centre car Saint-Jean s'était résignée à mourir comme le reste du territoire. Les habitants avaient une image très négative d'eux-mêmes, de la ville, on avait l'impression qu'ils parlaient tout le temps du passé,*

*c'était bien oui, Brossard, le cinéma, avant c'était bien et on retrouve encore des gens qui disent ça mais de moins en moins.* » Extrait d'entretien avec un élu à Saint-Jean-d'Angély.

Enfin, il est important de souligner la présence de discours parfois contradictoires. En effet, malgré une image perçue plutôt négative des villes étudiées, certains confient que les villes sont agréables et à taille humaine. Ainsi, la dimension schizophrénique<sup>274</sup> dans l'appréciation des petites villes soulignée par François Taulelle apparaît assez clairement dans les entretiens que nous avons pu mener.

*« Il y a eu beaucoup plus, des choses marchaient très bien du temps de Monory, beaucoup de structures. Loudun a perdu en termes d'habitants. Le côté attractivité du territoire, des choses vont manquer, ne serait-ce que certains projets qui auraient pu ramener un peu de monde. Pour l'anecdote, des femmes de gros entrepreneurs discutaient avec la femme d'un architecte et disaient qu'à Loudun il n'y avait rien. Alors que cette dernière, elle défendait Loudun. La femme d'architecte, elle disait qu'il y avait des choses.* » Extrait d'entretien avec un usager à Loudun.

*« Ici l'atmosphère est très agréable, les gens se sentent bien là.* » Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-de-Liversay.

*« On a une certaine liberté à ne pas avoir les gens autour de nous, la ville est à nous.* » Extrait d'entretien avec un usager à Loudun.

*« C'est agréable de vivre ici.* » Extrait d'entretien avec un usager à Coutras.

Selon nous, ces témoignages sont révélateurs d'un état de tension cognitif entre l'archétype de la cité construit sur l'image d'un passé florissant et les ruptures qui ont mis fin brutalement à la ville idéale. Cet état de tension naît aussi du « paradoxe rural » (Allmang, 2013) qui décrit les petites villes souvent associées à la ruralité, à la fois comme des lieux paisibles et agréables à vivre et à l'inverse comme des lieux repoussoirs et arriérés.

Alors que l'environnement urbain est généralement envisagé comme « un espace en perpétuelle évolution » (Marchand, 2005), dans la situation des quatre villes nous émettons l'hypothèse que cet état de tension, ce conflit intérieur partagé par le groupe collectivement, freine la cité dans son évolution et l'oblige à rester dans une forme de statu quo sans qu'aucune transition (dans

---

<sup>274</sup> Caractéristique évoquée dans le chapitre 1 de cette thèse.

le sens de changement) ne puisse s'opérer naturellement. Dans cette logique, et si nous nous référons à la littérature clinique et des soins qui envisage la résilience sociale comme un processus multifactoriel, nous émettons l'hypothèse que si un groupe n'a pas les capacités intrinsèques sur lesquels s'appuyer pour trouver les ressorts et dépasser les obstacles, des variables externes doivent pouvoir l'accompagner dans un processus résilient (Anaut, 2005). En d'autres termes, nous supposons que le soutien et l'action publique, en tant que variables externes, doivent être renforcés plus particulièrement sur ces territoires pour que les usagers puissent modifier leurs représentations et leur rapport à la ville. Ce changement, en tant que processus résilient, nous semble impératif pour que le territoire puisse projeter une image positive et que les individus puissent s'identifier au territoire et se l'approprier (Tajfel et Turner, 1979 et 1986). A ce titre, nous montrerons que la restauration des ruines traumatiques (Leblanc, 2010) et les actions de marketing territorial peuvent être des leviers à disposition des acteurs publics pour engager un processus résilient.

Nous avons remarqué que le centre-ville est souvent pris en exemple pour illustrer l'image perçue de la ville. A cet effet, nous allons vérifier si l'image perçue du centre-ville concourt à l'image perçue de la ville et le cas échéant, dans quelle mesure le centre-ville pèse sur la centralité perçue d'une ville.

### 2.1.2) Le poids du centre-ville dans la construction des représentations de la centralité

#### a) Rappel du contexte d'étude

En plus des entretiens semi-directifs, deux autres méthodes de collecte de données ont été mobilisées pour mieux connaître les usages et représentations des usagers. Nous avons réalisé une enquête par questionnaire diffusée via les contacts relais et les réseaux sociaux des communes donnant leur accord. Les enquêtes ont été réalisées post crise sanitaire, d'août à septembre pour Coutras, Loudun et Saint-Jean-d'Angély et en juin et juillet 2021 à Saint-Jean-de-Liversay. Nous avons recueilli 757 réponses exploitables. Il faut savoir que le questionnaire d'enquête utilisé a été modifié pour la commune de Saint-Jean-de-Liversay afin de répondre aussi à la commande publique.

Par ailleurs, nous avons pu organiser trois ateliers de reconstruction spatiale, méthode élaborée par le chercheur Thierry Ramadier. Seule la ville de Coutras n'a pu faire l'objet de cet atelier, annulé à cause des restrictions sanitaires. Grâce à ces ateliers, nous avons pu interroger les représentations collectives et la place accordée au centre-ville dans la reconstruction socio-cognitive de la ville.

Nous avons extrait et sélectionné les résultats qui servaient notre analyse. Un exemple de résultats détaillés des enquêtes et des ateliers reste consultable en annexe, à la fin de ce manuscrit.

b) La place du centre-ville dans les représentations des usagers

*Dans la ville d'aujourd'hui (phase 1<sup>275</sup>)*

Les groupes participant aux ateliers ont reconstruit la ville telle qu'ils la percevaient à partir de petites pièces en bois et de ficelles de différents coloris. Chaque pièce posée sur le plateau de jeu a été référencée au fur et à mesure afin de pouvoir traiter les résultats (cf. tableau ci-contre).

---

<sup>275</sup> Les différentes phases de l'atelier sont présentées dans le chapitre 4. Pour rappel, la phase préliminaire correspond à la mise en ambiance des participants à partir de la réalisation d'une carte d'émergence, la phase 1 consiste à reconstruire collectivement la ville telle que les participants la perçoivent et la phase 2 renvoie aux améliorations de la ville telle que les participants la souhaiteraient.

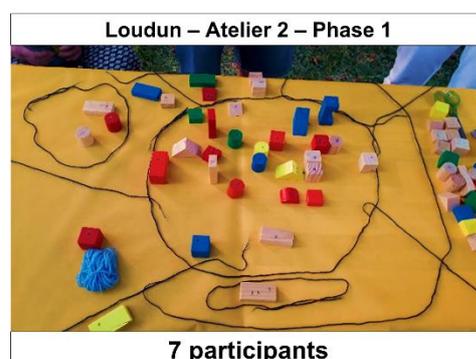
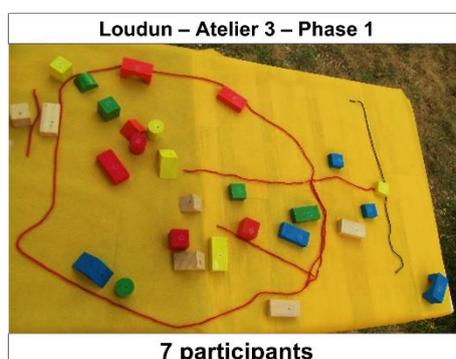
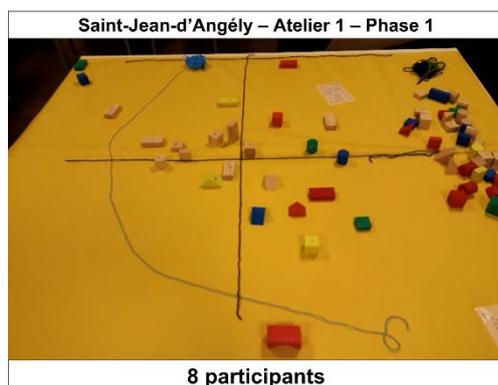
**Tableaux n°37 : Exemple de traitement des résultats pour l'atelier phase 1 à Saint-Jean-d'Angély**

<b>Atelier 8 participant.e.s</b>				
<b>N° identifiant</b>	<b>Ordre</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Objets posés sur le plateau par ordre chronologique</b>	<b>Centre-ville</b>
T	<b>1</b>	<b>c</b>	2 tours de l'abbatiale "pour moi la ville c'est ça"	CV
Z	<b>2</b>	<b>c</b>	L'abbaye royale	CV
C	<b>3</b>	<b>d</b>	Cité scolaire collège et lycée	
fil bleu clair	<b>4</b>	<b>c</b>	Fil bleu clair : la Boutonne : la ville s'est construite à l'intérieur de la Boutonne, permet un microclimat	
B	<b>5</b>	<b>c</b>	Place du Piloni	CV
fil bleu foncé	<b>6</b>	<b>d</b>	Fil bleu foncé : axe Nord Sud : Saintes/Poitiers et axe Est/Ouest Angoulême/La Rochelle	
D	<b>7</b>	<b>a</b>	Toit du marché couvert, moment où il y a la vie	CV
E	<b>8</b>	<b>a</b>	La Rosière rue des Bancs en cœur de ville, boutique historique	CV
A	<b>9</b>	<b>c</b>	Maisons à colombages historiques	CV
fil bleu foncé	<b>10</b>	<b>d</b>	Fil bleu foncé : autoroute « car d'abord je ne connaissais Saint-Jean que par le panneau d'autoroute »	
EC	<b>11</b>	<b>d</b>	Château d'eau	
P	<b>12</b>	<b>c</b>	Piscine de Saint-Jean, bien équipée, très pratique	
PM	<b>13</b>	<b>d</b>	Hôtel de ville et sa place monumentale	CV
MX	<b>14</b>	<b>c</b>	Motocross de Saint-Jean	
W	<b>15</b>	<b>c</b>	Plan d'eau	
N	<b>16</b>	<b>c</b>	Camp néolithique	
J	<b>17</b>	<b>c</b>	Chemin Puychérand = relie le CV à la Boutonne	
ZO	<b>18</b>	<b>b</b>	Zone commerciale de chaque côté de la ville "c'est ce qui a un peu vidé la ville, c'est utile, c'est de l'emploi"	
U	<b>19</b>	<b>c</b>	La maison de sa grand-mère	
ED	<b>20</b>	<b>d</b>	Eden, "renaissance tel un phénix"	CV
Ü	<b>21</b>	<b>d</b>	La gare	
AN	<b>22</b>	<b>a</b>	Angérien, imprimerie Brisson place des petits champs	CV
KI	<b>23</b>	<b>c</b>	Kiosque de St Jean	
HK	<b>24</b>	<b>d</b>	L'hôpital	
MV	<b>25</b>	<b>d</b>	Musée	CV
TD	<b>26</b>	<b>c</b>	Nouveau cinéma	
CA	<b>27</b>	<b>c</b>	Cinéma actuel	

Source : TEXIER Elodie

Les illustrations de cette première phase de l'atelier sont exposées ci-dessous.

## Photographie n°02 : Photos des ateliers de reconstruction spatiale – Phase 1 : reconstruire la ville



Source : TEXIER Elodie

La reconstruction de la ville a permis d'évaluer la place du centre-ville dans les représentations collectives des participants en comptabilisant et en ventilant le nombre de pièces posées sur le plateau de jeu correspondant au centre-ville par rapport au nombre de pièces totales posées.

A cet effet, nous constatons que le centre-ville tient une place particulièrement importante dans les représentations socio-cognitives. 45% des pièces posées sur le plateau de jeu appartiennent au centre-ville.

La reconstruction spatiale des villes fait apparaître leur morphologie et les axes de circulation qui structurent la ville. A Loudun, nous observons que le centre-ville se détache du reste de l'urbain par la délimitation physique du boulevard.

**Tableau n°38 : Synthèse des résultats de la part de pièces posées appartenant au centre-ville sur le nombre de pièces posées total – Atelier de reconstruction spatiale, phase 1**

	<b>SJDL</b>	<b>SJDY</b>	<b>Loudun</b>	<b>Total</b>
Nombre d'éléments cités appartenant au centre-ville	30	10	41	81
Nombre d'éléments cités total	61	27	91	179
<b>Part du CV dans les représentations</b>	<b>49%</b>	<b>37%</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>

Source : TEXIER Elodie

*Dans la ville de demain (phase 2)*

Une fois la ville reconstruite, la deuxième phase de l'atelier consistait à apporter des améliorations à la ville actuelle reconstruite, en fonction des aspirations du groupe. Encore une fois, nous avons recensé les pièces ajoutées, déplacées voire supprimées et nous les avons classées selon leur appartenance au centre-ville ou au reste de l'urbain. Cela nous a permis de déterminer quel espace de la ville concentrait le plus d'intérêt dans les désirs de transformations et d'améliorations de la ville.

67% des améliorations exprimées concernent le centre-ville. Le centre-ville tient une place encore plus importante dans les représentations socio-cognitives quand la consigne consiste à apporter des améliorations à la ville. Cela peut signifier que le centre-ville est un espace prioritaire à améliorer.

*Une dimension symbolique particulièrement présente*

**Tableau n°39 : Vue générale de la 1<sup>ère</sup> pièce posée sur le plateau de jeu par ville et par atelier - Atelier de reconstruction spatiale, phase 1**

	<b>Loudun</b>			<b>SJDY</b>	<b>SJDL</b>	
	<b>Atelier 1</b>	<b>Atelier 2</b>	<b>Atelier 3</b>	<b>Atelier 1</b>	<b>Atelier 1</b>	<b>Atelier 2</b>
<b>1<sup>ère</sup> pièce posée</b>	Tour Carrée « C'est l'image de la ville »	Tour Carrée	Gare	2 tours de l'abbatiale "pour moi la ville c'est ça"	Restaurant "Le comptoir Toqué"	Restaurant "Le comptoir Toqué"

Source : TEXIER Elodie

Au regard de la première pièce placée sur le plateau de jeu, Loudun et Saint-Jean-d'Angély sont représentées par un élément patrimonial emblématique de ces deux villes, la Tour Carrée pour Loudun et les deux tours de l'Abbaye pour Saint-Jean-d'Angély. Ces deux symboles appartiennent aussi au centre-ville. La représentation symbolique de Saint-Jean-de-Liversay est cette fois-ci marquée par un restaurant situé en entrée de ville. Cet objet urbain représente à la fois un lieu de sociabilité et de convivialité, et il symbolise aussi la porte d'entrée pour accéder à la ville, laquelle matérialise l'image des navetteurs, trait caractéristique des habitants de Saint-Jean-de-Liversay. De plus, cela laisse supposer que le patrimoine symbolique de cette petite ville n'est pas suffisamment approprié par le groupe. Pourtant, Saint-Jean-de-Liversay n'est pas dépourvue d'histoire et de bâtiments patrimoniaux qui gardent cette mémoire historique. Pour cette ville, il faut attendre la pose de la deuxième pièce pour voir apparaître le centre-ville matérialisé par la mairie (atelier 2) et l'église (atelier 1).

Pour résumer, dans l'ensemble urbain reconstruit et amélioré, la place accordée au centre-ville dans les représentations est particulièrement importante, ce qui pourrait expliquer le rayonnement des représentations du centre-ville sur la centralité perçue de la ville. Par ailleurs, les objets urbains symboliques appartiennent pour deux villes sur trois au centre-ville et sont matérialisés par des objets urbains à forte valeur patrimoniale, ce qui confirme la dimension d'« espace symbole » (Lévy, J.P., 87) du centre-ville.

Cela permet aussi de confirmer que l'appropriation collective de la ville et sa construction identitaire collective s'appuient sur les objets à forte valeur patrimoniale situés en centre-ville. Le centre-ville et ses objets urbains patrimoniaux nourrissent les représentations de la ville, d'où l'importance que les acteurs devraient accorder à cet espace et à ses symboles afin d'améliorer les représentations de leur centralité. Nous allons explorer davantage cet aspect dans le paragraphe suivant.

c) La représentation du centre-ville : les facteurs d'amélioration et de fragilisation de la centralité perçue de la ville <sup>276</sup>

Nous avons interrogé les usagers sur les points positifs et sur les points négatifs du centre-ville. L'objectif était de déterminer les facteurs qui participent à l'amélioration de l'image du centre-ville et in fine de celle de la centralité et les facteurs qui participent à la dégradation de son image. Nous commencerons par les facteurs d'amélioration, puis nous traiterons les facteurs de dégradation de l'image perçue du centre-ville.

***Une image positive du centre-ville véhiculée par l'ambiance urbaine***

La qualité esthétique de l'architecture et du patrimoine ainsi que la dimension historique font partie des points positifs principaux. Le cadre de vie agréable, accueillant, reposant et peu stressant apparaît comme autres atouts du centre-ville. L'environnement familial où tout le monde se connaît est cité à plusieurs reprises en point positif. Ces aspects correspondent à l'ambiance urbaine qui réunit 43% des répondants.

Autre atout qui se classe derrière l'ambiance urbaine est l'accès facile et rapide aux commerces et services de centre-ville, c'est-à-dire « la proximité directe » aux aménités du centre-ville. Ce facteur réunit 30% des répondants.

Puis nous retrouvons en troisième position l'offre commerciale et de services variée qui selon 23% des répondants constituent un point positif du centre-ville.

Enfin, 3% des répondants pensent que le centre-ville ne présente aucun point positif.

**Tableau n°40 : Synthèse des points positifs cités et classés par thème – Enquête par questionnaire « usagers »**

Thèmes	Coutras	Loudun	SJDY	TOTAL	%
Accessibilité aux services et aux commerces/stationnement	13	13	92	118	30%
Cadre de vie agréable et ambiance urbaine	18	14	137	169	43%
Offres commerciales et de services variées	18	9	63	90	23%
Avis négatifs	3	3	6	12	3%
N.B.: question non posée pour SJDY				389	100%

Source : TEXIER Elodie

<sup>276</sup> Seules les villes de Saint-Jean-d'Angély, Coutras et Loudun ont été interrogées sur cette question posée à l'échelle du centre-ville. La ville de Saint-Jean-de-Liversay a été interrogée sur les atouts et les inconvénients à l'échelle de la ville uniquement.

### ***Une image négative entretenue par les commerces et l'ambiance urbaine***

Alors que l'ambiance urbaine du centre-ville apparaît comme son atout principal, elle est aussi perçue comme son point négatif le plus important. Selon 38% des répondants, les centres-villes manquent d'animations, de lieux de partage, d'échanges et de détente. Par ailleurs, les bâtiments et les rues apparaissent comme délabrés, les bâtiments manquent d'entretien et les rues sont sales. Le thème de l'insécurité est aussi apparu, plus marginalement.

L'offre commerciale fait aussi partie des points négatifs du centre-ville et tient quasiment la même importance que l'ambiance urbaine en réunissant 37% des répondants. D'ailleurs, pour Coutras, ce thème passe devant l'ambiance urbaine. Le manque de commerces et d'offres diversifiées et inadaptées sont les remarques principales, les locaux ou vitrines vides sont aussi cités à plusieurs reprises.

Par ailleurs, une autre contradiction se manifeste en ce qui concerne l'accessibilité au centre-ville qui figure à la fois dans les points positifs et dans les points négatifs. Cependant, 12% des répondants considèrent que l'accessibilité du centre-ville n'est pas suffisamment adaptée aux piétons et aux cyclistes donc aux mobilités actives.

**Tableau n°4 : Synthèse des points négatifs cités et classés par thème – Enquête par questionnaire « usagers »**

<b>Thèmes</b>	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>SJDY</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
Offres commerciales restreintes / inadaptées / commerçants désagréables / locaux fermés	18	20	89	127	37%
Difficultés pour mobilité douce (piéton/vélo) et transport public	3	8	35	46	13%
Cadre de vie/ambiance urbaine	9	15	105	129	38%
Stationnement/circulation	12	4	24	40	12%
N.B.: question non posée pour SJDL				342	100%

Source : TEXIER Elodie

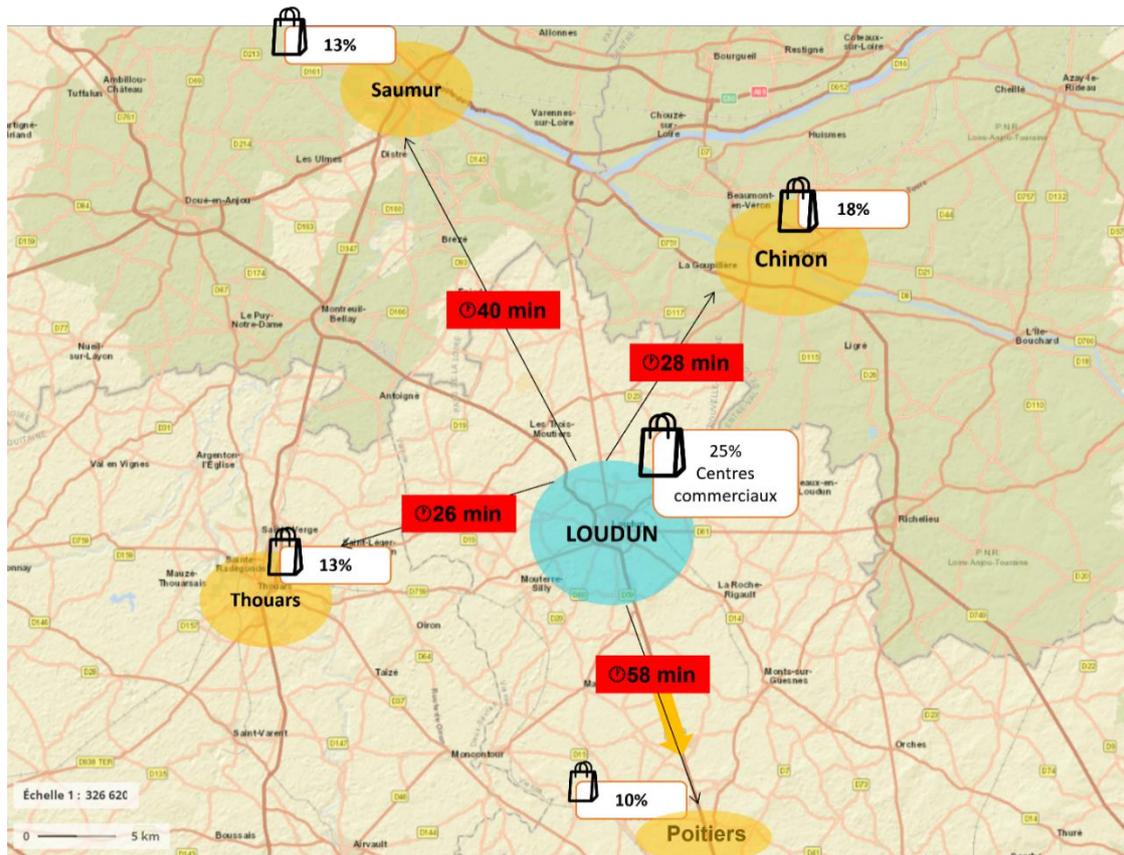
Pour conclure, à partir des enquêtes par questionnaire, nous avons pu déterminer trois facteurs identiques qui participent autant à l'amélioration qu'à la dégradation de l'image perçue du centre-ville et qui influenceront la centralité perçue de la ville. Il s'agit, en premier lieu, du décor urbain et de l'ambiance urbaine, puis de la qualité de l'offre commerciale et de services comprenant l'aspect extérieur du local et pour terminer l'accessibilité au centre-ville qui nécessite d'être adaptée autant pour les voitures que pour les autres formes de mobilité active (piétons et vélos).

## 2.2) De la centralité à la polycentralité vécue : hypermobilité et ville substituable

### 2.2.1) Polycentralité vécue : le choix de la proximité

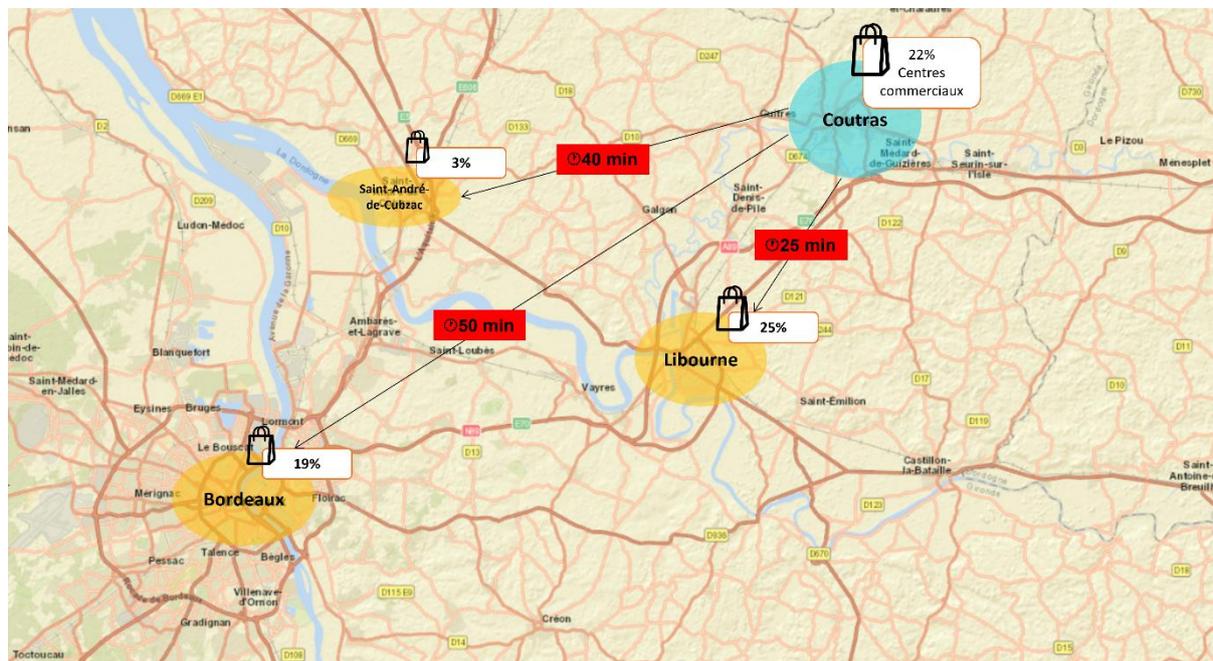
A partir des enquêtes usagers, nous avons pu interroger les pratiques spatiales des usagers. Nous constatons, sans surprise, que la centralité vécue est partagée avec d'autres territoires. Le phénomène de polycentrisme en matière d'organisation des territoires se voit confirmé. Néanmoins, nous avons pu observer que cette polycentralité vécue reste à une échelle de proximité. En effet, une préférence s'opère pour les lieux substituables les plus proches : 45% des répondants indiquent des lieux de substitution situés à moins de 45 minutes de leur domicile et 1/3 à moins de 15 minutes. Vous trouverez ci-dessous les résultats cartographiés de notre questionnaire pour chaque terrain d'étude : *Question n°5 : Quand vous n'allez pas en centre-ville de [Loudun] – [Coutras] – [Saint-Jean-d'Angély], où allez-vous à la place ?*

#### Infographie n°01 : Lieux de substitution du centre-ville de Loudun, réponses en % des personnes interrogées



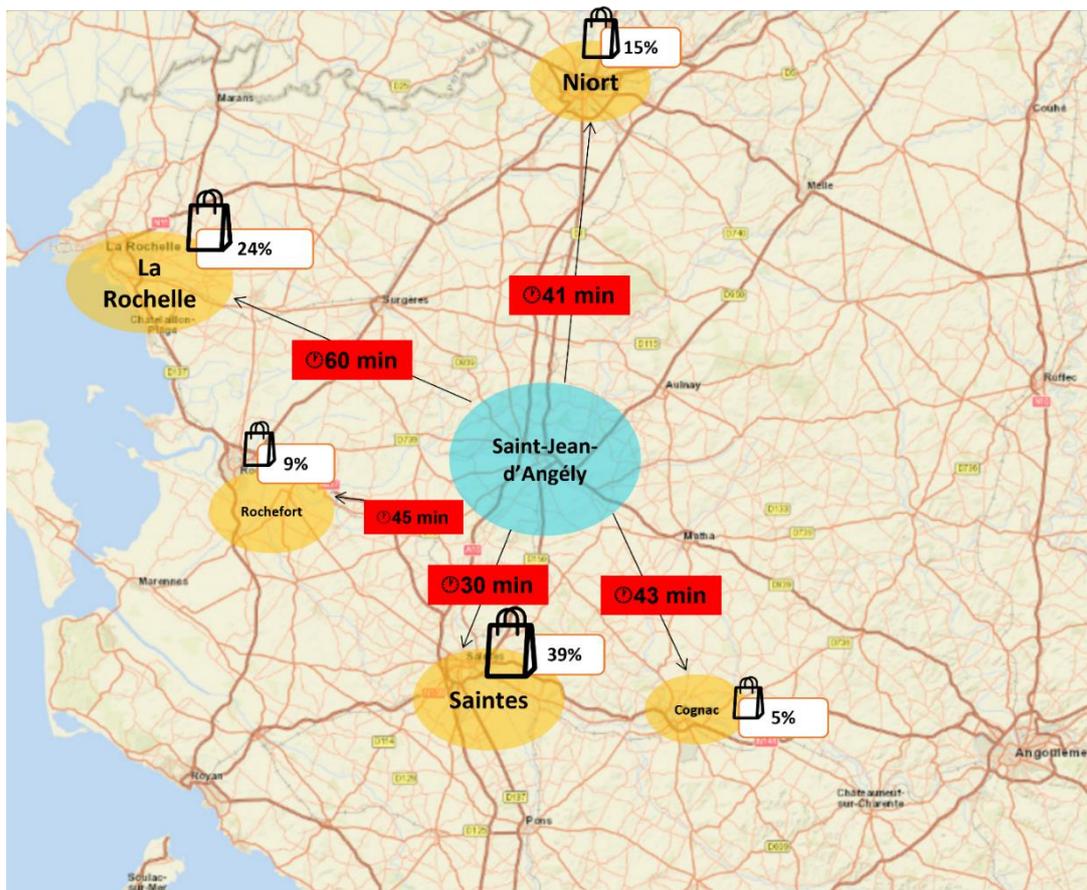
Source : TEXIER Elodie, enquête par questionnaire administré en 2020

## Infographie n°02 : Lieux de substitution du centre-ville de Coutras, réponses en % des personnes interrogées



Source : TEXIER Elodie, enquête par questionnaire administré en 2020

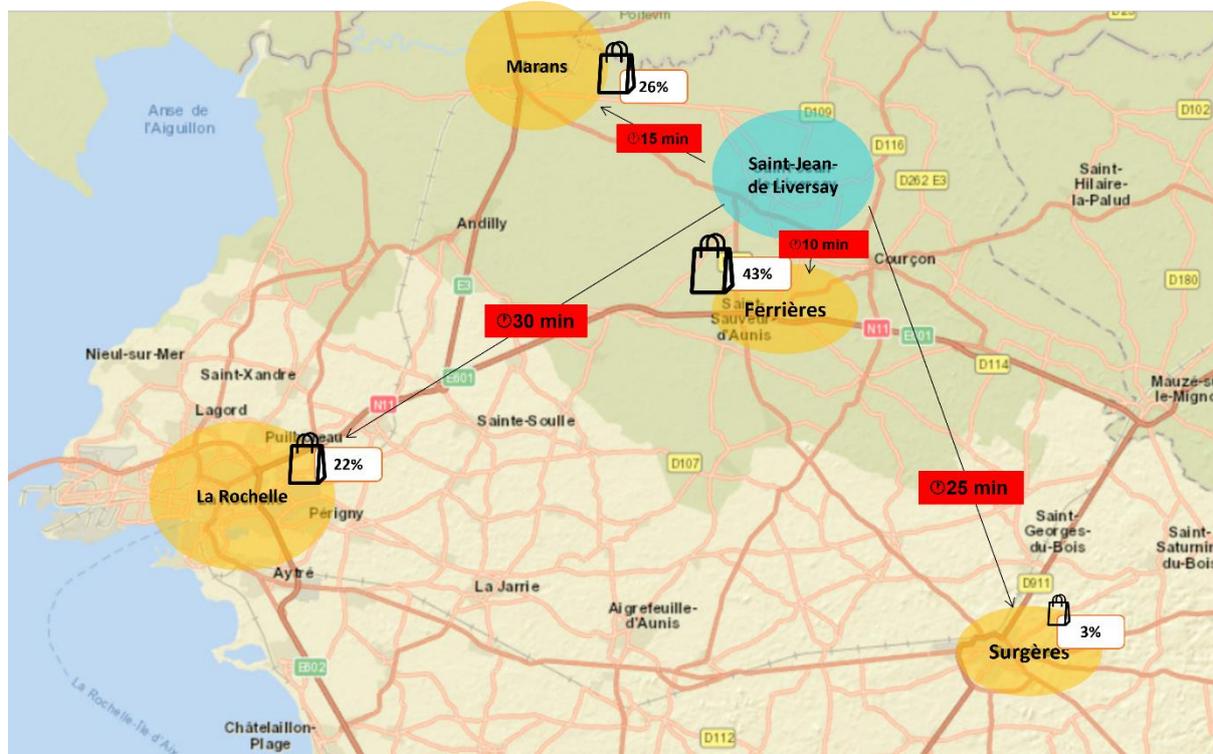
### Infographie n°03 : Lieux de substitution du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, réponses en % des personnes interrogées



Source : TEXIER Elodie, enquête par questionnaire administré en 2020

Pour Saint-Jean-de-Liversay, la question posée n'a pas été formulée de la même façon puisque nous intervenons dans un cadre différent (cf. : chapitre 4). En l'occurrence, nous souhaitons connaître de façon plus approfondie les habitudes de consommation des individus interrogés selon le type d'achat : alimentaire du quotidien, équipement et le marché. Les lieux principaux d'achat du quotidien type alimentaire les plus cités par les répondants sont illustrés ci-contre. Pour les lieux principaux d'achat d'équipement, La Rochelle a été citée à hauteur de 85% des répondants, internet à hauteur de 10% et autres sans précision pour les 5% restants.

## Infographie n°04 : Lieux principaux d'achats du quotidien type alimentaire à Saint-Jean-de-Liversay, réponses en % des personnes interrogées



Source : TEXIER Elodie, enquête par questionnaire administré en 2021

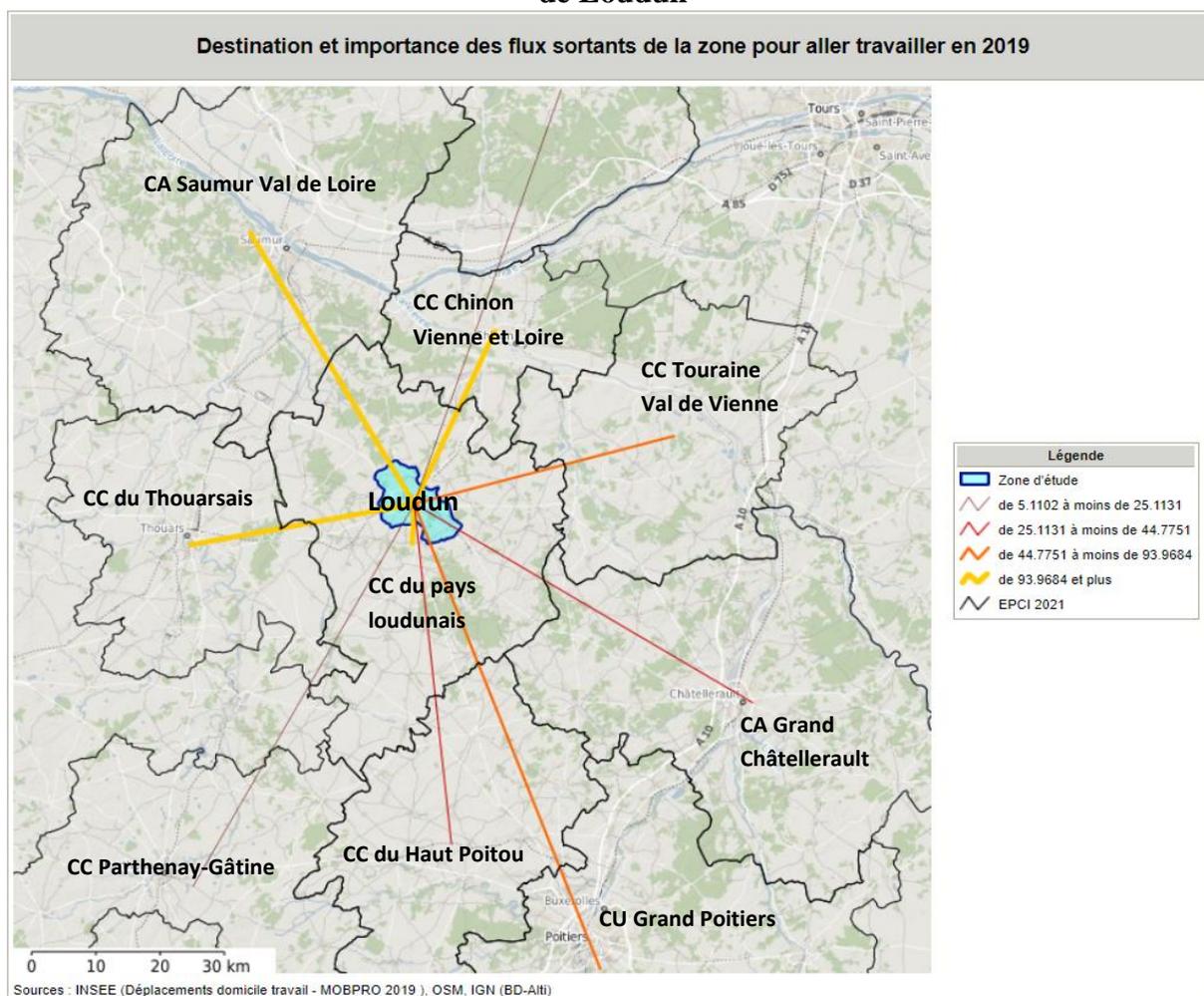
Nous avons croisé ces résultats avec les déplacements domicile-travail, des données publiées par l'Insee<sup>277</sup>, et nous avons constaté que les flux suivaient les mêmes directions. Ainsi, la polycentralité se construit à partir d'un ensemble cohérent de motifs de déplacements et le territoire vécu se construit à partir de choix rationnels de l'individu.

Nous avons mobilisé le système d'information dédié aux territoires (SIDDT) créé par une équipe de chercheurs de l'Inrae<sup>278</sup> afin de cartographier l'importance des flux sortants de la zone géographique d'étude pour aller travailler en 2019 (le % d'actifs occupés est calculé par rapport au total d'actifs occupés résidant dans la zone). La mobilité a été traitée dans un rayon de 50 kilomètres par rapport à la zone d'étude et la destination a été évaluée à l'échelle de l'EPCI.

<sup>277</sup> Sources : INSEE (Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019)

<sup>278</sup> Laboratoire EcoSystèmes et Sociétés en Montagne, équipe COMPET

## Carte n°17 : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Loudun



Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

**Tableau n°42 : Destination et importance des flux sortants de la commune de Loudun pour aller travailler en 2019**

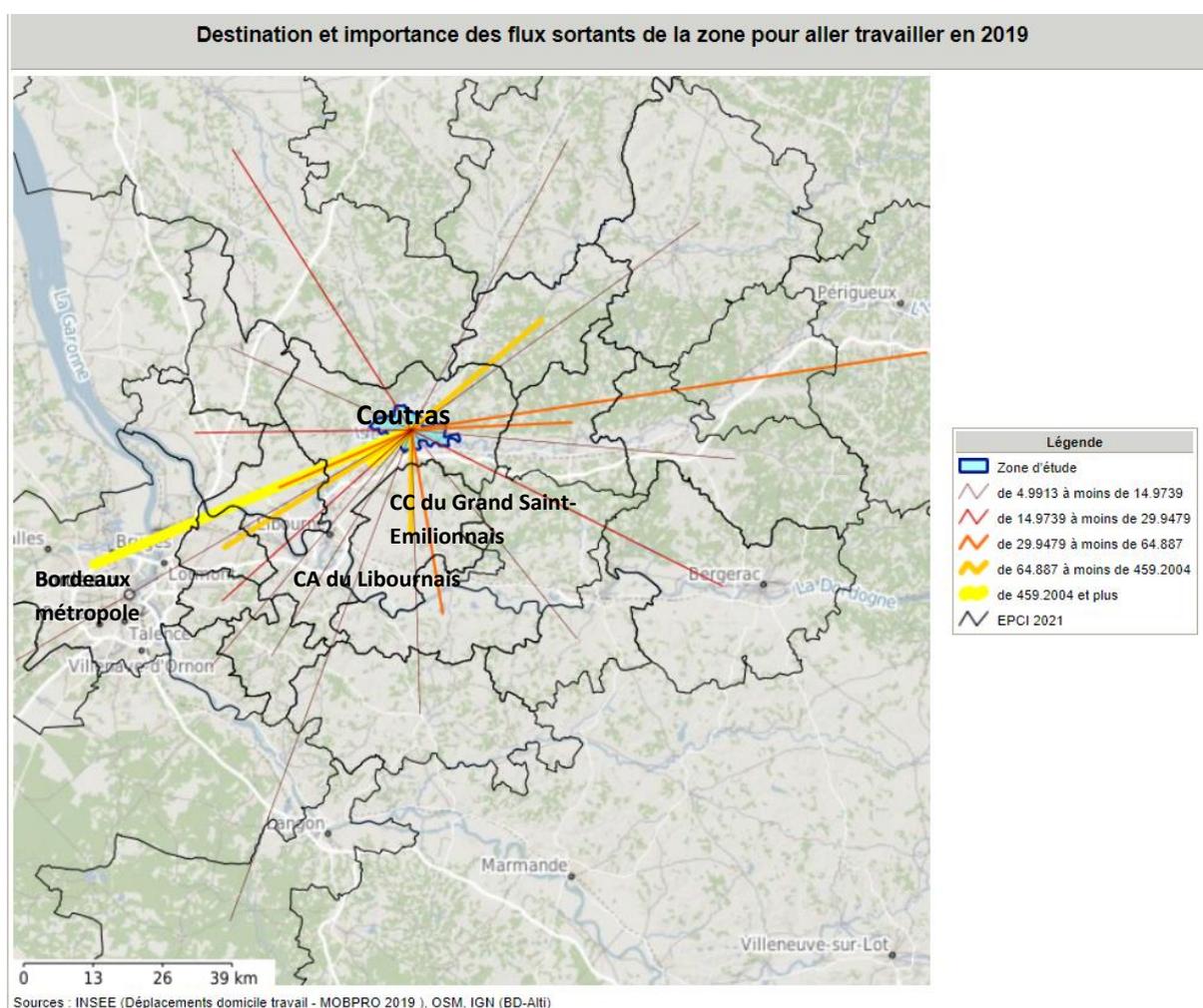
Nom EPCI 2021	Actifs occupés 2019 sortant de la zone pour travailler	% d'actifs <sup>279</sup> occupés 2019 sortant de la zone
CC du Pays Loudunais	263	11,9
CA Saumur Val de Loire	114	5,2
CC du Thouarsais	108	4,9
CC Chinon, Vienne et Loire	94	4,3
CC Touraine Val de Vienne	45	2
CU du Grand Poitiers	45	2
CA Grand Châtelleraut	30	1,3
CC du Haut-Poitou	25	1,1
CC Touraine Ouest Val de Loire	10	0,4
CC de Parthenay-Gâtine	5	0,2

Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

<sup>279</sup> Le % d'actifs occupés est calculé par rapport au total d'actifs occupés résidant dans la zone

La commune de Loudun est connectée à plusieurs territoires situés au Nord et Nord-Ouest de la zone. Ces relations interterritoriales dépassent les frontières administratives, notamment à l'échelle régionale. Nous constatons que Loudun présente davantage d'interactions avec les territoires appartenant à la région Centre-Val de Loire. Cette situation est assez logique du fait que Loudun est notre seule ville d'étude située à la frontière d'une autre région. Nous observerons plus loin les effets de cette situation sur le pouvoir de négociation de la commune et l'accès aux ressources dans l'analyse de la centralité politique.

### Carte n°18 : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Coutras



Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

**Tableau n°43 : Destination et importance des flux sortants de la commune de Coutras  
pour aller travailler en 2019**

Nom EPCI 2021	Actifs occupés 2019 sortant de la zone pour travailler	% d'actifs occupés 2019 sortant de la zone
CA du Libournais	1103	35,1
Bordeaux Métropole	459	14,6
CC du Grand Saint-Émilionnais	125	3,9
CC du Pays de Saint-Aulaye	65	2,1
CC du Secteur de Saint-Loubès	65	2,1
CC du Fronsadais	50	1,6
CA Le Grand Périgueux	35	1,1
CC Castillon/Pujols	35	1,1
CC Isle Double Landais	30	0,9
CA Bergeracoise	25	0,8
CC du Grand Cubzaguais	20	0,6
CC de la Haute-Saintonge	20	0,6
CC des Coteaux Bordelais	15	0,5
CC Jalle-Eau-Bourde	10	0,3
CC Isle et Crempse-en-Périgord	10	0,3
CC Latitude Nord Gironde	5	0,1
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	5	0,1
CC du Périgord Ribéracois	5	0,1
CC Lavalette Tude Dronne	5	0,1
CC du Sud Gironde	5	0,1
CC du Créonnais	5	0,1
CC du Pays Foyen	5	0,1
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	5	0,1

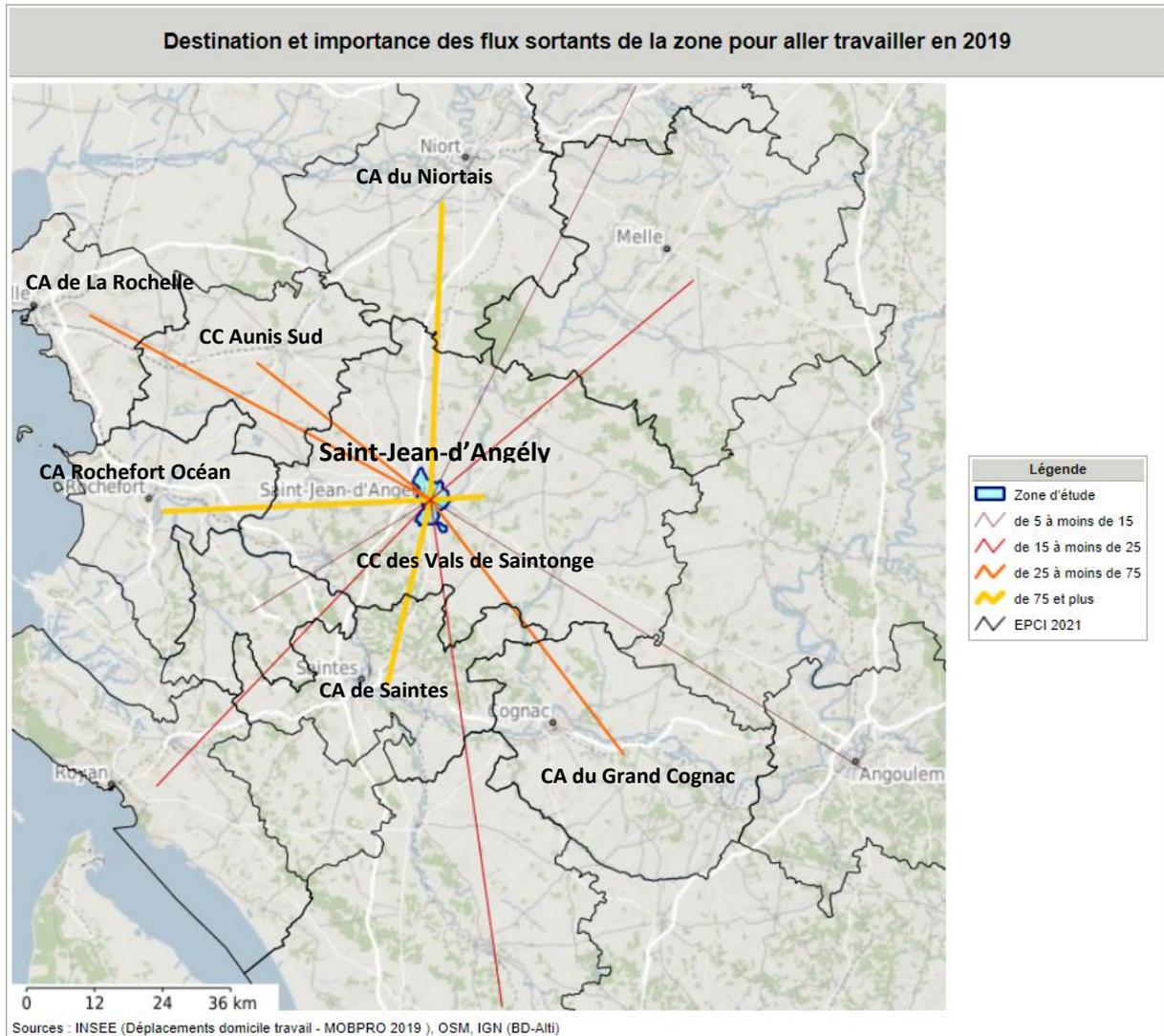
Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

Les flux domicile-travail sortants de la commune de Coutras se dirigent en premier lieu vers la communauté d'agglomération du libournais, puis vers Bordeaux Métropole. Les connexions en matière de réseaux de transport sont particulièrement bien développées (multimodales) et favorisent les échanges entre ces territoires.

Coutras bénéficie de cette situation favorable à proximité de la métropole bordelaise et de la zone d'emploi du libournais mais en pâtit aussi. Avec l'augmentation des prix du foncier, le choix résidentiel se tourne depuis dix ans vers la commune de Coutras qui est, in fine, considérée comme une ville de report. Elle ne bénéficie pas des effets positifs immédiats, de fait Coutras perd en centralité :

« Coutras est vécue comme une polarité plus qu'une centralité ; elle a l'apparence de la ville sans culture citadine, la culture du territoire reste plus rurale qu'urbaine. »  
 (Extrait du rapport : Stratégie urbaine intégrée de la communauté d'agglomération du libournais pour le quartier du centre de Coutras, p.12)

**Carte n°19 : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-d'Angély**



Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

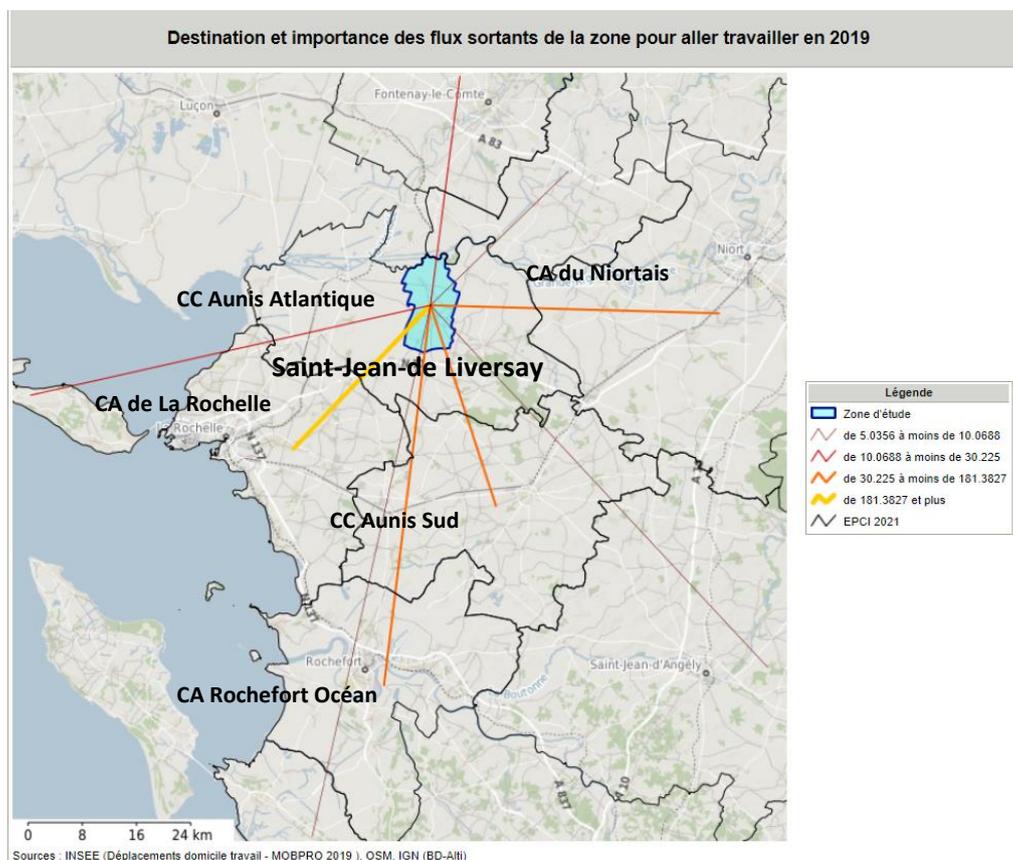
**Tableau n°44 : Destination et importance des flux sortants de la commune de Saint-Jean-d'Angély pour aller travailler en 2019**

Nom EPCI 2021	Actifs occupés 2019 sortant de la zone pour travailler	% d'actifs occupés 2019 sortant de la zone
CC des Vals de Saintonge Communauté	345	15,5
CA de Saintes	180	8,1
CA du Niortais	80	3,6
CA Rochefort Océan	75	3,4
CC Aunis Sud	35	1,6
CA de la Rochelle	35	1,6
CA du Grand Cognac	25	1,1
CA Royan Atlantique	15	0,7
CC de la Haute-Saintonge	15	0,7
CC Mellois-en-Poitou	15	0,7
CA du Grand Angoulême	10	0,4
CC Cœur de Saintonge	5	0,2
CC Haut Val de Sèvre	5	0,2

Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

Le réseau d'emplois de la commune de Saint-Jean-d'Angély est particulièrement développé au sein de son intercommunalité. Les flux domicile-travail sortants vont principalement en direction des EPCI de Saintes, Niort et Rochefort. Saint-Jean-d'Angély est la commune qui présente un indice de concentration d'emploi le plus élevé en 2018 parmi les autres villes d'étude (246,40 emplois proposés sur la commune sur 100 actifs occupés résidants dans la commune).

## Carte n°20 : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-de-Liversay



Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

### Tableau n°45 : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-de-Liversay

Nom EPCI 2021	Actifs occupés 2019 sortant de la zone pour travailler	% d'actifs occupés 2019 sortant de la zone
CA de la Rochelle	594	46,3
CC Aunis Atlantique	181	14,1
CA du Niortais	55	4,3
CA Rochefort Océan	30	2,3
CC Aunis Sud	30	2,3
CC de l'Île de Ré	10	0,8
CC Pays de Fontenay-Vendée	10	0,8
CC du Bassin de Marennes	5	0,4
CC des Vals de Saintonge	5	0,4
CC Vendée, Sèvre, Autise	5	0,4

Source : SIDDT INRAE, INSEE Déplacements domicile travail - MOBPRO 2019

Les flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-de-Liversay se concentrent principalement vers l'intercommunalité de La Rochelle.

### 2.2.2) Spécialisation fonctionnelle de Coutras et Saint-Jean-de-Liversay

Cette organisation polycentrique a entraîné la spécialisation fonctionnelle de Saint-Jean-de-Liversay et de Coutras, deux villes à proximité de grands pôles d'emplois, lesquelles sont devenues les « logeurs » de leur territoire respectif. L'indice de concentration de l'emploi confirme cette situation (cf. tableau ci-dessous). Coutras et Saint-Jean-de-Liversay présentent un indice de concentration de l'emploi inférieur à 100. Cet indicateur signifie que ces deux communes occupent une fonction résidentielle importante puisque le nombre d'emplois proposés localement est inférieur au nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Par ailleurs, entre 1975 et 2018 le nombre d'emplois proposés localement a diminué. La baisse est encore plus marquée pour Saint-Jean-de-Liversay où le nombre d'emplois proposés sur la commune a été divisé par 2,5. Loudun et Saint-Jean-d'Angély occupent bien une fonction de pôle d'emplois puisque leur indice respectif est supérieur à 100.

**Tableau n°46 : Indice de concentration de l'emploi en 1975 et en 2018 des villes d'étude**

Commune 2021	Coutras		Loudun		SJDL		SJDA	
	1975	2018	1975	2018	1975	2018	1975	2018
<b>Indice de concentration de l'emploi pour 100 actifs occupés résidant dans la commune</b>	94,4	86,7	122,2	170	86	34,3	126,7	246,4

Source : Insee, RP 1975-2018, communes 2021

Alors que cette fonction résidentielle est prédominante pour Coutras et Saint-Jean-de-Liversay, cette situation semble ne pas bénéficier au dynamisme de la vie locale comme peuvent en témoigner les usagers :

*« Ici, il y a le bourg et plein de satellites, c'est plus difficile de faire « centre-bourg ». Les gens ont reculé avec comme inconvénients des cités-dortoirs pas intégrées dans la vie du village. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-de Liversay.

*« Saint-Jean-de-Liversay est une ville dortoir malheureusement. » ou « Il y a beaucoup de nouveaux habitants, c'est une cité-dortoir. »* Extrait d'entretien avec un usager à Saint-Jean-de Liversay.

« *Aucun attrait, aucune vie, une ville qui peine à redevenir 1/10e de ce qu'elle a été.* »

Extrait d'entretien avec un usager à Coutras.

L'analyse de la centralité à l'aune des représentations et des pratiques spatiales des usagers a permis de démontrer que la centralité déterminée par des méthodes quantitatives peut être remise en question par le groupe territorial. De plus, nous constatons que les quatre villes d'étude pâtissent d'une image médiocre, peu valorisante et qu'elle est déterminée en fonction d'un archétype anachronique de ville idéale. Cette mémoire partagée, ce récit commun sont entachés de traumatismes liés à l'histoire de la cité et sont façonnés par le modèle inconscient construit à partir de la mythologie CAME (Boua-Olga, O., Grossetti, M., 2018). Une forme de statu quo s'est installée dans la façon de voir sa ville mais aussi de l'envisager dans le futur. Nous émettons l'hypothèse que cette représentation archaïque de la ville est un frein pour permettre la transition vers la ville émergente (Marchand, D., 2005). Par ailleurs, cette mémoire traumatique semble trouver ancrage à deux niveaux. Son maintien repose sur la transmission de génération en génération et sur la conservation des ruines traumatiques définies comme étant un « *objet bâti non fonctionnel, marqueur de la mémoire urbaine, qui consolide la conscience du risque.* » (Leblanc, A. 2010). En ce sens, nous défendons l'idée, sans pouvoir en apporter la preuve directe, qu'il existe au moins deux leviers pour transformer le récit territorial. Le premier levier supposé serait le renouvellement de la population par un solde migratoire positif afin de rompre la chaîne intergénérationnelle et atténuer les effets de cette mémoire traumatique. Le second levier qui servirait le premier consisterait à faire disparaître ces ruines traumatiques soit en les restaurant pour qu'elles se convertissent en ruines « thérapeutiques », soit en les détruisant. Aussi, la fonction symbolique du centre-ville participe à cette mise en récit de la centralité de la ville. Par conséquent, nous soutenons l'hypothèse que l'intervention publique a un rôle à jouer d'autant plus important sur ces territoires et plus particulièrement dans les espaces centraux afin de conduire et faciliter cette transition, à la fois dans une volonté d'attirer de nouveaux habitants en travaillant sur l'image du territoire et à la fois pour agir sur la restauration ou la destruction des ruines telles que les friches industrielles, les bâtiments historiques abandonnés etc. qui entretiennent la mémoire de ces ruptures dans l'histoire du territoire.

La dimension polycentrique des quatre villes d'étude invite à réfléchir sur les questions d'interterritorialité et la nécessité de dépasser l'échelle communale pour améliorer la centralité perçue.

A cet effet, nous allons nous intéresser au rôle des acteurs publics locaux pour défendre et maintenir leur centralité ou gagner en centralité. Deux aspects seront traités, le rôle des élus

locaux au sein de leur territoire « politique » et leur stratégie pour améliorer l'image de leur ville à l'égard des publics.

### 3) Centralité politique

---

3.1) Quelle position tiennent les quatre villes d'étude au sein de l'espace politique pour défendre ou affirmer leur centralité ?

#### 3.1.1) Mieux comprendre les jeux d'acteurs politiques à partir de la théorie de la proximité

Être identifiée et reconnue en tant que centralité est devenu un véritable enjeu puisque ce statut traduit l'importance de sa ville au sein de son territoire et affirme sa position dominante par rapport aux autres. Par ailleurs, cela donne accès à certains avantages tels que des dispositifs publics de soutien ciblant prioritairement les centralités. A cet égard, la mise en œuvre d'opérations de revitalisation du centre-ville sera facilitée par l'accès à des ressources spécifiques dédiées aux centralités.

Précédemment, nous avons pu balayer les principales méthodes en France qui permettent d'identifier ces centralités. Nous avons remarqué qu'elles reposent principalement sur des données quantitatives telles que la base permanente des équipements. A ce sujet, d'ailleurs, rien n'explique de quelle façon ces territoires se sont dotés de tels équipements. Le programme Insect cité précédemment a ainsi repéré des territoires évalués comme « suréquipés » par rapport aux caractéristiques de la population. Au regard de cette situation nous pouvons émettre deux hypothèses qui permettraient d'expliquer en partie cette situation de suréquipement. Partant du postulat que les équipements, leur nombre et leur qualité, sont déterminés en fonction des besoins d'une population, si une commune se retrouve dans une situation de suréquipement, cela pourrait signifier que ces équipements répondent à des besoins passés et que la structure de la population ayant changé (diminué) ces équipements sont désormais en surnombre. Autre hypothèse, nous pouvons aussi supposer qu'une commune peut être suréquipée car les acteurs qui la gouvernent ont un pouvoir d'influence important qui permet de mieux doter leur territoire. Et ce pouvoir d'influence reposerait sur la proximité des acteurs clés du territoire avec d'autres acteurs clés ce qui faciliterait l'équipement du territoire. Nous souhaitons explorer cette dernière hypothèse en mobilisant les apports de la théorie de la proximité afin de mieux comprendre ces jeux d'acteurs à l'échelle des quatre villes d'étude.

La théorie de la proximité est peu mobilisée dans la compréhension des jeux d'acteurs publics dans les projets d'aménagement du territoire où une forte dimension politique domine leurs relations. Cependant, certains chercheurs de l'école proximate invitent à étendre la réflexion aux questions du pouvoir (Talbot, 2010) et de la relation des élus dans un environnement complexe. Ces derniers doivent réussir à concilier le triptyque « intérêts personnels » (leur propre réélection), « intérêt local » (défendre la place de leur commune dans l'espace institué et vécu) et « intérêt commun » de l'ensemble des territoires devant désormais collaborer pour construire un projet de territoire (Nadou et Demazière, 2018).

Ainsi, la grille construite à partir de la proximité territoriale permettrait, au-delà des méthodes d'évaluation des centralités, de mieux comprendre les tensions et les alliances entre les élus pour renforcer leur centralité souvent contestée par la nouvelle organisation territoriale.

Nous défendons l'idée que plus la combinaison de relation de proximités géographiques et relationnelles (organisées) est importante, plus les acteurs ont accès aux ressources et ont la capacité de négocier pour bénéficier de ces ressources, dans l'objectif de développer des projets et de réaffirmer leur centralité ou maintenir ou gagner en centralité.

### 3.1.2) Une grille de lecture pour mieux comprendre les jeux d'acteurs politiques sur les territoires d'étude

Pour construire notre grille d'analyse, nous avons retenu la méthode de l'Ecole Française de la Proximité en nous appuyant sur la combinaison entre la proximité géographique et la proximité organisée (ou relationnelle).

Pour la variable « proximité géographique », nous avons retenu quatre critères qui correspondent aux quatre strates de l'organisation politique du territoire : l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), la région, le département et l'intercommunalité. L'unité retenue est la proximité évaluée en temps.

Nous pensons que plus il existe une proximité géographique avec les centres de pouvoir, plus les élus locaux ont accès aux ressources pour faciliter la mise en œuvre de projets pour leur commune.

Considérant que la politique est « *l'art de s'arranger avec autrui* » (Dubet, 2009), la variable « proximité organisée » va nous permettre d'évaluer le pouvoir de négociation des élus locaux dans leur environnement politique qui comprend l'intercommunalité, le département et la région. Nous partons du principe que plus les élus locaux sont élus à d'autres strates de

l'organisation territoriale et plus ils vont avoir la capacité d'influer sur la gouvernance et de défendre les intérêts communaux. Nous avons retenu quatre critères : le nombre de mandats de maire du maire actuel, le nombre d'élus municipaux président ou vice-présidents dans l'intercommunalité, le nombre d'élus communautaires (hors président et vice-présidents), le nombre de mandats électifs du maire autres que celui de maire.

**Tableau n°47 : Evaluation des critères pour la variable « proximité géographique »**

<b>Echelle :</b>	Très éloigné (au-delà de 2h)	Entre 1h et 2h	Entre 30min et 1h	Très proche (inférieur à 30 min)
<b>Scoring :</b>	0	1	2	3

Proximité géographique	Coutras		Loudun		Saint-Jean-d'Angély		Saint-Jean-de-Liversay	
Proximité avec l'Etat (Préfecture ou Sous-Préfecture)	25min	3	46min	2	Sur place	3	28min	3
Proximité avec le siège de la région Nouvelle-Aquitaine (Bordeaux)	58min	1	3h10	0	1h38	1	1h30	1
Proximité avec le siège du département	53min	2	56min	2	53min	2	22min	3
Proximité avec le siège de l'intercommunalité	25min	3	Sur place	3	Sur place	3	11min	3
Total		<b>9</b>		<b>7</b>		<b>9</b>		<b>10</b>

Source : TEXIER Elodie

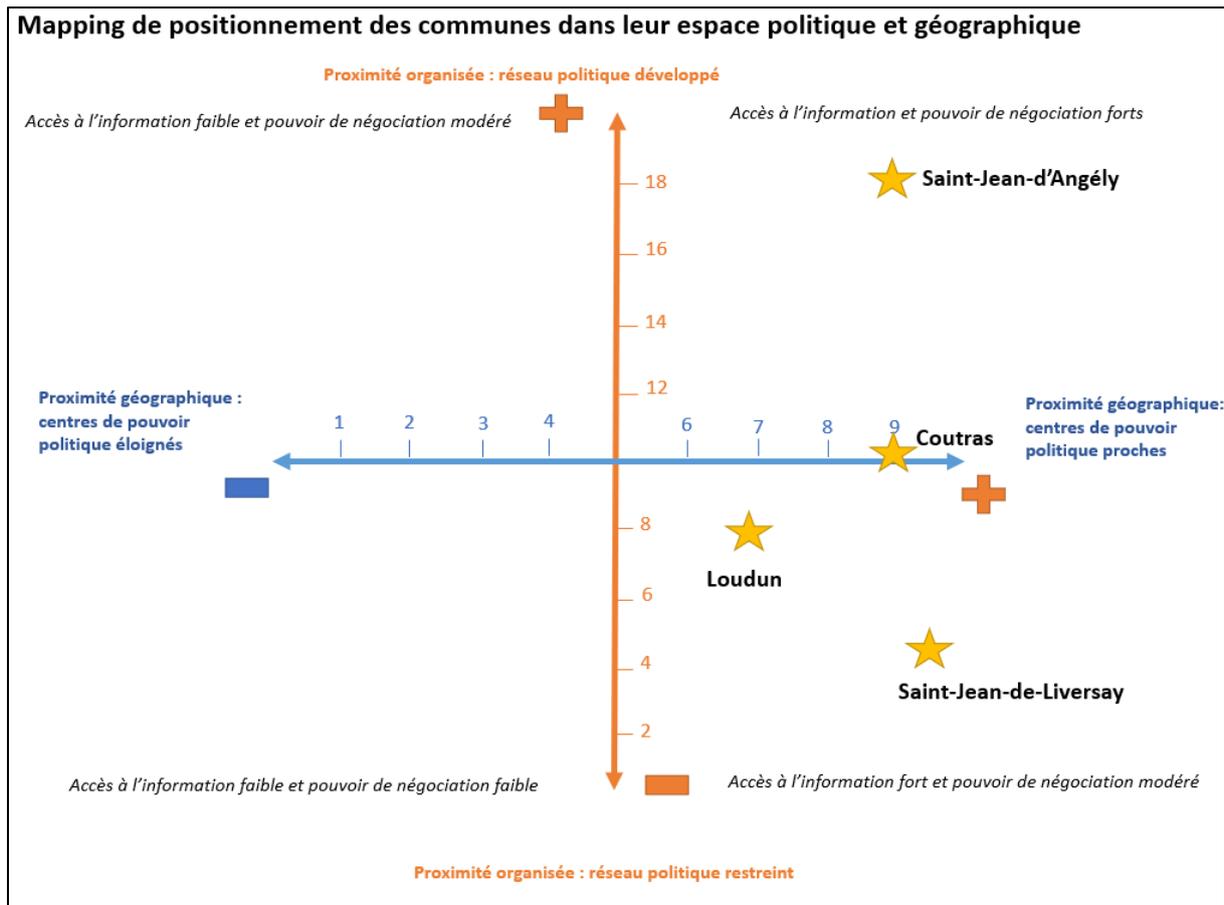
**Tableau n°48 : Evaluation des critères pour la variable « proximité organisée »**

Proximité organisée	Coutras	Loudun	Saint-Jean-d'Angély	Saint-Jean-de-Liversay
Nombre de mandats de maire du maire actuel	2	2	2	1
Nombre d'élus municipaux VP dans l'intercommunalité	2	3	1	0
Nombre d'élus communautaires	4	2	14	3
Nombre de mandats électifs du maire autres que celui de maire	2	1	1	0
Total	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>4</b>

Source : TEXIER Elodie

Nous avons représenté ces résultats sur une carte de positionnement appelée « mapping » pour déterminer parmi les quatre villes d'étude lesquelles sont situées dans une position plus favorable pour défendre leur centralité dans leur environnement politique (ou proximité territoriale).

### Carte n°21 : Mapping de positionnement des communes dans leurs espaces politique et géographique



Source : TEXIER Elodie

Ces résultats restent à tempérer puisque certaines informations sont manquantes pour pouvoir apporter une analyse complète. Tout d'abord, cette carte de positionnement ne fait pas apparaître la qualité des relations avec les autres acteurs politiques. En effet, la proximité géographique avec un acteur fait supposer un accès plus facile aux ressources informationnelles, néanmoins il n'est pas garanti que les acteurs entre eux entretiennent des relations et partagent l'information. De plus, le maire tient une place importante dans la dimension « proximité organisée » ; nous aurions pu enrichir cette dimension en tenant compte des autres élus communaux, néanmoins nous n'avons pas suffisamment d'informations à ce

sujet. Aussi, un élément qui nous semble peser dans l'intensité des relations est la profession du maire, qui peut aussi être un facteur relationnel important. D'autre part, il aurait été intéressant de prendre en considération les partis politiques dominants et de vérifier si cet aspect pouvait favoriser les liens et les interactions entre les acteurs. Enfin, au cours des entretiens avec les élus et certains agents, nous avons pris conscience de l'importance des services support aux élus et de certaines figures-clés en tant que facilitateurs dans l'accès aux ressources et aux relations avec les autres strates territoriales.

C'est pourquoi nous allons compléter notre analyse avec les entretiens semi-directifs et l'analyse des documents de planification territoriale.

A partir du mapping de positionnement, nous constatons que Saint-Jean-d'Angély semble être dans une position plus favorable que les autres villes pour défendre les intérêts de la commune. Son réseau politique est développé, elle possède un nombre important d'élus dans les autres échelles de l'organisation politique. A cela s'ajoute sa proximité géographique avec les centres de pouvoir politique, à savoir qu'à la différence des autres villes de comparaison, Saint-Jean-d'Angély est une sous-préfecture. Par ailleurs, la dimension « proximité géographique » est renforcée par un réseau viaire particulièrement favorable avec la desserte de l'A10 et le TER.

Même si la dimension « proximité organisée » apparaît comme très favorable avec un réseau relationnel dans le champ politique particulièrement développé, au cours des entretiens avec des élus, nous remarquons qu'il existe certaines tensions au sein de l'intercommunalité. D'ailleurs, le maire de Saint-Jean-d'Angély, -ville-centre de l'EPCI-, siège uniquement en tant que vice-président en charge de l'économie et du tourisme. Voici les extraits d'entretiens qui témoignent du rapport conflictuel entre la strate communale et l'EPCI.

*« Très clivant entre ville-centre et les intercommunalités, le maire ne fait pas franchement l'unanimité. Il n'y a pas vraiment d'osmose, d'harmonie dans la gouvernance notamment en matière de vote, j'ai toujours été effaré des délibérations. Dans les commissions même, chacun votait comme il voulait, des VP votaient contre des délibérations, pas de véritable volonté et politique commune. »* Extrait d'entretien avec un ancien élu local.

*« Avec l'interco on avait organisé un certain consensus en début de mandat avec un équilibre gauche droite avec un président de centre droit et un 1<sup>er</sup> vice-président de centre gauche (ancien de Matha) et j'ai eu la chance que le maire de St-Savinien qui est quelqu'un qui aime son territoire, ça n'a pas été facile, j'ai mis 3 ans à le*

*convaincre de travailler ensemble et qu'on réussirait ensemble, j'ai eu beaucoup de courage enfin bon bref ! On a réussi on se rejoint sur l'amour de notre territoire et sur l'intérêt général et donc au fil du mandat on a bien travaillé ensemble et surtout il a pris conscience que la ville-centre tirait le territoire et qu'il fallait travailler avec la ville-centre et moi [...] là il y a une vraie coopération entre la ville-centre et son intercommunalité et ce qui a été déterminant il est vrai c'est le soutien de la Région. On a été très aidés par la région Nouvelle-Aquitaine et avec une grande surprise par le département Dominique Bussereau, [...] et le fait d'être conseillère régionale oui c'est essentiel [...]. » Extrait d'entretien avec un élu local.*

Malgré cette difficulté à collaborer, les élus soulignent l'importance de l'expérience politique pour faciliter les relations :

*« [...] L'avantage c'est que j'ai 25 ans de métier, que j'ai été pendant 14 ans vice-présidente à la région Poitou-Charentes donc on apprend beaucoup et ça m'aide beaucoup aujourd'hui, j'ai une bonne connaissance du fonctionnement, des acteurs, j'ai des réseaux, je suis assez ouverte, je travaille avec les parlementaires [...]. » Extrait d'entretien avec un élu local.*

Les discours mettent en relief l'importance de la dimension relationnelle à travers la collaboration des différents élus :

*« [...] quand il a fallu faire le plan de redressement car j'ai retrouvé une ville en faillite, heureusement que j'ai un adjoint aux finances super compétent et un sénateur extraordinaire qui était ancien comptable, ça a été compliqué. En 2014, cette ville elle était dans un marasme assez impressionnant. » Extrait d'entretien avec un élu local.*

La proximité géographique combinée à la proximité organisée semble faciliter la mise en œuvre de projets et le déblocage de situations complexes, ce qui conforte nos hypothèses de départ :

*« [...] grâce à la nouvelle Sous-Préfète on a signé l'ORT donc tout d'un coup tous les financements s'ouvrent, Département, Région, Etat, l'ANAH. » Extrait d'entretien avec un élu local.*

Loudun présente une proximité territoriale distincte de celle de Saint-Jean-d'Angély. Sur le mapping de positionnement (cf. supra), elle apparaît comme la ville la plus éloignée des centres de pouvoir. A cela s'ajoute, son déficit d'infrastructures viaires qui enclave un peu plus la ville

: absence de réseau autoroutier, de deux fois deux voies, de desserte SNCF usagers et fret. Seules des lignes de bus existent : 1 ligne TER, 2 lignes départementales et le bus scolaire.

De plus, il existe un décalage entre le découpage administratif et les relations entretenues avec les territoires de proximité telles que Chinon (Indre-et-Loire), Saumur (Maine-et-Loire) et Thouars (Deux-Sèvres) plutôt qu'avec des villes de son propre département telles que Châtellerauld ou Poitiers.

*« L'un des objectifs du projet c'est de replacer Loudun dans son réseau de ville moyenne à 30 min et ce qu'on appelle le réseau confluence puisqu'on avait travaillé aussi cette thématique de la revitalisation des centres sur ces 4 territoires (ie. Chinon, Saumur, Thouars). »* Extrait d'entretien avec un chargé de mission à Loudun.

Le réseau « Territoires de confluence » associe les villes de Chinon, Saumur, Thouars, Baugé et Loudun présentées comme les intercommunalités de la confluence interrégionale. Il est fait le constat que le « *délaissement de ces centres emmène celui de sa périphérie* » (*dossier « échange d'expériences », 2018*), par conséquent ce réseau souhaite travailler en inter-territorialité pour favoriser le partage d'expériences et de pratiques en matière de revitalisation commerciale des centres-villes.

Jusqu'alors, aucun des entretiens (ni avec les élus, ni avec les agents territoriaux) n'avait fait référence à ce réseau « Territoires de confluence ». Il a fallu attendre le printemps 2021 pour découvrir cette tentative de coopération interterritoriale que le chargé de mission avait évoqué sans plus de détails. Nous avons retrouvé un seul dossier pour documenter ce réseau. Il a été produit par l'agence d'urbanisme de la région angevine (AURA). La réflexion portée sur les centres-villes dans une dimension collaborative nous semble une piste intéressante à explorer afin de décloisonner les actions individuelles et dépasser la compétition interterritoriale. Nous l'avons démontré précédemment, l'espace vécu est polycentrique et la coopération interterritoriale se justifie pleinement pour trouver des complémentarités entre territoires. Ce réseau présente un autre intérêt, il dépasse les frontières administratives et réfléchit à l'échelle des pratiques spatiales. Néanmoins, nous remarquons que l'étude produite vise essentiellement les centralités commerciales, ce qui nous semble peut-être réducteur dans la définition des échanges entre territoires mais cela peut être une clé d'entrée accessible et facilement appropriable par les élus.

Enfin, nous nous interrogeons sur les raisons qui passent sous silence l'existence de ce réseau. Nous pouvons supposer, toute proportion gardée, que cette coopération interterritoriale serait une initiative depuis lors avortée, ou, au prisme des élus loudunais, ce réseau ne présenterait que peu d'intérêt dans leur logique d'action politique. L'esprit communal semblerait alors plus fort que l'esprit d'association (Bellanger, 2012).

Par ailleurs, le mapping de positionnement révèle la présence de peu d'élus dans l'ensemble de l'environnement politique. Cette situation doit être un obstacle dans la mise en relation avec les autres acteurs publics. Aucun des élus municipaux ne détient de mandats au niveau du département ou de la région. Leur champ d'action se limite à la communauté de communes du pays Loudunais où le maire de Loudun détient la présidence.

*« Question posée : Est-ce qu'il y a des élus qui sont dans d'autres instances politiques ?*

*[M.] B. est au département, pardon mais c'est pas le maire qui ira au département ou à la Région. Le maire c'est un technicien pur mais ce n'est pas un vrai stratège en comparaison des maires dans le saumurois. Le maire n'a pas cette carrure, il a un contact très facile mais en même temps il a une inquiétude qui fait qu'il ne va pas au bout ou il se laisse faire. Je ne pense pas que ce soit le maire l'homme politique de la situation et je ne sais pas si il y en a d'autres à Loudun qui ont cette capacité pour assurer cette place politique »* Extrait d'entretien avec un chargé de mission à Loudun

La position de Loudun dans la grille de proximité territoriale renseigne sur sa difficulté à accéder aux ressources et sur son pouvoir limité en matière de négociation avec les autres acteurs territoriaux.

*« Aujourd'hui on court après les sous, et on a difficilement connaissance à l'accès aux moyens de financement. »* Extrait d'entretien avec un élu municipal à Loudun.

A contrario, la position favorable de la commune de Coutras faisant partie de la communauté d'agglomération du libournais, proche de Bordeaux qui est le centre névralgique régional et départemental, lui confère davantage de pouvoir en matière d'accès à l'information. Cette commune est ouverte vers l'extérieur grâce à la desserte autoroutière, à la gare SNCF (TER) et au réseau de bus de ville déployé sur l'ensemble de l'agglomération du libournais. Cependant, les relations avec les élus de Libourne et de Bordeaux ont été longtemps conflictuelles

s'opposant à l'implantation d'un village des marques sur la commune coutrillonne, projet défendu ardemment par le maire actuel. Ces tensions semblent s'être apaisées depuis, avec l'arrivée de nouveaux projets sur la commune.

### **Le Maire de Coutras répond au Maire de Bordeaux ! 12 avril 2019**

#### **LES RURAUX SACRIFIÉS SUR L'AUTEL DE L'IGNORANCE – ACTE II**



Chers habitants du Coutradais, chers habitants du Nord-Libournais, nous voilà sauvés !

Nous apprenons dans la presse vendredi dernier que le nouveau Maire de Bordeaux, Nicolas Florian, souhaite lui aussi travailler sur un plan B en rempart contre le Village des Marques. Après la Région, la Métropole découvre, enfin, elle aussi, Coutras sur la carte. Nous

pourrions nous réjouir de cette considération si soudaine, mais ce n'est pourtant qu'une preuve de plus de la médisance qu'ont les grands élus pour notre territoire.

Les arguments avancés par le Maire de Bordeaux sont consternants. Concept « daté » dit-il, qui fait très « années 90 ». [...] Ce qui est daté, c'est cette politique hors-sol. Ce qui est low-cost, ce sont les prises de paroles entre amis à l'emporte-pièce. Il y a au moins une chose sur laquelle le Maire de Bordeaux a vu juste. Comme il le disait lui-même lors de son intronisation, « le costume d'Alain Juppé est évidemment trop grand ».

Cette médisance de tous ceux qui voudraient nous faire croire qu'ils peuvent penser et décider pour nous me renforce dans mon engagement. Je défendrai Coutras et son bassin sur tous les fronts et pour tous les projets qui en valent la peine. S'il y a un plan B quelque part, je n'y suis pas opposé par principe, mais jamais je n'accepterai qu'il soit une monnaie d'échange contre le Village des Marques.

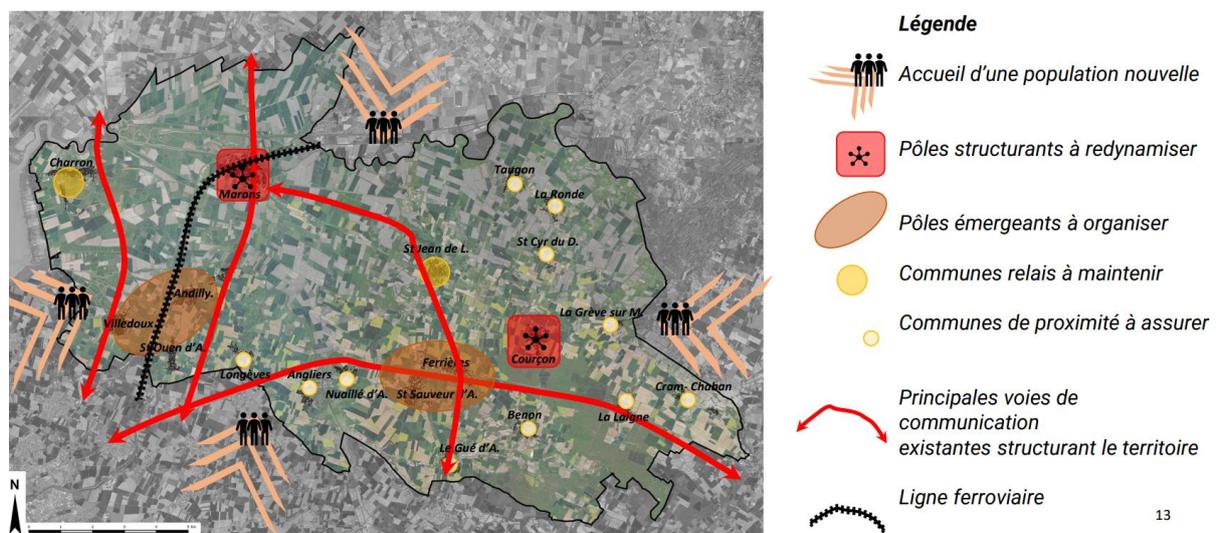
Extrait d'un discours du maire de Coutras défendant le projet de Village des marques – publié le 12/04/2019 – Source : site internet du maire de Coutras.

Saint-Jean-de-Liversay est une commune particulièrement proche des centres de pouvoir, néanmoins son pouvoir de négociation est affaibli par un déficit relationnel dans son environnement politique et plus particulièrement à l'échelle de la communauté de communes.

Alors que Saint-Jean-de-Liversay est la plus grande commune en nombre d'habitants après Marans, aucun de ses élus locaux n'a été élu à la vice-présidence de l'EPCI. D'ailleurs, cette mise à l'écart du système politique intercommunal est ressentie par les élus locaux :

« Concernant la communauté de communes, la commune est mise de côté sur tous les sujets » (extrait d'entretien avec un élu local). Ce sentiment semble se traduire dans les documents de planification territoriale où la commune de Saint-Jean-de-Liversay apparaît en tant que « commune relais à maintenir ». Cette traduction politique d'exclusion apparaît à plusieurs égards dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé le 19 mai 2021 alors que la commune de Saint-Jean-de-Liversay connaît une croissance démographique très forte depuis 10 ans, la plus importante de toutes les communes de l'intercommunalité. Tout d'abord, nous remarquons que le PADD présente un maillage territorial de l'EPCI hiérarchisé selon quatre niveaux : les pôles structurants, les pôles émergents, les communes relais et les communes de proximité. Les ressources sont fléchées prioritairement à destination des pôles. Les autres communes sont à maintenir, les capacités de développement sont réduites (par exemple : 19 logements par hectare contre 25 logements pour un pôle structurant).

### Carte n°22 : Synthèse du maillage territorial de la communauté de communes d'Aunis Atlantique

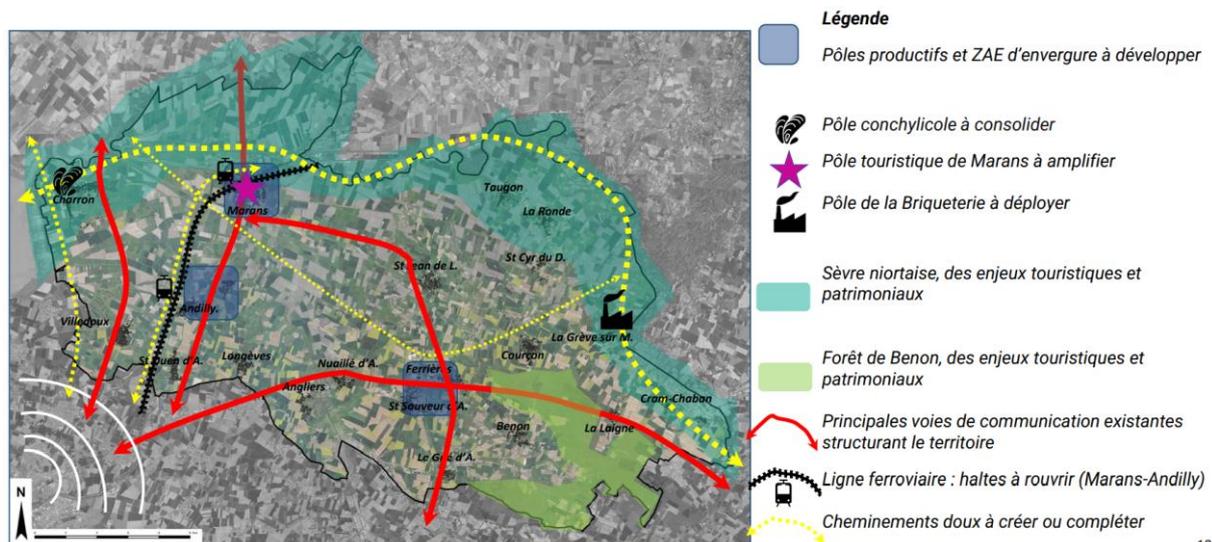


Source : PADD 2020-2030 approuvé p.13

S'agissant du développement touristique de Saint-Jean-de-Liversay, la stratégie intercommunale ne tient pas compte des atouts touristiques du bourg de Saint-Jean-de-Liversay. Par exemple, nous remarquons qu'aucune liaison douce n'est prévue pour rejoindre le bourg, alors qu'une liaison douce est prévue pour relier Marans à Ferrières (zone commerciale) et à Courçon, évitant ainsi Saint-Jean-de-Liversay. Cette stratégie est vécue par les élus de Saint-Jean-de-Liversay comme une mise à l'écart délibérée de leur commune. Encore une fois, il est possible que la croissance démographique de cette commune et la nécessité d'accompagner son

développement ne soient pas prises en considération, inconsciemment, du fait de l'histoire qui lie les relations entre Marans et Courçon. Ces deux communes semblent travailler de concert depuis longtemps, et elles rencontrent peut-être des difficultés à envisager l'organisation territoriale différemment, malgré les indicateurs qui démontrent des dynamiques territoriales différentes. Par ailleurs, il semble que ce document de planification territoriale ne tienne pas compte des besoins des habitants. En effet, lors des enquêtes et des ateliers de reconstruction spatiale une demande récurrente concernait la création de liaisons douces pour connecter les hameaux avec le bourg de Saint-Jean-de-Liversay, ainsi que la création d'une liaison douce avec Ferrières. Les répondants justifiaient cette proposition du fait que la commune accueillait une population particulièrement jeune (enfants et adolescents) qui n'est pas motorisée, ce qui lui permettrait de gagner en autonomie de mobilité pour rejoindre leurs activités de loisirs et aussi l'école.

### Carte n°23 : Synthèse du projet de développement territorial de la communauté de communes d'Aunis Atlantique



Source : PADD 2020-2030 approuvé p.19

19

D'autre part, la sélection du duo « Marans-Courçon » dans le cadre de l'appel à projet « Petite ville de demain » offre une opportunité à ces deux communes d'affirmer leur pouvoir de centralité politique dans l'espace intercommunal. De plus, cela va favoriser la concentration des ressources entre leurs mains et exclure davantage la commune de Saint-Jean-de-Liversay du projet de développement territorial.

L'analyse des proximités géographique et organisée a pu mettre en relief les atouts et les faiblesses de chaque ville d'étude en matière d'accès aux ressources (humaines, financières, informationnelles) et de pouvoir de négociation au sein de leur environnement politique. Dans cette perspective, nous supposons qu'une commune dotée d'une proximité territoriale favorable (combinaison optimale entre les proximités géographique et organisée) accédera plus facilement aux ressources et aura un pouvoir d'influence plus important pour porter les intérêts communaux et notamment défendre sa centralité ou gagner en centralité.

A partir de la configuration des quatre villes d'étude, nous allons désormais nous intéresser aux actions menées par les élus locaux pour renforcer l'attractivité de leur centralité. Précédemment, nous avons mis en relief le déficit d'image des centralités étudiées à travers l'étude des représentations des usagers. D'ailleurs, nous avons supposé que les ruines urbaines non restaurées entretenaient l'image négative des villes. A partir des observations de terrain, des entretiens et des ressources documentaires collectées, nous allons vérifier si le positionnement des villes d'étude selon la proximité territoriale peut exercer une influence sur les démarches mises en œuvre pour sauvegarder la centralité.

3.2) L'enjeu du renouvellement urbain dans les représentations : agir sur l'espace tangible et l'espace intangible, deux dimensions indissociables

« *On ne change pas les choses comme ça, ça demande beaucoup d'énergie, on est à la fois sur du défensif car qui dit perte de population, perte de services publics et de l'offensif donc c'est une double peine, double boulot.* » Extrait d'entretien avec un élu local.

### 3.2.1) La nécessaire transformation des ruines traumatiques en ruines thérapeutiques

L'urbanisme des quatre villes d'étude est marqué par des ruptures intervenues au cours de l'histoire, lesquelles sont toujours visibles, matérialisées par les ruines urbaines.

Les ruines urbaines sont de différentes natures. Nous retrouvons les édifices religieux détruits par les guerres, par le passage du temps ou tout simplement inachevés faute d'argent. De surcroît, il existe les friches industrielles rappelant une période florissante de l'histoire économique de la ville et qui deviennent de véritables verrues dans le paysage urbain. A cette liste s'ajoute le patrimoine privé laissé à l'abandon, des bâtiments fermés depuis longtemps qui manquent d'entretien et qui véhiculent une image de délaissement, d'affliction, en rendant moroses des rues, des places, des espaces entiers dans la ville et plus particulièrement dans le centre-ville. De plus, nous considérons également les histoires tragiques de personnes attachées

à un lieu pouvant apparaître dans la mémoire traumatique des habitants. Enfin, les cellules commerciales vides depuis plusieurs mois voire plusieurs années peuvent s'entendre aussi comme des ruines urbaines tant elles marquent les représentations et les mémoires et défigurent les pieds d'immeubles qui restent sans utilité. Ces espaces en déshérence renvoient une image de faillite de la ville et semblent jouer le rôle d'étalon de la vitalité de la ville et de son centre.

**Photographie n°03 : Exemples de ruines traumatiques à Loudun (86), encore présentes dans le paysage urbain**



**1-L'affaire Urbain Grandier brûlé le 18 août 1634 sur la place publique en centre-ville**

**2-L'immeuble Chauveau rue des Marchands racheté par l'EPF en 2015 – Projet en attente**



**3-Marie Besnard, l'empoisonneuse de Loudun**



**5-L'immeuble Renelien, place Sainte-Croix visé par un arrêté de Péril depuis 2019 – Action du propriétaire en attente**



**4-Gare désaffectée**



**6-Ancienne coopérative Terrena devenue une friche**



**7-Piscine abandonnée**

Source : photos n°2,4,6,5,7, TEXIER Elodie ; illustration n°1 : auteur inconnu, Gabriel Legué, Urbain Grandier et les possédées de Loudun : documents inédits de M. Charles Barbier, Paris, Baschet, 1880 (Gallica) "Pourtrait représentant au vif l'exécution faite à Loudun en la personne de Urbain Grandier" ; illustration n°3 : Portrait Marie Besnard, Jacques Guéritot, 1962.

Les petites villes font partie des territoires en France qui ont subi la désindustrialisation, cela laisse supposer que ce sont des territoires propices à la présence de friches industrielles. Par ailleurs, sur les quatre villes d'étude, deux (Loudun et Saint-Jean-d'Angély) perdent des habitants et la population présente des difficultés à se renouveler, la variation annuelle moyenne de la population est négative depuis de nombreuses années (Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.). Cela laisse supposer que sur ces deux communes, nous comptons un nombre de logements vacants plus important que la moyenne nationale (8,4% en France, source : Insee, RP 2018). Par ailleurs, à Loudun et à Saint-Jean-d'Angély, le parc en logements (résidences principales) est particulièrement ancien et suppose la réalisation de travaux de rénovation.

**Tableau n°49 : Tableau comparatif à partir de plusieurs indicateurs**

	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>
Variation annuelle moyenne de la population en % de 2013 à 2018 (Insee, RP 2018)	0,7%	-0,1%	-1,1% -14% d'habitants dans le centre-ville entre 2011- 2017	2,3%
Taux de vacance des logements (Insee, RP 2018)	7,7%	17,4%	21,5% dont 32% en cœur de ville	6,2%
Part des logements construits avant 1970	42,6%	55%	60%	31,5%
Taux de vacance commerciale en centre-ville (moyenne nationale de 12% dans les petites et moyennes villes, source : Procos, 2021)	10% (Etude manager de commerces, 2019)	28% (Etude Bérénice, 2015)	24% (Etude Cibles&Stra tégies, 2016)	1% (Relevé auteur, 2021)

Source : TEXIER Elodie, d'après les données Insee et Procos

Concernant Saint-Jean-de-Liversay et Coutras, à l'inverse, ces deux autres villes connaissent une dynamique démographique importante due essentiellement à un solde migratoire positif. L'installation de nouveaux ménages est motivée par deux facteurs principaux : la proximité géographique avec les grands pôles d'emplois (Bordeaux et Libourne pour Coutras ; La Rochelle et Niort pour Saint-Jean-de-Liversay) additionnée avec les réseaux de transports (rocade pour Saint-Jean-de-Liversay ; A10, TER et bus de ville de gratuit pour Coutras) et les

prix attractifs de l'immobilier associés à l'offre pavillonnaire importante rendue possible grâce aux réserves foncières. Les taux de vacance de logements et de commerces en centre-ville sont inférieurs à la moyenne nationale. Saint-Jean-de-Liversay et Coutras présentent des problématiques spécifiques en matière de commerces puisque la pression foncière menace la pérennité des cellules commerciales en pied d'immeuble dont certaines se voient transformées en logement sans autorisation.

Les élus locaux ont conscience que ces ruines urbaines nuisent à l'image de la ville et qu'elles remettent en question leur centralité. En effet, ces ruines ont d'autant plus d'influence sur les représentations des individus qu'elles sont situées dans des lieux visibles et à haute valeur symbolique. En premier lieu, les locaux vacants, commerces et habitations, sont généralement concentrés dans le centre-ville, lieu le plus symbolique de la ville. D'autre part, les friches industrielles sont souvent situées aux entrées des villes, lieux de passage intensifs, particulièrement visibles. Ces espaces transitionnels entre l'extérieur et l'intérieur de la ville sont les premiers points de contact visuels de l'utilisateur avec la ville. Contrairement aux centres-villes, ils sont dépourvus de valeur patrimoniale, néanmoins ils sont porteurs de signes, d'autant d'indices qui suggèrent la vitalité ou non d'une ville.

Les quatre villes d'étude présentent toutes des ruines urbaines mais certaines sont plus emblématiques que d'autres et entretiennent le récit territorial traumatique.

#### **Photographie n°04 : Relevé photographique des ruines urbaines de Loudun**



Source : TEXIER Elodie

**Photographie n°05 : Relevé photographique des ruines urbaines de Saint-Jean-d'Angély**



Source : TEXIER Elodie

**Photographie n°06 : Relevé photographique des ruines urbaines de Coutras**



Source : TEXIER Elodie

## Photographie n°07 : Relevé photographique des ruines urbaines de Saint-Jean-de-Liversay



Source : TEXIER Elodie

Les quatre villes d'étude se sont toutes engagées dans une réflexion pour améliorer la centralité de leur commune soit parce qu'elle est contestée (Loudun, Saint-Jean-d'Angély) soit parce qu'elle n'est pas reconnue (Saint-Jean-de-Liversay) ou suffisamment reconnue (Coutras). A cette fin, deux leviers principaux ont été identifiés : les actions sur les ruines urbaines et les actions de marketing territorial.

### 3.2.2) Le centre-ville, un instrument de pouvoir pour changer les représentations ?

Nous avons remarqué au cours des entretiens avec les décideurs locaux que leur réflexion pour revendiquer et renforcer cette centralité porte prioritairement sur la revitalisation du centre-ville.

A cet effet, certaines municipalités (Loudun, Coutras, Saint-Jean-d'Angély) se sont saisies de certains outils juridiques à leur disposition afin de redonner de la force à leur centralité en déprise.

*« Face à un centre-ville de plus en plus moribond, les élus angeériens ont souhaité, en 2014, concentrer leurs efforts sur la reconquête de leur centralité. »* Extrait de la convention cadre pluriannuelle revitalisation centre-ville Saint-Jean-d'Angély.

D'autres sont dans une phase de réflexion (Saint-Jean-de-Liversay, Loudun).

Nous avons pu recenser les outils juridiques principaux mobilisés par les communes d'étude respectives (annexe n°9).

**Tableau n°50 : Tableau synthétique du nombre d'outils incitatifs et coercitifs mobilisés par les communes**

	<b>Coutras</b>	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
Nombre d'outils déployés	12	9	2 (études)	12
Dont nombre d'outils visant la fonction commerciale	6	7	1 (étude CCI)	6

Source : TEXIER Elodie

Cet état des lieux a permis d'évaluer les politiques volontaristes de chacune des villes d'étude. Nous supposons qu'un lien peut être établi entre la position de chacune des villes d'étude dans leur espace politique (mapping de positionnement territorial) et les actions mises en œuvre sur leur espace communal.

Au regard du nombre d'actions menées et d'outils techniques et juridiques mobilisés, croisé avec la position selon leur « proximité territoriale », nous soutenons l'idée que les communes ayant une position plus favorable dans le mapping de positionnement (cf. carte n°21) parviennent à engager plus de démarches et à mobiliser plus d'outils engageant des transformations de leur espace urbain et plus particulièrement de leur centre-ville. En comparant les villes de Coutras et Saint-Jean-d'Angély, nous remarquons que ces deux villes mobilisent le même nombre d'outils alors que Saint-Jean-d'Angély est la ville la mieux positionnée dans le mapping de positionnement. Coutras semble, elle aussi, se saisir d'un nombre d'outils important alors que sa proximité organisée est moins développée que celle de Saint-Jean-d'Angély. Cela ne remet pas en cause nos hypothèses de départ, en revanche, notre outil de mapping aurait pu être amélioré en ajoutant un nouveau critère, celui de la catégorie de l'EPCI qui semble jouer un rôle dans l'accès aux ressources. En effet, nous remarquons que Coutras, qui fait partie d'une communauté d'agglomération, paraît bénéficier de dispositifs supplémentaires par rapport aux autres villes d'étude. Par exemple, le centre-ville de Coutras est classé « quartier prioritaire de la ville » et bénéficie d'une politique de la ville<sup>280</sup> spécifique et de dotation supplémentaire, « dotation politique de la ville » versée par l'Etat pour donner les moyens aux collectivités de remplir les objectifs fixés par le contrat de ville : lutter contre

---

<sup>280</sup> Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et son décret d'application n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains

la précarité, améliorer le vivre ensemble, développer l'activité économique et l'emploi, améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants, réintroduire les valeurs républicaines et la citoyenneté. Ce dispositif s'adresse aux quartiers de plus de 1 000 habitants, situés dans les agglomérations métropolitaines de plus de 10 000 habitants. De fait, parmi les quatre villes d'étude, seule Coutras correspond à cette définition. Par conséquent, la ville de Coutras bénéficie de moyens supplémentaires pour l'amélioration des conditions de vie dans le centre-ville et les quartiers adjacents depuis 2014. D'autre part, le département de la Gironde est engagé dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs depuis 2012. Coutras a ainsi pu bénéficier assez tôt d'études visant la revitalisation de son centre-ville. D'ailleurs la convention OPAH-RU rappelle l'objectif fixé par ce dispositif pour améliorer l'image de la commune et renforcer sa centralité :

*« L'ensemble des actions vise à renouveler l'image de la commune de Coutras afin de la rendre attractive et attirer de nouvelles populations, et à améliorer le confort et la qualité des logements et des habitants. »* (Source : Convention d'OPAH-RU-ORI de La Cali sur la Ville de Coutras 2018-2023, p.7).

Comparativement, nous supposons que la position favorable de Saint-Jean-d'Angély dans son espace politique lui a permis d'accéder à plusieurs programmes d'action tels que les appels à manifestation d'intérêt qui ont facilité la « mise en route » d'une politique volontariste de revitalisation du centre-ville.

*« Il y a des projets, des envies, tous les jours il y a des investisseurs qui arrivent, qui veulent acheter d'anciens commerces, par exemple, l'ancien hôtel de la paix qui a brûlé, et du coup le regard des élus du territoire est en train de changer et St-Jean de redevenir et reprendre son statut de ville centre. »* Extrait d'entretien avec un élu local.

Pour la commune de Loudun, depuis 2015, une démarche de réflexion sur la question du centre-ville a été engagée, une étude sur le commerce de centre-ville a été financée, cependant cette ambition semble avoir été avortée. En effet, aucun programme d'actions n'a été mis en application. Pourtant des chartes devantures et terrasses avaient été élaborées mais elles n'ont jamais été diffusées auprès des commerçants.

Enfin, Saint-Jean-de-Liversay qui connaît une forte croissance démographique et une extension urbaine similaire fait face à plusieurs défis que la nouvelle équipe municipale (2020-2026) souhaiterait relever. D'une part, ce pic démographique brutal n'a pas permis le maintien de l'identité de ce village d'Aunis qui s'est transformé en cité dortoir. Investi par une nouvelle population de navetteurs d'origine plutôt urbaine, nous assistons à une rupture dans la transmission de la mémoire du village, de son histoire qui paraît méconnue à une grande partie de la population. Cette rupture est marquée par une méconnaissance de leur lieu de résidence révélée lors de l'enquête par questionnaire. A la question « selon vous, quels sont les lieux incontournables à découvrir à Saint-Jean-de-Liversay ? », 47% des répondants n'ont pas su répondre (réponses : ne sait pas ou aucun), et à l'autre question « Quels sont vos endroits préférés à Saint-Jean-de-Liversay ? 26% des répondants n'ont pas su répondre (réponses : ne sait pas ou rien à signaler RAS). Cette rupture se manifeste aussi au sein des habitants divisés en deux groupes, la population nouvelle et la population ancienne. La population ancienne semble souffrir de ce manque de lien social entre les habitants :

*« Ce n'est pas la vie d'avant, autrefois il y avait toujours quelqu'un avec qui causer. »*

Extrait d'entretien avec un habitant à Saint-Jean-de-Liversay.

*« La commune a tellement grossi que les anciens de Saint-Jean sont les étrangers de Saint-Jean. »* Extrait d'entretien avec un habitant à Saint-Jean-de-Liversay.

L'autre défi qui se pose à la municipalité est de permettre au bourg d'offrir des aménités<sup>281</sup> (Dimou, 2010) suffisantes pour répondre aux besoins de cette nouvelle population, plutôt jeune, familiale et urbaine. Cela éviterait la fuite de cette population vers d'autres centralités et cela permettrait de rompre avec l'image de cité dortoir en maintenant une vie de village et en entretenant la dimension sociale du centre-bourg entendu comme un lieu de sociabilité.

La municipalité<sup>282</sup> a alors engagé deux études, une étude commerciale réalisée par la chambre de commerce et d'industrie de La Rochelle et une étude « centre-bourg » réalisée par une équipe de chercheurs de l'université de Poitiers (Puisais Eric et TEXIER Elodie). Des

---

<sup>281</sup> Nous retiendrons la définition donnée par Michel Dimou : « agréments de la vie urbaine, déterminés par la conjonction d'un certain nombre de caractéristiques propres de chaque ville, telles que la diversité des services destinés aux ménages, la présence d'infrastructures publiques locales, l'accès à une consommation diversifiée, la qualité environnementale et le cadre de vie ou l'offre culturelle locale. » dans son article « Prime urbaine et aménités locales. Une étude de la formation des salaires en Grèce », Géographie, économie, société, vol. 12, no. 2, 2010, pp. 145-159.

<sup>282</sup> Plus particulièrement les élus faisant partie de la commission « centre-bourg » et de la commission « économie »

recommandations ont été formulées mais à ce jour aucun outil n'a été déployé par la municipalité.

Ce tableau de synthèse (annexe n°9) de l'ensemble des dispositifs mobilisés renseigne aussi sur les délais de passage à l'action. Par exemple, s'il l'on observe Coutras, nous remarquons que cela fait désormais 10 ans qu'un processus est engagé. Des changements commencent à être visibles et des chantiers sont en cours. Pour Saint-Jean-d'Angély, des opérations publiques menées par la commune ont été réalisées (démolition de bâtiments pour créer une liaison douce entre le futur centre thermal et le centre-ville, la construction d'un cinéma, la reconstruction de l'Eden...), cependant nous notons un certain nombre de blocages.

Ces situations d'attente ou d'échec participent, aussi, à entretenir l'image négative perçue par les habitants.

Au-delà du problème de financement<sup>283</sup> que nous ne traiterons pas ici, nous avons pu remarquer deux blocages principaux.

Le premier blocage est intrinsèque aux municipalités qui rencontrent des difficultés à enclencher une politique volontariste et à défendre leurs intérêts pour accéder aux ressources qui leur permettraient d'engager une transition urbaine. Nous remarquons par exemple dans la figure du maire, autant pour Coutras que pour Saint-Jean-d'Angély, une forte volonté de redynamiser sa commune et restaurer sa centralité.

*« En me présentant, je me suis dit : tu vas prouver que l'action publique peut changer le destin d'une ville, qu'il n'est pas question qu'on se résigne à mourir, qu'on est acteur de notre destin et qu'on peut changer le destin d'une ville. »* Extrait d'entretien avec un élu de Saint-Jean-d'Angély.

---

<sup>283</sup> L'analyse financière des petites villes pourrait faire l'objet d'un de nos prolongements de réflexion post doctorat.

**Photographie n°08 : Reconstruction du cinéma EDEN et reconversion en salle de spectacles à Saint-Jean-d'Angély**



Source : Commune de Saint-Jean-d'Angély

Coutras a engagé une politique volontariste très souvent affirmée dans les entretiens menés avec le maire. Elle apparaît également dans ses interventions publiques (presse, comptes-rendus municipaux, supports de communication de la ville). Cette revendication de « faiseur » participe aussi à l'image politique que le maire souhaite véhiculer. Voici un extrait de compte-rendu municipal illustrant cet aspect.

### **Echange sur le dispositif « Petites Villes de demain » entre une élue et le maire de Coutras**

**Remarque d'une élue d'opposition :** Evidemment, c'est bon pour nous mais je m'interroge sur ce genre de dispositif [ie. Petites Villes de demain]. On a vu beaucoup d'autres dispositifs qui sont en fait des effets d'annonce et qui ne sont pas forcément suivi de moyens financiers. On peut simplement trouver intéressant d'être inscrit dans ce dispositif mais faudra voir, à terme, ce que cela va vraiment apporter.

**Réponse de Monsieur le Maire :** Pour aller dans le sens de la présentation de Monsieur MERCIER, on n'a pas attendu d'être dans le dispositif Petites Villes de Demain pour avoir un projet politique sur la commune de Coutras. D'ailleurs, j'ai remercié tous ceux qui nous avaient accompagnés. Ce dispositif permet, comme beaucoup de dispositifs, d'être sous le robinet des subventions, cela permet aussi d'inscrire Coutras, même si cela l'était déjà, dans le Scot, il n'y a plus de contestation possible. Pour nous, c'est une opportunité puisque, comme il a été dit tout à l'heure, lors des élections, on avait souhaité mettre en place une agence publique sous le nom d'Articom pour le soutien du commerce de proximité. Ce dispositif vient donc à point nommé, on avait de toute façon prévu d'avoir un manager de commerce. Là, aujourd'hui, on ne va pas s'en plaindre, ce manager de commerce va permettre de subventionner nos politiques et évidemment, comme tout dispositif, vous avez raison, il peut y avoir des effets d'annonce, là-dessus, j'en suis tout à fait d'accord, et d'ailleurs il y a des effets d'annonce mais il y a plusieurs types de contrat. Il y a le contrat que vous signez et le contrat que vous faites vivre. Et à la commune de Coutras, on est dans des contrats que l'on fait vivre et il ne faut pas attendre des autres pour les faire vivre. Il est vrai que le risque de ce type de dispositif, c'est quand on attend que ça vienne. Nous, on n'attend pas que ça vienne. On a des projets, cela rentre dans nos dispositifs, et dans nos projets. On prend cela comme une opportunité et même le dispositif du quartier prioritaire de la politique de la ville, si on attend que les projets arrivent, on peut encore attendre. C'est pour cela qu'il est important que tout le monde s'en saisisse, à tous les échelons d'ailleurs. La commune centralise et est moteur de ce type de dispositif mais elle n'est pas seule. Elle a des partenaires institutionnels et associatifs aussi et c'est important surtout dans le quartier prioritaire politique de la ville, où là il s'agit beaucoup des associations. Donc oui, vous avez raison, ce ne sont pas des dispositifs qu'il faut simplement laisser formater sur une signature et attendre que cela vienne, mais s'il n'y a pas de projets derrière, cela ne fonctionne pas. On passe au vote.

Extrait du compte-rendu du conseil municipal en avril 2021.

Dans cet extrait, le maire réaffirme sa politique volontariste indépendante de toute « main invisible » (Smith, 1776) tendue par l'Etat. Ainsi, le maire semble instrumentaliser les actions de revitalisation menées sur sa commune, en d'autres termes il en fait un argument politique pour mettre en valeur sa gestion communale.

## Photographie n°09 : Transformation de l'ancienne gendarmerie en maison des arts et de la création à Coutras



Source: LAMAC - La maison des Arts et de la Création



Source: Sud-Ouest

A l'inverse, les villes de Loudun et Saint-Jean-de-Liversay semblent plus timorées dans leur démarche.

*« Alors, on n'a peut-être pas été excellent dans le réaménagement du centre-ville, dans le sens où les vitrines vides ce n'est pas porteur, c'est clair. Nous avons fait faire une étude par une société sur le commerce loudunais, à une époque il y avait deux grands axes qui était de développer le côté commercial. »* Extrait d'entretien avec un élu de Loudun.

Depuis le renouvellement de mandat du maire à Loudun en 2020, il semblerait que la question du centre-ville soit devenue prioritaire dans l'action municipale :

*« On a envie de redynamiser le centre-ville, qui fait partie de nos priorités. »* Extrait d'entretien avec un élu de Loudun.

Néanmoins, des blocages « psychologiques » subsistent :

*« Ce que je pense c'est parfois, par manque d'ambitions, par peur, par timidité, Loudun ne prend pas sa place. »* Extrait d'entretien avec un agent.

Cependant l'accompagnement des services supports intercommunaux et municipaux peuvent faciliter la levée de ces barrières :

*« Ils ont fait un pas énorme en l'espace d'un an, je me rappelle qu'avec le manager des commerces de centre-ville, il n'était même pas pensable de répondre à l'appel à projet Petites Villes de Demain me disait-on car on n'a pas le temps ni de capacités, on en était là. »* Extrait d'entretien avec un agent.

S'agissant de Saint-Jean-de-Liversay, une nouvelle équipe municipale pilote la commune depuis les dernières élections en 2020. C'est une équipe composée d'une majorité d'élus sans étiquette politique et sans expérience politique antérieure. Le maire actuel faisait partie du conseil municipal précédent mais avait démissionné en cours de mandat. Cette équipe municipale semble porter un regard nouveau sur la commune après une gestion plus routinière menée par le précédent maire à la tête de la commune depuis 1995 : « *On souffre de l'abandon de l'ancien maire.* » (Extrait d'entretien avec un élu municipal de Saint-Jean-de-Liversay). L'ambition portée « *pour remettre du dynamisme dans la commune* » par certains élus semble ne pas être partagée par tous puisqu'ils nous avaient confié la mission d'étudier leur centre-bourg car selon eux, « *il faut décider les élus* » (Extrait d'entretien avec un élu municipal de Saint-Jean-de-Liversay).

Le deuxième blocage repose sur la rétention foncière exercée par les propriétaires privés, autant pour les locaux d'habitation ou commerciaux. Nous remarquons que les projets menés par les collectivités sont souvent facilités quand ils en détiennent la propriété. En revanche lorsqu'il s'agit d'immeubles appartenant à des propriétaires privés, obtenir leur consentement pour participer à l'effort de transformation semble être un véritable parcours du combattant. Le chapitre suivant traitera plus en détail cet aspect de la rétention foncière.

### 3.2.3) La communication territoriale, un levier efficace pour changer l'image de la ville ?

Une ville est composée d'éléments matériels, tangibles et d'éléments immatériels, intangibles. L'espace bâti fait partie de la première catégorie et l'image de la ville appartient à la seconde. Comme nous avons pu l'exposer précédemment, nous supposons que la transformation de l'image perçue d'un territoire par ses acteurs s'appuie à la fois sur la conversion des ruines urbaines « traumatiques » en ruines urbaines « thérapeutiques » et sur la réputation de la ville. Précédemment, nous avons pu constater que les représentations des quatre villes d'étude étaient particulièrement négatives et que cette situation constituait un frein dans leur métamorphose.

Nous allons nous intéresser plus particulièrement à la marque de territoire utilisée par les managers publics pour essayer de transformer l'image de la ville qui « *est simultanément dirigée et construite par les perceptions des personnes qui composent le territoire (habitants et parties prenantes) et par celles qui lui sont étrangères* » (Vuignier, 2017).

Sur les quatre villes d'étude, deux villes (Loudun, Saint-Jean-d'Angély) utilisent les outils du marketing territorial ou « place branding<sup>284</sup> » (Skinner, 2008) faisant référence « *au développement de marques pour des territoires, tels que des régions, des villes ou autres collectivités, dans l'optique de provoquer des associations positives et distinctives par rapport aux autres territoires* » (Eshuis et Klijn, 2012). La création d'une marque de territoire par une collectivité poursuit l'objectif de faire la promotion du territoire, de le valoriser pour mieux en assurer son développement (Vuigner, 2017). La marque de territoire de la communauté de communes du pays loudunais rejoint cet objectif :

« *[la marque] constitue le symbole de l'identité et des valeurs du territoire et s'appuie sur notre volonté d'en construire une image positive afin d'augmenter notre attractivité économique, résidentielle et touristique.* » Extrait d'entretien avec le manager public en charge de la marque de territoire à Loudun.

Généralement, deux groupes de population sont ciblés : les acteurs intrinsèques au territoire, ceux que nous appelons régulièrement dans cette thèse « les usagers » et les acteurs extérieurs au territoire tels que les touristes, la population des villes voisines, les acteurs économiques extérieurs. Par conséquent, « *les marques territoriales sont des constructions symboliques visant à ajouter du sens et de la valeur aux territoires. Les marques constituent des signes qui identifient les territoires et suscitent des associations dotées d'une portée culturelle.* » (Braun, 2008).

Avec cette marque, la municipalité de Saint-Jean-d'Angély veut changer le regard des habitants sur leur ville. Elle inscrit cette marque dans une construction identitaire : « *les habitants doivent redevenir fiers de leur ville centre, comme par le passé. Ce cœur de ville doit également redevenir la locomotive du territoire.* ». Propos du maire de Saint-Jean-d'Angély rapportés par le journal local l'Angérien Libre le 4 mars 2017.

Nous ne sommes pas en mesure d'évaluer empiriquement l'efficacité des marques de territoire étudiées sur les représentations des acteurs du territoire<sup>285</sup>. Néanmoins, nous proposons une analyse comparative des pratiques marketing utilisées par deux territoires d'étude, Loudun et Saint-Jean-d'Angély.

---

<sup>284</sup> Le vocable « marketing territorial » est souvent remplacé par le terme « place branding » qui prend désormais le même sens, sans distinction.

<sup>285</sup> L'étude de l'effet des marques de territoire sur les représentations fait partie des prolongements de réflexion que nous pourrions engager post doctorat.

**Tableau n°51 : Comparatif entre deux marques de territoire : Loudun et Saint-Jean-d'Angély**

	<b>Loudun</b>	<b>Saint-Jean-d'Angély</b>
<b>1. Système d'identité visuelle de la marque de territoire</b>		
<b>Représentation graphique</b>	 Source : Communauté de communes du pays loudunais	 Source : Commune de Saint-Jean-d'Angély
<b>Nom</b>	Pays Loudunais	L'esprit Angély (logo générique) et 5 déclinaisons : L'esprit créatif, L'esprit d'équipe, L'esprit d'initiative, l'esprit gourmand, l'esprit découverte
<b>Slogan</b>	« Terre d'imaginaire »	« L'art de vivre et d'entreprendre »
<b>Couleurs utilisées</b>	Vert = la nature Bleu = la ville de Loudun et la rivière la Dive Jaune or = la richesse patrimoniale et les champs agricoles Rouge = le dynamisme	Logo principal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noir</li> <li>• Or</li> </ul> Couleurs évoquant la qualité, le luxe, l'élégance
<b>Symboles utilisés</b>	Reliés à l'histoire de la ville de Loudun : la plume de Théophraste Renaudot et la tour carrée	Non visible
<b>2. Echelle territoriale</b>		
	L'intercommunalité : communauté de communes du pays loudunais	Commune : Saint-Jean-d'Angély
<b>3. Date de création</b>		
	2018	2017
<b>4. Processus de création</b>		
	Travail collectif avec un groupe de travail réunissant acteurs publics, économiques et touristiques	Créée par un cabinet d'étude et présentée en réunion publique aux usagers dans le cadre des Assises du centre-ville
<b>5. Conditions d'usage</b>		
	Encadrées par un contrat de licence de marque	Non connues
<b>6. Objectifs visés</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer la notoriété du territoire au-delà de ses frontières,</li> <li>• Moderniser son image,</li> <li>• Attirer des nouveaux investisseurs, acteurs économiques, résidents et touristes,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre la désertification du centre-ville</li> <li>• Raviver le sentiment de fierté chez les habitants</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fédérer les acteurs économiques et renforcer le sentiment d'appartenance</li> </ul>	
<b>7.Moyens de communication déployés pour faire connaître la marque</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un réseau d'ambassadeurs de la marque : kit de communication remis</li> <li>• Page dédiée sur le portail économique du pays loudunais</li> <li>• Habillage de la flotte de camions du transporteur Marot</li> <li>• Participation à deux salons en 2019 : le Salon des Entrepreneurs à Nantes et le Salon France Attractive à Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site internet dédié <a href="https://www.lespritangely.com/">https://www.lespritangely.com/</a> : n'existe plus</li> <li>• 3 catégories de personnes relais : <u>ambassadeur</u> (habitants, touristes, commerçants) ; <u>partenaire</u> (associations à rayonnement départementale, l'association des commerçants C2A, les producteurs, artisans et industriels de l'agroalimentaire) ; <u>associé</u> (toutes associations ou entreprises participant à la promotion du territoire par des évènement ou la vente de produits locaux).</li> </ul>
<b>8.Profil des ambassadeurs</b>		
	Acteurs économiques	Acteurs économiques du cœur de ville
<b>9.Territoire(s) de marque visé(s)</b>		
	Augmenter la visibilité et la notoriété du territoire à une échelle départementale, régionale voire nationale.	Le centre-ville

Source : TEXIER Elodie

Les noms attribués respectivement aux deux marques de territoire véhiculent un ancrage territorial important en empruntant pour chacun d'entre eux le nom de la ville « Angély » et le nom de l'EPCI « pays loudunais ». Ainsi, elles remplissent un double rôle, celui de mettre en valeur le territoire d'ancrage et celui d'informer de l'échelle territoriale à laquelle appartient la marque.

Le choix des échelles territoriales n'est effectivement pas le même. Pour Loudun, c'est l'intercommunalité qui porte la marque de territoire et plus spécifiquement le service économie de l'EPCI qui en a la charge. Alors que ce n'est pas précisé dans les éléments de discours et la documentation disponible, nous remarquons que le cœur de cible de cette marque de territoire vise prioritairement les entreprises et la mise en valeur des zones d'activités intercommunales. Plusieurs données nous confirment cette hypothèse : le portail économique du pays loudunais<sup>286</sup>

<sup>286</sup> Site web <https://www.economie-pays-loudunais.fr/>

sur lequel sont présentés la marque territoriale, les moyens de communication mis en œuvre pour promouvoir la marque et le service support attaché au service économique de l'EPCI qui gère la marque. Nous concluons que cette marque a plutôt vocation à renforcer la centralité « économique » de l'espace intercommunal auprès des investisseurs extérieurs. Un chef d'entreprise installé sur le Viennois a partagé son avis au sujet de cette marque de territoire et ne semble pas convaincu de son utilité pour son entreprise mais souligne l'intérêt pour un public qui serait extérieur au territoire :

*« Question posée : Quel est votre avis sur la marque de Loudun ? Que pensez-vous de la démarche de la Communauté de Commune d'essayer de créer une identité du territoire ? Est-ce que vous vous sentez concernés ?*

*Réponse : On ne peut pas dire qu'on s'en fiche mais j'ai un peu de mal à voir en quoi ça va nous apporter quoique ce soit. Ce que je trouve intéressant là-dedans, créer une entité à laquelle on peut se rattacher. C'est plus pour les personnes extérieures qui peuvent potentiellement se dire que quelque chose se fait à Loudun. »* Extrait d'entretien avec un acteur économique installé à Loudun.

Comparativement, la marque de territoire de Saint-Jean-d'Angély a une tout autre vocation puisqu'elle est l'emblème du centre-ville et vise à fédérer l'ensemble des acteurs du centre-ville, qu'ils appartiennent au monde économique, culturel, sportif grâce aux cinq déclinaisons de la marque. Le système d'identité visuelle de cette marque de territoire ne reprend pas les symboles patrimoniaux et historiques du territoire, elle semble d'ailleurs rompre avec celui-ci (absence des tours emblématiques de l'abbaye royale ...) en reprenant des codes plus classiques, peut-être pour faciliter l'appropriation. Le code couleur utilisé, l'alliance du noir et de l'or, est le signe de l'élégance et de la qualité voire du luxe. Nous avons, malgré tout, des difficultés à établir un rapport entre l'image souhaitée par cette marque et l'identité de la ville. D'autre part, cette marque semble être utilisée comme faire-valoir auprès des financeurs publics. Nous relevons que cette marque de territoire est présentée dans les dossiers de candidature des appels à financement (AMI régionale, PVD...).

*« Par la création d'une marque de territoire : fédérer les acteurs du territoire autour d'une marque de territoire a été le résultat de la politique de marketing territoriale initiée par les élus. « L'esprit Angély » est devenu la marque des acteurs économiques du cœur de ville. Plus de 100 acteurs économiques sont devenus ambassadeurs de la marque. »* Extrait de la convention cadre pluriannuelle revitalisation centre-ville Saint-Jean-d'Angély.

Cette marque sert plus d'instrument politique pour démontrer l'engagement de la ville dans une démarche de revitalisation de son centre-ville auprès des décideurs publics. Cette marque devait prioritairement devenir un outil de communication et de valorisation au service des acteurs territoriaux. Néanmoins, l'appropriation de la marque par ces derniers semble passer au second plan. En effet, alors que cette marque est très présente dans les supports institutionnels de la commune, elle semble moins visible dans d'autres contextes. D'ailleurs, le site web <https://www.lespritangely.com/> n'est plus accessible, même si le lien demeure toujours dans la rubrique « Ma mairie ».

Sur les quatre villes d'étude, deux ont engagé une démarche de marketing territorial en s'appuyant sur la création d'une marque de territoire. Ce constat est assez cohérent puisque Loudun et Saint-Jean-d'Angély sont deux villes de centralité dont le statut est confirmé par l'approche fonctionnelle (centralité technique) mais dont la centralité est contestée aux yeux de leur groupe territorial. A l'appui de ces deux exemples, nous avons pu vérifier que la marque territoriale est un outil de gestion de leur image afin de rendre le territoire plus attractif et assurer son développement (Kotler et Gertner, 2002). Néanmoins, la marque territoriale est encore plus un instrument politique, à forte valeur probante, qui permet de démontrer l'implication des élus dans la défense de leur centralité et de l'intérêt commun.

A partir de nos observations, nous avons pu remarquer deux faiblesses dans la gestion de la marque de territoire. Premièrement, elle n'est pas toujours réfléchie et construite collectivement en y incluant l'habitant, alors que les recherches en management public recommandent de « *mobiliser l'ensemble des parties prenantes dans sa définition* » (Alaux *et al.*, 2015) pour assurer l'appropriation de la marque. En effet, il a été démontré que « *pour accroître l'impact d'une marque territoriale, il faut qu'elle soit appropriée et relayée par les usagers du territoire qui en sont les ambassadeurs* » (Meyronin, 2009 ; Chanoux et Serval, 2011). Deuxièmement, c'est un outil de gestion dont la réussite repose sur la participation du groupe territorial en amont de sa création et aussi en aval. De ce fait, ce réseau de participants doit être entretenu et animé par un manager public au risque de voir disparaître le pouvoir d'influence de la marque.

D'autre part, les recherches en management public ont démontré que la dimension relationnelle entre le groupe territorial<sup>287</sup> est un facteur important dans le processus de construction d'une identité territoriale à partir de laquelle l'image du territoire prend sa source (Alaux *et al.*, 2016).

---

<sup>287</sup> Le groupe territorial regroupe l'ensemble des acteurs du territoire (acteurs économiques, associations, habitants, usagers, élus).

S'agissant de Saint-Jean-de-Liversay et de Coutras, l'absence de marque de territoire est alors tout à fait justifiée puisque le renouvellement important de la population a entraîné l'affaiblissement de leur identité territoriale, générant une image de ville dortoir. Dans ce contexte, il a été démontré par la recherche en management que ces deux villes devraient travailler, en premier lieu, sur le développement d'une identité territoriale<sup>288</sup> (*ibidem*) pour ensuite envisager la création d'une marque territoriale.

La marque de territoire n'est pas le seul outil de gestion auquel les élus peuvent avoir recours pour véhiculer une image positive de leur territoire. Il existe aussi d'autres signes distinctifs tels que les labels. Nous n'avons pas suffisamment de données à ce sujet mais cet aspect mériterait d'être détaillé plus amplement pour parfaire nos recherches. Nous relevons de manière très descriptive que Loudun et Saint-Jean-d'Angély ont été nommées parmi les 100 plus beaux détours de France. Ces signes distinctifs apparaissent généralement dans le paysage urbain, à l'entrée des villes et sont utilisés dans les supports de communication à vocation touristique.

---

<sup>288</sup> L'identité s'entend comme « une entité virtuelle à laquelle les personnes se réfèrent pour expliquer ce qu'ils sont et se définir eux-mêmes » (Levi-Strauss, 1979).

**Photographie n°10 : Photographie d'une entrée de ville à Saint-Jean-d'Angély**



Source : TEXIER Elodie

**Photographie n°11 : Photographie d'une entrée de ville à Loudun**



Source : TEXIER Elodie

L'action publique est la traduction opérationnelle de l'action politique des élus. Sur les questions de centralité, nous avons pu démontrer que les élus des petites villes tentent d'actionner deux leviers, celui du renouvellement urbain visant plus spécifiquement le centre-ville et celui de la communication territoriale. Ces deux leviers peuvent concourir à la modification et à l'amélioration des représentations de la centralité. En effet, les ateliers de reconstruction spatiale et les enquêtes usagers ont révélé d'une part que le centre-ville participait en grande partie à la construction des représentations socio-cognitives de l'espace ; d'autre part que trois facteurs influencent les représentations du centre-ville de manière positive ou négative, par ordre d'importance, l'ambiance urbaine incluant le cadre de vie, la structure commerciale et enfin l'accessibilité au centre-ville. Ce constat démontre que l'action publique et les leviers actionnés par les petites villes concordent avec les résultats obtenus. Nous nous interrogeons alors sur les raisons des effets en demi-teinte obtenus sur les représentations qui rencontrent des difficultés à changer. Tout d'abord, sur le terrain, nous avons pu constater que, malgré les outils mis en œuvre, l'espace urbain et plus particulièrement le centre-urbain n'a pas changé significativement. Les changements sont longs à apparaître et certains ne sont pas suffisamment visibles pour que cela ait un impact durable sur les représentations. Le renouvellement urbain ne peut pas reposer que sur l'esprit volontariste du maire et de son équipe municipale. La conduite du renouvellement urbain peut difficilement se faire seule et sans l'approbation de la population. L'action urbaine vise la transformation de l'espace composé d'espaces publics en minorité et d'espaces privés en majorité (Cf. chapitre 6). L'espace public est facilement mutable dès lors qu'il appartient à l'acteur public. Néanmoins l'espace privé oblige l'acteur public à obtenir l'accord de la propriété privée pour agir sur l'espace dans son ensemble. Dans cette perspective et dans toutes les actions que nous avons pu présenter précédemment, il devient évident qu'un chaînon manque à l'action urbaine, celui de la participation habitante. L'action publique en tant qu'action collective (Bouassaguet *et al.*, 2010) devrait relever d'une logique partagée où chacun prendrait sa part de responsabilité :

*« Maintenir l'attractivité d'un centre-ville [...] suppose une volonté des usagers de partager quelque chose en commun, une communauté d'intérêts. »* (Macario, 2012)

Si les outils juridiques y parviennent difficilement, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs, nous avançons l'hypothèse que la participation citoyenne permettrait une appropriation collective des espaces centraux et agirait comme un catalyseur d'intérêts particuliers afin de permettre la construction d'un projet urbain commun.

S'agissant de la communication territoriale, pour être efficace, elle ne peut s'appuyer sur un récit fictionnel. Elle doit véhiculer l'identité commune et partagée de la cité afin qu'elle soit appropriable par la population. Dans les deux exemples de marque territoriale que nous avons présentés, nous avons pu souligner plusieurs écueils. Tout d'abord, il existe un manque voire une absence d'appropriation de la marque territoriale par les acteurs territoriaux. Ces marques ont été élaborées sans concertation habitante, parfois elles ne s'appuient pas sur les symboles partagés du territoire donc sont dépourvues de sens pour la population. Enfin, ces marques ne vivent pas au sein de la communauté territoriale. Comme nous l'avons remarqué précédemment, une marque de territoire doit être animée et entretenue par un manager public. Ainsi, la marque de territoire devient un accessoire détourné de son but d'origine, puisqu'elle devient un « faire-valoir » pour les élus locaux.

Dans la dernière section de ce chapitre, nous nous interrogeons sur la place de l'usager dans l'action publique urbaine à l'échelle des quatre villes d'étude.

#### 3.2.4) La place des usagers dans l'action publique urbaine des petites villes

Sur l'ensemble de nos terrains d'étude, nous avons constaté que les usagers étaient très peu sollicités pour participer au projet de mutation urbaine. Est-ce une généralité dans les petites villes de France ? Nous n'avons pas mené d'études particulières pour le prouver, néanmoins nous pouvons signaler que le cadre juridique qui permettrait d'organiser cette collaboration citoyenne vise plus particulièrement les grandes villes. De ce fait, s'agissant des petites villes, la participation citoyenne ne peut exister que par la volonté spontanée des élus locaux.

Les petites villes n'ont pas vraiment la culture de la participation habitante dans la définition de projet de transformation urbaine. D'une part, le cadre juridique n'impose pas la participation des habitants sauf quelques cas que nous évoquerons ci-après ; d'autre part, la taille de la ville peut amener les élus à penser que la proximité est telle avec les habitants que la participation citoyenne organisée n'est pas nécessaire.

##### a) Une consultation obligatoire des habitants ponctuellement

En matière d'aménagement du territoire et d'action urbaine, généralement, et peu importe la taille de la commune, les habitants sont consultés obligatoirement une fois la définition du projet faite, dans le but de recueillir leur avis et doléances avant la réalisation effective du projet (Code de l'urbanisme, art. L103-2). A partir du moment où le projet d'aménagement urbain peut concerner la propriété d'un sujet et qu'il peut en modifier les droits ou qu'il a pour objet

de modifier l'environnement, la consultation citoyenne est incontournable. Nous pouvons citer l'exemple de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme tel que le plan local d'urbanisme, lequel peut affecter les droits à construire des parcelles. La participation habitante prend la forme d'enquêtes publiques et de réunions publiques. Par ailleurs, l'élaboration d'aménagements déclarés d'utilité publique oblige la réalisation d'une enquête publique, cette fois-ci en amont de la déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L101-1).

La participation habitante organisée de façon continue est obligatoire seulement dans les grandes villes. Cela concerne les communes de plus de 80 000 habitants qui ont l'obligation de créer des conseils de quartier<sup>289</sup>. Pour les communes entre 20 000 et 79 999 habitants, les conseils de quartier ne sont pas obligatoires et le conseil citoyen<sup>290</sup> peut se substituer au conseil de quartier sur décision du maire dans le cas où il existe un quartier prioritaire. Même à l'échelle des plus grandes villes, la participation citoyenne reste perfectible et repose en grande partie sur la politique locale impulsée par les élus locaux.

b) La consultation des habitants incitée par les programmes d'action publique nationaux et régionaux

Le programme d'action publique « Petites villes de Demain », ainsi que les AMI « revitalisation des centres-bourgs » ont intégré dans leurs cahiers des charges le volet de la gouvernance et la place de la participation habitante dans cette gouvernance. Les élus des petites villes sont ainsi invités à mener une réflexion sur la participation citoyenne et en prévoir les modalités dans leur processus de revitalisation urbaine.

Par exemple, à la suite de l'obtention de l'AMI centre-bourg à l'échelle nationale, Saint-Jean-d'Angély a engagé une démarche de co-réflexion sur la rénovation du centre-ville. Dans ce cadre, la ville a pris l'initiative d'organiser les « assises territoriales du centre-ville ». Ces assises consistaient, dans une première phase, à présenter les projets élaborés par les élus aux acteurs locaux (habitants, acteurs associatifs, acteurs économiques...) et, dans une seconde phase, à recueillir l'avis et les idées des participants lors d'ateliers. Faute d'informations, nous n'avons pas la capacité à évaluer le niveau de participation voire de co-construction des habitants dans les projets d'aménagement du centre-ville de cette ville. Cette démarche est

---

<sup>289</sup> Ces conseils de quartier présentent néanmoins des limites. Premièrement, la dénomination, la composition et les modalités de fonctionnement sont déterminées par le conseil municipal (CGCT, art. L2143-1) ce qui limite l'exercice du pouvoir citoyen dans ce cadre. Deuxièmement, la municipalité n'a aucune obligation de soutenir le fonctionnement de ces conseils de quartiers financièrement et matériellement.

<sup>290</sup> Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

présentée dans la convention signée avec la région Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre de l'AMI centre-bourg à l'échelle régionale :

*« Les élus ont souhaité que cette démarche soit participative. La ville s'est engagée dans les « Assises du centre-ville ». Le but : partager et co-construire avec les habitants le plan d'actions pour le cœur de ville. »* Extrait de la convention cadre pluriannuelle revitalisation centre-ville Saint-Jean-d'Angély - Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette consultation reste malgré tout ponctuelle puisque nous remarquons, à la lecture de la convention AMI centre-bourg Nouvelle-Aquitaine, que la gouvernance exclut les usagers (habitants, acteurs économiques, associatifs...). Seuls les financeurs publics sont intégrés au comité de pilotage et au comité technique :

*« Les modalités de gouvernance : La gouvernance sera assurée par un comité de pilotage présidé par Mme la Maire de Saint-Jean-d'Angély et Monsieur le Président des Vals de Saintonge Communauté qui associe l'ensemble des partenaires (Etat/ANAH, Conseil régional, Conseil départemental, EPF, Banque des territoires, Société d'Economie Mixte (SEMIS)). Le même Comité de pilotage est mobilisé pour l'OPAH et l'ORT. Le Comité de pilotage définit les orientations et assure la cohérence de la stratégie globale comprenant des actions à l'échelle du centre-ville de Saint-Jean d'Angély et des actions à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge. Il permet la coordination des actions et la mobilisation en synergie des partenaires. Un comité technique (COTECH) a été créé pour assurer l'animation et le suivi opérationnel du projet, celui-ci est composé des techniciens des structures présentes au sein du Comité de pilotage. »* Extrait de la convention cadre pluriannuelle revitalisation centre-ville Saint-Jean-d'Angély - Région Nouvelle-Aquitaine.

S'agissant de Loudun, la ville semble être sous la contrainte de la participation citoyenne imposée par le programme national « Petites villes de Demain », duquel la commune et l'intercommunalité sont lauréates.

*« Dans tous les cas sur la question de la co-construction et de la concertation, on est face à des élus qui ne sont quand même pas trop là-dedans, ça fait partie du cahier des charges, ils l'ont validé, c'est un des livrables »* Extrait d'entretien avec un agent territorial à Loudun.

Concernant Coutras, les quartiers du centre-ville et de la gare sont classés quartier prioritaire de la ville et dans ce cadre, un conseil citoyen a été créé. L'intérêt de ce dispositif est qu'il permet de réfléchir collectivement à des actions concrètes et d'inscrire ces actions dans un contrat de ville sur une période donnée (1<sup>ère</sup> période : 2015-2020). Cette politique contractuelle, suivie par une chargée de projets dédiée à la politique de la ville, réunit la commune, l'EPCI, et l'Etat représenté par la préfecture. Le conseil citoyen à Coutras est composé de deux collèges, le collège de 14 citoyens et le collège de 6 acteurs locaux et associations, dont les candidatures ont été tirées au sort, à savoir que les élus en sont exclus. Le conseil citoyen est chargé, sur le périmètre de la politique de la ville, de définir, suivre et évaluer les actions du contrat de ville.

Enfin, s'agissant de Saint-Jean-de-Liversay, dans le cadre de l'étude centre-bourg menée par deux doctorants-chercheurs en géographie urbaine (Puisais Eric et Texier Elodie), les habitants ont été consultés. Un taux de réponses élevé a été constaté lors de l'enquête par questionnaire, 231 individus-cibles ont participé à cette enquête, représentant 10,5% de la population communale, ayant entre 15 et 75 ans et plus, comptant 2 203 habitants (Insee, RP 2017). Par ailleurs, 28% des répondants à cette enquête ont accepté d'être sollicités à nouveau pour participer à des ateliers collectifs citoyens. De ce fait, deux ateliers de reconstruction spatiale ont pu être organisés.

Dans le chapitre suivant, nous tirons les conclusions de la participation citoyenne que nous avons intégrée dans notre processus d'études empiriques.

## Conclusion du cinquième chapitre

Les petites villes ont longtemps souffert d'une perte de visibilité dans l'espace territorial, en étant reléguées souvent au second plan. Pourtant, elles ont joué un rôle important d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain. Le rayonnement à la fois politique, économique et social de ces villes s'est affaibli, et les petites villes voient leur fonction de centralité remise en cause. Être une ville de centralité et être reconnue comme telle démontre en quelque sorte son importance dans l'organisation territoriale. C'est pourquoi le chapitre 5 a été consacré à l'étude empirique de la centralité de quatre communes inférieures à 10 000 habitants situées en Nouvelle-Aquitaine. L'objectif de ce chapitre était de démontrer d'une part que la définition technique de la centralité présentait des limites dont peuvent souffrir les petites villes ; d'autre part que les représentations des individus à l'égard des petites villes ouvraient la discussion sur les effets de la hiérarchisation des villes et des modèles dominants, provoquant une forme de schizophrénie dans la façon dont un individu peut percevoir la petite ville et ce même quand il y vit. Enfin, ce chapitre présente la place de la petite ville dans la centralité politique et les outils à sa disposition pour regagner en centralité et agir sur les représentations. Nous présentons dans cette conclusion les principaux résultats que nous avons tirés de cette étude.

Tout d'abord, il semble important d'insister sur le fait que les méthodes actuelles pour déterminer la centralité et le pouvoir d'attraction d'une ville reposent sur des critères essentiellement quantitatifs. L'application de ces différentes méthodes a généré des résultats différents pour chacune des villes d'étude, tantôt ville de centralité, tantôt ville secondaire, tantôt ville « non identifiée » dans l'armature territoriale dessinée. Nous prétendons que ces différentes approches de la centralité accentuent l'illisibilité du statut de centralité et exacerbent la compétition interterritoriale. Nous défendons l'idée que les méthodes quantitatives sont incomplètes, ne tenant pas compte du territoire vécu et perçu et qu'elles présentent des biais, lesquels peuvent influencer les choix politiques locaux en matière d'équipements et de services offerts à la population.

A cette fin, nous avons souhaité explorer dans ce chapitre deux autres voies, plus qualitatives : la centralité perçue et vécue ainsi que la centralité politique afin d'engager une discussion sur les catégorisations des villes d'étude par les méthodes quantitatives.

Par conséquent, nous dressons plusieurs constats :

- La centralité perçue a été analysée à partir des verbatims issus des entretiens semi-directifs, des enquêtes par questionnaire auprès des usagers et des ateliers de reconstruction spatiale. Les

représentations pour l'ensemble des villes d'étude restent empreintes d'un passéisme ambiant qui nuit à la capacité de transformation des villes. Ces représentations semblent particulièrement figées même si dans certaines villes d'étude, des changements sont en train de s'opérer. Par ailleurs, les ateliers de reconstruction spatiale ont permis de confirmer l'influence du centre-ville sur les représentations socio-cognitives de la centralité. De plus, les enquêtes ont révélé les facteurs d'amélioration ou de dégradation de l'image perçue du centre-ville laquelle participe à l'image perçue de la ville. Par ordre croissant d'importance, l'ambiance urbaine et le décorum urbain, la structure commerciale incluant l'état des vitrines commerciales et enfin l'accessibilité sont les trois facteurs principaux qui construisent l'image positive ou négative du centre-ville.

- L'étude de la centralité vécue a permis de s'intéresser aux pratiques spatiales des usagers des petites villes d'étude. Elle s'est appuyée sur les mobilités « économiques » comprenant les données statistiques des flux domicile-travail (données Insee) et les résultats d'enquête par questionnaire qui interrogeaient les lieux de consommation alimentaire. Les résultats ont permis de vérifier que l'espace économique vécu était polycentrique. En croisant les flux domicile-travail et les lieux de consommation alimentaire, nous avons fait le constat que l'individu fait des choix en apparence rationnels en favorisant la proximité. En effet, les lieux de consommation correspondent majoritairement aux flux domicile-travail. Par ailleurs, les lieux de consommation les plus fréquentés sont à moins de 45 minutes en voiture du domicile des répondants. Aussi, cet espace polycentrique démontre le caractère substituable de la fonction économique du centre-ville, ce qui participe à sa fragilisation. Enfin, les pratiques spatiales des individus dépassent les découpages administratifs, ce qui invite à une réflexion en termes d'interterritorialité.

- En outre, nous avons interrogé la centralité politique en mobilisant les apports théoriques de l'Ecole proximiste. L'exercice consistait à déterminer la position des villes dans la grille des proximités territoriales, résultat combiné de la proximité géographique avec la proximité organisée. Nous avons déterminé des facteurs de proximité géographique qui permettaient d'évaluer la proximité (en unité de temps) de chacune des villes d'étude avec les centres de pouvoir politique, comprenant l'Etat et les collectivités locales. Cette variable a été croisée avec la proximité organisée qui correspondait au réseau relationnel des élus municipaux dans le champ politique. Nous nous sommes appuyés sur plusieurs facteurs (nombre de mandats électoraux, nature des mandats...). Les résultats combinés ont permis de positionner les villes d'étude sur un mapping de positionnement. La proximité géographique figurait en abscisse,

selon la proximité ou l'éloignement des villes d'étude aux centres de pouvoir. La proximité organisée apparaissait en ordonnée du mapping, selon que le réseau relationnel politique des villes d'étude était développé ou restreint. La position des villes d'étude sur ce mapping a permis de déterminer leur proximité territoriale dans l'environnement politique. Nous avons pu constater que l'accès aux ressources financières, techniques, humaines, matérielles dépendait fortement des acteurs publics des strates administratives supérieures (Etat/région/département/EPCI). Dans ce contexte, cet outil était alors destiné à évaluer la capacité potentielle des villes d'étude à avoir accès à l'information au sujet des ressources disponibles (dispositifs ou programmes d'action publique,) et aussi à négocier pour pouvoir accéder à ces ressources. Nous prétendons que plus la proximité territoriale d'une ville est favorable, plus elle a potentiellement accès aux ressources-clés pour mettre en œuvre ses actions de transformations urbaines. Il s'avère que cette hypothèse, bien qu'elle repose sur une méthode incomplète, s'est confirmée au regard de la position de chaque commune dans la grille des proximités territoriales et du nombre de dispositifs obtenus. Nous avons pu vérifier que plus les communes d'étude ont une position favorable dans la grille de proximité territoriale, plus le nombre de dispositifs auquel elles ont eu accès est élevé et inversement.

- Enfin, nous avons fait le constat que certaines communes s'appuyaient sur deux dimensions de l'urbain pour influencer sur les représentations de la centralité : la dimension matérielle à partir de la reconversion des ruines urbaines traumatiques ; et la dimension immatérielle en exploitant les outils du marketing territorial.

Ces ruines urbaines traumatiques maintiennent la mémoire collective traumatique. Nous défendons alors l'idée que la reconversion des ruines urbaines traumatiques en ruines thérapeutiques apparaît comme une nécessité pour la réécriture du récit territorial de la petite ville palimpseste (Choay, 2006).

Une marque territoriale et les autres signes de reconnaissance (label, récompense...) visent l'amélioration de l'image perçue par les acteurs territoriaux. Sans que nous ne puissions évaluer opérationnellement les effets de ces outils sur la représentation des usagers, la comparaison entre les marques territoriales de Loudun et de Saint-Jean-d'Angély a mis en relief les limites de ces outils lorsqu'ils ne sont pas appropriés par les acteurs territoriaux et lorsqu'ils ne sont pas animés par un manager public dédié. Ces marques de territoire semblent détournées de leur vocation première, elles deviennent les « faire-valoir » des acteurs publics pour mettre en valeur leurs actions politiques.

- Ces différentes appréciations de la centralité ont démontré le lien invisible entre elles puisque chacune permet de servir ou desservir l'autre. Cette dépendance oblige l'acteur public local à déployer des stratégies pour renforcer sa position dans la grille des proximités territoriales et pour influencer les représentations de la ville par les publics intrinsèques et extrinsèques au territoire, en s'appuyant sur la rénovation des ruines urbaines traumatiques et sur les outils de marketing territorial. Cependant, nous avons remarqué une certaine forme d'inefficacité dans les actions menées puisque les représentations des individus peinent à changer. En effet, nous avons repéré un chaînon manquant dans le processus de transformation urbaine et de stratégie de communication territoriale : la participation citoyenne. Cette dernière reste en marge des processus engagés alors que l'action urbaine ne peut être mise en œuvre que par l'action collective sinon elle serait incomplète. D'une part, le renouvellement urbain vise les espaces autant publics que privés et nécessite l'appui de la propriété privée ; d'autre part les effets de la marque territoriale ne peuvent se réaliser qu'à partir de son appropriation par les usagers qui se construit dès l'élaboration de la marque.

En plus des tensions interterritoriales cristallisées autour de la question de la centralité, il existe des tensions intra territoriales qui limitent ou contraignent le pouvoir d'action des élus locaux. Cet état de tension, présent dans les centres-villes des petites villes, est traité dans le chapitre suivant.





**Chapitre 6 :**  
**Les (f)acteurs de résistance à l'action publique  
urbaine dans les espaces centraux**



## Introduction au chapitre 6

En mars dernier, le Sénat a publié un rapport d'information portant sur l'attractivité commerciale en milieu rural<sup>291</sup>. Un rapport qui s'ajoute à la longue liste de ceux déjà produits par les pouvoirs publics. Le sujet du commerce de centre-ville et de centre-bourg est devenu une « chose » obsessionnelle qui hante les esprits des élus, à toutes les échelles territoriales. Les maux dont souffrent les centres-villes des petites villes seraient donc régulièrement réduits à la problématique commerciale. Notre recherche va s'efforcer d'adopter une posture plus transversale. L'exercice n'est pas des plus faciles puisque notre esprit semble conditionné à appréhender le centre-ville selon sa fonction commerciale. Au fil de nos réflexions et de nos études, nous avons fait le constat que le centre-ville est un espace inconfortable pour l'action publique. Espace suprafonctionnel où cohabitent les dimensions matérielles et immatérielles, lieu où s'exercent de nombreuses tensions, où il existe des jeux de pouvoir et où s'exacerbent les émotions, en somme le centre-ville est un espace complexe. La question alors centrale que nous nous sommes posées tout au long de ce chapitre se concentre sur les freins à l'action publique urbaine. Il s'agira alors d'analyser les blocages auxquels sont confrontés les acteurs de la transformation du centre-ville dans les petites villes. Le premier facteur de résistance au changement s'est révélé dans la détention de la propriété privée. Nos études démontreront un déséquilibre constant entre la détention de propriété entre acteurs privés et acteurs publics. Ce déséquilibre se mesure en fonction du nombre de mètres carrés détenus mais surtout en fonction des intérêts poursuivis par chacun des acteurs. Quand l'acteur public s'inscrit dans l'unique intérêt général, les acteurs privés, eux, poursuivent des intérêts privés multiples, s'opposant à ceux de l'acteur public. Le second facteur, de l'ordre de l'influence plus que de la résistance, est celui des acteurs économiques qui peuvent, d'un côté exercer des forces centripètes et de l'autre, des forces centrifuges sur le centre-ville. Dans ce contexte, nous comprendrons que l'acteur public dans sa position d' élu est confronté à un exercice d'équilibriste entre la nécessité publique et le pouvoir de la propriété privée. Nous interrogerons alors les outils à sa disposition pour faire infléchir ces rapports de force. Enfin, nous accorderons une place à l'utilisateur qui semble souvent négligé dans le processus de transformation urbaine. Nous mettrons en confrontation ses pratiques spatiales, ses représentations avec celles des acteurs publics et celles des commerçants.

---

<sup>291</sup> Rapport d'information fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable et de la commission des affaires économiques sur les perspectives de la politique d'aménagement du territoire et de cohésion territoriale, sur le volet « attractivité commerciale en zones rurales », Par MM. Bruno BELIN et Serge BABARY, Sénateurs, enregistré à la Présidence du Sénat le 16 mars 2022.



## 1) Les enjeux fonciers et immobiliers au cœur des relations entre acteurs publics et acteurs privés

---

Cette première section du chapitre 6 traitera des enjeux fonciers et immobiliers lesquels, selon nous, cristallisent les rapports de pouvoir entre les acteurs publics et les acteurs privés. A cet égard, nous étudierons ces enjeux sous deux angles. Dans un premier temps, il s'agira d'évaluer ces enjeux à partir de la répartition spatiale de l'investissement du capital privé dans l'immobilier. Ces résultats permettront de confronter les représentations collectives, s'articulant autour du manque d'attractivité du centre-ville des petites villes, avec le niveau de mobilisation du capital privé sous l'angle des achats immobiliers. Dans un second temps, il s'agira de déterminer la répartition des droits de propriété entre les acteurs publics et les acteurs privés. Ces résultats détermineront le rapport de force exercé entre les acteurs publics et les acteurs privés à partir de la détention de la propriété et donc de l'appropriation physique de l'espace. Nous partons du postulat que plus l'acteur public détient de la propriété foncière, plus il peut agir sur l'espace. La détention de propriété semble alors corrélée avec le pouvoir d'action sur l'espace. A cet effet, nous mesurerons la marge de manœuvre de l'acteur public dans la transformation des centres urbains et nous démontrerons la nécessaire implication des acteurs privés dans ce processus.

### 1.1) Les espaces centraux des petites villes : au centre ou à la marge de la mobilisation du capital privé ?

#### 1.1.1) La transformation urbaine des centres-villes des petites villes à l'arrêt ?

A partir des observations urbaines, les espaces centraux des petites villes d'étude semblent appartenir à une autre époque. Le paysage de ces centres-urbains présente, à première vue, une image d'abandon et d'inaction humaine. Alors que le centre-ville est souvent considéré comme un espace suprafonctionnel « existant en soi » (Lévy, 1987), cette apparence immobile démontre qu'il est « *comme tous les autres espaces de la ville produit, le produit mouvant résultant du jeu social, expression générique qui recouvre des conditions de production particulièrement complexes.* » (Lévy, 1987).

Nous remarquons que les modifications principales des espaces centraux ont été opérées sur l'espace public, souvent pour améliorer l'accessibilité au centre-ville et l'adapter à la circulation automobile. Prenons pour exemple les villes d'étude pour illustrer nos propos.

## Figure n°28 : L'hyper-centre de Saint-Jean-de-Liversay avant-après



Source: collection privée appartenant à Mme Joubert, 1940



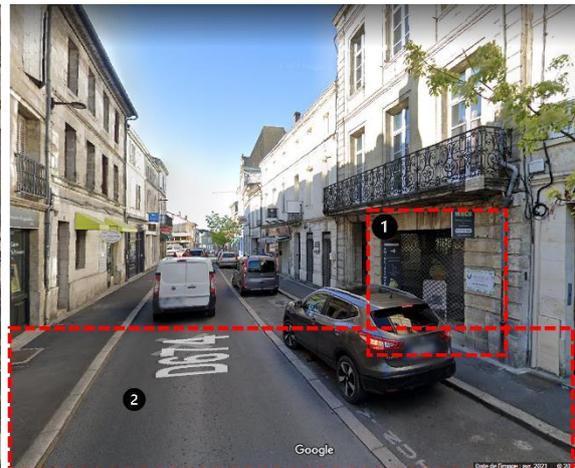
Source: auteur, 2021

Entre 1940 et 2021, le paysage de l'hyper-centre de Saint-Jean-de-Liversay est resté le même. Quelques modifications apparaissent sur les façades des immeubles (repères 1, 2, 3), la voirie, elle, a été complètement modifiée (repère 4) : sol goudronné, apparition de trottoirs et de places de stationnement.

## Figure n°29 : Une partie de la rue Gambetta à Coutras avant-après



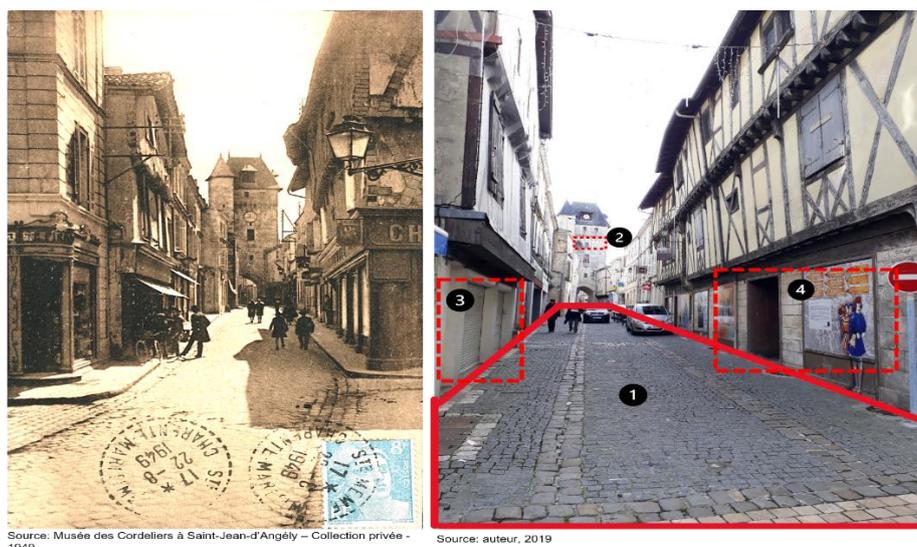
Source: <https://www.geneanet.org/cartes-postales/view/6358971#0> - Vers 1900



Source: Google Street View - 2021

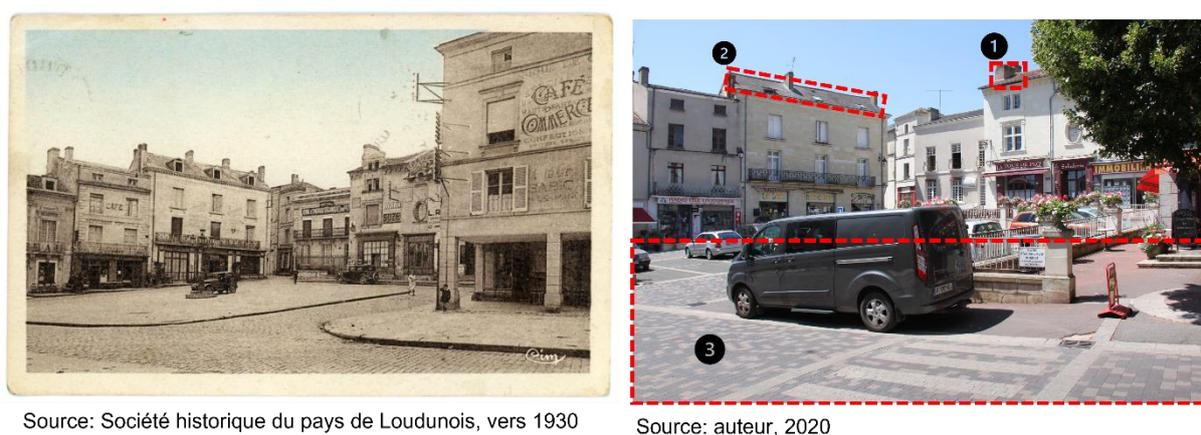
A Coutras, la rue Gambetta, artère commerciale principale, a subi très peu de modifications entre 1900 et 2021. Nous remarquons quelques pieds d'immeubles aménagés en locaux commerciaux (repère 1). Concernant l'espace public, la voirie a été adaptée aux nouveaux usages : voie principale divisée entre le trottoir, le stationnement et la circulation des véhicules ; le sol est goudronné (repère 2).

**Figure n°30 : La rue Grosse Horloge à Saint-Jean-d'Angély avant-après**



A Saint-Jean-d'Angély, la rue Grosse Horloge semble quasiment la même entre 1949 et 2019. L'espace public a été légèrement modifié mais est resté dans l'esprit d'antan en conservant les pavés. Les trottoirs sont supprimés et la façade de la tour de l'Horloge a été légèrement modifiée (repères 1 et 2). Les immeubles à colombages situés à droite de la rue sont devenus la propriété communale. Actuellement inoccupés, des vitrophanies ont été installées en pied d'immeuble. Les ouvertures au rez-de-chaussée de l'immeuble situé sur la gauche au premier plan ont été modifiées (repère 3).

**Figure n°31 : La place Sainte-Croix à Loudun avant-après**



A Loudun, sur la place Sainte-Croix, l'espace public a été aménagé pour la circulation et le stationnement des voitures, le sol est agrémenté de pavés plats et les surélévations des trottoirs ont disparu (repère 3). Certaines toitures d'immeubles privés ont été modifiées (disparition des lucarnes de toit, repères 1 et 2).

Ces comparaisons « avant-après » du paysage du centre urbain des petites villes d'étude permettent d'illustrer sa dimension particulièrement immobile. Cet immobilisme a tendance à entraîner la dégradation physique des centres-villes (immeubles vétustes...). Cette situation participe à l'image négative des centres-villes à laquelle nous avons pu faire référence dans le chapitre précédent. Dans plusieurs travaux en géographie et en aménagement, il a été démontré que la transformation urbaine des centres-villes dépendait en partie des dynamiques immobilières et foncières générées par la mobilisation du capital privé. Derrière cette apparence « immobile », nous souhaiterions évaluer les dynamiques du capital privé pour pouvoir expliquer en partie cette situation.

### 1.1.2) Les achats immobiliers dans le centre-ville en mouvement ?

Le marché immobilier dans les petites villes se démarque des autres marchés immobiliers dans les plus grandes villes de France et présente des spécificités. Tout d'abord, les petites villes d'étude ne font pas partie des zones dites « tendues ». Une zone tendue est une « *zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social* » (Art. 17, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). De ce fait, le marché immobilier des petites villes d'étude se caractérise, en général, par des niveaux de prix plus faibles en matière d'accès à la propriété et d'accès à la location (résidentielle ou commerciale). Aussi, l'intensité des échanges est plus modérée, donc le capital privé circule à un rythme plus modéré.

Néanmoins, nous souhaiterions évaluer la capacité du centre-ville des petites villes d'étude à mobiliser le capital privé en comparaison avec le reste de la ville. Nous souhaiterions discuter l'idée reçue selon laquelle le centre-ville des petites villes serait « abandonné » et « mort » à partir de l'analyse des mutations immobilières à titre onéreux<sup>292</sup>.

---

<sup>292</sup> Les mutations immobilières à titre onéreux comprennent l'échange et la vente de tout type de biens immobiliers sans distinction, enregistrée au service de publicité foncière. Notre étude se focalisera uniquement sur la vente, écartant de nos fichiers les échanges qui nous semblaient être une donnée peu pertinente.

#### a) Rappel méthodologique

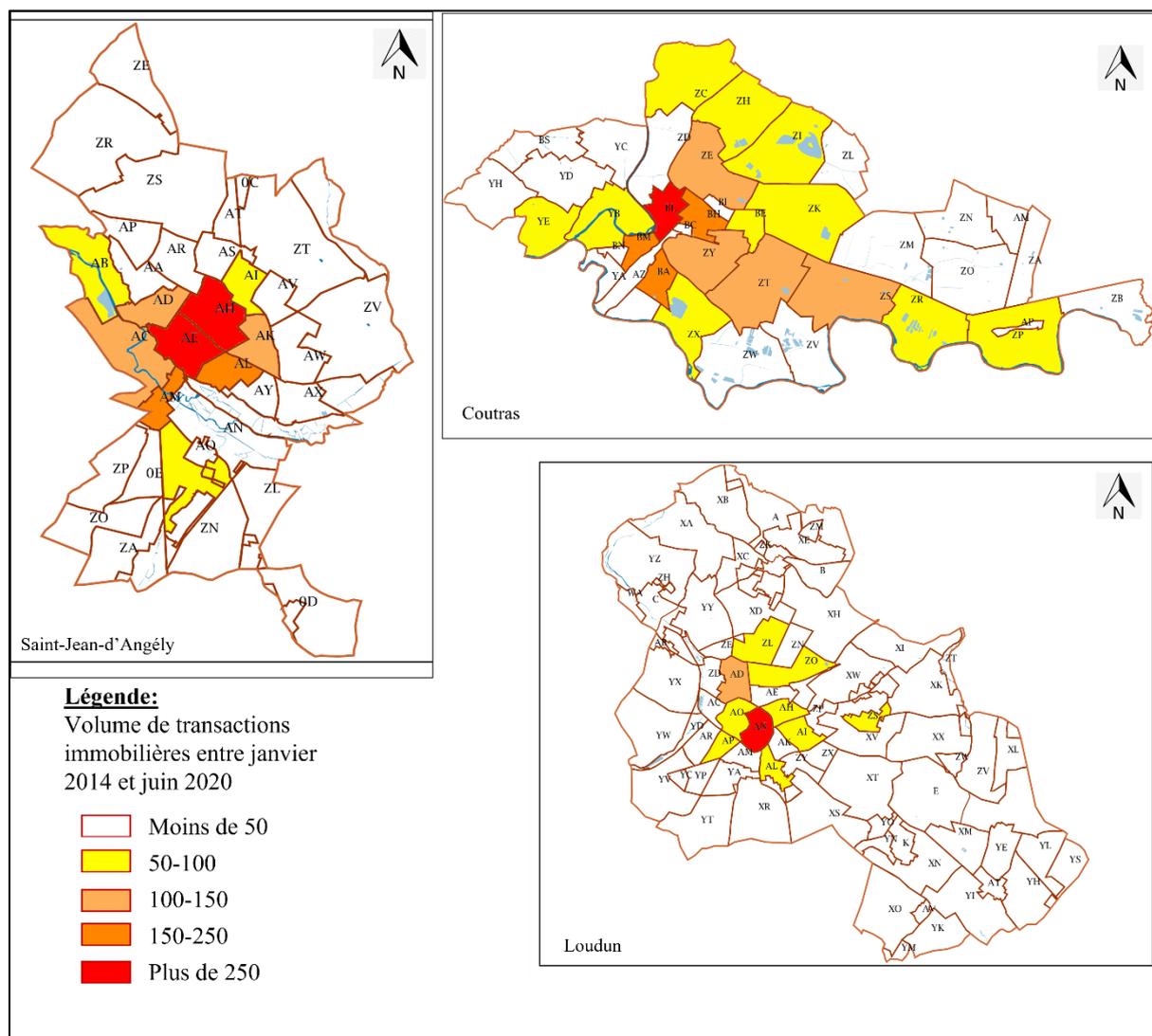
Notre analyse va être réalisée à l'échelle communale et selon les sections cadastrales. Nous avons exploité les données DVF mises à disposition par les services de l'Etat entre le 01/01/2014 et le 30/06/2020 (avant la crise sanitaire). Bien qu'imparfaite, la délimitation du centre-ville des villes d'étude a été réalisée selon les sections cadastrales et notre arbitrage personnel. Cette délimitation mériterait, dans des travaux ultérieurs, d'être affinée. La méthodologie détaillée et les choix opérés sont présentés dans le chapitre 4. Saint-Jean-de-Liversay a été exclue de cette analyse puisque la section B0 correspondant au centre-ville a été incluse dans la section générique B incluant d'autres références cadastrales en dehors du périmètre du centre-ville, ce qui a rendu inexploitable le fichier au regard du temps de traitement des données dont nous disposons. Les données auxquelles nous avons eu accès n'ont pas permis de connaître le profil des offreurs et des demandeurs. Ainsi, notre analyse sera limitée aux volumes et aux valeurs échangés sur le marché sans tenir compte du motif d'achat et de la catégorie socio-professionnelle des vendeurs et des acquéreurs. Ces données auraient pu nous renseigner sur l'origine des capitaux privés (locaux ou non), sur le profil des vendeurs et des acheteurs et de leur éventuelle évolution. Ces informations auraient permis d'explorer les questions de recomposition sociale des centres-villes des petites villes et aussi de discuter des représentations persistantes sur la paupérisation de ces espaces<sup>293</sup>.

---

<sup>293</sup> Un prolongement de nos recherches pourra être envisagé en ce sens.

b) Les espaces centraux des petites villes, des espaces privilégiés pour l'investissement du capital privé

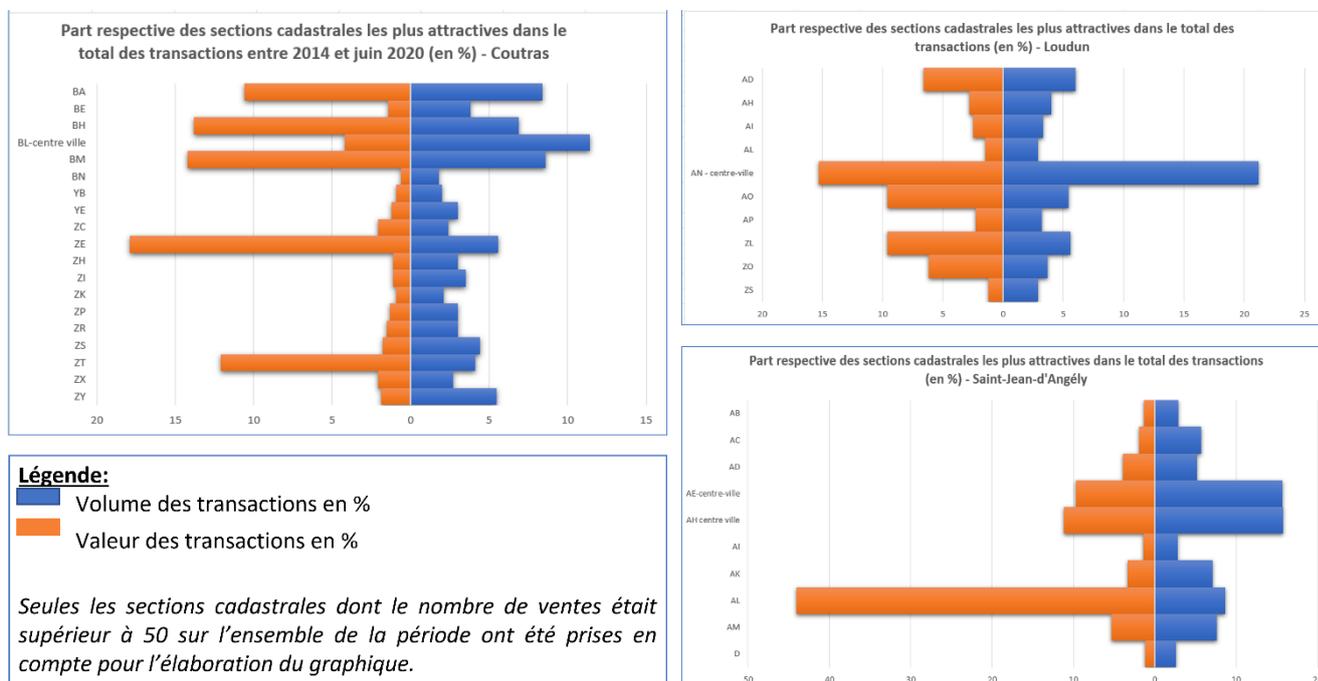
**Carte n°24 : Nombre de transactions immobilières par section cadastrale du 01/01/2014 au 30/06/2020**



Source : Elodie TEXIER, fonds de cartes cadastrales générés par cadastre.gov.fr

Au regard des résultats, nous constatons que les échanges de biens immobiliers en volume restent concentrés essentiellement sur la section cadastrale correspondant au centre-ville. Le centre-ville peut donc être qualifié comme étant un marché de flux, puisque les échanges sont plus intenses sur la zone.

### Graphique n°03 : Part respective des sections cadastrales les plus attractives dans le total des transactions entre 2014 et juin 2020 (en %) – Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély



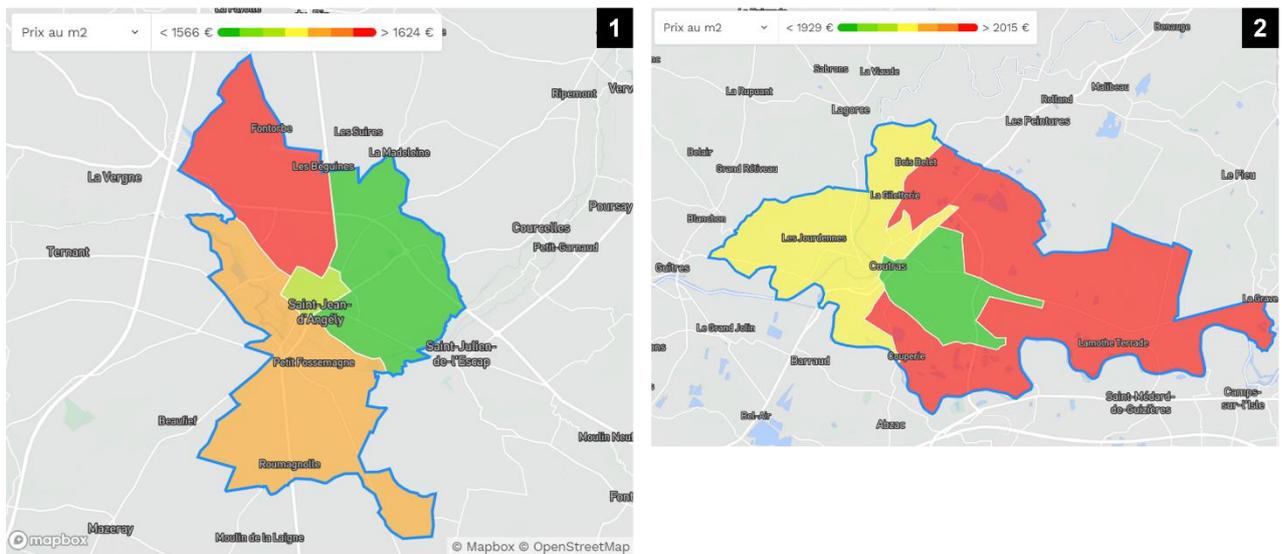
Source : TEXIER Elodie, à partir des données DVF du 01/01/2014 au 01/06/2020

Ces graphiques sont consultables au format A4 en annexes 10.

Concernant la valeur des échanges, ce sont les quartiers en extension du centre, plus pavillonnaires, qui génèrent le plus d'échanges en valeur. Cela signifie que les sections générant le plus de valeur alors même qu'elles présentent moins de volume proposent des prix d'échanges sur le marché plus élevés. Le prix d'équilibre sur le marché immobilier est fixé en fonction de différentes variables extrinsèques et intrinsèques au bien immobilier : la rareté de l'offre, la situation géographique, les prestations offertes par le bien immobilier, la proximité avec les services et équipements, la surface offerte, la situation économique... Pour Coutras et Saint-Jean-d'Angély, l'analyse des prix échangés sur le marché de l'immobilier, publiée par MeilleursAgents, démontre que les biens immobiliers vendus en centre-ville sont moins chers (prix au m<sup>2</sup>) comparativement au reste du territoire communal<sup>294</sup>.

<sup>294</sup> Nous tenons à préciser que la part de transactions en valeur sur certaines sections cadastrales peut paraître élevée. En effet, ces sections correspondent aux zones commerciales et industrielles. La valeur d'échange des locaux industriels et commerciaux est généralement plus élevée puisque les surfaces échangées en m<sup>2</sup> sont très importantes, d'où un prix final élevé.

## Carte n°25 : Prix immobilier à Saint-Jean-d'Angély (1) et Coutras (2) -



Source : MeilleursAgents, 01/09/2022

A Coutras, en plus de la dispersion des achats immobiliers qui s'agrègent autour de la couronne péricentrale (carte n°25), les achats immobiliers se diffusent aussi le long de la départementale D110 où se trouve une enfilade de hameaux (Millet, les Grands Rois, la Motte Terrade, Troquereau de l'Isle...).

Les acquéreurs démontrent une certaine préférence pour l'achat de biens immobiliers situés en centre-ville puisque les mutations se concentrent principalement sur ce secteur. Le centre-ville apparaît alors comme un espace de confiance du capital privé. Néanmoins, les montants échangés sont inférieurs comparativement aux autres secteurs caractérisés par leur monofonctionnalité (secteur pavillonnaire, zone industrielle ou zone commerciale). Les prix plus faibles sur cette zone peuvent aussi justifier ce volume d'achats.

Cette dynamique des flux du capital privé entre en contradiction avec la face immobile que nous donnent à voir les centres-villes des petites villes. Ces données révèlent une forme de contradiction entre la dynamique d'achats immobiliers et la revitalisation des centres-villes des petites villes. En effet, l'observation des espaces centraux « avant-après » a pu montrer l'état immobile de la propriété privée, contrairement aux modifications qui ont pu être opérées sur les espaces publics par les acteurs publics.

Sur les quatre terrains d'étude, seuls deux ont un centre-ville situé en secteur protégé (site patrimonial remarquable). L'argument des contraintes d'urbanisme dont pourraient arguer les

propriétaires ne tient donc pas, puisque les centres-villes des quatre villes d'étude sont concernés par cet immobilisme ambiant des espaces privés.

Nous ne pouvons donc que soumettre quelques hypothèses, n'ayant pas la possibilité d'expliquer ces deux mouvements opposés. Une connaissance plus fine des profils des acheteurs aurait pu nous aider à trouver une explication. Ainsi, nous pouvons supposer que la dynamique des flux entraînée par des prix de vente relativement bas en centre-ville favorise l'accession à la propriété par des ménages modestes ou par des investisseurs spéculateurs. Cela laisse supposer que les ménages modestes n'ont pas les revenus suffisants pour rénover et opérer des transformations notables sur leur bien. Autre hypothèse, les individus qui investissent en centre-ville privilégient la rénovation de la face invisible de leur bien, c'est-à-dire l'intérieur des espaces bâtis, pour rendre exploitable leur local. Le budget consacré à la rénovation intérieure limite alors la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Enfin, ces résultats à deux vitesses, entre le volume d'achats plus élevé et les valeurs échangées plus faibles en centre-ville, laissent supposer que le centre-ville est un espace concentrant des intérêts spéculatifs forts. En ce sens, nous supposons qu'il existe une forte négociation entre vendeur et acquéreur qui tirerait les prix vers le bas. Il est possible que l'état vétuste des immeubles accroisse le pouvoir de négociation de l'acquéreur qui utiliserait cet argument pour faire baisser les prix en pensant tirer un maximum de profit ultérieurement (taux de rentabilité brut immédiat plus fort et plus-value attendue plus importante). Cette analyse laisse entendre que les acquéreurs seraient majoritairement des investisseurs.

Cette situation mériterait d'être explorée davantage et conduit à nous intéresser à la répartition de la propriété dans les centres-villes, entre acteurs publics et acteurs privés, afin de démontrer le rapport de force inégal entre ces deux acteurs rencontrant des difficultés à concilier leurs intérêts.

## 1.2) La détention de la propriété : un rapport de force inégal entre acteurs publics et acteurs privés

Lors de l'exploration des terrains d'étude et au fil des entretiens avec les élus et les agents territoriaux, un frein dans l'action publique s'est révélé assez tôt et de façon récurrente, celui de la propriété privée. En effet, l'intervention publique mène aisément des opérations sur l'espace public mais plus difficilement sur l'espace privé. L'espace public regroupe l'ensemble des droits et des biens mobiliers ou immobiliers, bâtis ou non bâtis, appartenant à une personne publique. Cela comprend les voiries, les équipements, les mobiliers urbains, les locaux, les

terrains, les servitudes publiques etc. Ainsi, l'action publique est souvent limitée à l'espace public puisque l'espace privé appartient à des personnes privées qui jouissent et disposent de pouvoirs absolus sur les droits et les biens qu'ils possèdent<sup>295</sup>. Le droit de propriété<sup>296</sup> fait partie des libertés fondamentales de tout individu, principe constitutionnel et inviolable inscrit dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Nous attendrons la quatrième partie de cette section pour revenir sur la dimension juridique de ce frein, nous préciserons les effets de ce pouvoir absolu conféré à la propriété privée et nous en présenterons aussi les limites aux motifs de la nécessité publique. Cela sera l'occasion d'explorer les outils juridiques dont disposent les personnes publiques pour faire agir les personnes privées sur leur propriété privée.

Mais tout d'abord, il nous semble opportun de nous intéresser à la répartition de la propriété entre personne privée et personne publique au sein des espaces centraux des villes d'étude. Notre objectif est d'évaluer les rapports de force en présence au sein de ces espaces et de déterminer les conséquences en cas de déséquilibre au profit de l'un et en défaveur de l'autre. Nous défendons l'idée que moins la propriété de l'espace est détenue par une personne morale de droit public, moins les acteurs publics pourront agir sur l'espace malgré les outils juridiques à leur disposition. Pour ce faire, nous avons mobilisé la base de données des fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales mises à disposition en accès libre par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. L'utilisation de cette base de données nous permettra d'identifier l'ensemble des biens immobiliers appartenant aux personnes publiques et de le comparer avec l'ensemble des biens immobiliers détenus par des personnes morales de droit privé. Bien que notre source de données se limite aux personnes morales, nous pourrions mesurer le poids de la détention de la propriété publique par rapport à la détention de la propriété privée au sein des espaces centraux des villes.

Les quatre villes d'étude présentent des caractéristiques territoriales spécifiques présentées dans le tableau n°52. Tout d'abord, Saint-Jean-d'Angély est une commune de petite taille par rapport aux autres communes étudiées. La densité de sa population se trouve donc plus importante. Néanmoins, la superficie intercommunale des Vals de Saintonge dont fait partie Saint-Jean-d'Angély est deux à trois fois supérieure à la surface des intercommunalités des autres communes étudiées. A l'inverse, Saint-Jean-de-Liversay est une commune très peu dense

---

<sup>295</sup> L'article 544 du Code civil dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

<sup>296</sup> L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen énonce que « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

comptant 69,8 habitants au km<sup>2</sup>. Sa surface foncière communale est grande mais peu peuplée, ce qui s'explique par la présence de marais situés au Nord de la commune, lesquels sont en plus, encerclés par une barrière naturelle, la sèvre Niortaise. Quant à la détention de parcelles par les communes, Loudun est la commune qui en détient le plus en nombre et en surface. A l'inverse, Coutras, commune la plus peuplée parmi les villes d'étude, est celle qui possède le moins de surface foncière. Nous expliquerons les incidences de ces situations spécifiques plus tardivement dans notre démonstration.

**Tableau n°52 : Détention des biens immobiliers par commune d'étude**

	<b>Commune de Saint-Jean-d'Angély</b>	<b>Commune de Loudun</b>	<b>Commune de Coutras</b>	<b>Commune de Saint-Jean-de-Liversay</b>
Population en 2017 (Insee, RP 2017)	6 976	6 747	8 606	2 891
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2017	371,5	154,1	255,4	69,8
Nombre de parcelle(s) détenue(s) par la commune	559	725	380	320
Surface foncière détenue par la commune en m <sup>2</sup>	2 341 231	2 509 900	1 375 229	1 700 500
Surface foncière communale totale en km <sup>2</sup> (Insee, RP 2017)	18,78	43,77	33,69	41,42
Superficie foncière intercommunale en km <sup>2</sup> (Insee, RP 2017)	1 415,95	849	568,76	440,48
Superficie foncière départementale en km <sup>2</sup> (Insee, RP 2017)	Charente-Maritime : 6 863,75	Vienne : 6 990,44	Gironde : 9 975,69	Charente-Maritime : 6 863,75
Article 55 de la loi SRU	Non applicable	Non applicable	Applicable 433 logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Non applicable

Repère : Nouvelle-Aquitaine : 84 035,74 km<sup>2</sup> (plus grande région de France)

Source : TEXIER Elodie

### 1.2.1) Les personnes publiques minoritaires dans la détention de biens

A l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine qui regroupe 12 départements, on constate, sans surprise, que ce sont les personnes morales de droit privé qui détiennent le plus de biens immobiliers autant en nombre de parcelles détenues qu'en surface totale dans un rapport 2/3 et 1/3, le rapport de force semble alors déséquilibré. Si on s'intéresse aux personnes morales de droit public, nous remarquons que c'est la commune qui reste l'entité administrative qui possède le plus de parcelles en nombre et en superficie totale.

**Tableau n°53 : Répartition de la propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine**

	Nombre de Contenance (Caractéristiques parcelle)	Part en %	Somme de Contenance en m <sup>2</sup> (Caractéristiques parcelle)	Part en %
Personne morale				
PRIVE	1 532 157	64%	22 328 380 692	64%
PUBLIC	858 090	36%	12 566 915 120	36%
Total général	<b>2 390 247</b>	100%	<b>34 895 295 812</b>	100%

Source : TEXIER Elodie

**Tableau n°54 : Répartition de la propriété des sous-catégories entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine**

		Nombre de Contenance (Caractéristiques parcelle)	Part en %	Somme de Contenance en m <sup>2</sup> (Caractéristiques parcelle)	Part en %
<b>Personne morale de droit privé</b>					
0	Personnes morales diverses	1 531 374	99,95	22 326 334 872	99,99
7	Co-proprétaires	700	0,05	1 844 370	0,01
8	Associés	83	0,01	201 450	0,00
	<b>Total privé</b>	<b>1 532 157</b>	100,00	<b>22 328 380 692</b>	100,00
<b>Personne morale de droit public</b>					
1	Etat	69 366	8,08	3 171 944 672	25,24
2	Région	3 156	0,37	62 230 614	0,50
3	Départements	64 351	7,50	418 081 256	3,33
4	<b>Communes</b>	<b>595 784</b>	<b>69,43</b>	<b>7 765 375 263</b>	<b>61,79</b>
5	Offices HLM	48 986	5,71	61 501 427	0,49
6	SEM	3 253	0,38	49 094 527	0,39
9	Etablissements publics	73 194	8,53	1 038 687 361	8,27
	<b>Total public</b>	<b>858 090</b>	100,00	<b>12 566 915 120</b>	100,00
	<b>Total général</b>	<b>2 390 247</b>		<b>34 895 295 812</b>	

Source : TEXIER Elodie

A l'échelle des trois départements de la Vienne (86), de la Charente-Maritime (17) et de la Gironde (33) sur lesquels les terrains d'étude sont implantés, nous constatons que les personnes morales de droit public restent ici aussi minoritaires dans la détention de biens immobiliers aussi bien en nombre de biens détenus qu'en superficie (m<sup>2</sup>). Les personnes morales de droit public détiennent 1/3 des biens sur l'ensemble des biens détenus par des personnes morales.

**Tableau n°55 : Répartition de la propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle des 3 départements : la Vienne, la Charente-Maritime et la Gironde**

	<b>Nombre de Contenance (Caractéristiques parcelle)</b>	<b>Somme de Contenance en m<sup>2</sup> (Caractéristiques parcelle)</b>
Personne morale		
PRIVE	624 952	7 254 799 339
PUBLIC	311 523	3 842 676 064
Total général	<b>936 475</b>	<b>11 097 475 403</b>

	<b>Nombre de Contenance (Caractéristiques parcelle) en %</b>	<b>Somme de Contenance en m<sup>2</sup> (Caractéristiques parcelle) en %</b>
Personne morale		
PRIVE	67%	65%
PUBLIC	33%	35%
Total général	100%	100%

Source : TEXIER Elodie

Il est intéressant de souligner que parmi les personnes publiques, c'est la commune qui possède le plus de biens en nombre et en superficie. On constate que l'Etat possède le moins de biens en nombre néanmoins la taille des parcelles détenues est quasiment équivalente à celle détenue par la commune.

**Tableau n°56 : Répartition de la propriété des sous-catégories entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle des 3 départements de la Vienne, de la Charente-Maritime et de la Gironde**

		<b>Nombre de Contenance (Caractéristiques parcelle)</b>	<b>Part en %</b>	<b>Somme de Contenance en m<sup>2</sup> (Caractéristiques parcelle)</b>	<b>Part en %</b>
<b>Personne morale de droit privé</b>					
0	Personnes morales diverses	624 306	99,90	7 252 871 155	99,97
7	Co-propriétaires	605	0,10	1 781 236	0,02
8	Associés	41	0,01	146 948	0,00
	<b>Total privé</b>	<b>624 952</b>	<b>100,00</b>	<b>7 254 799 339</b>	<b>100,00</b>
<b>Personne morale de droit public</b>					
1	Etat	24 313	7,80	1 248 213 298	32,48
2	Région	1 169	0,38	24 985 458	0,65
3	Départements	28 921	9,28	128 381 802	3,34
4	<b>Communes</b>	<b>193 491</b>	<b>62,11</b>	<b>1 655 467 517</b>	<b>43,08</b>
5	Offices HLM	26 187	8,41	32 251 098	0,84
6	SEM	1 680	0,54	3 878 082	0,10
9	Etablissements publics	35 762	11,48	749 498 809	19,50
	<b>Total public</b>	<b>311 523</b>	<b>100,00</b>	<b>3 842 676 064</b>	<b>100,00</b>
	<b>Total général</b>	<b>936 475</b>		<b>11 097 475 403</b>	

Source : TEXIER Elodie

Aux échelles départementale et régionale, nous avons pu constater une répartition déséquilibrée de la détention des parcelles foncières entre personnes morales de droit public et personne morale de droit privé et donc par extension entre acteurs publics et acteurs privés.

S'agissant de la répartition spatiale de la détention de propriété, nous allons nous intéresser au poids du centre-ville par rapport au reste du territoire communal en nous appuyant sur les quatre villes d'étude.

Sur un plan plus général, nous pouvons remarquer que les biens détenus par les acteurs publics, toutes strates administratives confondues, sont peu présents en centre-ville tant en nombre de biens qu'en surface foncière. Leur champ d'action en matière de renouvellement urbain se voit donc restreint au regard du peu de biens qu'ils possèdent. Ce transfert du foncier aux acteurs privés entraîne le transfert de responsabilité en matière d'action urbaine. Dans ce contexte, les acteurs publics doivent recourir à des dispositifs juridiques incitatifs et coercitifs en direction des acteurs privés pour envisager le renouvellement de leurs centres-villes.

### 1.2.2) Répartition spatiale de la détention de parcelles foncières entre les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé

- a) Les parcelles foncières détenues par les acteurs publics situées majoritairement en dehors des centres-villes

Le tableau ci-dessous présente la répartition spatiale des parcelles foncières détenues par l'ensemble des acteurs publics, au sein des quatre villes d'étude. Ces données dévoilent que les acteurs publics détiennent peu de parcelles foncières en centre-ville. D'un point de vue historique, cela reste explicable puisque Saint-Jean-d'Angély bénéficia de privilèges communaux jusqu'aux XVII<sup>ème</sup>. La commune était autorisée à s'administrer librement en s'éloignant du système féodal. A cette époque, Saint-Jean-d'Angély rayonnait et était la deuxième ville la plus peuplée derrière La Rochelle. Elle garda sa fonction de centralité au sein d'un espace rural, ce qui favorisa le maintien du patrimoine communal.

Il est à noter qu'il est difficile d'aller plus loin dans l'analyse puisque nous ne disposons pas de données à l'échelle nationale pour des communes appartenant à la même strate démographique. Par conséquent, nous ne pouvons pas déterminer si la situation présentée pour ces quatre villes d'étude est courante ou spécifique.

Néanmoins, parmi les quatre résultats obtenus, Saint-Jean-d'Angély se distingue et semble présenter une spécificité puisque c'est la commune où les acteurs publics détiennent le plus de parcelles foncières en centre-ville.

**Tableau n°57 : Comparatif entre les 4 villes d'étude de la détention de parcelles foncières par les personnes morales de droit public**

	<b>Commune de Saint-Jean-d'Angély</b>	<b>Commune de Loudun</b>	<b>Commune de Coutras</b>	<b>Commune de Saint-Jean-de-Liversay</b>
Nombre de parcelle(s) détenue(s) par les acteurs publics	782	1013	968	358
Nombre de parcelle(s) détenue(s) par les acteurs publics, située(s) en centre-ville	134	55	84	37
<b>Part en % du nombre de parcelle(s) détenue(s) par les acteurs publics, située(s) en centre-ville, sur le nombre de parcelles qu'ils détiennent</b>	<b>17,13%</b>	<b>5,43%</b>	<b>8,68%</b>	<b>10,33%</b>
Surface foncière totale détenue par les acteurs publics en m <sup>2</sup>	3 070 437	3 152 393	3 554 829	1 779 778
Surface foncière détenue par les acteurs publics en m <sup>2</sup> , située en centre-ville	161 156	46 019	39 631	53 230
<b>Part en % de la surface foncière détenue par les acteurs publics, située en centre-ville, sur la surface qu'ils détiennent</b>	<b>5,25%</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,11%</b>	<b>2,99%</b>

Source : TEXIER Elodie

- b) Localisation des parcelles foncières détenues par les communes d'étude, une répartition déséquilibrée entre le centre-ville et l'espace en-dehors du centre-ville

Sur le plan communal et parmi l'ensemble des personnes morales de droit public, la commune semble être plus engagée que les autres personnes morales de droit public en centre-ville en nombre de biens détenus même si on peut remarquer que l'emprise foncière reste minime.

Cette configuration offre à la strate communale un pouvoir plus important que les autres strates territoriales en matière d'action urbaine en centre-ville, puisque la commune est celle qui est propriétaire d'un plus grand nombre de parcelles.

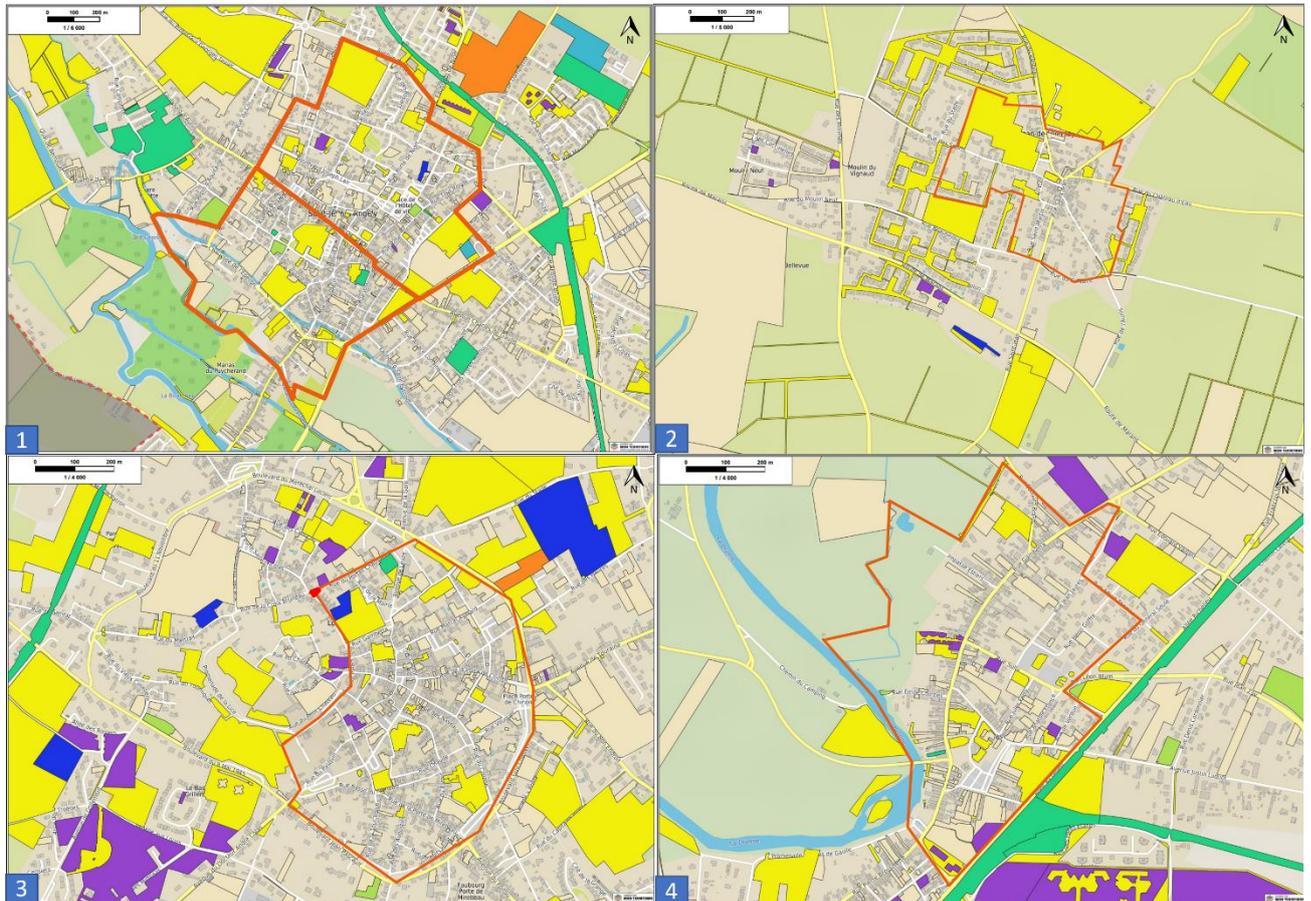
**Tableau n°58 : Comparatif entre les 4 villes d'étude de la détention de parcelles  
foncières par les communes**

	<b>Commune de Saint- Jean- d'Angély</b>	<b>Commune de Loudun</b>	<b>Commune de Coutras</b>	<b>Commune de Saint- Jean-de- Liversay</b>
Nombre de parcelle(s) détenue(s) par la commune	559	725	447	320
Nombre de parcelle(s) détenue(s) par la commune, située(s) en centre-ville	117	48	56	37
<b>Part en % du nombre de parcelle(s) détenue(s) par la commune, située(s) en centre-ville, sur le nombre de parcelles qu'elle détient</b>	<b>20,93%</b>	<b>6,62%</b>	<b>12,53%</b>	<b>11,56%</b>
Part en % du nombre de parcelles(s) détenues(s) par la commune, située(s) en centre-ville, sur le nombre de parcelles détenues en centre-ville par les personnes morales de droit public	87,31%	87,27%	66,66%	100%
Surface foncière totale détenue par la commune en m <sup>2</sup>	2 341 231	2 509 900	2 223 160	1 700 500
Surface foncière détenue par la commune en m <sup>2</sup> , située en centre-ville	144 639	34 504	30 054	53 230
<b>Part en % de la surface foncière détenue par la commune, située en centre-ville, sur la surface totale qu'elle détient</b>	<b>6,18%</b>	<b>1,37%</b>	<b>1,35%</b>	<b>3,13%</b>

Source : TEXIER Elodie

Sur les cartes présentées ci-contre, la détention de parcelles des communes y est illustrée. On remarque qu'elle est concentrée principalement sur les équipements publics communaux (la mairie, les espaces de stationnement, les édifices religieux...).

**Carte n°26 : Géolocalisation des parcelles foncières appartenant aux communes (en jaune) de Coutras (1), Loudun (2) Saint-Jean-d'Angély (3) et Saint-Jean-de-Liversay (4) situées en centre-ville**



**Légende :**

Type de personne morale	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> Délimitation de la section cadastrale « centre-ville »
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> État	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Région	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Département	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Communes	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Office HLM	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span> Personnes morales représentant des sociétés d'économie mixte	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Copropriétaires	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Associés	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Établissements publics ou organismes assimilés	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: beige; border: 1px solid black;"></span> Autres personnes morales	

Source : Outil cartographique sogefi.sig – TEXIER Elodie

c) Les personnes morales de droit privé majoritaires dans les espaces centraux

Enfin, il est important de souligner qu'en comparaison avec la détention de parcelles des personnes morales de droit public en centre-ville, ce sont les personnes morales de droit privé qui y sont les plus investies détenant les 2/3 de l'ensemble des parcelles, toutes personnes morales confondues. De plus, la répartition spatiale entre le centre-ville et en dehors du centre-ville est déséquilibrée, en défaveur du centre-ville. Les personnes morales de droit public détiennent plus de parcelles foncières (en nombre) situées en dehors du centre-ville, que les personnes morales de droit privé. Cependant, la taille des parcelles est plus petite que celles détenues par les personnes morales de droit privé. En effet, ces dernières détiennent deux fois plus de surface. Et globalement, les biens détenus, toutes personnes morales confondues, restent situés en dehors du centre-ville. Cette dimension révèle que les propriétaires personnes physiques sont bien plus présents en centre-ville en matière de détention de la propriété que les autres formes d'organisation juridique. Cela traduit une dispersion de la propriété plus forte sur ces espaces et donc une possible difficulté à inciter ces acteurs privés individuels à agir sur leurs espaces privés. En effet, les acteurs publics bien que moins présents dans la détention de parcelles, ont des outils pour inciter les acteurs privés à agir sur leurs espaces privés. Néanmoins, et nous le démontrerons plus loin, il est moins aisé d'influer sur un plus grand nombre de personnes quand la détention de propriété n'est pas organisée, souvent exposée au régime juridique de l'indivision.

**Tableau n°59 : Répartition des biens en valeur absolue (a) et en valeur relative (b) détenus entre les personnes morales de droit public et de de droit privé, situés en centre-ville et en dehors du centre-ville à l'échelle des 4 communes d'étude**

(a)	Centre-ville		Hors CV	
Totaux 4 villes	Nombre de biens	Surface foncière en m <sup>2</sup>	Nombre de biens	Surface foncière en m <sup>2</sup>
Personne morale de droit privé	582	801 582	2763	22 344 891
Personne morale de droit public	310	300 036	2811	11 257 401
Total détenu par les personnes morales	892	1 101 618	5574	33 602 292
Superficie totale en m <sup>2</sup> des CV	NC	1 794 725	NC	NC
(b)	Centre-ville		Hors CV	
Totaux 4 villes	Nombre de biens en %	Surface foncière en %	Nombre de biens en %	Surface foncière en %
Personne morale de droit privé	65,25	72,76	49,57	66,50
Personne morale de droit public	34,75	27,24	50,43	33,50
Total	100,00	100,00	100,00	100,00
Part de la superficie totale en m <sup>2</sup> détenue par les PM	NC	61,4%	NC	NC

Source : TEXIER Elodie

**Tableau n°60 : Tableau récapitulatif du poids de la puissance publique dans la détention de propriété par commune**

	Commune de Saint-Jean-d'Angély	Commune de Loudun	Commune de Coutras	Commune de Saint-Jean-de-Liversay
Surface foncière totale détenue par les acteurs publics en m <sup>2</sup>	3 070 437	3 152 393	3 554 829	1 779 778
Surface foncière communale totale en m <sup>2</sup> (Insee, RP 2017)	18 780 000	43 770 000	33 690 000	41 420 000
Part détenue par les acteurs publics sur l'ensemble de la surface foncière communale	16,35%	7,20%	10,55%	4,30%

Source : TEXIER Elodie

**Tableau n°61 : Tableau récapitulatif du poids de la puissance publique dans la détention de propriété en centre-ville par commune**

	Commune de Saint-Jean-d'Angély	Commune de Loudun	Commune de Coutras	Commune de Saint-Jean-de-Liversay
Surface foncière détenue par les acteurs publics en m <sup>2</sup> , située en centre-ville	161 156	46 019	39 631	53 230
Surface foncière communale du centre-ville en m <sup>2</sup> (source Géoportail)	842 594,84	348 458,83	404 752,08	198 919,11
Part détenue par les acteurs publics en centre-ville sur l'ensemble de la surface foncière du centre-ville	19,13%	13,21%	9,79%	26,76%

Source : TEXIER Elodie

En conclusion, on dresse les mêmes constats aux échelles régionale, départementale et communale. Les parcelles, qu'elles soient exprimées en nombre ou en superficie, sont détenues minoritairement entre les mains des personnes morales de droit public. Parmi l'ensemble des personnes publiques, c'est la commune qui détient le plus de parcelles. Que les parcelles soient détenues par des personnes morales de droit public ou par des personnes morales de droit privé, elles sont majoritairement concentrées en dehors du centre-ville des communes étudiées. Aussi, la ville de Saint-Jean-d'Angély semble révéler une spécificité. En effet, les acteurs publics détiennent plus de parcelles que les autres communes d'étude. Aussi, leur présence est renforcée en centre-ville. Enfin, les centres-villes restent occupés majoritairement par les personnes physiques qui illustrent une forme d'atomisation de la détention de propriété qui pourrait constituer un frein dans l'action publique urbaine à destination des acteurs privés.

### 1.3) Une propriété privée atomisée, un obstacle à la transformation urbaine

Les acteurs publics sont confrontés à une autre difficulté, celle du morcellement de la propriété privée entre plusieurs mains. Cette fragmentation est induite par la diversité des statuts juridiques des propriétaires, par la pluralité des usages et par des finalités à forte dimension économique, poursuivies par les propriétaires.

Face à cette diversité d'acteurs aux intérêts divergents et face à l'absence de représentation de ces derniers, la poursuite d'un but commun entre acteurs publics et acteurs privés semble relever de l'utopie. En ce sens, « *la planification stratégique spatialisée tend à impliquer des acteurs*

*publics et privés toujours plus nombreux et aux intérêts fragmentés* (Healey, 1997 ; Motte, 2006 ; Nadou et Demazière, 2018).

A l'appui de la figure n°32 (*infra*), nous constatons une première division dans la détention de la propriété du parc immobilier privé. Cette division repose sur la nature de la personnalité juridique du titulaire du droit de propriété qui se divise entre la personne physique et la personne morale. Une personne physique est un individu qui jouit de la personnalité juridique. Une personne morale est une entité juridique titulaire de droits et d'obligations et réunissant un groupement de personnes physiques et/ou morales dotées de la personnalité juridique et poursuivant un but commun.

Lorsque la détention de biens immobiliers est organisée sous forme de personne morale, la conservation, l'administration et la disposition des biens reposent sur les statuts qui sont l'acte juridique solennel organisant la vie quotidienne de cette personne morale. Les statuts édictent les règles écrites de gestion selon les dispositions d'ordre public, c'est-à-dire celles qui s'imposent par la loi et auxquelles nul ne peut y déroger, et les dispositions conventionnelles qui ont été déterminées selon la liberté contractuelle des parties.

Ces personnes morales se déclinent sous plusieurs formes dont les principales sont associatives et sociétaires et elles jouissent d'un cadre organisé et réfléchi par ceux qui la composent. Alors que pour les personnes physiques, la détention de propriété est souvent vécue différemment, notamment en matière décisionnelle.

Deux situations peuvent se présenter aux personnes physiques. En premier lieu, elles peuvent détenir leurs biens sous forme individuelle, les décisions reposent sur leur unique et seule liberté. En second lieu, la personne physique peut détenir des biens en commun avec d'autres personnes physiques, soit de sa propre volonté, celle du fait de l'homme, donc délibérément (indivision, communauté de biens, démembrement de propriété par acte de donation) soit par la volonté de la loi (indivision ou démembrement de propriété dans le cadre d'une succession). Les situations juridiques dans lesquelles peuvent se trouver les personnes physiques pour la détention de biens communs est souvent source de désaccords et de conflits. Les règles de gestion des biens sont souvent soumises au droit commun et laissent peu de place à la libre volonté des parties d'organiser la détention de leurs biens communs, mis à part ceux qui choisissent la convention d'indivision pour sortir du droit commun de l'indivision.

Pour exposer la complexité de ces formes de détention de biens quand cela n'est pas organisé, nous proposons de passer en revue les différents modes de gouvernance selon trois régimes juridiques rencontrés le plus souvent.

### 1.3.1) Gouvernance de la propriété collective entre personnes physiques : un imbroglio de formes juridiques

#### a) La communauté des biens entre époux

Tout d'abord, la propriété peut être organisée selon la communauté des biens. Cette situation juridique apparaît lors de l'union matrimoniale entre deux individus personnes physiques. Parmi l'ensemble des formes juridiques présenté lorsque plusieurs personnes physiques détiennent des biens en commun, c'est la communauté des biens qui semble être la moins complexe. En effet, la prise de décision repose seulement sur deux individus qui devront tenir compte de la nature des actes accomplis. Pour les actes de conservation, ils renvoient aux actes à caractère d'urgence, ceux qui peuvent mettre en péril la bonne conservation du bien détenu. L'un ou l'autre des époux est libre de prendre des décisions seul à cet égard. Pour la réalisation d'actes d'administration qui se traduisent par l'accomplissement d'actes de gestion courante, les époux sont là aussi libres de prendre des décisions seuls. Enfin, pour les actes de disposition désignés comme ceux les plus graves et les plus engageants car ils transforment le patrimoine des individus, la cogestion est indispensable, ce qui signifie que les deux époux doivent donner tous deux leur accord pour l'accomplissement de ces actes (article 215 et suivants du Code civil).

#### b) Le régime de l'indivision

La situation de l'indivision fait partie d'une des formes juridiques les moins confortables en matière de prises de décision. L'indivision naît souvent des suites d'une succession, et les individus<sup>297</sup>, sans l'avoir choisi, se voient partager la propriété d'un ou plusieurs biens, sans division matérielle des biens tout en ayant des droits concurrents et de même nature sur les biens partagés. Si aucune convention d'indivision n'est formalisée, alors cette situation juridique est organisée par les articles 815 et suivants du Code civil. Ainsi, l'indivision subie est souvent source de conflits même si nul n'est tenu de rester dans l'indivision (C.civ., art.815). Le pouvoir décisionnel repose sur le principe de l'unanimité mais certains types d'actes bénéficient d'une plus grande souplesse. De ce fait, la gestion concurrente persiste pour les

---

<sup>297</sup> Appelés « coindivisaires »

actes conservatoires. Pour certains actes de gestion liés à l'exploitation normale du bien listés à l'article 815-3 du Code civil sont soumis à la règle de la majorité des deux tiers des droits indivis qui doit être réunie par un ou plusieurs indivisaires. Ils concernent les actes énumérés suivants : « [...] 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ; 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ; 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ; 4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal. »

L'unanimité reste requise pour les actes ne figurant pas dans cette liste : « [...] Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°. ».

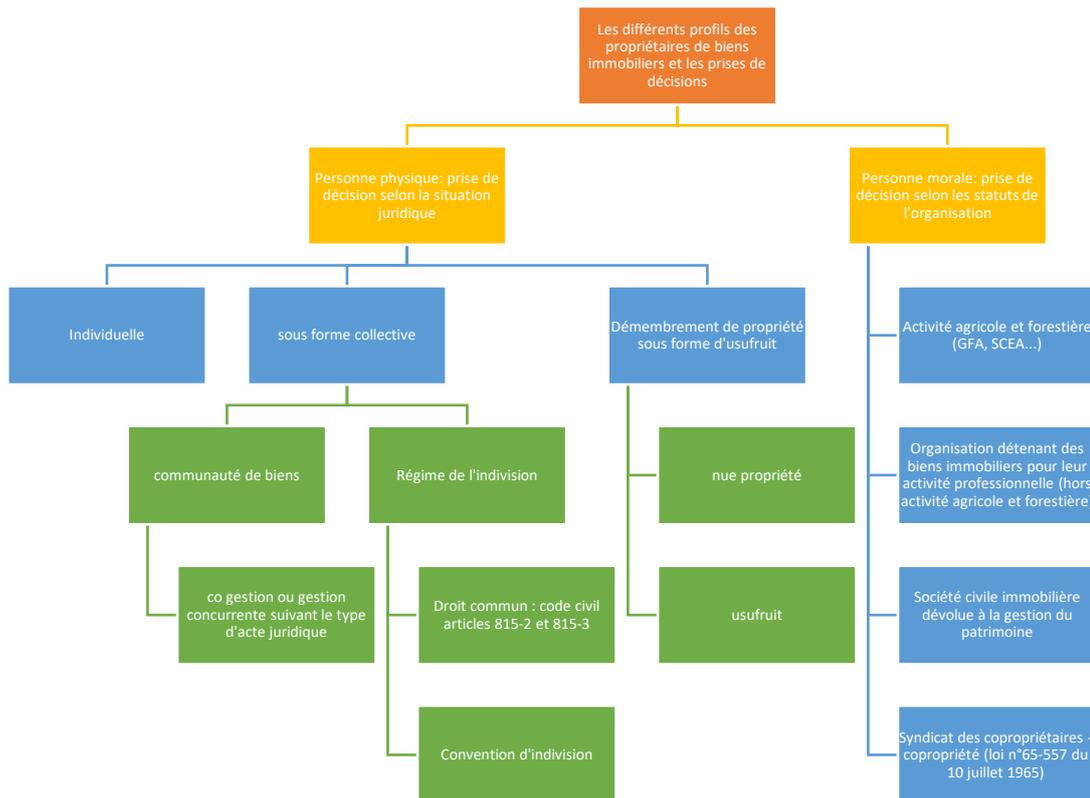
#### c) Le démembrement de la propriété

Une autre forme de propriété collective existe à travers la ventilation des attributs du droit de propriété. Le droit de propriété est composé de trois attributs, l'usus, le fructus et l'abusus, lesquels lorsqu'ils sont réunis représentent la pleine propriété. Parmi les formes de démembrement de la propriété, il existe l'usufruit, encadré par les articles 578 à 636 du Code civil, qui consiste à partager les attributs de la propriété entre plusieurs individus. Ainsi, avec le système de l'usufruit, un ou plusieurs individus se partagent l'usufruit, c'est-à-dire le droit d'utiliser et de percevoir les fruits dégagés par le bien immobilier, et un ou plusieurs autres individus détiennent la nue-propriété, c'est-à-dire le pouvoir de disposer du bien immobilier (aliéner, grever d'une hypothèque...). Ce démembrement révèle les intérêts opposés entre les individus détenant des attributs distincts. Ainsi, cette forme de détention de la propriété, qui peut être subie (du fait de la loi) ou voulue (tient son origine d'une convention), est souvent source de conflits telle que peut l'être l'indivision. On peut citer les exemples de travaux de rénovation ou de mise aux normes d'un bien immobilier qui suscitent souvent des interrogations au sujet de leur prise en charge entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. La loi étant imprécise à ce sujet, la jurisprudence, qui tire son origine des conflits portés devant les juridictions, complète souvent la loi dans ce domaine.

Force est de constater que la détention de propriété immobilière, comprenant tout type de biens et droits immobiliers (espaces nus ou espaces bâtis), est conservée majoritairement par les personnes physiques. Cette situation révèle une forme d'insécurité juridique, source de

rétenion foncière. Par exemple, la gestion et la gouvernance de la propriété collective, issue généralement de l'indivision successorale, répondent à des règles de droit commun, particulièrement précaires. Aussi, les intérêts des coïndivisaires sont souvent divergents, dépourvus d'affectio societatis.

**Figure n°32 : Schéma des formes juridiques de la détention de la propriété immobilière des personnes privées**



Source : TEXIER Elodie

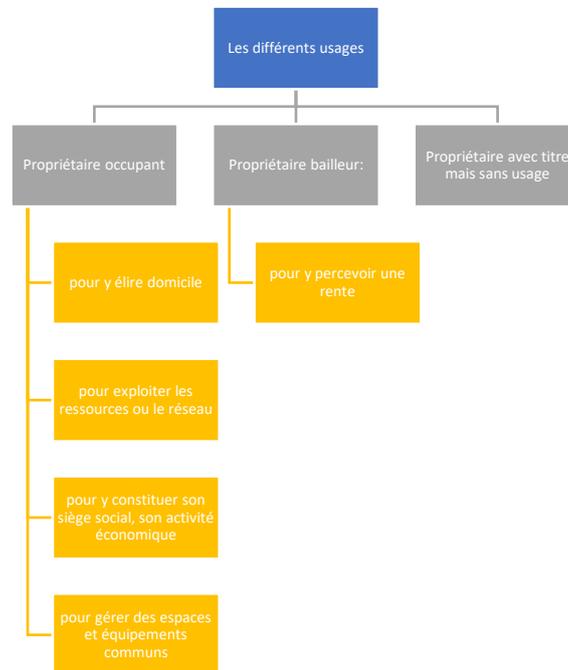
### 1.3.2) Diversité des finalités et usages de la détention de propriété : le problème de la discordance d'intérêts

#### a) Panorama des finalités et usages hétérogènes en matière de détention de la propriété

A la diversité des formes juridiques de la détention de propriété, s'ajoutent les différents usages (figure n°33) et les différentes finalités (figure n°34) poursuivies par chaque propriétaire. La multiplicité et l'hétérogénéité des usages et des finalités de détention de la propriété peut aussi rendre illisible la compréhension des besoins des propriétaires privés. Des dispositifs qui inciteraient les propriétaires à réaliser des travaux pourraient être alors inefficaces. Une

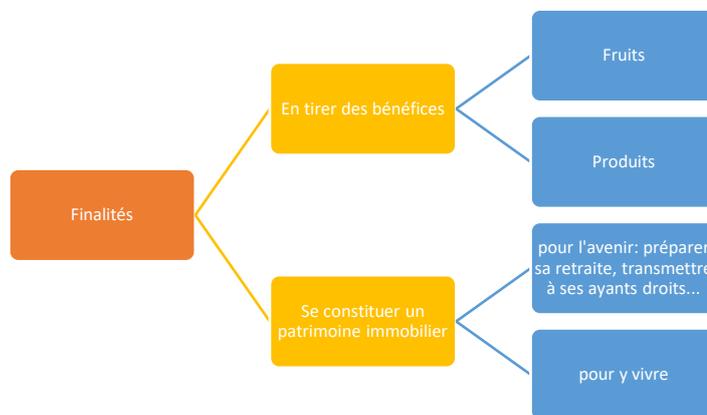
segmentation, telle que l'on peut la faire ici, peut être utile pour améliorer les connaissances sur les attentes des propriétaires, avant d'engager toute action publique urbaine.

**Figure n°33 : Les différents usages de la détention de propriété immobilière**



Source : TEXIER Elodie

**Figure n°34 : Les différentes finalités de la détention de propriété**



Source : TEXIER Elodie

Par opposition aux personnes physiques, lesquelles peuvent être qualifiées d'insaisissables en matière d'action publique urbaine, les intentions des personnes morales semblent être plus faciles à saisir.

En prenant l'exemple des quatre terrains d'étude, nous nous sommes intéressés aux profils des dix premières personnes morales qui détenaient le plus de parcelles dans l'espace communal (tableau n°62) et au sein du centre-ville (tableau n°63).

Nous avons pu dégager clairement cinq catégories. La première concerne les personnes morales à vocation agricole, forestière et gestion des zones naturelles. La deuxième regroupe les personnes morales dont la finalité est la gestion de patrimoine et/ou l'hébergement. La troisième catégorie vise les personnes morales dont le but est d'exploiter les réseaux et l'énergie. La quatrième catégorie renvoie aux personnes morales issues du secteur social, associatif et de la santé. Une dernière catégorie regroupe les personnes morales à vocation commerciale telle que la grande distribution.

Sans surprise, les parcelles en dehors du centre-ville sont captées majoritairement par les personnes morales à vocation agricole et forestière ou dans la gestion de réserve naturelle, d'autant plus que les territoires d'étude sont à dominante rurale.

En ce qui concerne les espaces centraux, nous retrouvons majoritairement les personnes morales ayant pour finalité la gestion de patrimoine et l'hébergement. Cela fait le lien avec les fonctionnalités dominantes conférées à ces espaces depuis toujours, en rappelant que l'espace central reste le lieu privilégié de « l'habiter » et que les espaces en dehors des centres restent les lieux privilégiés pour maîtriser et exploiter le végétal ou l'animal.

Ainsi, l'identification de la personne morale -immatriculée obligatoirement dans des registres publics accessibles librement-, la compréhension de son mode de gestion selon son statut juridique et sa finalité sont plus faciles à saisir, contrairement aux personnes physiques, par nature anonyme. Cependant, les personnes physiques restent majoritaires dans la détention de parcelles.

**Tableau n°62 : Cumul des 10 premières personnes morales de droit privé par catégorie détenant des parcelles sur l'ensemble du territoire communal (superficie en m<sup>2</sup>)**

Code attribué	Catégorie de personne morale de droit privé	Sain-Jean-d'Angély	Loudun	Coutras	Saint-Jean-de-Liversay
1	Agricole et forestier, réserve naturelle	1 272 276	6 862 397	1 054 325	2 441 914
2	Gestion de patrimoine/hébergement (SCI, SARL...)	163 738	0	646 085	814 870
3	Exploitation réseau/énergie	0	0	193 488	0
4	Secteur de la santé/social/associatif	279 996	293 944	124 151	1 068 209
5	Autres entreprises	0	0	145 820	0
	<b>Total</b>	<b>1 716 010</b>	<b>7 156 341</b>	<b>2 163 869</b>	<b>4 324 993</b>

Source : TEXIER Elodie

**Tableau n°63 : Cumul des 10 premières personnes morales de droit privé par catégorie détenant des parcelles en centre-ville (superficie en m²)**

Code attribué	Catégorie de personne morale de droit privé	Saint-Jean-d'Angély		Loudun		Coutras		Saint-Jean-de-Liversay	
		Superficie en m²	nombre de biens détenus	Superficie en m²	nombre de biens détenus	Superficie en m²	nombre de biens détenus	Superficie en m²	nombre de biens détenus
1	Agricole et forestier, réserve naturelle	21 621	0*	0	5	0	0	3 059	1
2	Gestion de patrimoine/hébergement (SCI, SARL...)	18 878	37	8 549	25	23 451	54	1 982	18
3	Exploitation réseau/énergie	0	14	0	6	1 146	0	20	3
4	Secteur de la santé/social/associatif	8 878	10	1 157	0	5 585	8	610 803	8
5	Autres entreprises	4 242	7	4 339	7	0	0	6	1
	<b>Total</b>	<b>53 619</b>	<b>68</b>	<b>14 045</b>	<b>43</b>	<b>30 182</b>	<b>62</b>	<b>615 870</b>	<b>31</b>

\*0=non classées dans les premières personnes morales

Source : TEXIER Elodie

b) Une négociation entre acteurs publics et acteurs privés difficiles à mener

Par principe, plus les acteurs sont nombreux et distincts, plus il est difficile de négocier pour trouver un terrain d'entente et, en l'espèce, conduire des politiques publiques. En effet, la politique, au sens étymologique, renvoie à la fois à la cité organisée et, au sens grec, à l'ensemble des citoyens qui forme un tout et non pas un ensemble d'individualités. Ce qui signifie, que pour conduire des politiques, il faut pouvoir s'adresser à un collectif. La présence de corps intermédiaires, actuellement absents mais qui pourraient représenter cette multiplicité de propriétaires privés, faciliterait le dialogue entre acteurs publics et acteurs privés. Ainsi, nous pourrions imaginer que les politiques publiques conduites parviendraient plus efficacement à leurs destinataires.

Néanmoins, on a pu identifier des associations représentantes de ces propriétaires privés. Tout d'abord, nous retrouvons l'UNPI, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière, association dont l'objet est de défendre les intérêts de l'ensemble des propriétaires privés. Créée en 1893, elle réunit 250 000 adhérents (source clameur.fr) en grande majorité propriétaires bailleurs, ce qui explique la création, à leur propre initiative, d'un observatoire des loyers du secteur privé

dès 1998. Elle n'intègre le CESER (Conseil Economique, Social, Environnemental et Régional), créé en 1972, que dans le milieu des années quatre-vingt-dix. Sur les 180 membres du CESER Nouvelle-Aquitaine, seule l'UNPI représente les propriétaires privés à part entière. Ce manque de représentation des propriétaires privés, notamment au sein des conseils économiques et sociaux régionaux, avait été souligné en 1994 par le sénateur Jean-François Poncet dans une question écrite publiée au journal officiel du Sénat en date du 24/11/1994 (page 2755)<sup>298</sup> :

*« M. Jean François-Poncet attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, sur le problème de la représentation des propriétaires immobiliers privés au sein des conseils économiques et sociaux régionaux. Le secteur du logement n'est actuellement représenté le plus souvent dans les conseils économiques et sociaux que par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) excluant les propriétaires privés alors que le parc locatif privé constitue, à l'évidence, le complément indispensable du parc social. Dans ces conditions, il lui demande s'il envisage de modifier la composition des conseils économiques et sociaux régionaux et le mode de désignation de leurs membres, soit en réservant un siège aux représentants des propriétaires immobiliers privés, soit en associant ceux-ci à la désignation d'un représentant du secteur du logement. »*

L'UNPI reste la seule association qui vise l'ensemble des propriétaires privés. Nous en retrouvons d'autres mais plus spécifiques comme la fédération nationale de la propriété privée rurale qui défend les intérêts des propriétaires ruraux et agricoles ou l'association Demeure Historique, reconnue d'utilité publique, qui représente les propriétaires de biens immobiliers historiques privés.

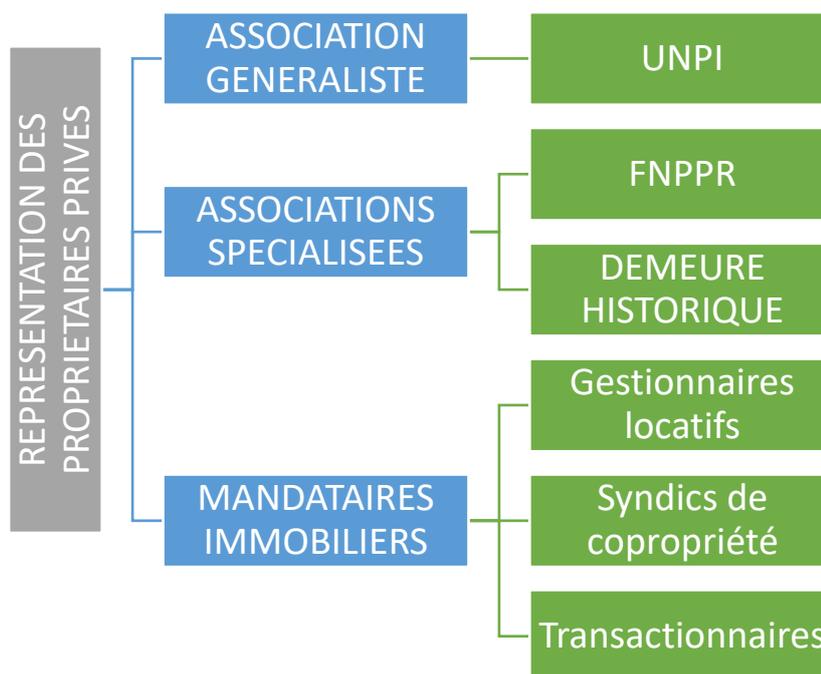
De plus, une partie de ces propriétaires privés peut être aussi représentée par les agents immobiliers dûment mandatés, en leur qualité d'administrateurs de biens pour les immeubles en copropriété et pour le parc locatif privé et en leur qualité de transactionnaires<sup>299</sup> lors de la mise en vente de biens immobiliers.

---

<sup>298</sup> <https://www.senat.fr/rap/r01-378/r01-3787.html>

<sup>299</sup> Les « transactionnaires » sont des professionnels qui réalisent des opérations d'intermédiation en vente de biens ou droits immobiliers

**Figure n°35 : Schéma de la représentation des propriétaires privés**



Source : TEXIER Elodie

Pour aller plus loin, nous observons une spécificité dans le centre-ville des petites villes. Logiquement, les centres-villes sont les espaces de la ville où les immeubles collectifs sont les plus concentrés. Cette morphologie du bâti pourrait laisser entendre qu'un nombre important d'immeubles en copropriété existerait, ce qui faciliterait la coopération entre personnes privées et personnes publiques. Cependant, par déduction et à partir du registre des copropriétés de l'ANAH, nous supposons qu'une grande partie de ces immeubles collectifs sont des monopropriétés. Généralement, les immeubles en copropriété sont gérés par un syndic (professionnel ou bénévole) qui représente le syndicat des copropriétaires et qui administre les parties communes et les équipements communs.

Les données pour Saint-Jean-de-Liversay et Loudun ne sont pas publiées dans le registre de copropriétés tenu par l'ANAH car ces deux communes comptent moins de 11 copropriétés.

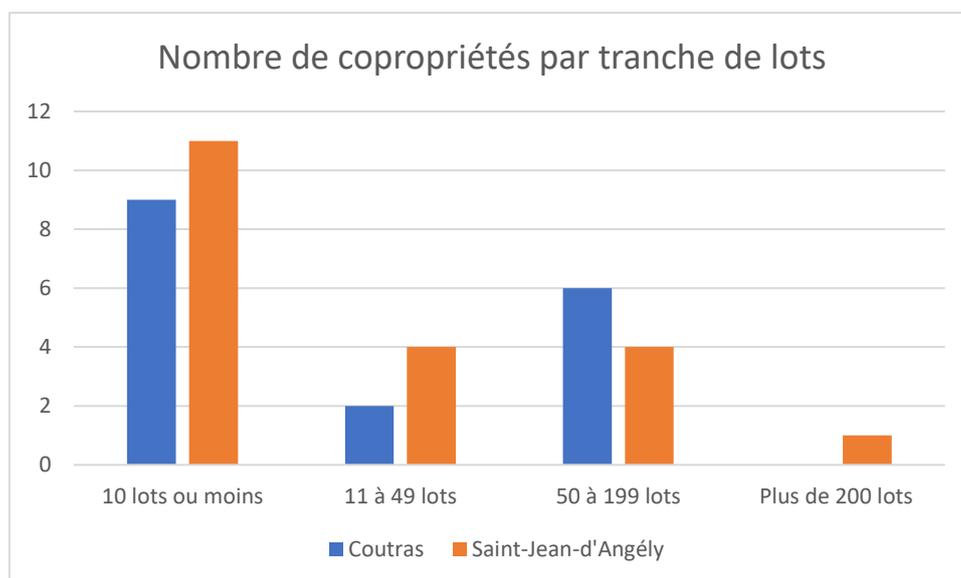
Les données des immeubles en copropriété immatriculés au registre des copropriétés situés à Saint-Jean-d'Angély et à Coutras sont disponibles. Pour ces deux communes, nous comptons peu d'immeubles en copropriété, 17 à Coutras et 20 à Saint-Jean-d'Angély, ce qui confirme notre hypothèse de départ. De plus, 54% de ces immeubles en copropriété sont composés de moins de 10 lots. En outre, seule la moitié de ces immeubles est gérée par un syndic (professionnel ou bénévole), l'autre moitié ne dispose d'aucun mode de gouvernance formel.

**Tableau n°64 : Nombre de copropriétés par tranche de lots**

	Nombre d'immeubles en copropriété	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots
<b>Coutras</b>	17	9	2	6	0
<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	20	11	4	4	1

Source : TEXIER Elodie, d'après les données ANAH, registre des copropriétés, mises à jour le 30/06/2022

**Graphique n°04 : Représentation graphique du nombre de copropriétés par tranche de lots à Coutras et à Saint-Jean-d'Angély**



Source : TEXIER Elodie, d'après les données ANAH, registre des copropriétés, mises à jour le 30/06/2022

**Tableau n°65 : Nombre de copropriétés par mode de gouvernance**

	Syndic professionnel	Syndic bénévole	Sans syndic
<b>Coutras</b>	7	2	8
<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	8	2	10

Source : TEXIER Elodie, d'après les données ANAH, registre des copropriétés, mises à jour le 30/06/2022

En conclusion, au regard des données disponibles, que les immeubles collectifs soient en monopropriété ou en copropriété, les mêmes difficultés de dialogue se présenteront puisque au

moins la moitié des immeubles en copropriété ne dispose pas d'interlocuteur unique représentant les syndicats de copropriétaires.

#### 1.4) Des outils juridiques face à la rétention foncière : un rééquilibrage fragile des rapports de forces entre acteurs publics et propriété privée

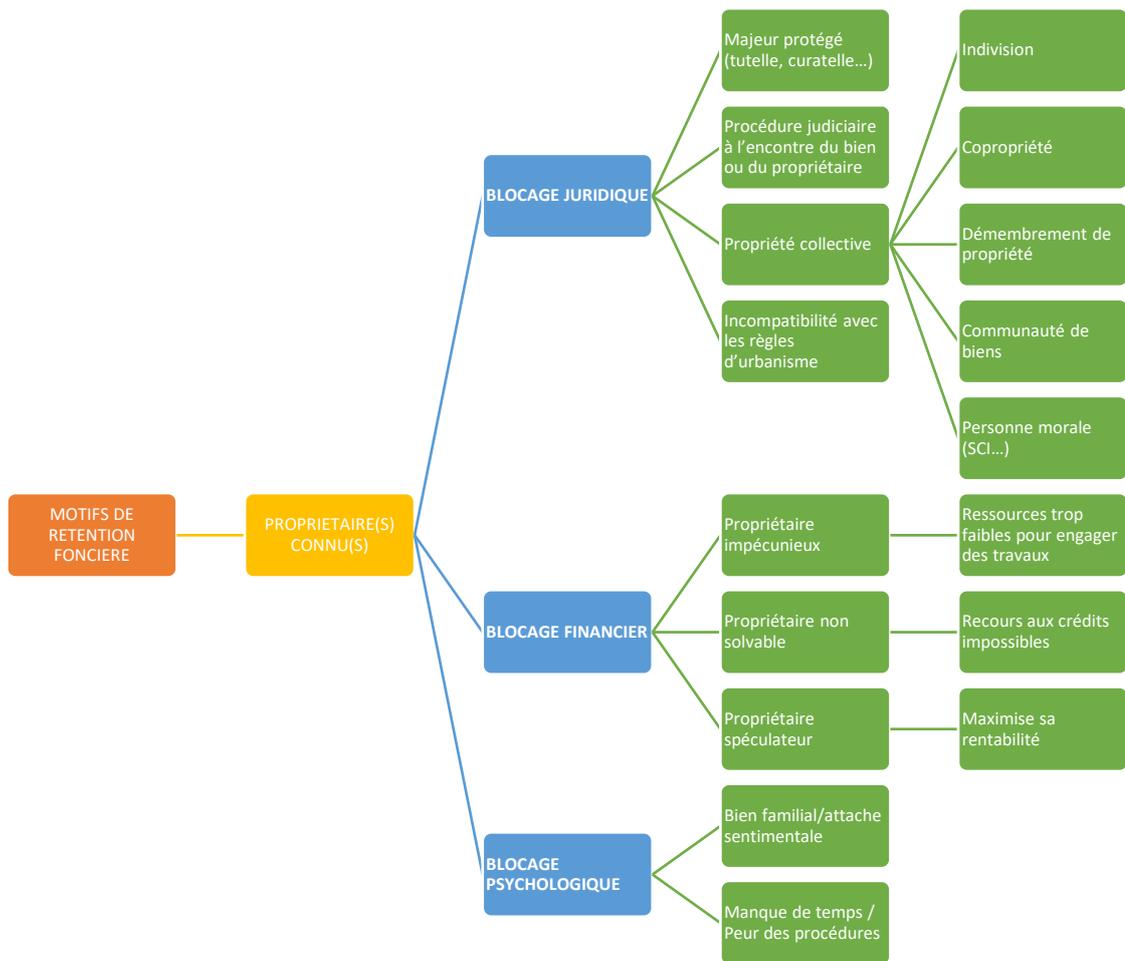
Une collectivité est confrontée à une situation de rétention foncière quand un bien immobilier, vacant ou non vacant, appartenant à un propriétaire privé, se retrouve dans une situation de blocage depuis plusieurs années au regard de la nécessité de transformation foncière et urbaine.

Cette rétention peut être volontaire, c'est-à-dire délibérée de la part du propriétaire ou involontaire.

Les terrains d'étude ont mis en lumière ces blocages qui sont de différentes natures. Des outils juridiques pour lever ces freins existent mais ne démontrent pas toujours leur efficacité face au paradoxe de l'acteur public local, qui porte à la fois la casquette d' élu et la casquette d'acteur de la transformation urbaine. En effet, deux types d'outils cohabitent et sont à la disposition des élus. Tout d'abord, nous retrouvons les outils incitatifs qui visent à convaincre les propriétaires d'agir via l'attribution d'aides financières, d'accompagnement technique ou d'avantages fiscaux. Un second niveau d'outils peut être saisi notamment quand les blocages sont persistants et quand l'urgence le requiert, ce sont les outils coercitifs. Il s'agit de sanctionner les propriétaires en les obligeant à agir voire en leur retirant la propriété de leur bien par voie d'expropriation. Moins populaires auprès des élus locaux et de leurs administrés, ce sont des outils qu'ils considèrent de dernier recours. Les élus des petites villes sont confrontés très souvent à ce dilemme et hésitent bien souvent à actionner ce levier. La raison électorale pèse dans ce choix, mais pas seulement, la raison financière aussi. En effet, l'expropriation est exposée aux recours judiciaires, long et coûteux pour une petite ville, et oblige la collectivité à acquérir in fine le bien. Vous trouverez deux schémas de synthèse des blocages potentiels auxquels peuvent être confrontées les collectivités ci-dessous.

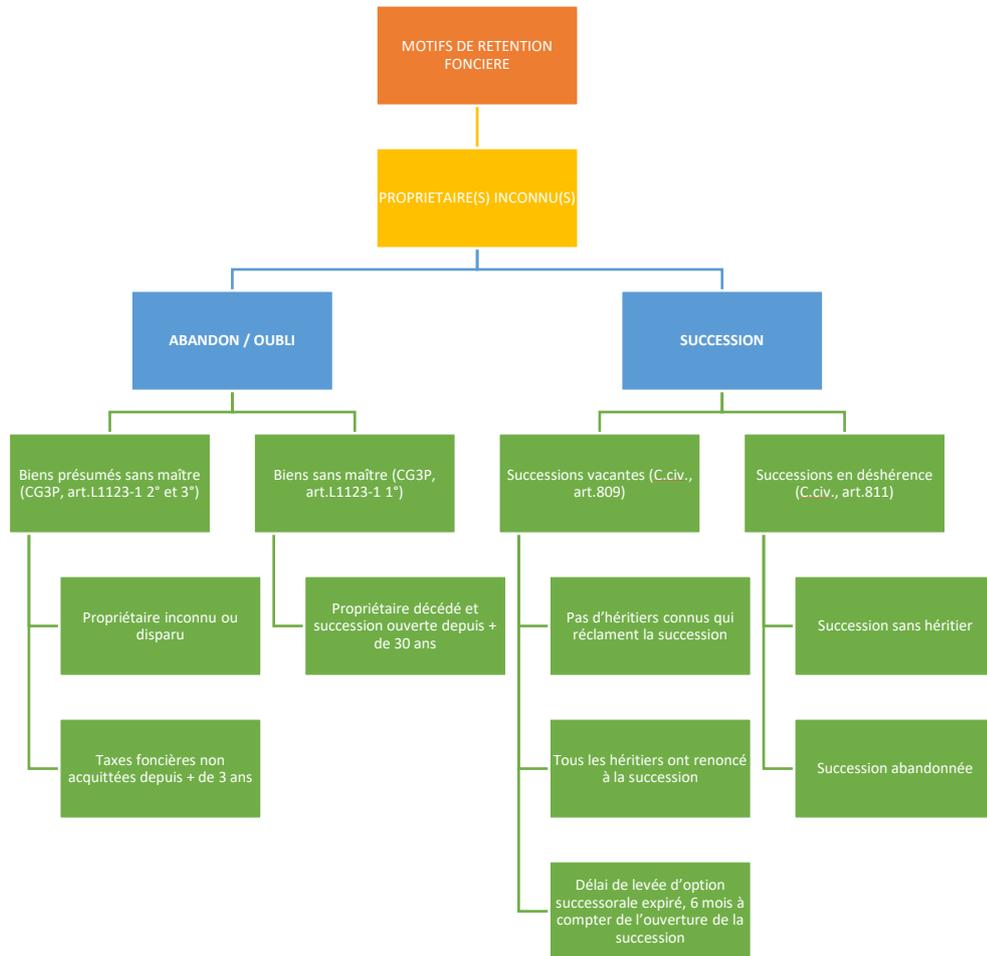
Ces blocages peuvent être générés par des propriétaires connus (figure n°36) ou inconnus (figure n°37). Les propriétaires connus sont ceux qui sont identifiables et identifiés, ils peuvent être contactés sans démarches particulières. Les propriétaires inconnus sont plus difficilement identifiables et joignables, soit ils sont décédés ou ont disparu, soit à la suite d'une succession, les héritiers l'ont refusée ou la succession se trouve sans héritier.

**Figure n°36 : Synthèse schématique des blocages potentiels des propriétaires connus**



Source : TEXIER Elodie

**Figure n°37 : Synthèse schématique des blocages potentiels des propriétaires inconnus**



Source : TEXIER Elodie

Lors des entretiens et à la lumière des procès-verbaux de conseils municipaux, élus et agents territoriaux témoignent de ces difficultés.

L'extrait suivant illustre parfaitement trois différents blocages : le refus de louer le local, le refus de rénover le local, le refus de baisser les loyers. La commune est donc confrontée au statu quo des propriétaires.

*« Le paradoxe, je parle cette fois des locaux commerciaux, que l'on a dans notre cœur de Ville c'est qu'il y a un certain nombre de locaux fermés, mais que nous avons des difficultés à trouver des locaux commerciaux, quand nous avons des porteurs de projet qui se présentent à la Mairie. En effet, soit le propriétaire ne veut pas les louer comme local commercial ; je pense à un exemple : un local a été fermé il y a un an et on a déjà présenté trois porteurs de projet à la propriétaire, qui refuse de louer sa surface*

*commerciale. Soit nous avons aussi des surfaces commerciales en très, très mauvais état, donc impropres à l'utilisation. Soit nous avons d'autres locaux qui sont trop chers. Par exemple, on a un local commercial dont le propriétaire demande 1 800 € mensuels. A Saint-Jean-d'Angély, les loyers commerciaux sont plutôt entre 350 à 800 €.* » Extrait du procès-verbal du conseil municipal du 18 mai 2017, intervention du maire de St-Jean-d'Angély.

Autre exemple de même nature, un ancien commerçant, propriétaire de son local dont il occupe une partie pour y vivre, souhaite louer son local mais ne consent pas à quitter l'espace destiné à l'habitation. Le local est difficilement louable autrement, par conséquent et malgré la proposition faite par une enseigne de quincaillerie, le local reste vacant. Le problème qui se pose est que le linéaire de la façade est particulièrement long, le crépi est dégradé et les volets sont fermés. Cette situation de blocage nuit à la qualité paysagère du centre-ville et entretient l'image d'abandon et de déperissement du centre-ville.

*« J-P est un ami d'enfance, il n'a pas su évoluer, il s'est contenté de prendre la suite de ses parents. Il avait des idées mais ne les a jamais mises à exécution. Celui qui tient le magasin Proxi à Luché lui a fait une proposition mais il l'a refusée. En fait J-P habite derrière la quincaillerie, c'est tarabiscoté et mal organisé à l'intérieur, il faudrait vendre la totalité du bâtiment et pas seulement le bâtiment de la quincaillerie sinon c'est inexploitable en l'état. Du coup, il ne veut rien en faire. »* Extrait d'entretien avec un habitant de SJLY, ancien commerçant.

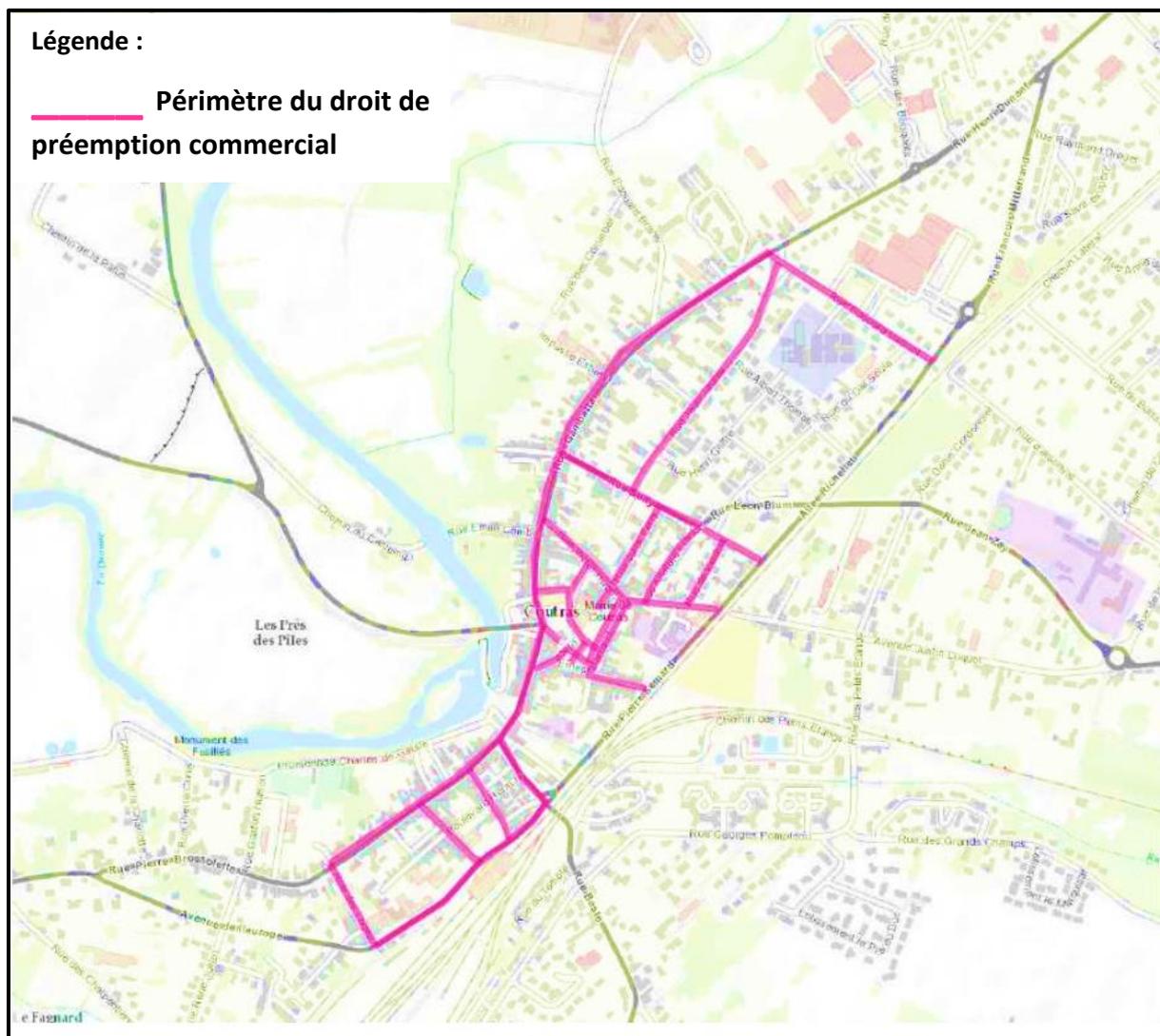
**Photographie n°12 : L'ancienne quincaillerie à l'abandon dans une des artères du centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay**



Source : TEXIER Elodie

Pour assurer le maintien du commerce en centre-ville, la commune de Coutras a fixé un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. L'ensemble des alinéations à titre onéreux (vente) de fonds de commerces, artisanaux, de baux commerciaux sur ce périmètre est donc grevé d'un droit de préemption. Ainsi cette servitude permet à la commune de bénéficier d'un droit de priorité et de préférence lorsqu'une mise en vente est réalisée. Le vendeur a l'obligation d'informer la commune via une déclaration d'intention d'aliéner lors de la vente. La commune peut ainsi décider d'acheter le fonds, de se rendre titulaire du bail ou d'acheter un terrain bâti ou non bâti à vocation commerciale dont la surface est comprise entre 300m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.

**Carte n°27 : Plan du périmètre du droit de préemption commercial à Coutras voté à l'unanimité lors du conseil municipal du 15/04/2021**



Source : procès-verbal des délibérations municipales du 15/04/2021

Pour qu'il soit pleinement efficace, cet outil coercitif doit être associé au droit de préemption urbain qui permet, le cas échéant, de faire l'acquisition des murs du local commercial en cas de mise en vente. Cependant, le fait de dissocier les deux permet à la collectivité de se porter acquéreur des deux entités murs et fonds, ou soit de l'un ou de l'autre.

Ce dispositif facilite la veille et l'observation des échanges en matière d'activité commerciale dans le ressort du périmètre fixé.

A ce jour, nous ne connaissons pas la portée opérationnelle de l'outil à Coutras depuis sa mise en vigueur.

Néanmoins, cet outil est utile mais présente des limites puisqu'il n'oblige pas les propriétaires de locaux commerciaux à proposer leur bien à la location.

*On a mis les outils pour accompagner les propriétaires et les sensibiliser pour mettre leurs locaux à louer. Et pour cela, il nous manque un instrument pour faire avancer les choses car il y a le droit de préemption, il y a la taxe sur les friches commerciales, mais il y a des gens qui supportent les taxes sur leurs friches et font le choix de ne pas louer et c'est gênant car cela fragilise l'activité, et sur tous les locaux vides de la rue Gambetta il y a des projets. Là où il n'y a pas de projets, ce sont les locaux où les propriétaires ne souhaitent pas remettre à la location et c'est dommage.* Extrait du compte-rendu du conseil municipal de mai 2021 – Intervention du maire de Coutras.

Quand un immeuble est vacant depuis plusieurs années et qu'il n'est pas entretenu, cela participe à la dégradation de l'image du centre-ville mais pas seulement. L'immobilisme des propriétaires peut aussi conduire à la mise en danger des riverains quand un immeuble menace ruine. Les petites villes sont difficilement armées pour faire face à cette procédure qui transfère la responsabilité du risque sur la collectivité. La ville de Loudun en est le parfait exemple. Le droit des sols sur cette commune est encore déterminé par un plan local d'urbanisme, ce qui signifie que la compétence est encore entre les mains de la commune. Cependant et même si la commune est dotée d'un service urbanisme, l'instruction des autorisations a été transférée à l'AT86 (l'agence du territoire) à Poitiers qui est un service attaché au département. Le service urbanisme instruit uniquement les certificats d'urbanisme informationnels (CUa). Dans ce système de transfert de compétences, nous pouvons supposer une perte de compétences internes en matière d'urbanisme. Ainsi quand la ville a été confrontée à un immeuble menaçant ruine et à l'immobilisme de son propriétaire, prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser le trouble est resté une procédure complexe. Il s'agit d'un immeuble situé place Sainte-Croix, érigé en face des halles du marché. La commune a fait constater par un expert judiciaire, via une procédure en référé auprès du tribunal administratif de Poitiers, le péril grave et imminent de cet immeuble. A la suite de ce constat, la commune, par voie d'arrêté municipal<sup>300</sup> en date du 20 mai 2019, a enjoint le propriétaire à prendre les mesures de sécurité immédiate et conservatoire pour assurer la sécurité publique. Cependant, le propriétaire a exercé un recours auprès du tribunal administratif. Nous ne connaissons pas le fondement juridique sur lequel le

---

<sup>300</sup> Depuis l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les arrêtés de péril imminent sont désignés par des arrêtés de mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence.

propriétaire s'est appuyé pour dénoncer cet arrêté ni les motifs du tribunal, nonobstant la décision rendue fut en faveur du propriétaire. Par conséquent, il revient à la collectivité de procéder aux travaux de mise en sécurité puisque la responsabilité de sécurisation de l'espace public lui est ainsi transférée en cas de carence du propriétaire.

*« On a une verrue énorme au centre-ville. Nous avons eu 27 000 euros de travaux il y a deux ans. Les propriétaires sont butés. Ils ont eu des propositions de revitalisation, ils ne veulent pas. Il y a eu un arrêté. La commune a pris ses moyens. La facture a été envoyée au propriétaire. Il dément par voie juridique. La seule idée qu'on ait trouvée pour l'instant c'est de l'habiller sur notre budget. Il faut monter un échafaudage mural et mettre un trompe-l'œil. »* Extrait d'entretien avec un élu de Loudun.

**Photographie n°13 : Façade de l'immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence**



Source : TEXIER Elodie

D'autre part, certains propriétaires s'opposent à la rénovation de leur bien pour maximiser leur rentabilité. Le cas échéant, le bien immobilier est envisagé uniquement sous l'angle de placement financier avec lequel l'investisseur recherche le meilleur taux de rentabilité.

*« Aujourd'hui ce qu'on trouve sur le marché ce sont des logements pas rénovés, limite insalubres, parce que vous avez des propriétaires qui encaissent mais ne veulent rien déboursier, comme partout. »* Extrait d'entretien avec un agent du service urbanisme à Loudun.

Lors des assises du centre-ville, nous avons pu prendre conscience que ce phénomène spéculatif était encore plus présent dans des zones de rareté foncière qui vont devenir un enjeu grandissant avec l'application du ZAN<sup>301</sup> « Zéro artificialisation nette ».

*« Selon moi, le propriétaire a deux raisons de garder son terrain, la première c'est que nous sommes sur une île, le foncier est rare et il pense qu'il va pouvoir augmenter ses gains en le vendant plus tard. La deuxième, c'est la transmission, transmettre quelque chose à ses enfants pour qu'ils puissent se loger, devenir propriétaire car les logements coutent trop cher »* Extrait d'Entretien avec un chef de projet PVD et un manager de centre-ville de l'EPCI Martinique Cap Nord – Assises européennes du centre-ville de juin 2022.

Un sentiment d'impuissance semble être exprimé par les élus face à la recherche de profit par les bailleurs de locaux commerciaux. Aucun outil ne permet de réguler cette avidité.

*« Cet été on avait le projet d'une personne qui voulait vendre des glaces en lien avec le fabricant, les propriétaires ne voulaient pas baisser les loyers.*

ET: Et vous n'avez aucun pouvoir par rapport à ça ?

- Non. » Extrait d'entretien avec un élu de Saint-Jean-d'Angély.

D'autres leviers coercitifs pourraient être appliqués, cependant ils ne font pas toujours l'unanimité auprès des maires.

*« Les maires ont des outils mais ils ne veulent pas s'en servir car ce n'est pas assez populaire : taxe sur les logements vacants, sur les locaux vacants, expropriation... ».*

---

<sup>301</sup> La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise à réduire drastiquement l'urbanisation d'ici 2050 par la mise en conformité des documents d'urbanisme stratégiques et opérationnels.

Extrait d'Entretien avec un chef de projet PVD et un manager de centre-ville de l'EPCI Martinique Cap Nord – Assises européennes du centre-ville de juin 2022.

Sur une des communes d'étude, le levier fiscal de la taxe sur les locaux vacants reste une option qui laisse rêveur le manager de centre-ville :

*« Autant il y a des propriétaires qui sont attachés à la redynamisation, autant il y a des bâtiments vétustes qui manquent d'intérêt. On est bloqué car ce sont des privés. J'avais pensé à une taxe des commerces de vacance<sup>302</sup>. Ne seraient taxés que les mauvais propriétaires. Ce fonds permettrait d'abonder la rénovation des vitrines. »*

Extrait d'entretien avec le manager du centre-ville de Loudun.

Enfin, la procédure d'expropriation reste le recours ultime que peut exercer la collectivité pour contraindre la mutation du bien au profit de la collectivité publique. Ce levier n'est pas sans conséquence. Un agent territorial confiait que cette arme juridique est utilisée de préférence en début de mandat municipal.

*« On est obligé d'avoir recours à l'expropriation mais les maires ne veulent pas, ils veulent être réélus et préfèrent un arrangement à l'amiable mais les délais s'allongent et on ne peut rien faire. D'autant plus que chez nous les héritiers sont souvent nombreux, 7,8 jusqu'à 12 personnes déjà ! 12 personnes qui ne votent pas pour toi, le maire refuse cette confrontation. »* Extrait d'Entretien avec un chef de projet PVD et un manager de centre-ville de l'EPCI Martinique Cap Nord – Assises européennes du centre-ville de juin 2022.

*« Il y a des propriétaires qui ne veulent rien faire de leurs terrains, c'est une friche abandonnée. On déclare le bien en état d'abandon manifeste mais le propriétaire fait croire qu'il n'a pas abandonné le terrain en y mettant une clôture et en prétendant qu'il a un projet »* Extrait d'Entretien avec un chef de projet PVD et un manager de centre-ville de l'EPCI Martinique Cap Nord – Assises européennes du centre-ville de juin 2022.

Saint-Jean-d'Angély, via le portage foncier assuré par l'établissement public foncier, a engagé une procédure d'expropriation à l'encontre d'un propriétaire récalcitrant. Une phase amiable

---

<sup>302</sup> Ce manager public fait référence à la taxe sur les friches commerciales instituées par la loi de finances n°2006-1771 du 30 décembre 2006 et codifiée à l'article 1530 du Code général des impôts, ainsi que les articles 1447, 1498 et 1500 de ce même code. Cette taxe en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 s'applique sur délibération du conseil municipal (ou EPCI) aux locaux d'activités vacants et soumis à cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans

avait été menée en amont mais le propriétaire n'a pas accepté la proposition. La collectivité est consciente que la procédure risque de durer plusieurs années notamment si le propriétaire exerce un recours auprès de la juridiction compétente<sup>303</sup>.

*« Sur les trois immeubles, deux vont se faire à l'amiable et le 3<sup>ème</sup> par voie d'expropriation. Cette opération, ça y est, elle est enfin finalisée d'un point de vue financier. Maintenant il faut que juridiquement cela se fasse. Nous en avons pour 18 mois à 2 ans. »* Extrait d'entretien avec un agent territorial à Saint-Jean-d'Angély.

Dans l'attente que les blocages soient levés, les collectivités se résolvent à des solutions de dépannage en essayant de camoufler ces vitrines vides. La plus courante et rapide des solutions est le recours à la vitrophanie installée sur les vitrines vides.

*« Avec l'immeuble Chauveau, on a installé une belle vitrophanie pour redynamiser un petit peu. Le problème c'est que ce n'est pas la solution. »* Extrait d'entretien avec le manager de centre-ville à Loudun.

#### **Photographie n°14 : Deux exemples d'habillage de vitrine**



Source : TEXIER Elodie

<sup>303</sup> Le recours contentieux contre l'arrêté préfectoral d'utilité publique et de cessibilité des parcelles est établi auprès du tribunal administratif et le recours contentieux pour contester la fixation de l'indemnité d'expropriation est réalisé auprès du juge de l'expropriation attaché au tribunal judiciaire.

Le centre-ville est la somme des intérêts particuliers, mis côte à côte mais qui semblent cohabiter difficilement quand un intérêt menace l'autre. Les propriétaires privés, s'ils sont conciliants ou s'ils trouvent un intérêt, peuvent permettre l'accélération des opérations de transformation. Par exemple, la métropole bordelaise s'est littéralement métamorphosée grâce aux leviers juridiques mais aussi grâce à la confiance des propriétaires, des investisseurs dans ce nouveau dessein métropolitain. En revanche, la propriété privée si elle exprime son désaccord, elle peut être l'instigateur de l'immobilisme urbain et peut être celle qui entretient cet état. Le bloc constitutionnel a élevé le droit de propriété à un droit fondamental et les outils juridiques à disposition des acteurs publics des petites villes pour infléchir ce droit en « devoir » du propriétaire au nom de l'intérêt commun ne sont peut-être pas suffisants à ce jour.

Après avoir mis en exergue la résistance des propriétaires privés dans le processus de rénovation des centres-villes des petites villes, dans cette deuxième section, nous nous focaliserons sur l'influence exercée par les acteurs économiques à la fois sur les espaces centraux et sur les décideurs publics.

## **2) Le pouvoir d'influence des commerçants**

---

Dans la première partie de notre thèse, nous nous étions posé la question de l'omniprésence de l'activité commerciale quand il s'agit de s'intéresser au centre-ville. Un lien indissociable est établi entre ces deux vocables. Alors que l'activité commerciale dépend de l'économie de marché, nous nous interrogeons sur les raisons qui incitent les pouvoirs publics à imaginer des politiques publiques dans le but de préserver voire de sauvegarder le commerce de centre-ville. Nous avons trouvé deux probables explications. En premier lieu, il s'agit du principe quasi dogmatique que le flux est créé essentiellement par le commerce et plus largement par l'activité économique parce que l'existence des villes dépendrait des échanges commerciaux. De ce fait, le maintien du commerce en centre-ville est alors vécu comme une injonction car la plupart des individus associe la disparition des commerces à celle des villes. Des représentations anciennes persistent dans l'imaginaire collectif et nécessiteraient d'être réinterrogées. Un centre-ville peut-il être qualifié comme tel si le commerce devient une fonction marginale ? Cette question sera mise en débat dans la conclusion de ce manuscrit.

En second lieu, nous avons suggéré une autre explication, celle de la représentation particulièrement efficace des acteurs économiques (lobbying) auprès des pouvoirs publics.

Sur le terrain, nous avons pu faire l'expérience de nos deux premières hypothèses. Nous allons donc nous intéresser à la deuxième hypothèse, celle du pouvoir d'influence des acteurs

économiques et de leurs associations sur la transformation des centres-villes. Nous tenterons de déterminer si cette influence facilite cette transformation ou si elle constitue un obstacle à cette transformation.

## 2.1) Le pouvoir silencieux des associations de commerçants

### 2.1.1) Bref rappel du contexte d'étude

La fonction commerciale des centres-villes a fait partie de nos objets d'exploration et de questionnement au cours de cette thèse. Cependant, nous n'avons pas suivi l'angle d'étude habituelle portant sur l'analyse de l'armature commerciale, des échanges commerciaux et de leur évolution. Notre intérêt s'est axé plus spécifiquement sur les relations de pouvoir, c'est-à-dire d'influence des acteurs économiques sur la transformation urbaine menée par les acteurs publics locaux.

Sur le terrain, nous avons réalisé des enquêtes par questionnaire (90 retours) et des entretiens semi-directifs visant les acteurs économiques. De ce fait, nous nous sommes rapprochés des associations représentatives pour faciliter la prise de contact. A l'issue de notre démarche empirique, nous avons fait le constat qu'il existait plusieurs associations d'acteurs économiques, réparties selon le secteur d'activités des entreprises et de leur implantation. Nous avons pu déterminer deux grandes catégories : les associations représentant plutôt les commerces de centre-ville et les associations représentant plutôt le commerce de gros, l'industrie, l'artisanat implanté dans les zones commerciales, artisanales et industrielles donc en périphérie.

D'autre part, par comparaison, nous partageons le sentiment qu'il a été moins aisé de prendre contact avec les associations de commerçants qu'avec les élus locaux. Nous supposons que les acteurs économiques seraient sensibles aux sujets des centres-villes étant considérés comme ses acteurs-clés. Cependant, nous n'avons pas eu le retour escompté. De ce fait, nous tenions à souligner que les analyses tirées de ce travail de terrain s'appuient sur des données incomplètes. Les acteurs économiques de Loudun sont surreprésentés dans les résultats puisque plus nombreux à répondre (cf. chapitre 4). De surcroît, les acteurs économiques de Saint-Jean-de-Liversay n'ont pas été destinataires de cette enquête par questionnaire, étant peu nombreux, nous avons privilégié les entretiens semi-directifs. Enfin, nous n'avons pas trouvé de données nationales sur les petites villes pour déterminer si la situation des associations d'acteurs économiques présente des spécificités.

Les résultats de cette enquête ont pu permettre de caractériser les acteurs économiques des petites villes d'étude. Parmi les répondants, 58 répondants sur 70 déclarent faire partie d'une association d'acteurs économiques. Saint-Jean-d'Angély et Loudun connaissent un taux d'adhésion élevé, réunissant respectivement 19 répondants sur 20 et 30 répondants sur 33 contre 9 répondants sur 17 à Coutras.

Sur 83 répondants, les commerçants (47/83) et les artisans sont majoritaires (20/83). De plus, 63 répondants précisent qu'ils exercent en indépendant, contre 13 en franchise et 3 réseaux succursalistes. Ces données restent représentatives des acteurs économiques dans les petites villes. De plus, l'organisation économique des répondants pourrait expliquer la forte adhésion aux associations d'acteurs économiques, cherchant à être attachés à un réseau pour sortir de l'isolement.

62 répondants sur 83 exercent depuis plus de 6 ans dont plus de la moitié depuis plus de 10 ans. Nous pouvons alors supposer que l'activité économique est plutôt stable.

Enfin, 48 répondants sur 80 sont installés en centre-ville dont un peu plus de la moitié (25) est implantée en dehors des rues pavées<sup>304</sup>.

Nous nous demandons alors si la présence de ces associations d'acteurs économiques confère un pouvoir aux acteurs économiques.

#### 2.1.2) Les associations d'acteurs économiques et leur pouvoir d'influence

A ce jour, aucune de nos recherches documentaires n'a pu nous éclairer sur l'histoire des associations d'acteurs économiques et sur leur situation actuelle (représentativité en France, pouvoir d'influence sur les politiques publiques...). Sur les terrains enquêtés, nous avons pu constater que ces associations étaient assez représentatives des acteurs économiques puisque plus de la majorité est adhérente à au moins une association.

Généralement, ces associations poursuivent plusieurs objectifs :

- Fédérer les acteurs économiques et faciliter les échanges ;
- Mutualiser les moyens : actions commerciales, communication... ;
- Animer l'espace marchand de la ville ;
- Défendre les intérêts auprès des pouvoirs publics.

---

<sup>304</sup> Les artères principales commerçantes des centres-villes des villes d'étude (hors Saint-Jean-de-Liversay) sont signalées par des sols pavés, cependant ces rues ne sont pas piétonnières puisque les véhicules peuvent y circuler librement.

- a) L'exercice d'une force centripète : limitation du développement commercial à l'extérieur du centre-ville et régulation « arbitraire » des installations en centre-ville

A Loudun, ces acteurs économiques semblent exercer une certaine influence sur l'installation des nouveaux commerces. Par exemple, la zone commerciale de Loudun est apparue assez tardivement dans le paysage urbain. Introduite en 2011 dans le plan local d'urbanisme, la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre a été inaugurée en 2014 et l'espace commercial Caréo a été livré en 2015. C'est une zone commerciale privée détenue par le Groupe C. spécialisé dans la réalisation et l'aménagement d'espaces commerciaux.

Nous supposons que cette implantation a été retardée par une procédure judiciaire qui s'est déroulée à quelques kilomètres de la ville de Loudun, à Chinon. Cette action en justice a été conduite au début des années 2000 par l'association « Chinon cœur de ville » à l'encontre du groupe C. pour s'opposer à la création de la zone commerciale Blanc Carroi et à l'implantation d'une grande surface alimentaire. Un accord à l'amiable avait été trouvé entre les deux litigants, le groupe C. s'étant engagé à verser pendant plusieurs années une compensation financière à l'association. Cependant, une fois la zone commerciale aménagée, le groupe C. soutenu par la municipalité, a saisi la justice pour dénoncer cet accord, sur le fondement que l'association n'était pas suffisamment représentative. 6 ans plus tard, en 2013, le groupe a finalement été condamné en première instance à respecter ses engagements. Il n'interjettera pas appel.

Cette affaire s'est diffusée auprès des commerçants de Loudun et la fédération des acteurs économiques a tenté de s'opposer à son tour à l'implantation du groupe C. en s'inspirant du cas d'espèce chinonais. Cette opposition n'a pas connu le même sort, néanmoins cette zone commerciale n'a jamais rencontré un grand succès. En effet, de nouvelles implantations commerciales avaient été annoncées mais n'ont pas vu le jour et une deuxième tranche de l'opération reste toujours en suspens faute d'investisseurs. Cette zone commerciale, la seule à Loudun, ne présente pas une grande menace pour son cœur de ville. Huit enseignes sont présentes : une grande surface alimentaire, un coiffeur, une salle de sport, un magasin de bricolage, un magasin de chaussures, un centre de contrôle technique, un garage auto (pare-brise et optique uniquement) et un opticien. Une chaîne de restauration rapide s'est récemment ajoutée à l'offre commerciale (fin 2021) mais son implantation aurait été retardée à cause de la pression exercée par la FAE à Loudun :

*« L'installation d'un McDo aurait dû se faire, vers la zone du Super U mais qui au final ne va pas se faire car les anciens, la FAE, a bloqué le truc. »* Extrait d'entretien d'un acteur économique à Loudun.

### **Photographie n°16 : Vue panoramique de la zone commerciale Carréo à Loudun**



Source :TEXIER Elodie, juillet 2020

De plus, ces associations semblent exercer aussi une influence à l'échelle des acteurs économiques qui s'installent dans le centre-ville.

Par exemple à Loudun, la FAE faisait partie d'un jury pour attribuer une aide et un accompagnement à la création d'entreprise, dispositif piloté par la communauté de communes du pays loudunais qui détient la compétence économique. Les dossiers de projets de création étaient soumis à consultation auprès du président de la FAE qui pouvait s'opposer au projet sans fondement particulier.

*« Quand les dossiers arrivaient chez le président de la FAE, il disait non. Il m'écrivait noir sur blanc : tu ne soutiens pas le dossier ! Pour l'installation d'une salle de sport dans la zone commerciale, le président ne voulait pas que je soutienne ce projet. Il me fallait des arguments. Mais il voulait absolument qu'ils s'installent en centre-ville. »*

Extrait d'entretien avec un membre de la FAE à Loudun.

Autre exemple, celui du projet de Village des marques à Coutras. Même si les associations coutrillonnaises n'étaient pas opposées au projet, l'association des Vitrines Libournaises s'est manifestée contre son implantation pour protéger le commerce de centre-ville à Libourne. Le projet est, à ce stade, à l'arrêt, refusé par les commissions départementale et nationale d'aménagement commercial, refus confirmé par le tribunal administratif.

*« Ce projet c'est de la grande distribution et la mort des petits commerçants [...]. D'autant que ces grands centres ne fonctionnent pas. Ce ne sont que des opérations immobilières. Ils m'ont un jour envoyé un sbire pour négocier. Il m'a demandé ce qu'on voulait. Ce que je veux c'est que ce projet ne se fasse pas. Tant que je serai président de l'association des commerçants je ne ferai pas un pas vers le Village de marques. Je ne négocierai que l'abandon du projet. »* Extrait d'une interview du président de l'association les Vitrines Libournaises publiée dans le journal local Le Résistant, le 11/11/2018.

b) L'exercice d'une force centrifuge : la puissance des groupes face aux commerçants indépendants

Alors que la vocation des associations d'acteurs économiques en centre-ville est de veiller à maintenir une offre commerciale suffisante dans le centre-ville dans un intérêt commun, d'autres acteurs économiques poursuivent des intérêts plus personnels qui contribuent à affaiblir le centre-ville.

### ***L'influence du groupe B. à Loudun***

Le groupe B. est une structure familiale qui investit dans le domaine du loisir. En 2014, le groupe rachète le Domaine de Roiffé situé à l'extrême Nord de la communauté de communes du pays Loudun, aux frontières du Maine et Loire et de l'Indre à 17 kilomètres de Saumur. C'est un positionnement stratégique pour le groupe qui possède déjà le golf à Saumur. Ce domaine qui offre des prestations haut de gamme est un pôle multi-activités : Sur place : hôtel 3 étoiles, golf 18 trous, restaurant, piscine extérieure, spa, centre équestre, microbrasserie... En 2019, il rachète l'hôtel Renaudot situé à l'entrée du centre-ville, avenue de Leuze à proximité de la mairie. L'hôtel reste fermé pendant la période estivale et la clientèle est redirigée vers le domaine de Roiffé.

*« Si des gens appellent pour Loudun, il (l'hôtel Renaudot-Kyriad) les renvoie vers Roiffé...encore une fuite. Ils vont encore maîtriser un truc. L'hôtel n'est jamais ouvert entre midi et deux. On a une coquille vide. »* Extrait d'entretien avec un membre de la FAE à Loudun.

Par ailleurs, nous retrouvons le groupe B. dans une autre affaire d'opportunité manquée pour la ville de Loudun. Le groupe semble avoir su présenter des arguments convaincants pour inciter le projet Le PLATEAU (Poitou Loire Anjou Touraine Entrepreneurs Audiovisuels Unis) à



visuel), les porteurs de projet ont préféré s'établir au Domaine de Roiffé, au regard des conditions d'accueil qu'il offrait et du coût d'installation évalué plus faible qu'à Loudun.

### Une infrastructure idéale pour accueillir des tournages de fictions

#### Le Domaine de Roiffé :

- Un hôtel de 51 chambres (pour 2, 3, ou 4 personnes), classées 3 étoiles, réparties dans 4 villas différentes, auxquelles on accède par une allée centrale bordée d'arbres bicentenaires...
- 22 appartements individuels, du studio 2 personnes à l'appartement 2 chambres pour 6 personnes, disposés dans un parc superbement arboré,
- 1 villa privative pour 40 personnes, équipée comme il se doit.
- 2 hébergements (gîtes) pour 9 et 4 personnes.
- 6 salles de séminaires pouvant recevoir de 15 à 70 personnes, équipées comme il convient.
- 1 orangerie pour réceptions pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes assises, idéale pour les fêtes de fin de tournage.
- Un restaurant « L'Alcôve » distingué par 3 Cocottes Logis, pouvant servir jusqu'à 1000 repas par jour, carte et menus "bistronomiques", à base de mets raffinés & créatifs préparés avec des produits locaux de saison, idéal pour rassasier les équipes.



Source : Etude d'opportunité économique pour un pôle audiovisuel au carrefour des trois régions Centre-Val de Loire / Nouvelle Aquitaine / Pays de la Loire – Version du 19/12/2019 – p.52

La conclusion de l'étude d'opportunité pose question sans que nous puissions aller plus loin dans l'analyse. Nous pouvons juste supposer que l'association n'ait pas ressenti un appui politique suffisant, notamment sur le plan financier, pour prendre le risque de s'installer à Loudun. L'implantation au Domaine de Roiffé restait quasiment « clé en main » avec un investissement moindre (3,94 millions d'euros) en comparaison avec le projet loudunais (fourchette estimée entre 11,5 et 12 millions d'euros).

*« Le projet PLATEAU est une belle initiative pour aider un territoire, elle est intéressante, bien pensée, et viable. Mais encore faut-il une volonté politique, au-delà des clivages, et des frontières (CC, départements, régions) et comme l'a dit Monsieur Patrick Volpilhac (Directeur de l'ALCA en Nouvelle-Aquitaine) « il n'existe aucun exemple de projet inter-régional en audiovisuel ». »*

Ainsi, le projet est désormais entre les mains du groupe B. et semble mis en sommeil par leurs initiateurs.

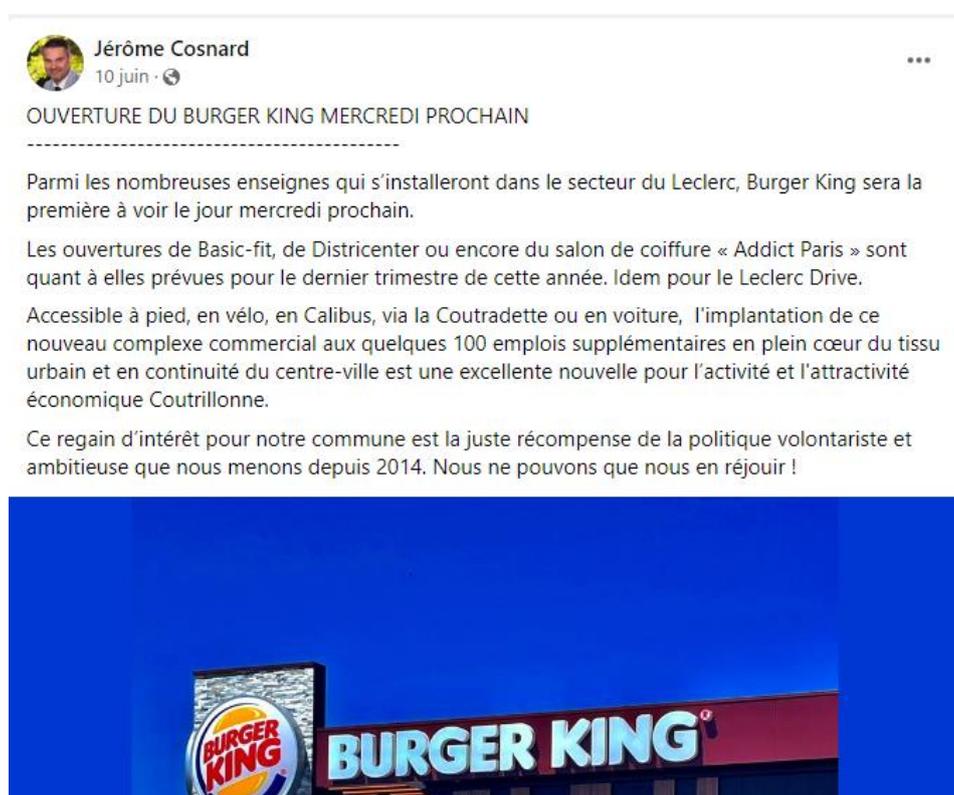
### 2.1.3) La posture ambiguë des élus

Les élus semblent être face à un dilemme : protéger l'armature commerciale du centre-ville et développer plus largement l'activité économique sur leurs territoires communal et intercommunal.

Dans les quatre villes d'études, nous constatons que les pouvoirs publics locaux soutiennent le développement des zones commerciales. La commune de Loudun a accueilli avec enthousiasme le groupe C. pour créer l'espace Carréo. Une page sur le site internet de la ville est consacrée à la présentation de la zone commerciale. Les élus étaient aussi présents lors de la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre en soutien au projet d'aménagement.

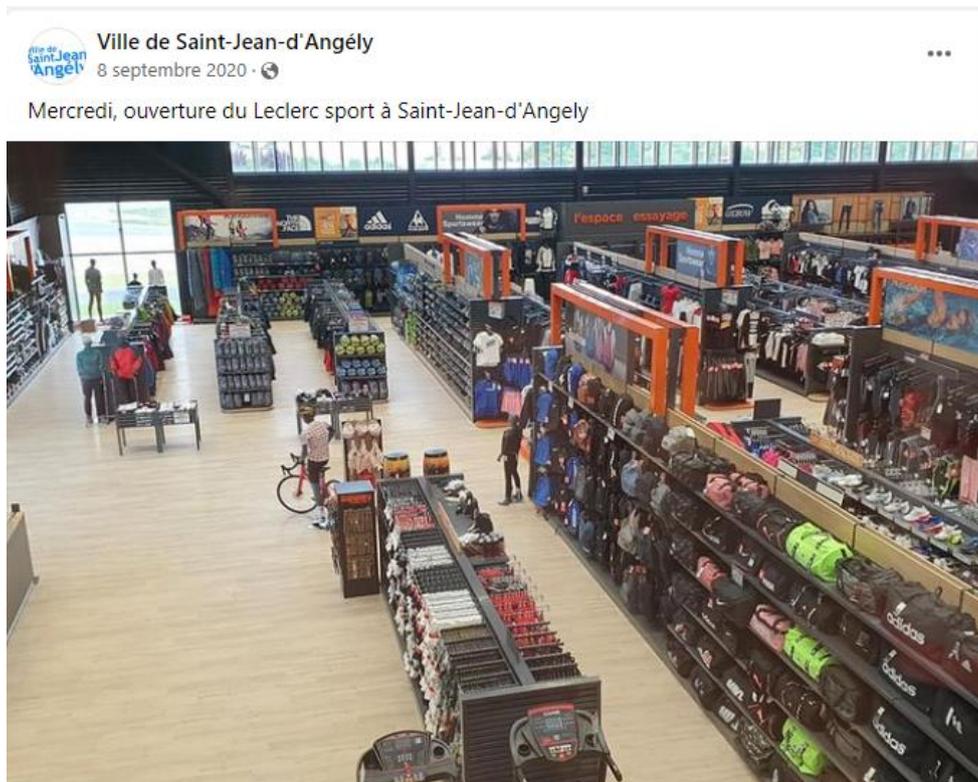
La commune de Saint-Jean-d'Angély dispose de deux zones commerciales aux deux extrémités de sa ville, au Nord-Ouest (Intermarché) et Nord-Est (E.Leclerc). Coutras possède une zone commerciale en développement au Nord de sa commune. Et Saint-Jean-de-Liversay nourrissait l'ambition de développer un espace commercial à l'entrée Sud de la commune au croisement des routes départementales D 114 et D 109.

#### **Figure n°38 : Extrait d'un post sur les réseaux sociaux diffusé sur la page du maire de Coutras en date du 10/06/2022**



Source : page facebook « Jérôme Cosnard », maire de Coutras, 10/06/2022

**Figure n°39 : Extrait d'un post sur les réseaux sociaux diffusé sur la page de la ville de Saint-Jean-d'Angély en date du 08/09/2020**



Source : page facebook « Ville de Saint-Jean-d'Angély », 08/09/2020

Néanmoins, les élus continuent à affirmer leur volonté de protéger et de développer l'armature commerciale en centre-ville. Par exemple, Coutras a créé en 2020 une agence publique de soutien aux commerces de proximité et à l'artisanat (ARTICOM). Aussi, Saint-Jean-d'Angély a défini une politique de lutte contre la « périphérisation » en limitant le développement des surfaces de plancher commerciales, limitation inscrite depuis dans les documents stratégiques d'aménagement du territoire (Schéma de Cohérence Territorial et Document d'Aménagement Commercial). Ils ont en plus souhaité conserver le contrôle sur la gestion de la nouvelle zone commerciale « La Grenoblerie III » lancée en 2017. Un contrat de concession a été signé avec la SEMDAS, Société d'Economie Mixte de l'Aunis et de la Saintonge. Ce contrat prévoit une clause qui oblige un contrôle a priori de la commune lors de projets d'installation d'activités sur cette zone. Ainsi toute vente doit être préalablement validée par la commune et le projet d'installation ne doit pas concurrencer l'offre commerciale en centre-ville.

Concernant Loudun, la commune a recruté un animateur de commerces de centre-ville à mi-temps en 2017 et incite l'installation de nouveaux commerces via les boutiques éphémères. La volonté politique du maire est clairement affichée : « *On a envie de redynamiser le centre-ville,*

*qui fait partie de nos priorités. [...] « Ce qui nous a fait mal dans le commerce de centre-ville, ce sont effectivement les grandes surfaces car il n'y a pas de problème de stationnement. C'est difficile de lutter. »* Extrait d'entretien avec un élu à Loudun.

Les élus locaux sont au centre de ce conflit d'intérêts entre préservation des commerces de centre-ville et extension de la périphérie commerciale. Ce dilemme est construit sur cette double casquette du maire dont nous avons fait référence précédemment mais aussi sur la préoccupation de tous les élus, indépendamment de la taille de la ville, de créer de l'emploi sur leur territoire. Une activité nouvelle qui s'implante sur leur commune est synonyme d'emplois et d'attractivité du territoire. Les élus des petites villes y sont d'autant plus sensibles qu'ils ont l'impression de défier le modèle établi du « tout métropole » quand une activité fait le choix d'investir dans leur petite ville.

Dans ce contexte, les élus mettent en œuvre des dispositifs pour animer l'armature commerciale de centre-ville et attirer de nouveaux acteurs économiques. Cependant, les acteurs économiques de centre-ville semblent peu coopératifs et présentent des signes de résistance.

## 2.2) Des commerçants hermétiques aux changements

« Question posée : En centre-ville, les commerçants sont-ils en difficulté ou vivent-ils correctement de leur commerce ? Réponse : Ils en vivent, après, est-ce qu'ils font tout pour leur commerce ... ? » Extrait d'entretien avec le manager de commerce de Loudun.

### 2.2.1) Des acteurs économiques qui investissent peu dans l'amélioration de leur local

Les élus semblent démunis face à des commerçants immobiles, alors que leur point de vente nécessiterait un rafraichissement.

*« Le beau attire le beau. Si on veut un brin de qualité, si on ne veut pas passer pour des ploucs je ne vous emmène pas à la Piña Colada, dans le bas, c'est le bar typique rural. J'imagine un touriste, ou quelqu'un qui s'intéresse à Loudun, il va penser qu'il est dans une ville de relou. Le beau attire le beau. Et nous avons, ça c'est un souci, je ne sais pas comment le prendre, encore un bon nombre de commerces, ça ne donne pas envie de les reprendre, ce sont des tas de poussières, ce sont des vitrines qui n'ont pas bougé depuis 20 ans. A partir du moment où une vitrine change, ça fait plus joli. Nous avons un commerçant qui change sa vitrine tous les 6 mois, il se paie un aménageur de vitrine, ça fait joli. Le moche attire le moche. »* Extrait d'entretien avec un élu à Loudun

Dans notre enquête par questionnaire, nous avons interrogé les acteurs économiques à ce sujet. Les répondants paraissent peu concernés par la nécessité d'améliorer ou de renouveler leur point de vente. Sur 72 répondants, 39 d'entre eux indiquent qu'ils ont réalisé des travaux d'amélioration de leur local plusieurs fois au cours de leur activité ; 9 n'ont jamais entrepris de travaux, seulement 6 l'envisagent. 18 répondants se sont contentés de réaliser des travaux uniquement lors de l'installation de leur activité dans les locaux qu'ils occupent

D'ailleurs, à ce sujet, sur les 9 répondants qui n'ont jamais entrepris de travaux, 8 sont locataires de leur local contre 1 qui en est propriétaire. 6 répondants locataires indiquent que des travaux sont en projet, alors que les répondants propriétaires n'ont exprimé aucun projet de rafraichissement de leur local d'activité.

Conventionnellement, hormis les travaux urgents prévus par l'article 1724 du Code civil (obligation de délivrance du bailleur), le bailleur, propriétaire du local, n'est pas tenu de réaliser les travaux nécessaires à l'exercice de l'activité du preneur (vétusté de l'immeuble, mise aux normes). Une clause est généralement insérée au contrat pour mettre à la charge du preneur ce type de travaux. S'agissant des « grosses réparations » définies à l'article 606 du Code civil, elles peuvent aussi être mises à la charge du preneur si une clause le prévoit. De plus, les réparations locatives listées à l'article 1754 du Code civil sont à la charge du preneur. Ainsi, la charge des travaux incombe généralement au locataire du local commercial. Seul le locataire est concerné par l'entretien et la rénovation du local. Par conséquent, cette situation juridique invite à questionner la pertinence des aides à la rénovation (ou rafraichissement) à destination des propriétaires de locaux d'activités car les propriétaires bailleurs sont peu concernés par la question, étant donné que cette charge incombe généralement au locataire. D'ailleurs sur 82 répondants, 58 sont locataires et 24 sont propriétaires de leur local.

### 2.2.2) Le digital, un outil incontournable pour les acteurs économiques des petites villes ?

Sur 72 répondants, 66 indiquent que leur activité est présente sur internet. Cependant, leur stratégie web reste limitée :

- 15 répondants sont présents au moins sur un support web ;
- 19 répondants combinent deux supports de promotion des ventes sur le web ;
- 20 répondants combinent trois supports de promotion des ventes sur le web ;
- Au-delà de quatre supports combinés, les répondants sont moins nombreux (12 répondants).

### 2.2.3) Une opposition persistante des acteurs économiques contre la piétonnisation des centres-villes

Les acteurs économiques installés en centre-ville défendent l'accessibilité du centre aux voitures. Ils exposent plusieurs arguments : l'âge de leur clientèle, les rues pavées non adaptées à la marche, la concurrence avec les commerces de périphérie qui disposent d'accès rapide et de stationnements gratuits.

*« En fait, il y a deux visions, mais le commerçant type de Loudun, il faut savoir les clients sont âgés et comme il y a des places partout en centre-ville, il y a des commerçants qui se disent qui si jamais on rend le centre-ville piéton nos clients ils ne feront pas 5/6min de marche, ils iront ailleurs dans les zones commerciales périphériques. Alors je l'entends cet argument mais par exemple le samedi il n'y a aucune famille qui vient se promener en centre-ville ». Extrait d'entretien avec le manager de centre-ville à Loudun.*

Certains commerçants usent de leur pouvoir d'élus municipaux pour maintenir l'accès du centre-ville aux voitures :

*« Et notamment, un commerçant qui a du pouvoir et qui pose problème, c'est un pharmacien, il a une clientèle âgée, il a des concurrents en dehors du centre-ville et il sait que si un jour le centre-ville devient piéton il perdra des clients. » Extrait d'entretien avec le manager de centre-ville à Loudun.*

### 2.2.4) Discontinuité du service commercial dans les petites villes

Sur 70 répondants, 41 indiquent qu'ils sont fermés entre 12h et 14h.

Sur 71 répondants, 40 indiquent être ouverts cinq jours sur sept, 23 sont ouverts six jours sur sept, seulement 5 sont ouverts tous les jours de la semaine et 3 sont ouverts moins de deux jours par semaine.

Pourtant, les managers de commerce pointent du doigt la disponibilité limitée des commerçants.

*« Les commerçants ici ferment à 12h et ne rouvrent qu'à 14h30, mais tous, c'est-à-dire qu'il y a une grosse clientèle d'actifs qui vient sur Loudun que pour travailler et qui pourrait faire les magasins entre 12h et 2 mais qui ne le font pas car c'est fermé. » Extrait d'entretien avec le manager de commerce à Loudun.*

A Coutras, le preneur de la boutique éphémère s'engage à ouvrir selon des jours et des horaires bien précis, fixés dans la convention de location :

*« Le sous-locataire s'engage à respecter les horaires d'ouverture suivants : du mardi au samedi de 9h00 à 19h00. Lors de manifestations organisées en centre-ville par la Commune, le sous-locataire s'engage à maintenir la boutique ouverte aux mêmes horaires que ces manifestations (exemples : brocante, fête de la ville, marché de Noël...). Si le sous-locataire souhaite ouvrir le lundi ou le dimanche, merci de le notifier dans la fiche signalétique. »* Extrait de la convention de sous-location de la boutique éphémère proposée par la commune de Coutras.

#### 2.2.5) Des acteurs économiques soutenus par la politique locale

Des aides spécifiques sont allouées aux acteurs économiques. Nous avons pu recenser plusieurs formes d'aides locales (communales ou intercommunales) :

- les aides à la création d'entreprises (Bourse Esprit d'entreprendre à Saint-Jean-d'Angély ciblant l'installation ou la reprise d'entreprises installées en centre-ville)
- des aides à l'amélioration des locaux. Par exemple, la communauté de communes du loudunais propose un dispositif d'aide aux très petites entreprises pour aider à financer des travaux de modernisation, de rénovation, d'accessibilité, de transition numérique, d'économie d'énergie ou d'acquisition de nouveaux matériels.
- des aides pour soutenir l'installation dans des locaux commerciaux en centre-ville (dispositifs des boutiques éphémères). Loudun et Coutras proposent aux porteurs de projet de tester leur commerce en prenant en charge une partie du loyer pendant une durée test limitée. Saint-Jean-d'Angély a abandonné ce dispositif à la suite d'un bilan mitigé. Coutras propose une boutique à l'essai dans son centre-ville et impose des conditions d'ouverture (jours et horaires). Loudun ouvre ce dispositif plus largement en proposant plusieurs locaux commerciaux en centre-ville dont les propriétaires ont signé une convention de partenariat avec la commune. Un espace de coworking est aussi proposé à Coutras (L'Arrêt Minute) et Saint-Jean-d'Angély (La Grappe), locaux situés en centre-ville.
- un accompagnement technique via la mise à disposition d'un manager de centre-ville. Loudun avait recruté un manager de commerce deux jours par semaine. Saint-Jean-d'Angély a recruté un chef de projet dédié à la revitalisation du centre-ville de 2015 à 2018. Coutras emploie un

manager de commerces de centre-ville depuis 2019 et la ville a créé une agence publique de soutien aux commerces de proximité et à l'artisanat.

- des subventions versées aux associations des acteurs économiques.

Nous avons interrogé les acteurs économiques concernant les aides et les subventions :

Sur 71 répondants, 25 indiquent qu'ils ont bénéficié d'aides ou de subventions publiques pour créer ou développer leur activité. Il semblerait que le soutien apporté aux acteurs économiques est à géométrie variable selon les villes d'étude (15 répondants installés à Loudun, 7 à Saint-Jean-d'Angély et 3 à Coutras).

Plus de la moitié des répondants (37 sur 70) confient qu'ils n'ont jamais rencontré la personne chargée de l'animation du centre-ville. Cependant, ils restent positifs quant à sa capacité à redynamiser le centre-ville (48 « oui » contre 17 « non » sur 65 répondants).

Il semble y avoir un écart entre les réponses apportées et les dispositifs offerts par les collectivités locales. Il aurait été intéressant d'interroger de nouveau les acteurs économiques pour pouvoir expliquer ces écarts.

Par exemple, nous avons perçu des difficultés auxquelles étaient confrontés les managers de centre-ville. Les commerçants semblaient défiants à leur égard et la collaboration semblait complexe à engager avec les associations d'acteurs économiques du centre-ville. Un manager de commerce nous avait confié qu'un porteur de projet avait refusé d'être conseillé.

*« Par exemple, la dame qui veut s'implanter pour son magasin de vêtement elle fait déjà les marchés ambulants donc elle a déjà sa clientèle mais ce n'est pas la même chose. Il y a des charges en plus donc j'ai voulu l'orienter. Elle l'a un petit peu mal pris. »* Manager de centre-ville à Coutras.

Le principe de liberté d'entreprendre<sup>305</sup> est une valeur constitutionnelle<sup>306</sup> autant que celle afférente au droit de propriété. Ce n'est donc pas un hasard si l'acteur public, dans son rôle interventionniste, se voit confronté à une forme de résistance ou plutôt de non-coopération des commerçants. L'interventionnisme étatique s'oppose alors à l'économie libérale. Chaque commerçant, chaque acteur économique interprète souvent les initiatives publiques comme une

---

<sup>305</sup> Ce principe de liberté de commerce et d'industrie fait partie des évolutions sociétales provoquées par la Révolution française qui a fait voler en éclats les corporatismes. Il a été institué par l'article 7 de la loi « décret d'Allarde » des 2 et 17 mars 1791 et par la loi « Le Chapelier » des 14 et 17 juin 1791 abolissant les corporations.

<sup>306</sup> Reconnu par le Conseil Constitutionnel comme un principe fondamental des droits et libertés publiques des citoyens (Cons. const., 16 janv. 1982).

forme d'ingérence et d'entrave à sa liberté d'exploitation et, selon eux, biaise la libre concurrence. Nous pouvons citer l'exemple du dispositif des « boutiques à l'essai » qui est souvent mal perçu par les commerçants existants puisque le commerçant éphémère qui bénéficiera de ce dispositif se verra accéder à un local rénové par la commune pour un loyer modique et dépourvu du paiement d'un droit au bail. Plusieurs commerçants nous ont confié qu'ils vivaient cette situation comme une injustice et comme de la concurrence déloyale.

De ce fait, nous remarquons que les missions du manager de commerces de centre-ville s'attachent davantage à chercher de nouveaux commerces et à faciliter leur installation plutôt qu'à apporter un accompagnement aux commerçants existants, puisque cette démarche est souvent mal perçue par les commerçants. Par ailleurs, le manager de commerces est lié contractuellement (contrat de travail) avec l'acteur public qui le recrute et l'emploie. L'initiative de recruter un manager de commerces de centre-ville n'appartient qu'à la commune alors que cet emploi est destiné aux commerçants. Les commerçants ne devraient-ils pas être associés à cette initiative pour qu'ils puissent accepter ce dispositif d'accompagnement et se l'approprier ? L'efficacité de ce dispositif pourrait faire l'objet d'une discussion plus approfondie dans des travaux complémentaires de recherche.

Ce travail empirique s'est attaché à évaluer le rôle des acteurs économiques dans le processus de transformation des centres-villes. Dans les représentations des acteurs publics, la fonction économique du centre-ville est présentée comme une fonction urbaine vitale, source principale de l'animation urbaine du centre. Ce regard posé sur le centre-ville contribue largement au fait que les acteurs publics, locaux ou nationaux, sont particulièrement attentifs à cette communauté. Dans le chapitre précédent, nous avons d'ailleurs constaté qu'au moins la moitié des dispositifs publics déployés par les élus locaux des villes d'étude visait l'activité économique en centre-ville. Cette section a mis en exergue les raisons de cet attachement particulier à la fonction commerciale des centres-villes. Tout d'abord, la fermeture d'un commerce en centre-ville est plus visible que celle d'un commerce en périphérie ; les vitrines vides en pied d'immeuble sont souvent citées en exemple. Ainsi la dimension symbolique du centre-ville influence l'image perçue de la ville et apparaît comme le baromètre de la vitalité celle-ci. Aussi, un commerce fermé en centre-ville est perçu par les usagers comme un échec

des pouvoirs publics, lesquels sont souvent rendus responsables de la situation. Le pouvoir politique est alors associé au pouvoir économique, comme s'ils étaient interdépendants.

Cependant, la préoccupation des acteurs économiques n'est pas de même nature. La raison d'être de son activité commerciale reste économique. Leurs intérêts seront donc logiquement orientés pour atteindre cet objectif. Ainsi, dans ce schéma, nous voyons apparaître deux profils d'acteurs économiques, ceux qui exercent des forces centrifuges sur le centre-ville, participant à en vider sa substance, et ceux qui y exercent des forces centripètes préservant parfois démesurément l'armature commerciale du centre-ville. De ce fait, nous pouvons avancer l'idée que les acteurs économiques influencent la répartition spatiale de l'activité économique. Pour ce faire, ils utilisent deux armes, leur force de représentation à travers les associations d'acteurs économiques et l'argument de l'emploi et des recettes fiscales apportées au territoire.

Les élus locaux, sensibles à leurs influences, semblent tenir une position inconfortable et ambiguë entre la protection de l'armature commerciale de centre-ville et le développement de l'activité économique en périphérie du centre. Des actions sont menées mais semblent ne pas être coordonnées avec les principaux concernés, ce qui peut nuire à l'efficacité des initiatives publiques pour revitaliser commercialement le centre-ville.

La dernière section de ce chapitre poursuit l'ambition de croiser les regards entre les différents acteurs des centres-villes en tenant compte des représentations et des pratiques spatiales des usagers. Cette section interrogera la place de la fonction commerciale à partir des études menées auprès des usagers.

### 3) Réinterroger les représentations collectives à travers le prisme du regard et des pratiques des usagers

Cette dernière section s'appuie sur les résultats de l'enquête par questionnaire et sur ceux obtenus avec le jeu de reconstruction spatiale. Nous souhaitons dans cette dernière section remettre en question le récit ambiant sur les centres-villes des petites villes et rediscuter les fonctionnalités urbaines à travers le prisme des représentations et des usages des « citoyens-de-la-cité » (Lévy, 1987). Plus largement, nous nous interrogerons sur l'intérêt de mobiliser ces acteurs « dépourvu de tout pouvoir de décision » (Lévy, 1987) dans la fabrique urbaine des centres-villes des petites villes.

#### 3.1) Intensité et motifs de fréquentation du centre-ville, un décalage entre les représentations et les pratiques spatiales ?

Le centre-ville fait souvent l'objet de vive critique en matière de fréquentation, autant de la part des commerçants que des usagers. Le centre-ville est souvent qualifié de « mort » car il serait peu ou pas suffisamment fréquenté. A l'appui de notre enquête par questionnaire, nous avons souhaité interroger les usagers sur leur niveau de fréquentation du centre-ville et sur leurs motifs de fréquentation du centre-ville.

##### 3.1.1) Le centre-ville, un espace du quotidien ?

Contrairement à l'image véhiculée d'un centre-ville « vide » ou « mort », les répondants indiquent qu'ils fréquentent régulièrement (55%) à très régulièrement (26%) le centre-ville. Cela laisse supposer que le centre-ville reste un espace de fréquentation du quotidien<sup>307</sup>.

**Tableau n°66 : Réponses obtenues pour la question « A quelle fréquence venez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

Intensité de la fréquentation	SJDL	Coutras	SJDA	Loudun	Total	%
Très régulièrement	65	16	59	12	152	26%
Régulièrement	103	45	151	25	324	55%
Occasionnellement	28	10	33	12	83	14%
Rarement	12	2	15	2	31	5%
Jamais	0	0	1	0	1	0%
Total général	208	73	259	51	591	100%

Source : TEXIER Elodie

<sup>307</sup> Il serait intéressant d'explorer davantage cet aspect dans de futurs travaux à partir d'un dispositif de comptage installé en centre-ville.

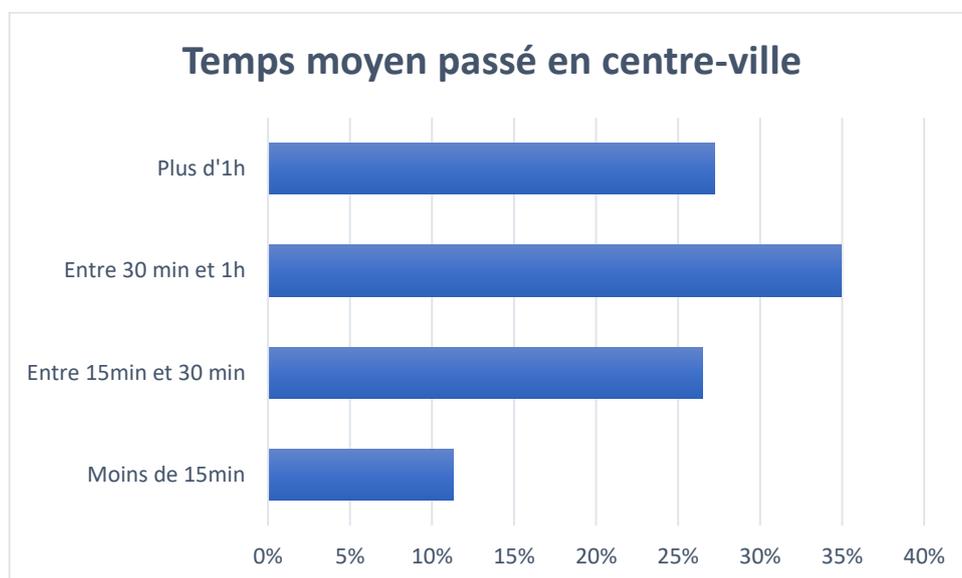
Par ailleurs, le temps passé en centre-ville est plutôt assez long. 35% des répondants passeraient entre 30 minutes à 1 heure et 27% des répondants resteraient plus d'une heure dans le centre-ville. Ainsi, nous dénombrons 62% des répondants qui passeraient au moins une demi-heure dans le centre-ville. De ce fait, le centre-ville apparaît comme un espace du temps long.

**Tableau n°67 : Tableau des réponses obtenues pour la question « En moyenne, combien de temps passez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

	Moins de 15min	Entre 15min et 30 min	Entre 30 min et 1h	Plus d'1h
<b>SJDY</b>	23	48	104	82
<b>Coutras</b>	14	31	20	13
<b>Loudun</b>	7	24	12	11
<b>SJDL</b>	0	0	0	0
<b>Total (359)</b>	44	103	136	106
<b>%</b>	<b>11%</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>	<b>27%</b>

Source : TEXIER Elodie

**Graphique n°05 : Représentation graphique des réponses obtenues pour la question « En moyenne, combien de temps passez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**



Source : TEXIER Elodie

### 3.1.2) Le centre-ville, un espace plaisir ou utilitaire ?

Nous avons souhaité connaître les raisons principales pour lesquelles les usagers se rendaient en centre-ville. Parmi les réponses apportées, nous les avons classées dans deux grandes catégories : les motifs « plaisirs » liés à la fonction urbaine récréative et les motifs « utilitaires » qui sont associés aux autres fonctions urbaines (habiter, échanger, administrer). Nous en déduisons que 69% des répondants se rendent en centre-ville pour des raisons « utilitaires » (emploi/formation/courses alimentaires/ accès aux services et à l'administration/ accès aux soins de santé).

Pour 31% des répondants, le motif « faire ses courses alimentaires » est la raison principale de leur fréquentation du centre-ville.

**Tableau n°68 : Classement des réponses obtenues pour la question « Pour quelles raisons principales fréquentez-vous le centre-ville de [ville] ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

Catégorie	Motifs	Loudun	SJDY	Coutras	SJDL	Total	%
<b>Utilitaire</b>	Pour travailler/rechercher un emploi/se former	24	58	21	55	158	24%
<b>Utilitaire</b>	<b>Faire ses courses alimentaires</b>	<b>17</b>	<b>98</b>	<b>24</b>	<b>67</b>	<b>206</b>	<b>31%</b>
<b>Utilitaire</b>	Pour accéder aux services (assurances, banque, bureau de poste...) et à l'administration (mairie, bureau de police, Trésor public...)	4	38	12	5	59	9%
<b>Utilitaire</b>	Pour raison de santé	5	16	10	63	94	14%
<b>Plaisir</b>	Pour se divertir (voir ses proches/faire du sport/se promener/se rendre au cinéma/musée/médiathèque...)	8	36	7	14	65	10%
<b>Plaisir</b>	Pour se restaurer/boire un verre	9	26	7	0	42	6%
<b>Plaisir</b>	Pour faire du shopping ou prendre soin de soi (coiffure, soin, esthétique...)	7	9	17	0	33	5%
						<b>657</b>	<b>100%</b>

Source : TEXIER Elodie

Dans la section précédente, les acteurs économiques ayant répondu à notre enquête indiquaient ne pas connaître de variations saisonnières sur leur chiffre d'affaires. Nous avons souhaité explorer cette question auprès des usagers pour évaluer les effets d'influence des événements qui rythment la vie quotidienne locale sur la fréquentation du centre-ville.

**Tableau n°69 : Réponses obtenues pour la question « A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

Occasion de l'année où le CV est le plus fréquenté		
	Occasion particulière	Sans occasion particulière ou À tout moment
<b>SJDY</b>	62	35
<b>Coutras</b>	12	7
<b>Loudun</b>	21	7
<b>SJDL<sup>308</sup></b>	0	0
<b>Total (144)</b>	95	49
<b>En %</b>	66%	34%

Source : TEXIER Elodie

Selon les réponses apportées par les répondants, nous avons pu les classer selon deux thèmes : la temporalité (occasion particulière ou sans occasion particulière) et la nature de la motivation (plaisir ou utilitaire). Globalement, les répondants sont sensibles aux évènements qui peuvent intensifier leur fréquentation du centre-ville. 66% des répondants indiquent qu'ils se déplacent en centre-ville plus souvent lors d'évènements particuliers. La dimension festive arrive en tête des occasions citées. Par ailleurs, le marché est cité à plusieurs reprises pour Saint-Jean-d'Angély et Coutras. Pour ces deux villes, le marché fait partie des facteurs de motivation importants qui incitent à la fréquentation du centre-ville. D'ailleurs, la citation « marché » a été classée volontairement dans les deux catégories : « plaisir » et « utilitaire ». Le marché est un lieu de socialisation, participant au maintien du lien social entre les habitants. Il anime l'espace urbain, c'est pourquoi nous avons fait le choix de l'intégrer autant à la catégorie « plaisir » qu'« utilitaire ».

L'intensification de la fréquentation du centre-ville dépend alors du motif « plaisir » qui apparait à 55% des occasions citées.

<sup>308</sup> Les usagers de Saint-Jean-de-Liversay n'ont pas été interrogés sur cette question.

**Tableau n°70 : Réponses obtenues pour la question « A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

	<b>Plaisir</b>	<b>Utilitaire</b>
<b>SJDY</b>	78	63
<b>Coutras</b>	22	23
<b>Loudun</b>	9	5
<b>SJDL<sup>309</sup></b>	0	0
<b>Total (200)</b>	109	91
<b>%</b>	55%	46%

Source : TEXIER Elodie

Ces résultats permettent de nuancer les réponses collectées du côté des acteurs économiques. En effet, les réponses des usagers démontrent tout d'abord qu'ils fréquentent le centre-ville quotidiennement. Le centre-ville ne serait donc pas « mort ». Par ailleurs, la fréquentation du centre-ville varie selon les événements (période des fêtes, fêtes locales...), ce qui pourrait entraîner des variations sur le chiffre d'affaires des acteurs économiques installés en centre-ville. En revanche, ce sujet serait à développer davantage car les résultats croisés entre acteurs économiques et usagers laissent alors supposer que l'animation urbaine générée par des événements n'entraînerait pas systématiquement une augmentation de la consommation des usagers en centre-ville. Animation urbaine et acte de consommation seraient alors déconnectés. Cette question mériterait d'être approfondie.

### 3.1.3) Le centre-ville, un espace adapté pour la voiture

**Tableau n°71 : Réponses obtenues pour la question « Quel mode de transport utilisez-vous le plus souvent pour vous rendre en centre-ville de [ville] ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

	<b>Voitures et autres véhicules motorisés</b>	<b>Mobilité active</b>
<b>SJDY</b>	143	95
<b>Coutras</b>	42	16
<b>Loudun</b>	34	7
<b>SJDL</b>	112	93
<b>Total</b>	331	211
<b>%</b>	61%	39%

Source : TEXIER Elodie

<sup>309</sup> Les usagers de Saint-Jean-de-Liversay n'ont pas été interrogés sur cette question.

Nous constatons une forte dépendance à la voiture pour se rendre en centre-ville. 61% des répondants indiquent qu'ils utilisent une voiture ou un autre véhicule motorisé (plus marginal mais classé dans cette catégorie) pour se rendre en centre-ville. Ces résultats sont conformes à la configuration des villes et des villages et hameaux satellites qui sont dépourvues de transport public au moment de l'enquête. A noter que Saint-Jean-d'Angély et Loudun proposent une navette les jours de marché pour accéder au centre-ville et que Coutras dispose du réseau de bus intercommunal gratuit depuis septembre 2020 et d'un bus « Coutradette » depuis mai 2021, mis en service après notre enquête.

**Tableau n°72 : Réponses obtenues pour la question « selon vous, trouver une place de stationnement dans le centre-ville est facile ou difficile ? » - Enquête par questionnaire « usagers »**

	Facile	Difficile
SJDY	149	80
Coutras	21	36
Loudun	33	7
SJDL (non interrogé)	0	0
Total	203	123
%	62%	38%

Source : TEXIER Elodie

Contrairement aux idées reçues, 62% des répondants précisent qu'il est facile de trouver une place de stationnement. Loudun réunit 83% des répondants, Saint-Jean-d'Angély reste dans la moyenne et pour Coutras la tendance s'inverse puisque seulement 37% des répondants considèrent qu'il est facile de trouver une place de stationnement.

Néanmoins, nous avons pu remarquer dans les chapitres précédents que les centres-villes des villes d'étude n'étaient pas suffisamment adaptés aux mobilités actives (piétonnes et cyclistes). Dans cette perspective, il est compréhensible que l'usage de la voiture soit alors prioritaire sur les autres formes de mobilités puisque son usage n'est ni contraint, ni concurrencé, les voies d'accès n'étant pas suffisamment adaptées et sécurisées à ce stade.

Nous allons désormais interroger la place des fonctions urbaines en centre-ville selon les représentations des usagers.

### 3.2) La fonction commerciale du centre-ville à l'épreuve des représentations socio-cognitives des usagers

A partir du jeu de reconstruction spatiale, nous avons souhaité vérifier si la fonction commerciale tenait une place aussi importante dans la représentation des usagers que dans la représentation des acteurs publics.

#### 3.2.1) Bref rappel méthodologique

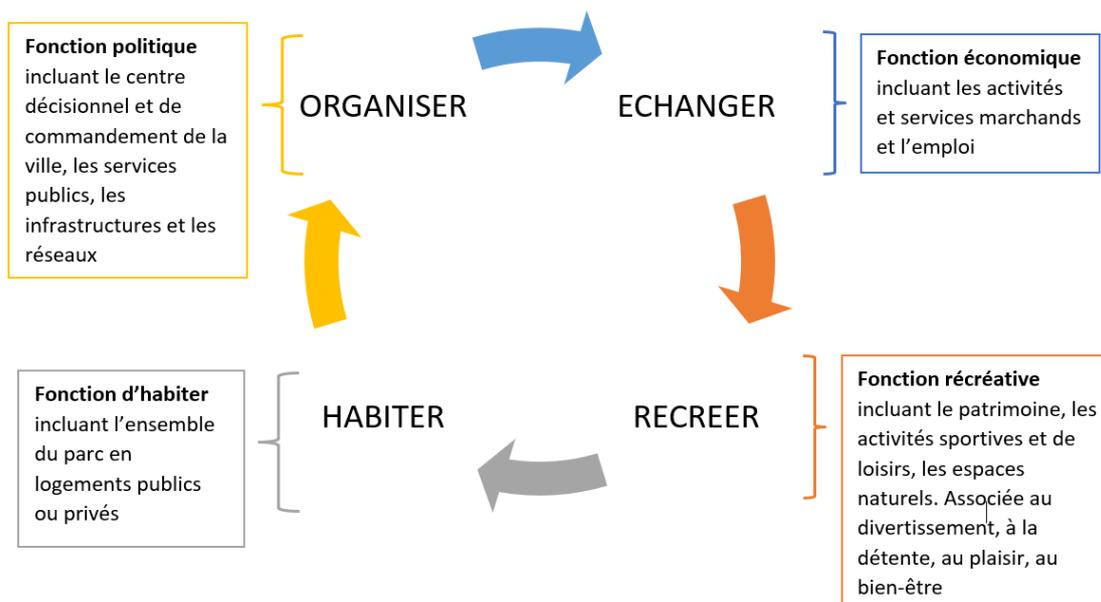
Chaque pièce de bois posée sur le plateau de jeu par un participant est consignée dans un document par ordre chronologique en indiquant à quel élément du paysage elle correspond.

Pour le traitement des données, les pièces de bois ont été classées en 5 catégories :

- Les commerces/services de centre-ville (a)
- Les commerces/services périphériques (b)
- Les lieux culturels privés, patrimoniaux, de loisir, espaces naturels (c)
- Les services publics, infrastructures, réseaux. Les services publics renvoient à ses quatre fonctions principales : l'ordre et la régulation, la protection sociale et sanitaire, à vocation éducative et culturelle, à caractère économique. (d)
- Le logement/l'habitat (e)

Ces cinq catégories correspondent aux quatre fonctions de la ville : « les échanges » pour les commerces et services, « le récréatif » pour les lieux culturels privés, patrimoniaux, de loisir et les espaces naturels, « le politique » pour les services publics, infrastructures et transports et la fonction « habiter » qui renvoie au logement.

**Figure n°40 : Schéma des quatre fonctions urbaines du centre-ville et de leur contenu**



Source : TEXIER Elodie

### 3.2.2) Hiérarchisation des fonctions urbaines dans les représentations des usagers

#### a) Dans la ville d'aujourd'hui (phase 1)

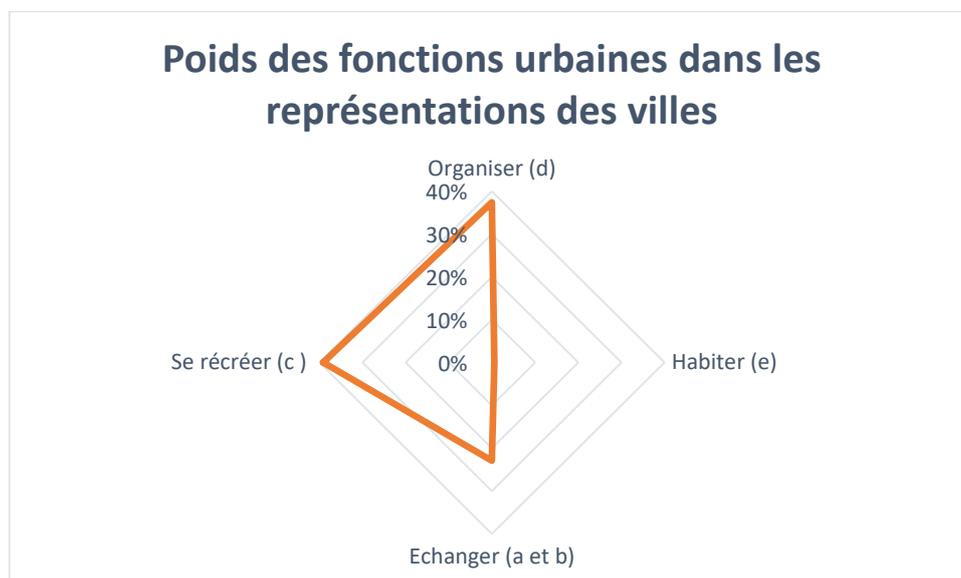
A partir des résultats de la phase 1 des ateliers, nous constatons que la représentation socio-cognitive des participants est plutôt partagée entre la dimension « récréative » et la dimension « services publics/équipements » ; cependant le premier tour de table renforce la place accordée à la dimension récréative. D'ailleurs, dès les premières pièces posées, la dimension récréative est apparue en premier, représentée par des lieux patrimoniaux, de loisirs et des espaces naturels.

**Tableau n°73 : Ventilation des résultats de la phase 1 selon les fonctions urbaines – Echelle « ville »**

	Total	%
<b>Organiser (d)</b>	67	37%
<b>Habiter (e)</b>	1	1%
<b>Echanger (a et b)</b>	41	23%
<b>Se récréer (c)</b>	70	39%
	179	100%

Source : TEXIER Elodie

**Graphique n°06 : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 1 – Echelle « ville »**



Source : TEXIER Elodie

Ces résultats redéfinissent la hiérarchie socio-cognitive des fonctions urbaines jusqu'à faire disparaître la fonction « habiter » qui n'a pas été citée au cours de ces ateliers.

**b) Dans le centre-ville d'aujourd'hui (phase 1)**

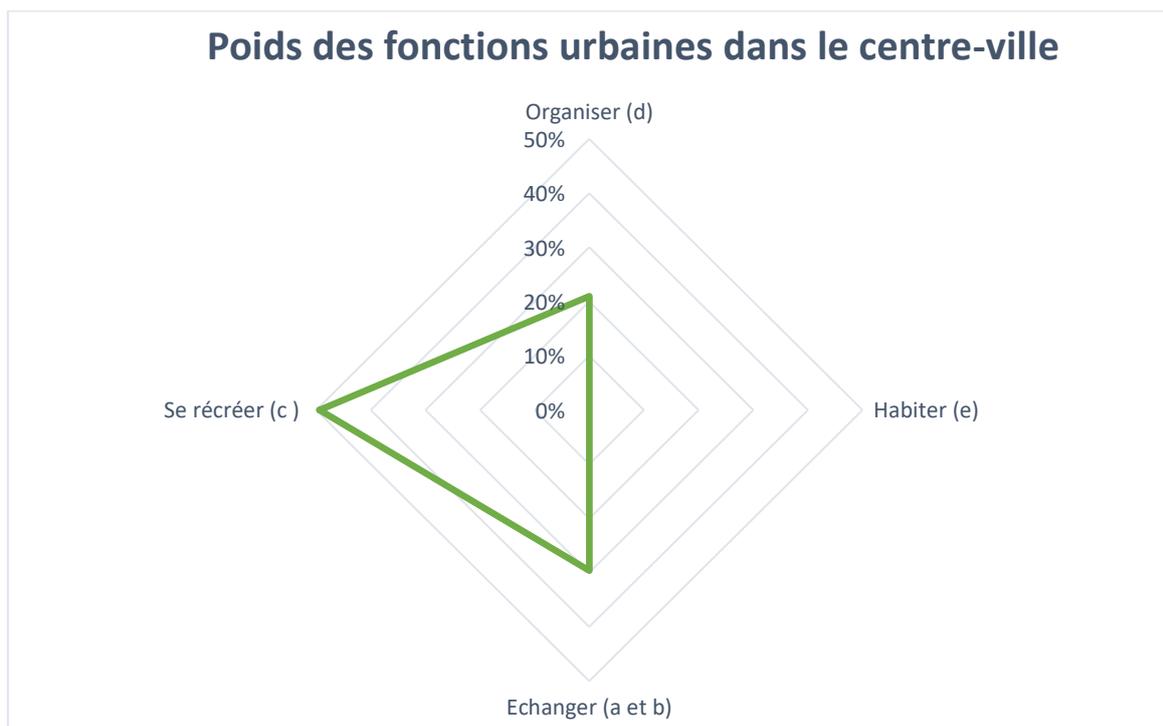
A l'échelle du centre-ville, nous constatons que la dimension récréative domine les autres fonctions urbaines de la ville. Cette dimension représente 49% des objets disposés sur la table de jeu appartenant à la catégorie « centre-ville ». Cette dimension récréative s'appuie notamment sur des éléments patrimoniaux et symboliques qui participent à la théâtralisation du centre-ville, à son décorum. Ces objets urbains affirment la singularité du centre-ville qui apparaît en ce sens comme un espace non substituable à un autre espace de la ville.

**Tableau n°74 : Ventilation des résultats de la phase 1 selon les fonctions urbaines –  
Echelle « centre-ville »**

	Total	%
<b>Organiser (d)</b>	17	21%
<b>Habiter (e)</b>	0	0%
<b>Echanger (a et b)</b>	24	30%
<b>Se récréer (c)</b>	40	49%
Total	81	100%

Source : TEXIER Elodie

**Graphique n°07 : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 1 – Echelle « centre-ville »**

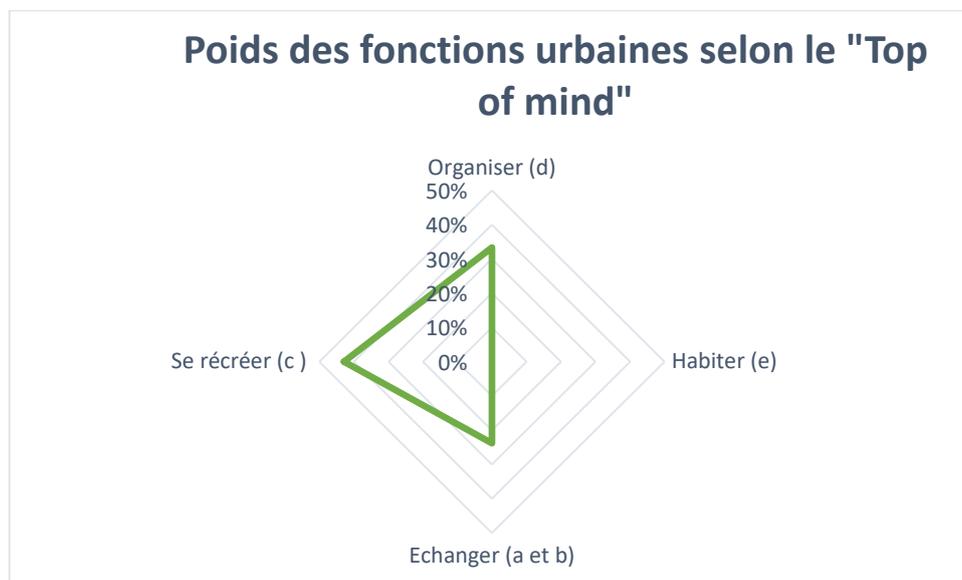


Source : TEXIER Elodie

- c) Le poids des fonctions urbaines dans les représentations « spontanées » des villes d'étude : le « top of mind » (phase 1)

Le « Top of mind », terme emprunté au marketing, est interprété ici comme l'idée qui vient en premier à l'esprit. Il a été déterminé lors du premier tour de table des participants qui devaient les uns après les autres déposer une pièce sur la table de jeu. Encore une fois, la forte dimension récréative domine les représentations socio-cognitives. Souvent, ce sont les objets urbains à fortes dimensions symbolique et patrimoniale réunies, qui sont cités en premier.

**Graphique n°08 : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir du « top of mind » des participants– Phase 1 – Echelle « ville »**



Source : TEXIER Elodie

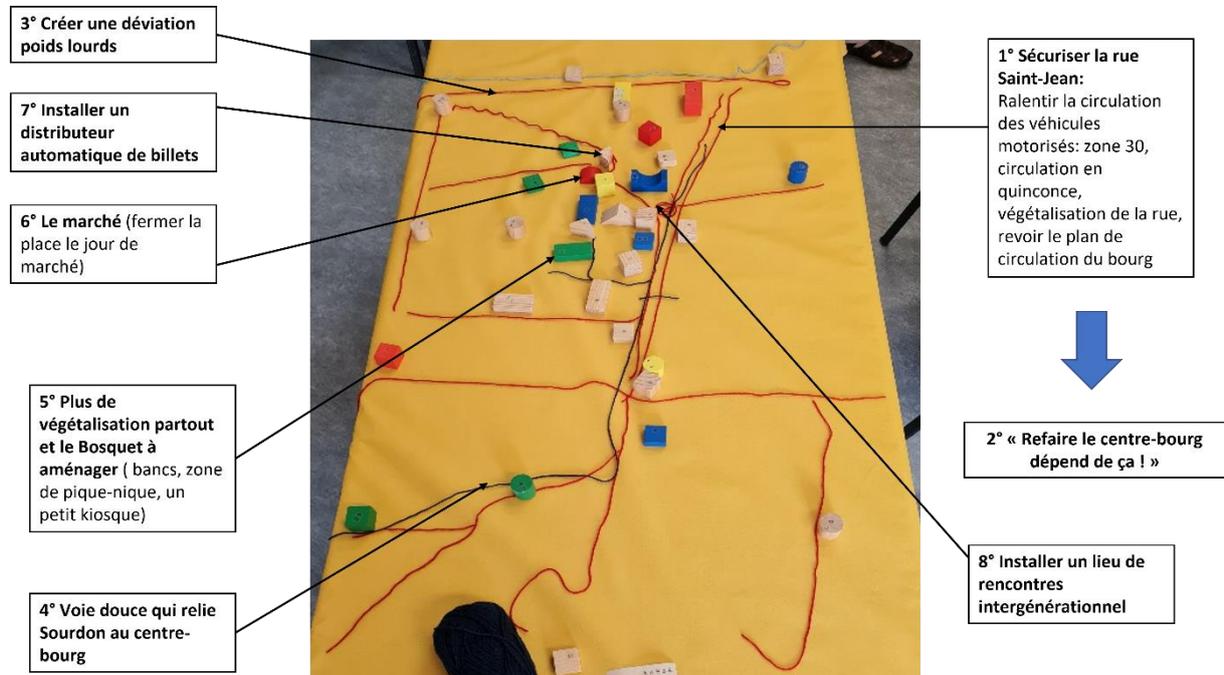
3.2.3) La fonction commerciale au second plan dans la ville et le centre-ville de demain ? Les représentations socio-cognitives des usagers bousculent les idées reçues

- a) Dans la ville de demain (phase 2)

Lors de la deuxième phase des ateliers de reconstruction spatiale, les usagers avaient carte blanche pour apporter des améliorations à la ville. Aucune contrainte n'a été imposée, ni budgétaire, ni technique et les usagers devaient imaginer leur ville « idéale ». Des propositions très concrètes ont été suggérées. Les pièces du jeu ont été déplacées, supprimées et certaines ajoutées. Comme lors de la première phase, nous avons listé l'ensemble des modifications et leur signification afin de faciliter le travail de traitement des données. En prenant les exemples d'ateliers (figures n°41 et n°42), nous avons matérialisé les changements à partir de la

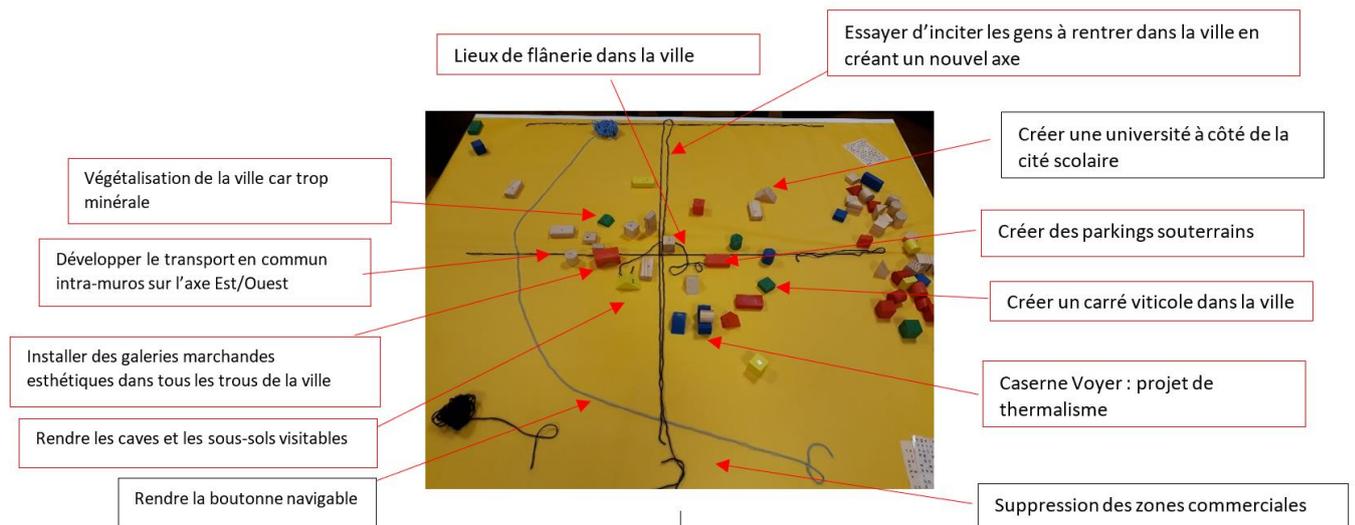
restitution photographique. Nous pouvons constater que les améliorations apportées sont particulièrement pragmatiques.

**Figure n°41 : Exemple d'améliorations apportées à la reconstruction socio-cognitive de la ville de Saint-Jean-de-Liversay – Atelier 2 – Phase 2**



Source : TEXIER Elodie

**Figure n°42 : Exemple d'améliorations apportées à la reconstruction socio-cognitive de la ville de Saint-Jean-d'Angély – Atelier 1 – Phase 2**



Source : TEXIER Elodie

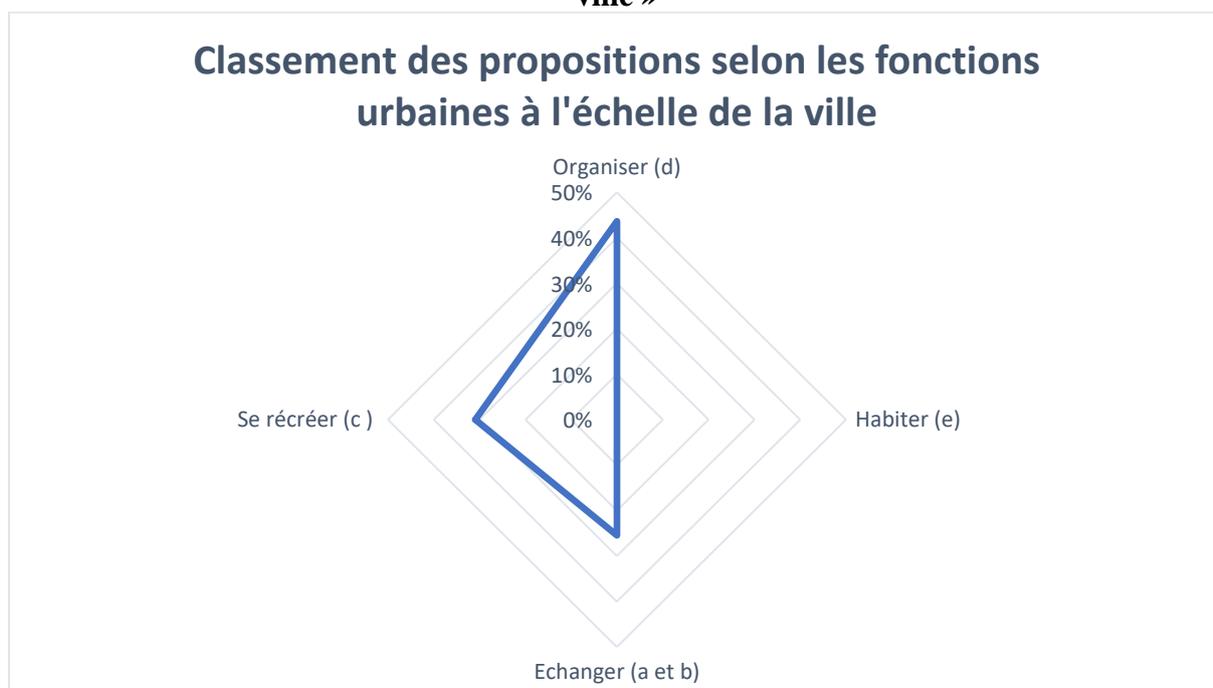
Les résultats démontrent que les usagers considèrent que la ville améliorée dépend de la fonction « organiser » qui est surreprésentée par rapport aux autres fonctions urbaines de la ville. La réintroduction d'infrastructures publics et de services publics semble prioritaire dans les besoins exprimés. La fonction « Echanger » se situe en troisième position derrière la fonction « se récréer ».

**Tableau n°75 : Ventilation des résultats de la phase 2 selon les fonctions urbaines – Echelle « ville »**

	Total	%
Organiser (d)	24	44%
Habiter (e)	0	0%
Echanger (a et b)	14	25%
Se récréer (c)	17	31%
	55	100%

Source : TEXIER Elodie

**Graphique n°09 : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 2 – Echelle « ville »**



Source : TEXIER Elodie

b) Dans le centre-ville de demain (phase 2)

Concernant le centre-ville, les améliorations proposées visent trois fonctions urbaines : la fonction récréative, la fonction politique (organiser) et la fonction d'échanges.

Des spécificités apparaissent selon les villes d'étude. Par exemple, le commerce de centre-ville tient une place plus importante à Saint-Jean-de-Liversay. En effet, ce résultat est explicable au regard de l'absence de commerces en centre-bourg. A l'inverse, la fonction « échanger » pour Saint-Jean-d'Angély est largement inférieure aux autres fonctions.

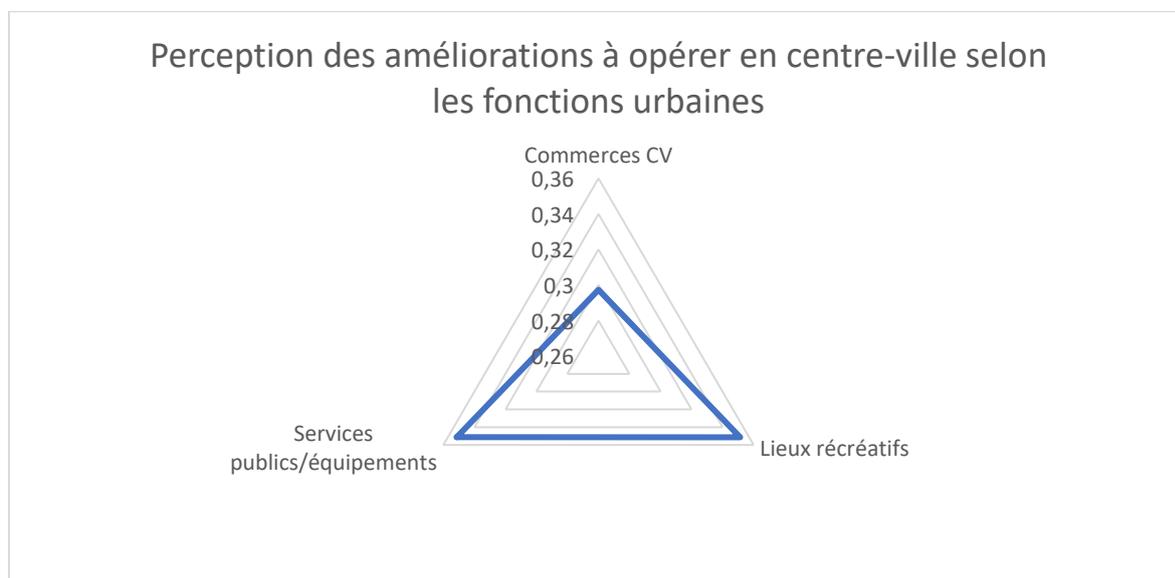
Le résultat général montre que les représentations usagers accordent une place quasiment équivalente aux trois fonctions urbaines citées. La fonction « échanger » est en léger retrait par rapport aux deux autres fonctions. Néanmoins, l'écart n'est pas suffisamment important pour affirmer que la fonction commerciale a disparu totalement des représentations collectives et des pratiques spatiales.

**Tableau n°76 : Ventilation des résultats de la phase 2 selon les fonctions urbaines –  
Echelle « centre-ville »**

Ventilation "améliorations" par fonction urbaine	<b>SJDA</b>	<b>Loudun</b>	<b>SJDL</b>	Total	%
Commerces de centre-ville (échanger)	1	4	6	11	30%
Lieux récréatifs (se récréer)	5	4	4	13	35%
Services publics/équipements (administrer)	3	6	4	13	35%
Total	9	14	14	37	100%

Source : TEXIER Elodie

**Graphique n°10 : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 2 – Echelle « centre-ville »**



Source : TEXIER Elodie

Pour apporter un éclairage supplémentaire aux résultats des ateliers, nous les avons comparés avec les résultats de l'enquête « usagers »<sup>310</sup> administrée par questionnaire. Nous avons spécifiquement étudié les résultats de trois questions portant sur l'image du centre-ville et sur les améliorations nécessaires selon les usagers. Nous constatons que les résultats de cette enquête rejoignent les résultats des ateliers.

Les réponses apportées à la question posée sur les propositions d'amélioration sont assez précises, très pragmatiques telles qu'exposées lors des ateliers.

<sup>310</sup> Résultats cumulés des 4 villes d'étude de l'enquête usagers

**Tableau n°77 : Propositions d'amélioration classées par thème, citées par les répondants de l'enquête par questionnaire « usagers »**

	Coutras	Loudun	SJDY	SJDL	TOTAL	%
Offres commerciales et de services plus variées / lutte contre la vacance commerciale	13	19	69	70	171	37%
Amélioration accès centre-ville (mobilité douce / stationnement / transport public / sens de circulation)	11	11	53	0 <sup>311</sup>	75	16%
Cadre de vie / ambiance urbaine	13	14	97	97	221	47%
				Total	467	100%

Source : TEXIER Elodie

L'amélioration du cadre de vie et de l'ambiance urbaine domine les autres propositions d'amélioration. Les animations et les lieux de rencontre et de détente (placettes agréables, végétalisation...) sont très largement cités. Nous retrouvons aussi l'entretien des immeubles vétustes, le renforcement de la sécurité et de la propreté des rues. Puis, juste après, nous retrouvons les propositions d'amélioration de l'offre commerciale incluant son développement, la lutte contre les centres commerciaux et l'attractivité des vitrines vides.

Enfin, l'amélioration de l'accès au centre-ville pour les piétons et cyclistes fait partie des suggestions des usagers. Ils proposent que les accès soient mieux aménagés et sécurisés pour ces mobilités actives. Ils préconisent aussi d'améliorer la signalétique pour accéder aux stationnements (voiture) et aux services.

Lorsque nous analysons plus attentivement ces résultats, il semble que les trois fonctions mises en exergue (Organiser-Se récréer-Echanger) sont plutôt poreuses. En effet, l'ambiance urbaine peut être améliorée grâce à un meilleur partage de la voirie entre les mobilités actives et la voiture. En général, cela permet de diminuer les nuisances liées aux véhicules à moteur. Les espaces communs deviennent plus paisibles et agréables. De plus, la vacance commerciale participe à la détérioration du paysage urbain et, de fait, de celle du cadre de vie en centre-ville.

Cette porosité démontre l'interdépendance des fonctions qui nécessiteraient alors des actions urbaines simultanées.

<sup>311</sup> Le thème de l'accessibilité est apparu comme prioritaire en réponse à la question sur les améliorations apportées à la ville dans son ensemble mais il n'est pas apparu lors de la question sur les attentes en centre-ville.

Cette section avait pour objectif de questionner les idées reçues et les idées imposées par certains acteurs dont le pouvoir d'influence est tel que leur point de vue devient le récit collectif dominant. Nous avons souhaité approfondir nos analyses à travers le prisme des usagers pour croiser leurs expériences urbaines de la petite ville et de son centre-ville avec les convictions exprimées par certains acteurs lors de ce travail empirique.

**Le centre-ville des petites villes est-il déserté par les usagers ?** Les résultats de l'enquête usager viennent à contrepied de cette image reçue puisque le centre-ville apparaît comme un espace de fréquentation quotidienne et du temps long. Le centre-ville est alors associé à une pratique spatiale attachée à l'utilitaire. De plus, la fréquentation s'intensifie en fonction des évènements au cours de l'année (fêtes...) et en ces circonstances, la pratique spatiale du centre-ville est synonyme de « plaisir ». En revanche, la fréquentation du centre-ville stimulée par des évènements semble décorrélée des pratiques de consommation, puisque les acteurs économiques disent ne pas connaître de variations importantes de leur chiffre d'affaires au cours de l'année.

**Le centre-ville des petites villes est-il inaccessible pour la voiture ?** Les résultats de l'enquête démontrent que les usagers se garent particulièrement facilement avec leur voiture qui est le mode de transport privilégié pour accéder au centre-ville. D'ailleurs, dans les points négatifs du centre-ville (traités dans le chapitre 5), les usagers pointent du doigt le manque d'accessibilité pour les mobilités actives (piétons et cyclistes prioritairement).

**La fonction commerciale des petites villes est-elle dominante dans les représentations socio-cognitives des usagers ?** A partir des ateliers de reconstruction spatiale, nous avons pu interroger et hiérarchiser les fonctions urbaines du centre-ville de la petite ville selon les représentations socio-cognitives des usagers. La fonction « organiser » et la fonction « se récréer » sont arrivées en tête des représentations lors de la phase de reconstruction de la petite ville. La fonction « échanger » est en retrait par rapport aux deux autres fonctions urbaines. La fonction « habiter » a complètement disparu de la ville. Nous ne savons pas vraiment comment interpréter cette donnée mais elle ne semble pas forcément réjouissante. En effet, cette fonction n'apparaît pas dans la reconstruction du centre-ville et de la ville entière. Cette fonction semble être devenue invisible alors que le logement fait partie des points de vigilance de l'action publique urbaine. S'agissant du centre-ville, la fonction « se récréer » domine les représentations socio-cognitives, devant la fonction « échanger » qui apparaît comme moitié moins importante dans les représentations. Ces représentations réaffirment la dimension hautement symbolique du centre-ville dont le patrimoine bâti sert d'ancrage. Elles font aussi apparaître la dimension récréative du centre-ville, synonyme de détente, de plaisir et de bien-

être. Enfin, lors de la phase d'améliorations à apporter à la petite ville, les attentes des participants se sont concentrées sur le renforcement de la fonction « organiser ». La demande exprimée en matière d'interventions publiques était particulièrement forte et les propositions étaient pragmatiques (des propositions concrètes ont été faites). La fonction « se récréer » intervient en deuxième position. Puis la fonction « échanger » apparaît encore une fois à la dernière place du classement des fonctions urbaines. La fonction « habiter » est encore une fois complètement occultée par les participants. S'agissant des améliorations attendues en centre-ville, les fonctions « organiser » et « se récréer » interviennent en tête du classement, à égalité parfaite tandis que la fonction « échanger » apparaît encore une fois comme secondaire. La fonction « échanger » ne semble donc pas occuper une plus grande place dans les représentations socio-cognitives, bien au contraire, cette fonction arrive derrière les fonctions « organiser » et « se récréer ». En croisant ces résultats avec ceux des enquêtes « usagers », nous remarquons que la fonction « échanger » fait partie des citations les plus nombreuses en matière de propositions d'amélioration pour la ville de Loudun. Pour les autres villes d'étude, cette fonction urbaine ne semble pas faire partie des préoccupations majeures des répondants. Si nous tenons compte des résultats de l'enquête usagers dans son ensemble, les propositions d'amélioration du centre-ville se concentrent prioritairement sur le cadre de vie et l'ambiance urbaine. Néanmoins, les fonctions urbaines sont particulièrement poreuses entre elles. C'est-à-dire que nous avons remarqué une certaine interdépendance entre les fonctions. Cette interdépendance s'est notamment manifestée lors du traitement de nos données puisque certaines propositions des usagers pouvaient être classées dans plusieurs fonctions à la fois. Par conséquent, les représentations et les attentes des répondants remettent en question la place accordée à l'activité économique dans les espaces centraux par les décideurs (élus, dispositifs publics de soutien). Leurs convictions semblent être en porte-à-faux avec les résultats obtenus. Ces résultats rappellent la multifonctionnalité des villes et plus particulièrement du centre-ville. Ils offrent aussi une nouvelle hiérarchie des fonctions urbaines où la fonction « organiser » domine la ville et la fonction « se récréer » domine le centre-ville.

Les besoins en matière de rénovation des espaces urbains visent la multifonctionnalité des espaces centraux. La porosité des fonctions entre elles suggèrent une action publique simultanée et non séquentielle par fonction urbaine. Enfin, la fonction « habiter » est devenue invisible dans les représentations des usagers. Cette situation interroge sur l'efficacité de l'action urbaine visant l'habitat, fonction qui semble affaiblie par son manque de visibilité dans l'espace commun.



## Conclusion du chapitre 6

Dans ce chapitre, nous avons tenté d'expliquer pourquoi les centres-villes des petites villes semblent rencontrer des difficultés à se transformer.

A l'aide de nos études empiriques, nous avons repéré trois principaux freins. Le centre-ville est apparu comme un « espace-enjeu » du capital privé, lieu où se concentre la spéculation et où l'appropriation de l'espace est dominée par les acteurs privés. De plus, le centre-ville est un espace où des jeux de pouvoir s'exercent entre les acteurs économiques et les acteurs publics. Certains agissent dans l'intérêt du centre-ville alors que d'autres développent des intérêts en dehors du centre-ville. Les élus locaux sont alors partagés entre le développement des enjeux économiques à la périphérie et la préservation des enjeux symboliques du centre-ville. Enfin, les écarts entre l'imaginaire collectif dominant et les représentations et pratiques spatiales des usagers illustrent, sur le terrain, les difficultés d'enclencher une action urbaine collective des centres-urbains. Notamment, si cette action est déconnectée des attentes des usagers.

Tout d'abord, nous nous sommes intéressés à la transformation des centres-villes au fil du temps. En comparant nos reportages photographiques avec des images d'archives (cartes postales), nous avons constaté que le paysage du centre-ville était resté quasiment identique. Les changements opérés concernaient principalement l'espace public. La rénovation urbaine des espaces centraux des petites villes semble s'arrêter à l'espace public tandis que l'espace privé, visiblement, reste dans l'attente d'améliorations. Cependant, le traitement des données recensant les mutations foncières à titre onéreux, de 2014 à juin 2020, démontre que le centre-ville est l'espace de la ville qui présente le plus de transactions immobilières en volume. Le centre-ville s'impose alors comme l'espace le plus attractif de la ville en matière d'investissements privés. Cette situation semble contradictoire puisque la présence des capitaux privés en centre-ville ne génère pas les effets en cascade attendus sur la rénovation de l'espace bâti privé. Ce paradoxe pourrait trouver une explication à partir des mobiles d'achat des acquéreurs. Nous ne disposons pas de ces données, néanmoins nous soutenons une hypothèse. En effet, cette situation nous laisse supposer qu'une partie des acquéreurs seraient des investisseurs motivés par le potentiel spéculatif des centres-villes des petites villes. Cela pourrait expliquer le décalage entre le volume élevé et la valeur faible des ventes en centre-ville et l'insuffisance de rénovation du bâti, puisque ces investisseurs sont à la recherche d'une rentabilité optimale.

Pour compléter notre réflexion, nous avons entrepris de nous intéresser à la détention de l'espace. Cette étude a permis de déterminer qui était propriétaire des centres-villes des petites villes. La base de données des parcelles foncières des personnes morales nous a renseignés sur la répartition de la propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public. Bien que cette base soit incomplète puisqu'elle exclut la propriété détenue par les personnes physiques, nous avons pu démontrer que les personnes morales de droit public étaient minoritaires dans la détention de biens. Parmi les personnes de droit public, les communes sont celles qui détiennent le plus de parcelles, les régions sont celles qui en détiennent le moins. Leur droit de propriété est majoritairement situé en dehors des centres-villes. Ainsi, la coopération entre acteurs privés et acteurs publics apparaît comme indispensable pour que la transformation urbaine du centre-ville puisse s'opérer. Face à ce constat, nous nous sommes interrogés sur les freins à la coopération entre acteurs privés et acteurs publics et sur les potentiels leviers pour déclencher cette coopération. Nous avons déterminé deux principaux freins affectant la coopération entre acteurs privés et acteurs publics. En premier lieu, la fragmentation de la propriété privée autant dans sa forme juridique, dans son mode de gestion que dans les intérêts poursuivis, constitue, selon nous, un obstacle. D'ailleurs, la surreprésentation des propriétaires « personnes physiques » en centre-ville renforce ce frein. Les acteurs privés sont multiples et méconnus des acteurs publics. La propriété est souvent collective, c'est-à-dire partagée entre plusieurs individus. La situation juridique des acteurs génère alors des blocages. Les prises de décisions pour engager des travaux sont souvent plus longues et plus complexes. En deuxième lieu, l'absence d'interface de dialogue pour faciliter les échanges entre acteurs privés et acteurs publics peut constituer aussi un frein. Aucune instance représentative n'existe pour jouer le rôle de représentant des propriétaires privés. L'acteur public ne sait à qui s'adresser, pour mener ses politiques contractuelles de rénovation urbaine. De ce fait, le propriétaire privé ne prend pas part aux discussions, ni aux engagements déterminés dans ces politiques contractuelles. Ces deux freins entraînent régulièrement un phénomène de rétention foncière auquel l'acteur public est confronté et qu'il doit déjouer en mobilisant les outils juridiques à sa disposition.

Cependant, les outils juridiques ne sont pas toujours efficaces, soit ils incitent soit ils punissent. L'acteur public local, portant aussi la casquette d'élus local, apparaît frileux dans l'usage de ces outils. En effet, ces outils sont assez complexes à mettre en œuvre. Malgré la présence d'interfaces publiques d'accompagnement et des cabinets d'études privés, les élus peuvent se sentir dépassés par l'ampleur de la tâche. Par ailleurs, les élus manquent de moyens humains internes pour les accompagner au quotidien dans ce processus. Ensuite, le recours aux outils

coercitifs conduit souvent à l'opposition des propriétaires et in fine à l'expropriation. De ce fait, l'acteur public local doit à la fois gérer le conflit avec l'acteur privé et à la fois trouver les financements qui permettront à la commune d'acquérir le bien exproprié. L'outil coercitif sanctionne autant l'acteur privé que l'acteur public.

D'autres acteurs peuvent influencer la politique de revitalisation du centre-ville et notamment les acteurs économiques. En effet, le maintien de l'armature commerciale du centre-ville est devenu une obsession chez l'acteur public, synonyme d'emplois et de recettes fiscales. Néanmoins, la transformation des activités commerciales, artisanales, libérales semble structurelle ; elle répond à des mutations sociétales profondes en lien avec les nouveaux comportements du consommateur devenu hypermobile et hyperconnecté. Comme nous avons pu le constater, les acteurs économiques sont organisés et représentés localement par des associations, ce qui leur confère un pouvoir d'influence important. Les acteurs économiques définissent des stratégies selon leurs intérêts économiques, soit ils vont exercer une force centrifuge et soutenir le développement économique à l'extérieur du centre-ville ; soit ils vont exercer une force centripète et agir sur le développement du centre-ville. Face à cela, les acteurs publics locaux adoptent une double posture paradoxale. En effet, à la fois ils défendent et protègent autant que possible l'armature commerciale de centre-ville ; mais aussi, ils accompagnent le développement commercial des zones périphériques.

Enfin, la confrontation entre les représentations et les pratiques spatiales des usagers et l'imaginaire collectif persistant du centre-ville a permis de discuter certaines idées reçues. Tout d'abord, le centre-ville s'est affirmé comme un espace de fréquentation quotidienne alors qu'il est souvent défini comme un espace « vide » ou « mort ». Cette fréquentation quotidienne est justifiée principalement par des motifs utilitaires. Le motif « courses alimentaires » est celui qui est le plus cité. Les événements ponctuels nationaux (vacances scolaires) ou locaux (fête locale) sont des facteurs d'intensification de la fréquentation du centre-ville. En ces circonstances, la dimension utilitaire cède sa place à la dimension de « plaisir ». De surcroît, le centre-ville est apparu comme un espace dominé par la voiture, moyen de transport principal cité pour accéder au centre-ville. D'ailleurs, l'idée reçue que les usagers ne parviennent pas à garer leur véhicule en centre-ville est remise en question puisque la grande majorité des répondants a signalé qu'il était facile de trouver une place de parking. Enfin, les résultats des ateliers de reconstruction spatiale ont redéfini la hiérarchie entre les fonctions urbaines, généralement dominées par la fonction économique dans les croyances collectives. La ville et le centre-ville sont représentés de façon multifonctionnelle avec une nouvelle hiérarchisation

des fonctions urbaines. Lors de la reconstruction de la ville, deux fonctions urbaines ont prédominé les représentations socio-cognitives des participants : la fonction « organiser » et la fonction « se récréer ». La fonction « organiser » correspond à la dimension politique de la ville. Cette fonction inclut le centre décisionnel et de commandement de la ville, les services publics, les infrastructures publiques et les réseaux matériels et immatériels. La fonction « se récréer » comprend l'ensemble des activités qui participent aux loisirs et aux divertissements des usagers. Nous y retrouvons le patrimoine, les activités sportives et de loisirs, les espaces naturels. Les résultats font apparaître que la symbolique et l'identité de la ville reposent en grande partie sur le patrimoine bâti ancien situé dans le centre-ville. D'ailleurs, la fonction « se récréer » l'emporte sur les autres fonctions lors de la reconstruction du centre-ville. Enfin, la ville de demain, imaginée et reconstruite par les participants, fait apparaître un besoin prégnant en matière d'équipements et de services publics. Quant au centre-ville de demain, sa dimension multifonctionnelle est réaffirmée. Les trois fonctions urbaines « se récréer », « administrer » et « échanger » se placent au même niveau d'importance dans les représentations socio-cognitives. La fonction « échanger » est légèrement en retrait mais l'écart n'est pas suffisant pour en conclure son effacement total des représentations collectives des participants. En revanche, ces résultats croisés avec l'enquête « usagers » ont mis en exergue la porosité entre les fonctions et leur interdépendance. Cette caractéristique suggère que les actions de rénovation urbaine devraient être réalisées de manière simultanée. Enfin, il nous semble important de souligner la disparition de la fonction « habiter » dans les représentations socio-cognitives. Cette fonction semble être devenue invisible dans l'espace urbain.

Ces rapports de force, ces paradoxes, ces jeux de domination par l'appropriation de l'espace et par les représentations, conduisent à réinterroger la gouvernance des espaces centraux. Les outils juridiques actuels permettant difficilement de rééquilibrer les rapports de pouvoir entre les acteurs, il semble que la définition d'un nouveau cadre d'action collective devienne incontournable.





## Conclusion de la seconde partie

La seconde partie de cette thèse est consacrée, d'une part à l'exposé des méthodes mobilisées et des choix de sélection des terrains d'étude (Chapitre 4) ; d'autre part à l'exploitation des données permettant la présentation des résultats de notre travail empirique (chapitres 5 et 6).

Cette seconde partie tient aussi son existence à l'état de l'art portant sur les petites villes et les centres-villes, présenté dans la première partie de cette thèse. Nos hypothèses de recherche et la méthodologie de terrain se sont construites concomitamment à partir du travail épistémologique de notre sujet d'étude et à partir de la confrontation avec le terrain, dans un mouvement de va-et-vient permanent. Nos recherches s'inscrivent dans une démarche empirico-inductive. L'articulation de ces chapitres ont pour vocation de répondre aux questionnements soulevés à la lumière de la première partie théorique.

Le **chapitre 4** présente la méthodologie suivie et les outils méthodologiques mobilisés, fruits du travail théorique préliminaire. Ce cadrage du travail empirique met en relief la richesse des méthodes autant quantitatives que qualitatives et l'étendue des sources de données exploitées. Aussi, il précise le contexte singulier au cours duquel nous avons mené ce travail de terrain. Cela nous a obligés à adapter nos outils voire à en abandonner certains. Nous avons alors fait le bilan réflexif de chaque outil permettant de collecter des données primaires, dégageant leurs apports et leurs limites. Aussi, ce chapitre présente la base de données MAJIC qui renseigne sur la propriété foncière. Ces données sont tirées des informations enregistrées au service de la publicité foncière, utilisées par le service du Cadastre<sup>312</sup>. Les traitements des fichiers fonciers des personnes morales (parcelles) et des mutations foncières à titre onéreux offrent une analyse enrichie et originale de nos objets de recherche. Les résultats sont exposés dans le chapitre 6. Enfin, la dernière partie de ce chapitre justifie les choix des échelles d'analyse et des villes d'étude. L'étude de l'action publique des centres-villes des petites villes a dirigé notre regard principalement vers les échelles communale et intercommunale, bien que le chapitre 5 offre une perspective plus large à travers le prisme des mobilités des individus interrogés. S'agissant des terrains d'étude, nous avons travaillé sur quatre communes situées en Nouvelle-Aquitaine. Il semblait important de mettre en perspective plusieurs trajectoires de petites villes implantées sur une même région. Nous portions ainsi l'ambition d'en démontrer les points de convergence et les points de divergence et de déterminer les incidences potentielles de la proximité ou de l'éloignement géographique avec le centre de pouvoir régional. Coutras (33), Loudun (86),

---

<sup>312</sup> Le service du cadastre fait partie de la Direction Générale des Finances Publiques

Saint-Jean-d'Angély (17) et Saint-Jean-de-Liversay (17) ont focalisé notre attention au cours de nos travaux de recherche. Le chapitre 4 fait la synthèse de leurs trajectoires territoriales à travers les éléments géographiques, politico-historiques, économiques et sociaux. Cette mise en décor de nos travaux scientifiques a posé les premières pierres des chapitres suivants.

Le **chapitre 5** questionne la centralité des petites villes selon trois approches complémentaires : l'approche technique, l'approche sensible et l'approche politique. Ce chapitre offre une mise en confrontation de l'approche technique reposant exclusivement sur des méthodes quantitatives avec l'approche sensible, plus interprétative, traduisant la représentation de la centralité des petites villes d'étude, à travers le regard et les pratiques spatiales de leurs usagers. A partir des verbatims (extraits des entretiens semi-directifs), des enquêtes par questionnaire et des ateliers de reconstruction spatiale, il s'est dégagé un récit collectif dominant, empreint de passéisme, participant à l'affaiblissement de la centralité des villes d'étude. Ces études empiriques ont alors démontré l'importance du centre-ville dans la construction des représentations socio-cognitives de la centralité de la petite ville. Elles ont aussi permis de déterminer les facteurs qui influencent l'image perçue du centre-ville. L'étude de la centralité perçue a été complétée avec l'étude de la centralité vécue définie selon les mobilités domicile-travail croisées avec les lieux de consommation des usagers. La mobilité quotidienne des usagers (travail et achats alimentaires) a démontré le caractère polycentrique de la pratique spatiale, entraînant la mise en concurrence de la fonction économique du centre-ville et de la petite ville, avec les territoires de proximité. Le caractère substituable de la fonction économique est mis en relief. Ces constats tirés de l'approche sensible de la centralité invitent à une réflexion sur l'intérêt de l'interterritorialité, laquelle, selon nous, permettrait d'envisager la complémentarité des territoires et faciliterait la transformation des représentations socio-cognitives. Enfin, la troisième section de ce chapitre s'est intéressée à l'approche de la centralité sous l'angle politique. L'analyse des jeux d'acteurs politiques, leurs stratégies pour défendre la centralité des petites villes, sont au cœur de cette section. Il s'agissait d'évaluer le pouvoir de négociation des élus locaux et l'accès aux ressources à partir de l'application originale de l'analyse proximiste. Cela a donné lieu à une cartographie du positionnement des villes d'étude dans leur environnement géographique et relationnel. Nous avons pu ainsi démontrer que le positionnement des villes d'études influait sur la capacité de ces villes à s'engager dans la transformation urbaine. Cette analyse rappelle l'importance de la collaboration multiscale pour conduire la rénovation des centres et renforcer la centralité des petites villes. Enfin, l'analyse stratégique des élus locaux s'est poursuivie par sa traduction opérationnelle sous deux

angles : le renouvellement des centres-villes et la communication territoriale. Nous en avons dégagé les limites, générées autant par des facteurs internes que par des facteurs externes. Tout d'abord, nous avons fait le constat que l'échec ou la réussite de la rénovation des centres-villes dépendait, d'une part de la volonté d'actions des élus locaux et de leur capacité à porter des projets sur le long terme ; d'autre part de la volonté des propriétaires privés à s'engager dans le processus de rénovation. Ces premiers résultats confirment la nécessité d'envisager l'action publique en tant qu'action collective, impliquant tous les acteurs des centres-villes. De plus, certaines municipalités s'appuient sur la communication territoriale pour tenter de modifier les représentations collectives persistantes qui nuisent à l'image de la ville. Nous avons comparé le processus de création de deux marques territoriales à Loudun et à Saint-Jean-d'Angély. Nous constatons que la mise en œuvre de ces marques territoriales ne permet pas leur appropriation par les habitants, restant en marge du processus. Par ailleurs, le management de ces marques semble absent. Ces marques sont alors détournées de leur but d'origine et utilisées comme « faire-valoir » pour prouver la politique volontariste des élus.

Ce chapitre a ainsi permis d'élargir l'analyse de la centralité des petites villes, d'en dégager les enjeux et de pointer du doigt certaines failles freinant la transformation urbaine des centres-villes, traitées dans le chapitre 6.

**Le chapitre 6** envisage l'espace du centre-ville comme un espace de convoitise donnant lieu à des jeux de pouvoir pour son appropriation. Les résultats des analyses des données foncières (les mutations immobilières à titre onéreux et les fichiers fonciers des personnes morales) démontrent que le centre-ville s'affirme comme espace qui concentre les intérêts d'acteurs multiples créant des antagonismes d'intérêts. A cette fin, trois catégories d'acteurs, présentant des intérêts divergents à ceux poursuivis par l'acteur public, ont été étudiés. Tout d'abord, nous nous sommes intéressés aux propriétaires de biens immobiliers dans leur position d'acquéreurs et de possesseurs. L'analyse des transactions immobilières a remis en question plusieurs idées reçues. Le centre-ville des petites villes reste l'espace de la ville qui concentre le plus de transactions immobilières en volume. Ainsi, l'attrait des capitaux privés pour les centres-villes des petites villes est confirmé et contredit l'image persistante d'abandon des centres-villes. Néanmoins, les valeurs échangées sont plus élevées à l'extérieur du centre-ville. Ainsi, le centre-ville apparaît comme un espace captif pour l'investissement privé, dopé par les prix, ce qui renforce l'intérêt spéculatif des investisseurs. Les attentes spéculatives des investisseurs se révèlent incompatibles avec la rénovation des centres-villes. Cette logique économique limite les dépenses en matière de rénovation afin d'en tirer le plus de bénéfices possibles. Ainsi la

mobilisation des capitaux privés dans les centres-villes n'entraîne pas obligatoirement leur revalorisation. Cette analyse démontre qu'il est important d'observer à la fois les volumes des transactions et les valeurs des transactions pour évaluer le potentiel offert par la présence des capitaux privés. Puis, nous avons déterminé la répartition des droits de propriété entre les personnes morales de droit privé et les personnes morales de droit public. Cette analyse a démontré que le pouvoir d'action de l'acteur public sur l'espace était corrélé avec son pouvoir de possession de l'espace. Dans cette perspective, nous avons mis en relief la fragilité de l'acteur public face à la puissance de la propriété privée détenue par les acteurs privés, générant de la rétention urbaine. L'acteur public est confronté à l'atomisation de la propriété privée, qui complexifie les relations entre acteurs publics et acteurs privés, et qui freine la nécessaire coopération. Les outils juridiques à disposition des acteurs publics ne sont pas suffisants pour lever ces freins. Soit ces instruments sont complexes et longs à mettre en œuvre, soit ils sont coûteux et punitifs pour l'acteur public. Cette situation entraîne le blocage de l'espace urbain et limite l'action publique urbaine aux seuls espaces publics. En somme, cette première partie de chapitre soulève l'enjeu de la redéfinition de la gouvernance des espaces centraux des petites villes pour faciliter le partage d'intérêts communs.

La deuxième partie de ce chapitre s'est intéressée à la deuxième catégorie d'acteurs qui exerce un pouvoir d'influence sur la transformation urbaine des centres-villes des petites villes : les acteurs économiques. Selon les intérêts poursuivis, ils agissent favorablement ou défavorablement sur la fonction commerciale des centres-villes et plus largement sur leurs aménagements. L'acteur public est particulièrement sensible aux actions menées par les acteurs économiques, d'une part ils sont particulièrement bien organisés et représentés par leurs corps intermédiaires (associations d'acteurs économiques...); d'autre part leur capacité à créer de l'emploi et à générer des recettes fiscales sont des arguments de poids. Les élus locaux sont ainsi tiraillés entre la nécessité de protéger l'espace symbolique et de pouvoir du centre-ville et celle de soutenir le développement de l'espace périphérique économique, synonyme, selon eux, d'attractivité territoriale.

La dernière partie de ce chapitre confronte l'imaginaire collectif persistant construit sur les vertus de l'activité économique, aux représentations et aux pratiques spatiales des usagers. Nous démontrons l'intérêt de tenir compte de cette dernière catégorie d'acteurs pour discuter des croyances collectives qui constituent le troisième frein à l'action publique urbaine. En premier lieu, nos études démontrent que le centre-ville reste un espace de fréquentation du quotidien contrairement à l'idée reçue que plus personne ne fréquente les centres-villes. La dimension utilitaire apparaît comme le motif principal de fréquentation du centre-ville. Les événements

saisonniers et festifs qui rythment la vie quotidienne des usagers sont des facteurs d'intensification de la fréquentation des centres-villes, associés au motif du plaisir. De plus, le centre-ville se présente comme un espace adapté pour la voiture. Contrairement aux idées reçues focalisant sur les problèmes de stationnement, les freins à l'accessibilité du centre-ville sont davantage liés à la circulation piétonne et cycliste dans les centres-villes des petites villes. Enfin, l'importance de la fonction économique, pierre angulaire des politiques publiques de la rénovation des centres-villes, a été remise en question lors des ateliers de reconstruction spatiale et des enquêtes par questionnaire. Ces études ont démontré l'interdépendance et la porosité des fonctions urbaines. Elles ont aussi révélé une nouvelle hiérarchie des fonctions urbaines à l'échelle de la ville et du centre-ville. Les fonctions « organiser » et « se récréer » dominent les représentations socio-cognitives. La fonction « échanger » se classe derrière ces deux premières fonctions. La fonction « habiter » a totalement disparu de l'urbain dans les représentations socio-cognitives et dans les résultats de l'enquête. Enfin le centre-ville concentre à lui seul la dimension symbolique et identitaire de la petite ville et apparaît comme un caractère non substituable du centre-ville.

En ce sens, cette seconde partie de notre thèse offre l'opportunité de répondre à nos questionnements et d'interroger certaines idées reçues sur les centres-villes des petites villes. Dans la section conclusive de cette thèse, nous en ferons la synthèse, nous ouvrirons la discussion sur les préconisations potentielles et sur les prolongements possibles de ces recherches.



## CONCLUSION GENERALE

*« Le management de centre-ville à la française se limite trop souvent à la seule promotion du commerce. L'idée serait plutôt de créer un dispositif de gestion de site, avec un opérateur permanent (un peu à la manière d'une société d'économie mixte ou d'une société publique locale d'aménagement) dont la mission soit transversale et territorialement définie, centrée sur le renforcement du centre en tant que tel. Un tel acteur ne sera efficace que s'il s'appuie sur une large coalition. Il faut donc commencer par la constitution de cette coalition et y injecter la première valeur dont on puisse disposer facilement et sans que cela coûte très cher : la connaissance »*  
(Bourdin, A., 2019, p.221-222)

Cette conclusion générale s'articule autour de trois parties. Elle dresse la synthèse générale de ce travail de recherche. Puis, elle présente les préconisations opérationnelles déterminées à l'issue des résultats obtenus. Enfin, elle propose des prolongements éventuels à ces travaux.

### **1. Synthèse générale de la thèse**

L'objectif de notre travail était de comprendre les spécificités des centres-villes des petites villes en interrogeant leurs fonctions, leurs représentations sociales, leurs pratiques spatiales et la capacité des acteurs à agir sur l'espace. Nos résultats, fruits des apports théoriques et empiriques, ont permis de répondre aux questions qui ont parcouru l'ensemble de cette thèse.

#### ***Mieux connaître les petites villes et leurs centres-villes par la recherche scientifique***

La revue de littérature sur les petites villes et les centres-villes a pointé du doigt l'insuffisance des travaux scientifiques les concernant. Les centres-villes des petites villes sont aussi très peu étudiés, ce qui nous a contraints à les traiter séparément dans la première partie de notre thèse. Les études monographiques disponibles sont difficilement exploitables, ne permettant pas une montée en généralité des constats réalisés. Aussi, les travaux sur les petites villes manquent peut-être de diversité. Ils interrogent souvent les mêmes problématiques, et notamment les questions de seuils et de catégories des petites villes, ou celles en lien avec l'espace rural. Depuis les crises sociale et sanitaire, des études plus récentes sont apparues sur les petites villes.

Elles s'attachent notamment à évaluer les phénomènes migratoires des métropoles vers les territoires moins denses. Enfin, les centres-villes sont souvent explorés à travers une seule fonction urbaine. La fonction la plus étudiée reste la fonction économique. Les centres-villes sont aussi observés sous l'angle patrimonial par la recherche en histoire urbaine. Pourtant, dans les années quatre-vingt, des géographes se sont spécialisés sur l'étude des centres-villes, même si les grandes villes restaient des terrains d'exploration privilégiés. Nos travaux ont trouvé un point d'ancrage auprès de ces chercheurs.

Les petites villes, objet d'étude marginal dans la recherche en sciences sociales, sont aussi restées à l'écart des politiques publiques. Souvent associées à l'espace rural, les petites villes bénéficient, indirectement, des mesures dédiées aux espaces ruraux. Cependant, la définition de l'espace rural reste instable et de nombreuses petites villes n'appartiennent pas spécifiquement à l'espace rural. Par ailleurs, les politiques publiques visant les petites villes sont souvent les déclinaisons des programmes éprouvés sur les grandes villes. Les besoins des petites villes sont alors assimilés à ceux des grandes villes. Cependant, les budgets alloués en soutien des petites villes, ne permettent pas de répondre à toutes les petites villes, bien plus nombreuses que les grandes villes. Elles se retrouvent sélectionnées en fonction de leur « centralité ».

Enfin, l'étude des centres-villes est principalement alimentée par la pratique. Ces études urbaines, produites la plupart du temps par des cabinets d'étude privés, répondent à une commande publique. Elles sont conduites dans un cadre temporel limité et leur champ d'exploration est contraint au budget dédié par le commanditaire. A fortiori, ces études ne font pas l'objet de médiation scientifique. De ce fait, leurs apports scientifiques restent limités.

L'insuffisance de connaissances scientifiques actuelles nourrit les nombreuses idées reçues qui gravitent autour des petites villes et de leurs centres-villes. Ces poncifs influencent les acteurs dans leur choix, faisant vivre des anachronismes urbains (Offner, 2020). Par exemple, les centres-villes sont régulièrement opposés à la périphérie. Cette configuration maintient la lutte surannée des commerces de centre-ville avec les commerces de la périphérie. Cette idée se retrouve encore dans les politiques publiques visant à soutenir le commerce de centre-ville. Le discours politique reste figé sur la crise commerciale des centres-villes alors que ce débat existe depuis les années soixante-dix. Cette posture écarte toute possibilité d'envisager le centre-ville comme un espace multifonctionnel où les fonctions urbaines sont interconnectées.

### ***Dépasser les modèles dominants dont pâtissent les petites villes et leurs centres-villes***

Nos études sur les représentations sociales ont démontré que les petites villes et leurs centres-villes souffrent d'un imaginaire collectif peu valorisant, malgré les efforts de renouvellement urbain menés dans certaines villes d'étude. Les représentations sociales des usagers rencontrent des difficultés à se transformer. Le centre-ville est d'ailleurs souvent pris pour exemple afin d'illustrer l'image dégradée de la ville. De plus, les résultats de ces études ont mis en relief le passéisme ambiant qui règne auprès des usagers. Dans les représentations socio-cognitives des usagers cohabitent deux imaginaires qui entrent en conflit, « la ville d'avant » et « la ville d'aujourd'hui ». L'image de la ville dans le passé est fantasmée, tandis que l'image de la ville dans le présent est détériorée. Par ailleurs, au cours des entretiens, certains ont exprimé un sentiment d'infériorité, véhiculé par l'image de la petite ville. Ces représentations sont l'expression inconsciente du récit territorial dominant de l'aménagement du territoire. Les petites villes sont présentées comme des territoires moins dynamiques, alors que les grandes villes, les métropoles font figures de modèle à suivre. Cette tyrannie implicite du modèle métropolitain est un référentiel partagé biaisant la façon dont les individus évaluent l'espace urbain.

Par ailleurs, pour la petite ville, ce modèle d'attractivité à atteindre est renforcé par les politiques publiques. La centralité est le critère principal de sélection auquel les petites villes doivent répondre pour bénéficier des programmes d'action publique nationaux. Les critères pour déterminer la centralité d'une ville correspondent aux critères de l'attractivité territoriale. Tenir compte de la centralité d'une petite ville, pour sélectionner celles qui pourraient accéder aux programmes d'action publique, semble discutable et réducteur. Tout d'abord, cela signifie que les politiques publiques ne soutiennent que les petites villes les plus importantes dans la hiérarchie urbaine, sans tenir compte des situations urbaines spécifiques. Par ailleurs, la sélection « par le haut » fait entrer les petites villes dans une forme de compétition, alors que la coopération territoriale devient une nécessité. Cet état de tension concurrentiel peut donner lieu à des décisions irrationnelles de la part des élus locaux pour parvenir à augmenter le nombre d'habitants ou le nombre d'équipements.

### ***Le centre-ville des petites villes se réaffirme comme un espace du quotidien***

L'étude des pratiques spatiales des usagers a démenti l'idée selon laquelle le centre-ville des petites villes est un espace abandonné par la population. La majorité des usagers fréquente le centre-ville quotidiennement pour des raisons utilitaires. L'utilisateur se révèle sensible aux

événements organisés dans le centre-ville et intensifie sa fréquentation pour des raisons récréatives.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la voiture est omniprésente dans le centre-ville des petites villes, faisant l'objet d'adaptations importantes pour pouvoir l'accueillir (suppression de placettes en parking, élargissement des rues, gratuité des stationnements...). Les personnes interrogées ont confirmé la facilité de stationnement. En revanche, les résultats d'enquêtes ont pointé du doigt les difficultés d'accessibilité et de circulation pour les piétons et les cyclistes.

***Le centre-ville des petites villes, un espace symbolique et multifonctionnel à l'épreuve de la vision économique monofonctionnelle persistante des acteurs publics***

Les résultats de nos études ont réaffirmé la multifonctionnalité du centre-ville, alors que la vision économique et monofonctionnelle domine encore l'action publique urbaine. En ce sens, le modèle de centre-ville comme espace monofonctionnel marchand est remis en cause par les représentations socio-cognitives des usagers.

La multifonctionnalité s'est exprimée à travers trois fonctions urbaines : la fonction « organiser », la fonction « se récréer » et la fonction « échanger ». La dernière fonction urbaine « habiter » a totalement disparu des représentations sociales. Le centre-ville des petites villes n'est plus envisagé comme un espace « habitable ». D'autre part, la fonction « se récréer » domine les représentations sociales du centre-ville. Cette fonction est matérialisée par des objets à haute valeur symbolique, tels que des bâtiments historiques. La géographie des représentations a véritablement permis de restituer les valeurs symboliques et culturelles des centres-villes des petites villes (Lévy, 1987).

Enfin, le centre-ville de demain, c'est-à-dire dans sa version idéale proposée par les participants, est un espace multifonctionnel partagé entre la fonction « organiser », la fonction « se récréer » et la fonction « échanger ». Le traitement de nos données a souligné la difficulté à catégoriser les réponses par fonction urbaine. Certaines des réponses pouvaient, par exemple, correspondre à plusieurs fonctions. Cette difficulté a mis en avant le caractère poreux des fonctions entre elles. Nous pouvons alors confirmer qu'il existe une interdépendance entre les fonctions urbaines. Cette caractéristique suggère que l'action urbaine doit viser l'ensemble des fonctions urbaines simultanément et non séparément.

Cette configuration redéfinit la hiérarchisation des fonctions urbaines. Elle questionne la pertinence des programmes d'actions publiques actuelles, définis à l'échelle nationale et

appliqués à l'échelle locale. Ils visent la revitalisation commerciale des centres-villes des petites villes, dans une approche monofonctionnelle. Cependant, nos études ont démontré le caractère substituable de la fonction économique au sein d'un environnement polycentrique. L'action publique semble être à contre-courant des pratiques spatiales. Nous avons d'ailleurs souvent souligné l'ambiguïté des élus, partagés entre les enjeux symboliques du centre-ville et les enjeux économiques de la périphérie. Cette posture paradoxale a pu être expliquée par le pouvoir de lobbying des acteurs économiques sur les élus. Ces acteurs exercent des forces centrifuges qui favorisent la périphérie et des forces centripètes qui défendent les activités économiques en centre-ville. Les élus sont souvent tiraillés entre le poids économique des acteurs de la périphérie, créateurs d'emplois et générateurs de recettes fiscales, et le poids médiatique des acteurs économiques du centre-ville. Les vitrines vides concentrées dans le centre-ville font partie de l'espace visible et peuvent être le symbole de l'échec du pouvoir politique sur le pouvoir économique. L' élu reste alors attentif à l'armature commerciale du centre-ville puisqu'elle est la vitrine de sa réussite ou de son échec politique.

***Le centre-ville des petites villes est un « espace enjeu » du capital privé, constituant un frein à l'action publique***

L'analyse des transactions immobilières a démontré que le centre-ville concentrait le plus grand nombre de ventes immobilières par rapport au reste de l'urbain. Ce constat réaffirme la place privilégiée du centre-ville des petites villes en matière d'investissement immobilier. En général, cette dynamique est associée à des effets positifs sur la rénovation du bâti ; cependant ils sont inexistantes dans les villes d'étude. La propriété privée en centre-ville apparaît inactive et l'état de dégradation du bâti extérieur est particulièrement visible. En complétant l'analyse du nombre de transactions par l'analyse des valeurs échangées, nous avons fait le constat que le centre-ville concentre le plus de transactions en volume et non en valeur. En effet, la part du centre-ville dans le total des transactions en valeur reste en retrait par rapport à d'autres espaces urbains. Cette spécificité souligne la dimension spéculative particulièrement exacerbée dans le centre-ville des petites villes. Les investissements sont nombreux à moindre coût, ce qui révèle la position de force des acquéreurs vis-à-vis des vendeurs. L'absence de rénovation et d'entretien post achat démontre que les acquéreurs visent une rentabilité maximum en limitant les frais engagés. L'attitude statique des propriétaires en centre-ville freine la transformation urbaine, laquelle ne peut s'amorcer sans la participation active des propriétaires.

Le centre-ville est aussi un espace d'appropriation déséquilibré en matière de détention de la propriété. Le fichier foncier des personnes morales démontre un déséquilibre de partage de la propriété entre personnes morales de droit privé et personnes morales de droit public. Ces dernières sont minoritaires, ce qui réduit leur liberté d'action sur l'espace. Par ailleurs, les biens détenus par les personnes morales sont situés majoritairement en dehors du centre-ville. Nous en déduisons que le centre-ville appartient majoritairement aux personnes physiques. Cette caractéristique est source de problèmes liés à la gouvernance des centres-villes. Les formes juridiques de propriété collective et l'atomisation de la propriété sont un obstacle à la coopération avec l'acteur public local. En effet, nombreux et anonymes, les propriétaires privés sont difficilement saisissables pour pouvoir entrer en relation avec eux. L'absence de corps intermédiaires (association de propriétaires ou syndic de copropriété) s'ajoute à la difficulté. Malgré la présence d'immeubles collectifs en centre-ville, l'étude du registre des copropriétés a mis en relief la présence d'un nombre réduit d'immeubles soumis au statut juridique de la copropriété. Et lorsque les immeubles sont en copropriété, la moitié de ces immeubles ne dispose pas d'instance de gouvernance formelle. Les intérêts multiples et divergents des acteurs privés entre eux et entre les acteurs privés et publics justifient encore plus la nécessité d'une instance de dialogue pour permettre la coopération. Les outils incitatifs et coercitifs à disposition des acteurs publics sont inefficaces face à la complexité de l'articulation de la propriété dans le centre-ville des petites villes. Elaborés en toute méconnaissance des intérêts poursuivis par la propriété privée, les outils incitatifs sont soit méconnus des propriétaires, soit inadaptés aux besoins des propriétaires. Par ailleurs, l'application des outils coercitifs fait l'objet de procédures complexes et longues, assumées par l'acteur public local. La finalité de ces outils coercitifs transfère la responsabilité sur l'acteur public puisqu'il finit par se substituer au propriétaire du bien, soit par préemption soit par expropriation. Ces outils engagent la mobilisation de fonds importants, ce qui fait souvent reculer l'acteur public.

### ***Une action publique incomplète, mobilisant trop peu d'acteurs***

L'action publique a été étudiée sous l'angle de l'action collective.

Nos recherches ont relevé que l' élu local de la petite ville conduit seul l'action publique urbaine. La participation des acteurs privés dans le processus de rénovation des centres reste marginale. Nous avons démontré que l'acteur public local utilise le renouvellement urbain du centre-ville au même titre que la communication territoriale, comme un instrument politique qui donne à voir ses actions volontaristes. En ce sens, l'action publique urbaine est détournée de sa vocation première puisqu'elle sert l'intérêt particulier de l' élu.

A cet effet, nous en avons conclu que l'absence de volonté de faire en commun apparaît autant du côté des élus que des acteurs privés, poursuivant chacun des intérêts distincts.

Ainsi, l'acteur public local se positionne lui-même comme un frein à l'action publique urbaine. Les ressources de la petite ville ne lui permettent pas de conduire seul l'ensemble du renouvellement urbain. C'est pourquoi l'action publique urbaine dans le centre-ville des petites villes se voit ainsi limitée aux espaces publics et à quelques immeubles acquis par l'acteur public.

### *« Centralité » et « centre-ville » interconnectés par l'action publique*

Cette thèse a établi le lien entre centralité et centre-ville dans l'action publique urbaine. La rénovation du centre-ville apparaît comme un instrument utilisé par l'acteur public pour retrouver une fonction de centralité. Cette logique est justifiée puisque nous avons démontré que le centre-ville est considéré comme le miroir de la ville. En ce sens, les représentations sociales des centres-villes prennent une place importante dans la centralité perçue de la ville. Par conséquent, les élus en ont fait, à juste titre, un instrument politique.

En revanche, comme nous l'avons exposé précédemment, le renouvellement urbain du centre-ville rencontre de nombreuses difficultés. Le temps de l'action urbaine ne correspond pas au temps politique. Retrouver une fonction de centralité en passant uniquement par la rénovation des centres-villes ne pourra être effectif que sur un temps long.

Enfin, la centralité correspond à une position hiérarchique dans l'armature urbaine. La centralité résulte du rapport aux autres villes dans son système urbain. Cependant, relier la centralité au centre-ville, tel que les acteurs publics le font actuellement, écarte la dimension systémique de l'articulation urbaine. La centralité dépassée par la polycentralité ne fonctionne plus dans un rapport de domination mais plutôt dans un rapport de coordination et d'interrelations avec les autres centralités du système urbain.

Retrouver une fonction de centralité implique de la part des acteurs publics qu'ils reconnaissent que la ville fonctionne dans un système.

A partir des résultats tirés de ce travail de recherche, nous avons conduit une réflexion sur un ensemble de préconisations opérationnelles.

## 2. Nos préconisations opérationnelles pour repenser la gouvernance des centres-villes des petites villes

Comme nous avons pu le constater au fil de notre démonstration, l'acteur public rencontre des difficultés à conduire ses politiques de rénovation dans les centres-villes malgré l'arsenal juridique à sa disposition.

A partir de nos études empiriques, nous avons pu déterminer des freins auxquels l'acteur public est confronté quand il souhaite entreprendre la transformation des espaces centraux.

Tout d'abord, nous avons pu mettre en avant la dimension de proximité du maire avec les acteurs territoriaux, une proximité certainement plus directe du fait de la taille de la ville, qui peut à certains égards être présentée comme un frein. Le maire porte à la fois la casquette de celui qui a été désigné lors d'une élection municipale et la casquette de celui qui a le pouvoir de police et notamment la police de l'urbanisme. Il a la capacité de prendre des mesures autant incitatives que coercitives, ces dernières s'avérant particulièrement impopulaires. Cette double casquette conduit alors à un paradoxe, celui de l' élu qui a la nécessité de convaincre et de plaire pour assurer sa réélection et celui de l' élu qui a la nécessité de maintenir l'ordre public et d'assurer la sécurité des habitants. Dans ce contexte, nous avons pu constater que les outils dont dispose l' élu local pour contraindre un propriétaire récalcitrant à participer à l'action collective de transformation urbaine, sont peu usités ou actionnés plutôt en début de mandat.

En ce sens, le maire porte l'ensemble des responsabilités de sa commune et peut paraître timoré dans la gouvernance du centre-ville, sensible aux influences exercées par ses administrés. Cette responsabilité nécessite d'être partagée avec l'ensemble des acteurs territoriaux. La création d'un conseil d'usagers, à l'image du conseil citoyen pour les contrats de ville, permettrait la co-élaboration et la co-décision dans les actions à mener pour la transformation des centres-villes. Nous émettons l'hypothèse que cette instance de gouvernance du centre-ville atténuerait les effets d'influence sur les décideurs publics puisqu'ils ne sont plus seuls à décider, et les effets de résistance puisque, par la participation de ce collectif, une appropriation collective des espaces centraux permettrait le consensus.

<b>1<sup>ère</sup> piste de réflexion</b> → Instituer un conseil d'usagers permettant la gouvernance partagée entre les acteurs publics et les acteurs privés
---

De plus, nous avons souligné un autre frein, celui de la multiplicité des acteurs privés entre droit de propriété individuel ou collectif associée aux formes de gouvernance multiples pour prendre des décisions. A cela s'ajoute, la présence d'intérêts divergents motivant la détention de propriété. L'acteur public rencontre des difficultés à faire converger les intérêts particuliers avec l'intérêt commun. L'absence d'instance de dialogue, de corps intermédiaires représentant les titulaires du droit de propriété avec l'acteur public est une barrière supplémentaire pour créer des « communs » (Fleury, 2020). Ce faisant, il n'existe aucun espace de dialogue et de négociation entre l'acteur public et les titulaires de droit de propriété. Seule l'arme de la déclaration d'utilité publique, permet, aujourd'hui, de débloquent une situation figée dans laquelle le propriétaire, dans ces circonstances, reste inactif. Il demeure dans une posture de soumission face à l'expropriation.

Enfin, nous remarquons que, dans l'ensemble des politiques contractuelles, alors qu'il est le premier visé pour l'inciter à engager des actions de rénovation, le propriétaire est inexistant. Etant donné qu'aucune instance représentative n'existe, laquelle pourrait être l'interface avec les propriétaires, nous pouvons comprendre qu'il est quasiment impossible d'obtenir le consentement de chaque propriétaire. Néanmoins, comme nous l'avons remarqué précédemment, la formation d'un contrat oblige les acteurs concernés à agir dans le cadre des dispositions qu'ils ont définies, des objectifs qu'ils se sont fixés et permet l'évaluation de leurs actions a posteriori. Cet esprit des politiques d'aménagement présente, en ce sens, un véritable intérêt. Le contrat clarifie les droits et les obligations de chacun pour atteindre un objectif commun. Le contrat serait alors envisagé comme un instrument juridique permettant la création de « communs » entre les acteurs du centre-ville. L'intégration des propriétaires aux conventions cadre, ou plus efficacement celle d'un corps intermédiaire qui les représente, serait une perspective à explorer.

Le conseil d'usagers pourrait aussi pallier cette absence. Il pourrait figurer parmi les signataires des conventions cadre.

Par ailleurs, le conseil d'usagers participerait avec les élus locaux à la définition d'un contrat de centre-ville. Des objectifs clairs définis dans le temps et chiffrés pourraient être fixés. Ce contrat de centre-ville comprendrait l'élaboration du plan pluriannuel de travaux du centre-ville.

**2<sup>ème</sup> piste de réflexion** → créer une instance représentative des propriétaires et les faire adhérer aux politiques contractuelles négociées entre les parties et/ou associer le conseil d’usagers aux conventions cadre en tant que participant-signataire et/ou le conseil d’usagers en collaboration avec les élus municipaux sont chargés de définir un contrat de centre-ville.

Nous avons remarqué que la gouvernance actuelle des centres-villes dans les petites villes dépendait très fortement des politiques publiques impulsées à différentes échelles : départementale (PIG), régionale (appel à projet ou appel à manifestation d’intérêt), nationale. Cette dépendance entretient l’immobilisme des élus locaux qui restent souvent dans l’attente d’un programme d’actions pour accéder aux ressources financières et en ingénierie. Cependant, le centre-ville des petites villes nécessite une action urbaine continue.

Toutefois, les politiques publiques visant la revitalisation des centres-villes des petites villes dans son appréciation globale et multifonctionnelle ne sont réellement apparues qu’à partir de 2015 avec le programme national AMI « revitalisation des centres-bourgs ». De ce fait, le pouvoir d’action des communes les moins dotées en ressources semble figé depuis de nombreuses années. Par ailleurs, les programmes d’action publique visent actuellement les villes de centralité. Néanmoins des communes comme celles de Saint-Jean-de-Liversay ne figurant pas dans cette catégorie, n’ont accès à aucune ressource. Cette commune connaît une forte croissance démographique depuis ces dix dernières années, se classant juste derrière Marans en nombre d’habitants. Pourtant, elle apparaît comme une ville dortoir car elle n’a pas les capacités internes à faire face aux résistances et influences présentes en son sein.

Ainsi, les petites villes qu’elles soient des villes de centralité ou non, nécessiteraient de sortir de cette dépendance vis-à-vis des programmes d’action publique pour pouvoir assurer des actions continues à destination des espaces centraux.

Nous suggérons la création d’un véritable statut juridique conféré au centre-ville des petites villes. Cette reconnaissance juridique permettrait la délimitation unique d’un espace de gouvernance « centre-ville » et attribuerait des droits et des obligations spéciaux aux acteurs du centre-ville. L’objectif ici est de « con-sacrer » l’espace central de la ville, c’est-à-dire lui offrir un usage spécifique mais aussi lui offrir une stature propre par rapport au reste de l’urbain. Cette délimitation physique du centre-ville faciliterait l’action publique qui serait ciblée et non dispersée comme elle peut l’être actuellement (délimitation pour l’OPAH, délimitation pour

l'ORT, pour le SPR...). Plus que l'effet de superposition des outils juridiques opérationnels (Macario, M., 2012), c'est la multiplicité des délimitations du centre-ville qui rend inopérante l'action urbaine visant les centres-villes puisqu'elle est diluée.

Nous proposons d'intégrer le périmètre du centre-ville dans les plans locaux d'urbanisme en ajoutant une nouvelle zone (ZCV pour zone du centre-ville ou ZCB pour zone du centre-bourg) parmi celles existantes (ZU, ZAU, ZA, ZN...).

Cette nouvelle zone ferait l'objet de nouvelles obligations. Les communes avec leur conseil d'usagers, devraient déterminer un plan pluriannuel de travaux visant exclusivement le périmètre du centre-ville. Cela obligerait les acteurs à adopter une vision plus prospective de cet espace, à moyen et long terme. Ils évalueraient les moyens à mobiliser, répartis sur une échelle temporelle. Ce plan pluriannuel de travaux intégrerait deux volets : un volet consacré aux bâtiments publics, équipements publics et espaces publics et un deuxième volet prescriptif visant les espaces privés selon deux sous-groupes, un premier sous-groupe traitant du bâti à destination commerciale et un deuxième sous-groupe s'intéressant aux bâtis à destination d'habitation.

Cette nouvelle zone serait de fait « déclarée d'utilité publique » pour permettre l'accélération des procédures d'expropriation. Le centre-ville institué serait source d'obligations et source de droits nouveaux pour les propriétaires de biens immobiliers en centre-ville. Cela passerait par la mobilisation de leviers fiscaux et financiers en cas de réalisation de travaux : fiscalité apaisée, accompagnement en ingénierie, financement avantageux (prêt à taux 0 pour financer les travaux...). L'objectif ici serait d'assouplir les règles pour les propriétaires coopératifs.

Pour rendre opérationnel ce plan pluriannuel de travaux, nous suggérons la constitution d'un fonds travaux abondé a minima par la commune et par l'ensemble des échelles administratives (intercommunales/départementales/régionales/nationales). Ce fonds travaux serait aussi financé par des taxes infligées aux propriétaires non coopératifs (par exemple : taxe sur les friches commerciales vacantes, taxe sur les logements vacants<sup>313</sup>).

Par ailleurs, le partage de compétences entre les différentes strates territoriales serait simplifié dans l'espace du centre-ville, l'objectif étant que toute action portant sur cet espace soit

---

<sup>313</sup> La taxe sur les logements vacants existe sous deux formes en fonction de l'appartenance de la commune à une zone tendue ou non. Si le logement est situé dans une zone tendue, alors s'applique la taxe sur les logements vacants s'ils sont vacants depuis au moins 1 an. Si le logement est situé en zone non tendue, alors s'applique la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans.

coordonnée et portée par un seul acteur : la commune. Ceci n'est possible que si l'ingénierie interne à la commune est structurée.

Ces recommandations ont pour objectif de privilégier une action urbaine continue et moins dépendante des ressources externes ponctuelles et parcimonieuses offertes par les programmes d'action.

**3<sup>ème</sup> piste de réflexion** → délimiter un espace de gouvernance « centre-ville », élaborer un plan pluriannuel de travaux et constituer un fonds travaux « centre-ville ».

La quatrième proposition vise l'ingénierie des petites villes et les problèmes récurrents de manque de compétences au sein des services municipaux faute d'agents territoriaux dédiés. La mise à disposition des services du département (Agence des territoires), des services de l'Etat (ANCT, SGAR<sup>314</sup> en préfecture, la Banque des territoires...), des organismes publics (EPF...), le financement de bureaux d'étude ne sont pas suffisants pour aider les petites villes à accéder à l'ingénierie. Ce recours extérieur fait perdre en compétences les services dédiés aux questions urbaines des petites villes, lesquels finissent par disparaître. Par ailleurs, le chef de projet « petites villes de demain » est une piste intéressante si leur profil est orienté « aménagement, urbanisme », mais la création de ce poste reste éphémère, financée par le programme PVD. En effet, nous avons eu l'opportunité de rencontrer des animateurs de centre-ville. Certains avouaient être limités dans leurs actions car ils ne maîtrisaient pas les dispositifs d'aménagement urbain. Une grande majorité d'entre eux avait suivi une formation commerciale et marketing et n'était pas formée aux domaines afférents à l'aménagement et à l'urbanisme.

En observant l'organigramme des services de nos communes d'étude, nous reconnaissons qu'aucun service n'est dédié aux questions d'aménagement et de renouvellement urbain. Le plus souvent, nous remarquons que le responsable au développement économique cumule ces missions. Nous suggérons d'intégrer un agent dédié au renouvellement du centre-ville. Cet agent devrait être doté prioritairement de compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme afin de conduire et de suivre des projets de rénovation urbaine. Il accompagnerait à la fois les élus locaux et les propriétaires dans leur démarche de rénovation de leur bâti. Il

---

<sup>314</sup> Secrétaire général pour les affaires régionales

participerait à l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, il assurerait la médiation des dispositifs en vigueur et il animerait le conseil d'usagers du centre-ville.

Les élus locaux auraient ainsi un interlocuteur sur lequel ils pourraient s'appuyer en interne et cet interlocuteur serait l'interface avec les services des autres collectivités.

**4<sup>ème</sup> piste de réflexion** → Redéfinir le système d'ingénierie des petites villes en les dotant de compétences internes.

Une cinquième proposition concerne les pieds d'immeubles et les vitrines vides. Les acteurs publics sont particulièrement attachés à résoudre le problème des locaux commerciaux vides. Cependant, ils s'obstinent à vouloir résoudre ce problème en réintroduisant du commerce, ce qui ne fonctionne pas vraiment. Même si les vitrines sont habillées pour escamoter l'absence d'activités en pied d'immeuble, il n'en demeure pas moins que cet espace reste non utilisé. Il faudrait pouvoir envisager différemment l'utilité de ces locaux en rendant plus flexible leur mutation (changement de destination mais aussi changement de droit de propriété). Cela pourrait être comparable à des opérations de remembrement appliquées aux immeubles en centre-ville. Dans cette perspective, il pourrait être proposé aux propriétaires d'immeubles contigus de réunir leurs ensembles immobiliers et d'envisager l'adaptation des espaces aux nouveaux usages. Par exemple, la découpe des espaces à l'horizontale plutôt qu'à la verticale présente plusieurs avantages : la circulation dans des espaces de plain-pied adaptés au vieillissement de la population et la luminosité naturelle favorisée par des baies vitrées situées en façade. Par exemple, les pieds d'immeuble pourraient être reconvertis en logement, ou pourraient devenir des espaces piétons couverts.

Pour inciter à cette transformation, une taxe sur les vitrines vides et non entretenues pourrait être envisagée.

**Figure n°43 : Exemple de découpe horizontale du bâti à partir d'un plan de façade d'un ensemble immobilier**



Source : TEXIER Elodie, crédit image : pixers

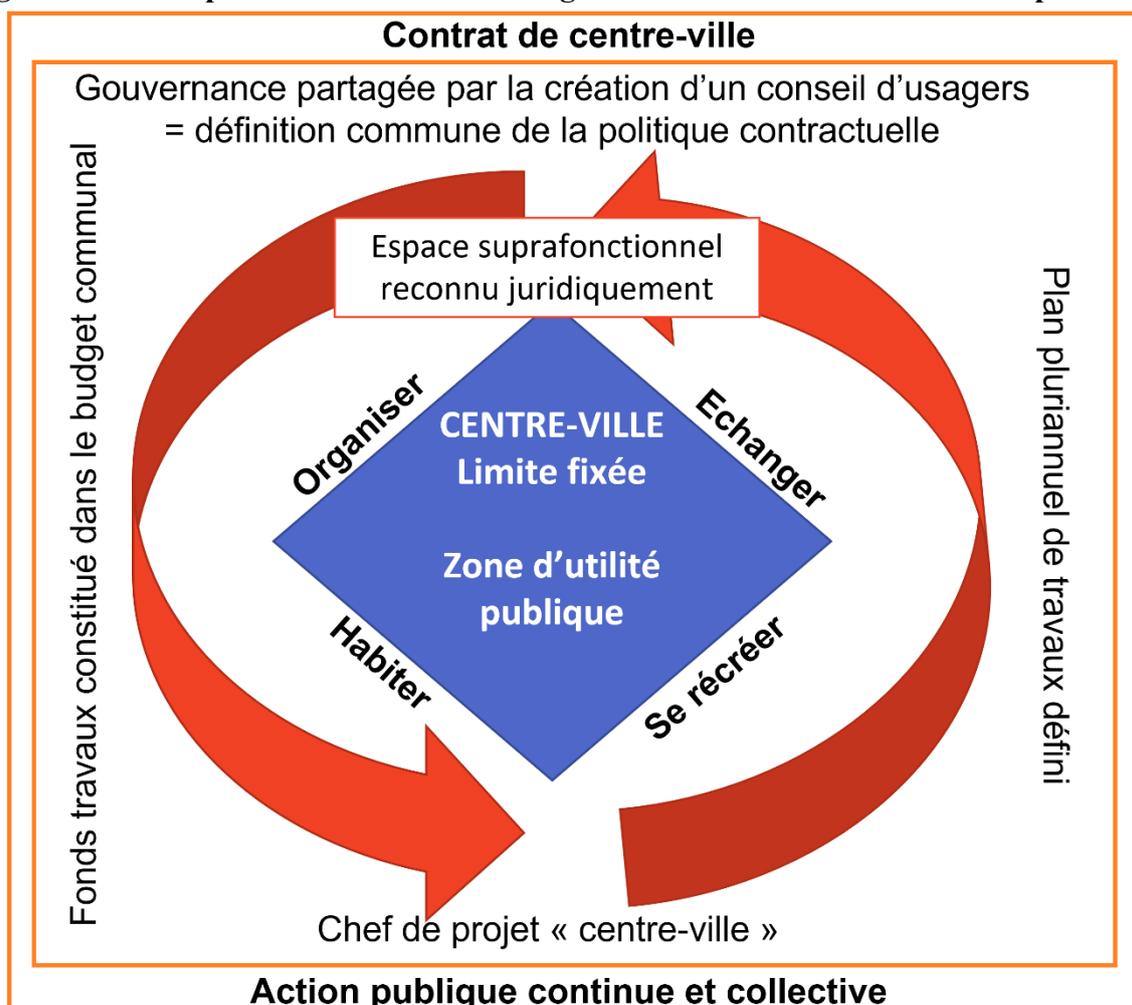
**5<sup>ème</sup> piste de réflexion → Redonner une fonction autre que commerciale au pied d'immeubles**

Enfin, nous terminerons par les enjeux d'interterritorialité soulevés par les questions de centralité. Cette course à la centralité crée une relation de dépendance avec les strates administratives supérieures. Les petites villes prennent alors une position de subalterne, comme si elles étaient sous la tutelle de l'Etat, restant dans l'attente des subsides accordés. De surcroît, cette situation génère une défiance vis-à-vis des autres territoires, considérés comme des concurrents. Cette configuration maintient le « système politico-administratif local » (Crozier, M., 1963) où la commune est dépendante, dans une relation verticale « centre-périphérie », des strates territoriales supérieures. Cependant, l'organisation polycentrique de l'espace devrait obliger les acteurs territoriaux à mettre en œuvre des logiques de coalition et d'alliance, dépassant les limites administratives, afin d'atténuer la dimension conflictuelle de l'espace. Même si le dispositif « Petites villes de Demain » est porté obligatoirement par l'intercommunalité, les villes bénéficiaires de l'EPCI n'inscrivent pas leurs projets dans une démarche interterritoriale. Certains documents de planification stratégique incitent à penser le territoire en solidarité et complémentarité ; cependant, cela nécessite de dépasser les clivages politiques et les intérêts privés. Redonner de la centralité nécessite de retrouver de la cohérence territoriale dans l'ensemble urbain. Les programmes d'action publique devraient intégrer ce volet, en encourageant les territoires à élaborer leurs projets en commun.

**6<sup>ème</sup> piste de réflexion** → Renforcer l'interterritorialité afin de dépasser l'organisation territoriale concurrentielle et intégrer ce volet dans les programmes d'action publique.

L'ensemble de ces réflexions est axé sur la nécessité de trouver un équilibre dans la gouvernance des centres-villes des petites villes. L'objectif est de construire une organisation qui permettrait de retrouver du « commun » et de lever les résistances à l'action publique urbaine dans les centres-villes. Par ailleurs, ces préconisations peuvent concerner non seulement les petites villes mais aussi les Régions et l'Etat. Elles invitent ces acteurs à adapter leurs dispositifs d'action publique, d'une part aux enjeux d'interterritorialité en incitant les territoires à travailler ensemble ; d'autre part, à la dimension multifonctionnelle du centre-ville afin d'agir sur l'ensemble des fonctions urbaines simultanément.

**Figure n°44 : Proposition d'évolution de la gouvernance du centre-ville d'une petite ville**



Source : TEXIER Elodie

### 3. Les limites de nos recherches et les prolongements possibles

Les résultats de nos recherches présentent certaines limites qui nous offrent l'opportunité de prolonger nos réflexions.

En premier lieu, l'étude des transactions immobilières pourrait être complétée par la détermination des profils des vendeurs et des acheteurs. D'une part, cela permettrait de consolider nos résultats sur la dimension spéculative du centre-ville. D'autre part, cela ouvrirait notre champ d'étude sur l'analyse de la recomposition sociale des centres-villes des petites villes. Par ailleurs, ce travail complété avec celui des fichiers fonciers étendus aux personnes physiques pourrait être mené à l'échelle d'un plus grand nombre de petites villes. Le résultat de ce travail de grande ampleur produirait un référentiel à partir duquel nous pourrions comparer les données obtenues afin de les rendre plus objectivables.

En second lieu, nous avons révélé que le centre-ville des petites villes n'est plus envisagé comme un espace « habitable ». Nous ne sommes pas en mesure, à ce stade, d'expliquer ce constat surprenant. Notre thèse pourrait ainsi se prolonger à travers l'étude des habitants des centres-villes des petites villes.

S'agissant de la rétention foncière, un des facteurs principaux concerne la détention d'un bien immobilier soumis au régime de l'indivision successorale. Cette situation juridique connaît des conflits entre coindivisaires lors de la liquidation de la succession. Le législateur l'a assouplie en outre-mer depuis fin 2018<sup>315</sup> mais le dispositif ne semble pas porter ses fruits<sup>316</sup>. Nous souhaiterions étudier la place de cette situation juridique dans la détention de propriété en centre-ville des petites villes.

Aussi, la transformation des pieds d'immeuble abandonnés en centre-ville fait partie des enjeux qui impliquent à la fois le droit de propriété, le droit de l'urbanisme et les techniques du bâtiment. Ce sujet pourrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie sur la capacité de ces espaces à se transformer afin de leur conférer une nouvelle utilité.

Par ailleurs, nous poursuivons nos observations sur la mutation des centres-villes et leur gouvernance. Nous avons pu remarquer que de nouvelles formes de gouvernance apparaissent dans les centres-villes. Dans les centres-bourgs des villages, des opérateurs privés proposent

---

<sup>315</sup> Loi n°2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

<sup>316</sup> La procédure simplifiée revient aux notaires qui ne souhaitent pas engager leur responsabilité en la matière. Ce dispositif serait source d'insécurité juridique selon eux.

des concepts clés en main pour réintroduire des services et des commerces. Dans les centres-villes de villes plus importantes, les acteurs publics tentent de reprendre la main sur la propriété des centres-villes en créant des sociétés d'économie mixte patrimoniale, support juridique longtemps oublié, retrouvant son utilité aujourd'hui. Nous souhaiterions étudier ces nouvelles formes de gouvernance apparaissant dans les espaces centraux.

Enfin, pour poursuivre nos recherches sur les centres-villes des petites villes, il serait intéressant de réaliser une étude sur les effets du dispositif « Petites Villes de Demain ». Cela comprendrait l'étude ethnographique des managers de centre-ville et des chefs de projet PVD.

Les prolongements possibles de nos recherches laissent entrevoir de nombreuses perspectives d'étude pour enrichir la connaissance scientifique sur les centres-villes des petites villes.



# BIBLIOGRAPHIE

## Ouvrages scientifiques

- ▶ ABRI, Jean-Claude. L'étude expérimentale des représentations sociales. In Denise Jodelet (dir.), Les représentations sociales. Paris : PUF. 1989. p.187-203.
- ▶ ASCHER François. Métapolis ou l'avenir des villes, Paris, Odile Jacob.1995. 345 p.
- ▶ BACKOUCHE, Isabelle. Aménager la ville : Les centres urbains français entre conservation et rénovation de 1943 à nos jours. Paris : Armand Colin. 2013. 480p.
- ▶ BAILLY Antoine. L'organisation urbaine, théories et modèles. Paris : CRU. 1975. 272 p.
- ▶ BAVOUX, Jean-Jacques. Initiation à l'analyse spatiale. Paris : Armand Colin.15/09/2010.
- ▶ BELLANGER, Emmanuel. Les syndicats de communes d'une France en morceaux ou comment réformer sans supprimer (1890-1970). Rémy LE SAOUT. Réformer l'intercommunalité. Enjeux et controverses autour de la réforme des collectivités territoriales. Presses universitaires de Rennes. 2012. pp.207-225.
- ▶ BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (ouvrage collectif). Retours en ville. Des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres. Edition Descartes et Cie. Collection « les urbanités ». 30 janvier 2003. 268p.
- ▶ BOURDIN, Alain. Faire centre : la nouvelle problématique des centres-villes. La Tour-d'Aigue : Éditions de l'Aube. 2019. 244p.
- ▶ BOUSSAGUET Laurie, JACQUOT Sophie et RAVINET Pauline (dir.), Dictionnaire des politiques publiques, Paris, Presses de Sciences Po. 2010 (3e éd.).848p.
- ▶ BRUNET, Roger, FERRAS, Robert, THERY, Hervé (directeurs). Les mots de la Géographie, dictionnaire critique. Montpellier-Paris : Reclus-La Documentation française. Collection : Dynamiques du territoire. 1992. 470p.
- ▶ BRUNET Roger. Territoires de France et d'Europe (raisons de géographe). Paris : Belin. 1997. 319 p.
- ▶ CAILLAUD, Sabine, FLICK, Uwe. Triangulation méthodologique. Ou comment penser son plan de recherche. Chapitre d'ouvrage : S. Delouée & P. Rateau. Les représentations sociales. Théories, méthodes et applications, Editions de Boeck, 2016. pp.227-240.
- ▶ CHARMES, Eric. La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine. Paris : Seuil. Collection : République des idées. 2019. 112p.
- ▶ CHARRIE J.-P., GENTY M., LABORDE P. Les petites villes en Aquitaine 1962-1990, Bordeaux, CESURB-Villes, Espace et Pouvoir, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine. 1992. 121 p.
- ▶ CHARVET, Jean-Paul, SIVIGNON, Michel, Géographie humaine Questions et enjeux du monde contemporain. Editeur : Armand Colin, 3ème édition, paru le 25 mai 2016
- ▶ CHEVALIER, Jacques et PEYRON, Jean-Pierre. Au centre des villes. Dynamiques et recompositions. Editions L'Harmattan. Collection : Géographie sociale. Octobre 1994. 264p.

- ▶ CHOAY, Françoise. L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie. Editions du Seuil. 1965. 448p.
- ▶ CLAUDE Viviane. Faire la ville. Les métiers de l'urbanisme au XXe siècle, Parenthèses, Marseille. 2006. 253p.
- ▶ COURCELLE Thibault (Directeur), FIJALKOW Ygal (Directeur), TAULELLE François (Directeur), SIMOULIN Vincent (Préfateur). Services publics et territoires. Adaptations, innovations et réactions. Presses universitaires de Rennes. Collection : Espace et territoires. 15/06/2017. 262p.
- ▶ CROZIER, Michel et FRIEDBERG, Erhard. L'acteur et le système. Paris : Seuil. Collection : Points. 1977. 512p.
- ▶ DAVEZIES Laurent. La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses. Paris : Le Seuil, La république des idées. 2008. 109 p.
- ▶ DAVEZIES, Laurent. La crise qui vient. La nouvelle fracture territoriale. Paris : Le Seuil, La République des Idées. 2012. 111 p.
- ▶ DAVEZIES, Laurent. L'Etat a toujours soutenu ses territoires. Editions du Seuil et de la République des Idées. Mars 2021.104p.
- ▶ DEPRET, Marc-Hubert, HAMDOUCH, Abdelillah, TANGUY, Corinne (dir.). Mondialisation et résilience des territoires. Trajectoires, dynamiques d'acteurs et expériences. Québec : Presses de l'université du Québec. Collection : Géographie contemporaine. 2012. 292p.
- ▶ DEVISME, Laurent. La ville décentrée. Les figures centrales à l'épreuve des dynamiques urbaines. Editions L'Harmattan. Collection Villes et Entreprises. Décembre 2005. 296p.
- ▶ DIAZ, Isabelle et FLEURY-JÄGERSCHMIDT, Emilie (sous la direction). Réinventer la ville centre. Le patrimoine en jeu. Editions Parenthèses. Territoires en projets. Février 2020. 255p.
- ▶ DI MEO, Guy. La géographie en fêtes. Editions Ophrys. Août 2001. 265p.
- ▶ DI MEO, Guy. Introduction à la géographie sociale. Éditeur : Armand Colin. Collection : Cursus. 20/08/2014. 190p.
- ▶ DONZELOT, Jacques et Estebe, Philippe. L'Etat animateur : essai sur la politique de la ville, Paris, Esprit. 1994.
- ▶ DUBET François. Le travail des sociétés. Editions du Seuil, Paris.2009.
- ▶ DUBOIS-MAURY, Jocelyne et Schmit, Bruno. L'urbanisme et son droit. Du voulu au vécu : cinquante ans de politiques urbaines. Editions : Presses Universitaires de Rennes. Collection : Didact Aménagement. 1<sup>er</sup> semestre 2022. 233p.
- ▶ DUMONT, Gérard-François (Directeur). La France en villes. Editions Sedes et Cned. Collection : CAPES - Agrégation. Août 2010. 352p.
- ▶ FESTINGER, Leon. A Theory of Cognitive Dissonance. California : Stanford University Press.1957. 291p.
- ▶ FRAÏSSE Christèle (Directeur), DE ALBA Martha (Directeur), DARGENTAS Magdalini (Directeur). Représentations sociales des espaces de vie. Presses universitaires de Rennes. Collection Espace et territoires. 10/02/2022. 190p.

- ▶ GRAVIER, Jean-François. Paris et le désert français : décentralisation, équipement, population. Préface de Raoul Dautry. Ed. Paris : Le Portulan. 1947.
- ▶ GREMION, Pierre. Le pouvoir périphérique : Bureaucrates et notables dans le système politique français. Paris : le Seuil. 1976.
- ▶ GROSJEAN, Michèle et THIBAUD, Jean-Paul (directeurs). L'espace urbain en méthodes. Editions Parenthèses. Collection : Eupalinos. Mai 2008. 217p.
- ▶ GUILLUY, Christophe. La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires. Paris : Flammarion. 2 septembre 2015. 186p.
- ▶ GUMUCHIAN Hervé, MAROIS, Claude avec la collaboration de FEVRE, Véronique. Initiation à la recherche en géographie. Aménagement, développement territorial, environnement. Edition Presses de l'Université de Montréal. Février 2000
- ▶ JEAN, Yves ; VANIER, Martin ; GUIGOU, Jean-Louis (préface). La France. Aménager les territoires. 2<sup>ème</sup> édition. Ouvrage collectif. Editions Armand Colin. Collection U. Août 2009.
- ▶ JEAN, Yves et RIEUTORT, Laurent, ROYOUX, Dominique, Les espaces ruraux en France. Edition Armand Colin, 2018
- ▶ LABORIE, Jean-Paul. Les Petites villes. Edité par Centre national de la recherche scientifique, centre régional de publication de Toulouse.1979. 363p.
- ▶ LACAZE, Jean-Paul. Les méthodes de l'Urbanisme. PUF Collection : Que sais-je ? 127 pages. 2012.
- ▶ LARDON, Sylvie, MAUREL, Patrick, PIVETEAU, Vincent. Représentations spatiales et développement territorial. Éditeur : Hermès – Lavoisier. 01/06/2001
- ▶ LAZARSFELD, Paul, STANTON, Frank N. Radio Research 1942-43. New York : Duell, Sloan and Pearce. 1944.
- ▶ LEFEBVRE, Henri. Du rural à l'urbain. 3e ed. Editeur Economica. 1971. 299p.
- ▶ LEFEBVRE, Henri. Le Droit à la ville suivi de : Espace et politique. Paris : Le Seuil-Anthropos.1974. 281p.
- ▶ LEFEBVRE, Henri. La production de l'espace. 4e ed. Editeur Economica. 1974. 512p.
- ▶ LEVY, Jean-Paul. Centres-villes en mutation. Edition du CNRS. Décembre 1987. 257p.
- ▶ LUGAN J.-C. La petite ville au présent et au futur, Paris, Editions du CNRS. 1983. 336 p.
- ▶ MANGIN, David. La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine. Paris : Editions de la Villette. 2004. 398 p.
- ▶ MANGIN, David et CARPENTIER, Jean-Noël. Le maire, l'architecte, le centre-ville...et les centres commerciaux. Editions : Book on Demand. Mai 2017. 56p.
- ▶ Marchand Dorothee. La construction de l'image d'une ville : représentation de la centralité et identité urbaine. In Robin, M.&Ratiu, E. (Eds.), Transitions et rapport à l'espace. Paris : L'Harmattan. 2005.
- ▶ MASSON-VINCENT, Michèle, DUBUS, Nathalie. Géogouvernance : Utilité sociale de l'analyse spatiale. Éditeur : Editions QUAE GIE ; 1<sup>ère</sup> édition. 7 mars 2013.
- ▶ MERENNE-SCHOUMAKER, Bernadette. Géographie des services et des commerces. Rennes : Presses universitaires de Rennes, coll. » Didact.Géographie ». 239 p. 2003.

- ▶ MOLEY, Christian. (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat. Editions du Moniteur. Février 2017. 280p.
- ▶ MORANGE, Marianne, SCHMOLL, Camille, TOUREILLE, Etienne. Les outils qualitatifs en géographie, Méthodes et applications. Éditeur : Armand Colin.17/08/2016.
- ▶ MORENO, Carlos. Droit de cité. De la « ville-monde » à la « ville du quart d'heure ». Editions de l'Observatoire. Novembre 2020. 179p.
- ▶ MOSCOVICI, Serge. La psychanalyse, son image, son public. Paris : Presse universitaire de France. 1961. 512p.
- ▶ NORMANN Richard. Le management des services : théorie du moment de vérité dans les services. Édité par InterEditions. 1994 - 1 vol. 261 p. Version traduite en français.
- ▶ OFFNER, Jean-Marc. Anachronismes urbains. Editions Presses de Sciences Po. Juillet 2020. 194p.
- ▶ PARK, Robert Ezra ; BURGESS, E W ; MCKENZIE, Roderick Duncan ; WIRTH Louis. The city. Chicago: The University of Chicago Press. Collection: University of Chicago studies in urban sociology.1925.
- ▶ PERON R. Les boîtes. Les grandes surfaces dans la ville, Nantes, L'Atalante, coll. Comme un accordéon, 2004. 221 p.
- ▶ RELPH, Edward. Place and Placelessness. SAGE Publications Ltd ; 1er édition [1976], réédité et réactualisé en 2008. 174p.
- ▶ RICARDO, David. An Essay on the Influence of a Low Price of Corn on the Profits of Stock. Editions: Kessinger Publishing. 1815. 52p.
- ▶ ROBINSON, Jenifer. Ordinary Cities. Between Modernity and Development. Editions : Routledge. 8 décembre 2005. 224p.
- ▶ RONCAYOLO, Marcel. Ville, urbanisme, architecture. Vol.23, in Encyclopédia Universalis. 1990. pp.632-633.
- ▶ ROQUES Jean-Luc. 2009. La fin des petites villes. Une modernité envahissante. Paris : L'Harmattan, Villes et Entreprises. 2009. 221p.
- ▶ ROQUES Jean-Luc. Une sociologie de la petite ville. Paris : L'Harmattan, Villes et Entreprises. 2011. 258p.
- ▶ SALAÜN, Paul. Droit de l'urbanisme. L'essentiel des principales règles du droit de l'urbanisme présenté en 19 fiches pratiques. 2<sup>ème</sup> édition. Editions Studyrama. 1<sup>er</sup> trimestre 2017. 885p.
- ▶ SMITH, Adam, 1776. Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations. trad. Germain Garnier, préface de Daniel Diatkine, 2 vol., Paris, Garnier-Flammarion, 1991.
- ▶ SOULIER, Nicolas. Reconquérir les rues. Exemples à travers le monde, Exemples à travers le monde et pistes d'action pour des villes où l'on aimerait habiter. Paris : Ulmer. 2012.
- ▶ STEINBERG, Jean, Cartographie : Systèmes d'information géographique et télédétection. 3 janvier 2002. Éditeur : Armand Colin

- ▶ TAJFEL, H., & TURNER J. C. An integrative theory of intergroup conflict. In W. G. Austin & S. Worchel (Eds.), *The social psychology of intergroup relations*. Belmont, CA: Wadsworth. 1979.
- ▶ Tisseron, Serge. *La résilience*. Paris: Presses Universitaires de France. Collection : Que sais-je ? 2017. 128 p.
- ▶ VIARD Jean. *La société de l'archipel ou les territoires du village global*. Paris : Editions de l'Aube. 1994. 128 p.
- ▶ VIARD Jean. *Eloge de la mobilité. Essai sur le capital temps libre et la valeur travail*, Paris : L'Aube. 2006. 199 p
- ▶ VIARD Jean. *La révolution que l'on attendait est arrivée : Le réenchantement du territoire*. Editions de l'Aube. Mai 2021. 233 p.
- ▶ VINCENT-GESLIN, Stéphanie, OPPENCHAIM, Nicolas, BELTON-CHEVALLIER, Leslie. *Manuel de sociologie des mobilités géographiques*. Editeur : PU François Rabelais. 29 août 2019. 151p.
- ▶ VON BERTA ANFFY Ludwig. *Théorie générale des systèmes*. Paris : Dunod. Collection : Idem. Traduction publiée en 1993 (1968). 295p.
- ▶ VON THÜNEN, Johann Heinrich. *Recherches sur l'influence que le prix des grains, la richesse du sol et les impôts exercent sur les systèmes de culture* (traduit de l'allemand par M. Jules Laverrière). Paris : Guillaumet et Cie. Librairies. 1851. 290p.
- ▶ WACKERMAN, Gabriel, STEINBERG, Jean, *Réussir la géographie à l'université*. Editeur : ELLIPSES, Date parution : 11/2002.
- ▶ YILDIZ, Hélène, HEITZ-SPAHN, Sandrine, SIADOU-MARTIN, Béatrice (directrices), FILSER, Marc (Préfacier), Collectif. (R)évolution du commerce de centre-ville : de l'état des lieux à la résilience. Editions : Presses Universitaires de Nancy - Editions Universitaires de Lorraine. Février 2019. 263p.

<b>Thèses et Habilitations à Diriger des Recherches</b>
---

- ▶ BAZAUD Colas. *Centralité et forme urbaine. La dimension morphologique de l'accès à la ville et ses potentialités dans la perspective d'une alternative à la mobilité automobile*. Géographie. Université Paris-Est, 2019 sous la direction de Karen Bowie.
- ▶ BELLEIL, Samuel. *Le polycentrisme comme réponse aux enjeux de la ville contemporaine ? Le cas de l'agglomération du Pays de Montbéliard*. Mémoire de fin d'études présentée en 2013, sous la direction de Charles AMBROSINO.
- ▶ BREVET, Nathalie. *Mobilités et processus d'ancrage en ville nouvelle : Marne-la-Vallée, un bassin de vie ? Étude des mobilités résidentielles et des mobilités quotidiennes*. Soutenue le 8 décembre 2008 et dirigée par Mme Férial DROSSO
- ▶ BROUARD-SALA, Quentin. *Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre*. Géographie. Normandie Université, 2021.
- ▶ CHAZE, Milhan *Le commerce des petites villes : Organisation géographique et stratégies d'aménagement. : Etude du centre-est de la France*. Sous la direction de Christian Jamot, soutenue en 2014.

- ▶ COLLIN, Isabelle. Les centres-villes métropolitains au regard des animations culturelles et festives : L'exemple de Lille et de Marseille. Géographie. Normandie Université, 2019.
- ▶ CRANOIS, Aude, De l'automobilité à l'électromobilité : des conservatismes en mouvement ? : la fabrique d'une politique publique rurale entre innovations et résistances. Géographie. Université Paris-Est, 2017, sous la direction de Nacima Baron.
- ▶ DA ROLD, Jacques. Les sociétés d'économie mixte locales : acteurs et témoins des politiques urbaines et territoriales. Quelle légitimité entre Partenariat Public Privé et Entreprise Publique Locale ? Sciences de l'Homme et Société. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2008.
- ▶ EDOUARD Jean-Charles. La petite ville, objet géographique : enjeux, acteurs et stratégies. Dossier d'HDR, volume 3. 2007. 241p.
- ▶ EPSTEIN, David, la mobilité spatiale locale : l'influence de la mobilité quotidienne sur la mobilité résidentielle, l'exemple des résidents actifs luxembourgeois. Soutenue en 2013 et dirigée par WEBER, Christiane et GERBER Philippe, université de Strasbourg
- ▶ HURÉ, Maxime, Les réseaux transnationaux du vélo Gouverner les politiques du vélo en ville. De l'utopie associative à la gestion par des grandes firmes urbaines (1965-2010). Sous la direction de Renaud PAYRE, présentée et soutenue le 4 octobre 2013
- ▶ JOUSSEAUME Valérie. L'ombre d'une métropole. Les bourgs-centres de Loire Atlantique, Rennes, PUR, Espace et territoires.1998. 209 p.
- ▶ LEBRUN Nicolas. Centralités urbaines et concentrations de commerce. Thèse de géographie, Université de Reims-Champagne-Ardenne. 2002. 513 p.
- ▶ LE CLEC'H, Iwan. Entre conservatisme et modernité de l'appareil commercial : en territoires périurbains et ruraux à l'ombre d'une ville moyenne - Saint-Brieuc. Architecture, aménagement de l'espace. Université de Bretagne occidentale - Brest, 2018, encadrée par Desse, René-Paul.
- ▶ PASQUET M. Les mutations récentes des petites villes de la région Centre. Contribution à l'étude des petites villes françaises, Thèse de Doctorat de géographie, Université d'Orléans, Lille, ANRT, 2 microfiches.1999. 503 p.
- ▶ CHATEL, Cathy. Dynamiques de peuplement et transformations institutionnelles. Une mesure de l'urbanisation en Europe de 1800 à 2010. Démographie. Université Paris-Diderot - Paris VII. 2012. Français.
- ▶ FERIEL, Cédric. Piétonner les centres-villes (1960-1980). États, pouvoirs municipaux et sociétés urbaines face aux mutations des centres urbains au second XXe siècle (Europe, États-Unis). Soutenue en 2015, sous la direction de Gilles-Antoine Langlois et de Loïc Vadelorge.
- ▶ MADRY, Pascal. Ville et commerce à l'épreuve de la déterritorialisation. Géographie. Université de Bretagne occidentale - Brest, soutenue en 2016 et dirigée par René-Paul Desse.
- ▶ MACARIO, Mélanie. L'aménagement des centres-villes : la mobilité, vecteur et acteur de la centralité urbaine. Thèse dirigée par le Professeur Jean-Claude RICCI, Professeur des Universités. Soutenue le 20 janvier 2012

- ▶ MARACHE, Corinne. Les métamorphoses du rural en Périgord : l'exemple de La Double et de ses confins des années 1830 aux années 1930. Soutenue en 2003 à Bordeaux 3, sous la direction de Pierre Guillaume.
- ▶ NADAUD, Emmanuel. La prise en compte des interdépendances dans les processus de développement des territoires. De la gouvernance à la coopération territoriale. Soutenue en 2019 et dirigée par Olivier Bouba-Olga.
- ▶ NAVEREAU, Brice. Le commerce alimentaire de proximité dans le centre-ville des grandes agglomérations, l'exemple de Toulouse et de Saragosse. Géographie. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II, 2011. Sous la direction de Robert Marconis.
- ▶ PERIGOIS, Samuel. Patrimoine et construction d'urbanité dans les petites villes. Les stratégies identitaires de la requalification des centres-villes en Isère. Géographie. Université Joseph-Fourier - Grenoble I, soutenue en 2006 et dirigée par Jean-Paul Guérin et Marie-Christine Fourny.
- ▶ REIGNER, Hélène. Sous les pavés de la qualité urbaine. Gouvernement des territoires, gouvernement des conduites et formes renouvelées de la domination dans la ville néohygiéniste. Science politique. Institut d'Etudes Politiques de Paris. 2013.
- ▶ TALANDIER, Magali. Un nouveau modèle de développement hors métropolisation : le cas du monde rural français, sous la direction de Laurent Davezies, soutenue en 2007.

#### **Mémoires et Travaux de fin d'études**

- ▶ GALLET, Paul. Petites villes et centres-bourgs en tension quelles stratégies pour des territoires à l'épreuve de la dévitalisation ? Université de Poitiers. Mémoire de stage Master 2. 2015-2016.
- ▶ MARSAULT, Anaëlle. AGIR FACE AU DÉFI DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS : essai de charte urbaine pour repenser les territoires, en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture, sous la direction de Lucile Pierron. 2019.
- ▶ VIATOUR, Elise, Centralité en milieu rural Pluralité de la notion de centre comme élément de réflexion sur la revitalisation des villages, en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture, sous la direction de Virginie PIGEON. 2018.

#### **Articles de revues scientifiques**

- ▶ ALAUX, Christophe, SERVAL, Sarah, et ZELLER, Christelle . Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, image et relations. Gestion et management public, vol. 4/2, no. 4. 2015. pp. 61-78.
- ▶ ALLMANG, Cedrick. Le paradoxe rural ou les enjeux de la ruralité et de la néoruralité aux États-Unis. L'Information géographique, vol. 77, n°2. 2013. pp. 72-87.
- ▶ ANAUT, Marie. Le concept de résilience et ses applications cliniques. Recherche en soins infirmiers, vol. 82, n°3. 2005. pp. 4-11.
- ▶ ANAUT, Marie. La résilience : évolution des conceptions théoriques et des applications cliniques. Recherche en soins infirmiers, vol. 121, no. 2. 2015. pp. 28-39.
- ▶ ARAB, Nadia. Pour une théorie du projet en urbanisme. Revue européenne des sciences sociales, vol. 56-1, no. 1. 2018. pp. 219-240.
- ▶ ARNSTEIN, Sherry. A ladder of citizen participation, Journal of the American Institute of Planners. Vol. 35. (1). 1969. pp. 216-224.

- ▶ BACQUE, Marie-Hélène, et BIEWENER, Carole. L'empowerment, un nouveau vocabulaire pour parler de participation ? *Idées économiques et sociales*, vol. 173, n°3. 2013. pp. 25-32.
- ▶ BAILLY A. Images de l'espace et pratiques commerciales : l'apport de la géographie de la perception, *Annales de Géographie*, 93 (518), 1984. pp. 423-431.
- ▶ BARDE, Gaston. Principes d'analyse urbaine. *Journal de la société statistique de Paris*, tome 85. 1944. pp.245-271.
- ▶ BAUDOUI, R., FAURE, A., FOURCAUT, A., MOREL, M. ET VOLDMAN, D. Écrire une histoire contemporaine de l'urbain. *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, n°27. Dossier : La rue et la fête du Front Populaire. 1990. pp. 97-106.
- ▶ BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. Méthode d'étude pour le centre des villes. *Annales de Géographie*, t. 74, n°406. 1965. pp. 695-707.
- ▶ BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. Le centre des villes a-t-il encore un avenir ? *Urban Core and Inner City. Proceedings of the International study week, Amsterdam*. 11-17 sept. In : *Annales de Géographie*, t. 79, n°434. 1970. pp. 494-496
- ▶ BEAUJEU-GARNIER Jacqueline. Les géographes et les activités commerciales, *Annales de Géographie*, 91 (506). 1982. pp. 401-403
- ▶ BEHAR, Daniel. De l'égalité à la cohésion des territoires. Le modèle français à l'épreuve de la métropolisation. *Géographie, économie, société*, vol. 21, no. 3. 2019. pp. 251-267.
- ▶ BELL David & JAYNE Mark. Small Cities? Towards a Research Agenda. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33 (3). 2009. pp. 683-699.
- ▶ BELLANGER, Emmanuel. Le maire au XXe siècle, ou l'ascension d'une figure "sympathique" et "intouchable" de la République. *Pouvoirs - Revue française d'études constitutionnelles et politiques*, Le Seuil, Le maire, 2014/1 (148). 2014. pp.15-29.
- ▶ BERROIR, Sandrine, FOL, Sylvie, QUEVA, Christophe et SANTAMARIA, Frédéric. Villes moyennes et dévitalisation des centres : les politiques publiques face aux enjeux d'égalité territoriale. *Belgeo*, 3 | 2019.
- ▶ BERTRAND, Georges. Le paysage entre la Nature et la Société. In: *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 49, fascicule 2. Géosystème et aménagement. 1978. pp. 239-258.
- ▶ BONERANDI, Emmanuelle. Les pôles d'excellence rurale Services et accueil : réponse à des besoins, structuration de services ou création d'emplois en milieu rural ? *Pour*, vol. 208, no. 1. 2011. pp. 157-163.
- ▶ BOSCHMA, Ron. Proximité et innovation. In : *Économie rurale*. N°280. Proximité et territoires. 2004. pp. 8-24.
- ▶ BOSSUAT, Gérard. L'aide américaine à la France après la seconde guerre mondiale. In : *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, n°9. Janvier-mars 1986. pp.17-36.
- ▶ BOUBA-OLGA, Olivier et GROSSETTI, Michel. La métropolisation, horizon indépassable de la croissance économique ? *Revue de l'OFCE* 2015/7 (N° 143), p. 117-144.
- ▶ BOUBA-OLGA, Olivier, GROSSETTI, Michel. La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ? 2018.

- ▶ BOUBA-OLGA, Olivier, et GROSSETTI, Michel. Réflexion sur les dimensions géographiques et temporelles des processus territoriaux. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol., no. 5-6. 2018. pp. 1393-1406.
- ▶ BOURDIN, Alain. Les nouveaux acteurs de l'urbanisme : renouveau ou fin de partie ? *Riurba* 2019/Numéro 8.
- ▶ BOUVART, Coline, et al. La revanche des villes moyennes, vraiment ? La note d'analyse de *France Stratégie*, vol. 106, no. 1. 2022. pp. 1-20.
- ▶ BORDAGI, Julien, La ville comme résultat et opérateur de rapport de pouvoir multiscalaires et protéiformes. *Urbia, les cahiers du développement urbain et durable*, hors-série n°3. Août 2016.
- ▶ BOURDIEU, Pierre. L'identité et la représentation. In : *Actes de la recherche en sciences sociales. L'identité*. Vol. 35. Novembre 1980. pp. 63-72.
- ▶ BOURILLON, Florence. La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre. *Revue d'histoire du XIXe siècle*, 20/21 | 2000.
- ▶ BRENAC, Thierry, REIGNER, Hélène, HERNANDEZ, Frédérique. Centres-villes aménagés pour les piétons : développement durable ou marketing urbain et tri social ? *RTS - Recherche Transports Sécurité, IFSTTAR*, 2014, Piétons. 2013 (04). pp.267-278.
- ▶ CARIOU, Christophe, FERRU, Marie et RALLET, Alain. Perceptions des lieux et proximités subjectives : une analyse des dynamiques créatives franciliennes. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol., no. 5-6. 2018. pp. 1121-1151.
- ▶ CAUCHI-DUVAL, Nicolas, BEAL, Vincent et ROUSSEAU, Max. La décroissance urbaine en France : des villes sans politique. *Espace populations sociétés*, 2015/3-2016/1 | 2016.
- ▶ CHAMARD, Camille, et SCHLENKER, Lee. La place du marketing territorial dans le processus de transformation territoriale. *Gestion et management public*, vol. 6/1, no. 3. 2017. pp. 41-57.
- ▶ CHATEL, Cathy et MORICONI-ÉBRARD, François, « Les petites villes à la recherche de valeur ou de richesse ? », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* 33 | 2017.
- ▶ CHAUVIER, Éric, et CORDOBES, Stéphane. Petites villes. *Tous urbains*, vol. 21, no. 1. 2018. pp. 54-60.
- ▶ CHAZE, Milhan. L'insertion des petites villes dans les réseaux nationaux et mondiaux de distribution. L'exemple du Centre-Est français (The inscription of small-sized cities in national and global distribution networks : the example of Centre-Est of France). In : *Bulletin de l'Association de géographes français*, 85e année. Petites villes françaises / Pierre monumentale. 2008. pp. 33-42.
- ▶ CHAZE Milhan. Les petites villes : pôles commerciaux en déclin ou centralités d'avenir ? *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*. 33 | 2017
- ▶ CLAVAL Paul. Chronique de Géographie économique VIII. La théorie des lieux centraux revisitée. In : *Revue Géographique de l'Est*, tome 13, n°1-2, Janvier-juin 1973. Monde turco-iranien (Turquie, Iran, Afghanistan). 1973. pp. 225-251.
- ▶ COLLET, Anaïs & SIMAY, Philippe. Y a-t-il des « urban studies » à la française ? *Métropolitiques*. 3 juillet 2013.

- ▶ COLLETIS, Gabriel et PECQUEUR, Bernard. Révélation de ressources spécifiques et coordination située. *Économie et institutions*, 6-7 | 2005.
- ▶ CORDOBES, Stéphane. La coopération inter-territoriale, avenir de l'aménagement. *Tous urbains*, vol. 21, no. 1. 2018. pp. 12-13.
- ▶ CUENOD, Jacqueline. Réflexions sur une nouvelle approche des fonctions urbaines. In : *Le Globe. Revue Genevoise de géographie*, tome 11. 1973. pp.73-111.
- ▶ DANIAU, Anaïs. Gouverner avec le marché : le cas du management commercial de centre-ville. *Revue française de sociologie*, vol. 58, no. 3. 2017. pp. 451-474.
- ▶ DAUPHINE, André, et PROVITOLO, Damienne. La résilience : un concept pour la gestion des risques. *Annales de géographie*, vol. 654, no. 2. 2007. pp. 115-125.
- ▶ DELAGE, Aurélie et ROUSSEAU, Max. Tribune : Derrière l' « exode urbain », l'accaparement foncier ?. Publiée dans le magazine « L'Obs' ». Décembre 2021. <https://www.nouvelobs.com/societe/20211206.OBS51837/derriere-l-exode-urbain-l-accaparement-foncier.html#>
- ▶ DELAPLACE, Marie. « La politique des pôles de compétitivité : la question de l'articulation entre compétitivité des entreprises et compétitivité des territoires », *Géographie, économie, société*, vol. 13, no. 3. 2011. pp. 255-271.
- ▶ DEMAZIÈRE Christophe. Pourquoi et comment analyser les villes moyennes ? Un potentiel pour la recherche urbaine. *Métropolitiques*, 1, dossier « Villes moyennes ». 2014.
- ▶ DEMAZIERE, Christophe, LE TRAITEMENT DES PETITES ET MOYENNES VILLES PAR LES ÉTUDES URBAINES, ERES | « Espaces et sociétés », 2017/1 n° 168-169 | pages 17 à 32.
- ▶ DEMAZIERE Christophe, SERRANO, José et VYE, Didier. Introduction Les villes petites et moyennes et leurs acteurs : regards de chercheurs. *Norois*, 223 | 2012.
- ▶ DEPRAZ, Samuel. La France contrainte des Gilets jaunes. *Revue AOC [Analyse Opinion Critique]*. "Gilets jaunes" : hypothèses sur un mouvement, *La Découverte*, p. 75-80, 2019, coll. "Essais et documents".
- ▶ DEVISME, Laurent et NICOLAS, Amélie. L'invention d'une politique publique : un patrimoine urbaniste à Nantes ? *Revue Géographique de l'Est*, vol. 53 / 3-4 | 2013.
- ▶ DESJARDINS, Xavier. L'aménagement face au désir de proximité. *Fédération française du bâtiment. Constructif*. N°55. 2020/1. pp. 58-51.
- ▶ DIMOU, Michel. Prime urbaine et aménités locales. Une étude de la formation des salaires en Grèce. *Géographie, économie, société*, vol. 12, no. 2, 2010, pp. 145-159.
- ▶ DONZELOT, Jacques et MONGIN, Olivier. Tous périurbains ! Tous urbains ! Editions Esprit | « Esprit » 2013/3 Mars/Avril | pages 18 à 22
- ▶ DUARTE, Eduardo. L'expérience sensible dans la constitution de la science. *Sociétés*, vol. 121, n°3. 2013. pp. 9-17.
- ▶ DUBUC, Sylvie. Dynamisme rural : l'effet des petites villes. *L'Espace géographique*, vol. 33, no. 1. 2004. pp. 69-85.
- ▶ ÉDOUARD, Jean-Charles, L'action publique dans les petites villes françaises. *Mimétisme ou innovation ? Métropolitiques*. 7 mars 2014.

- ▶ EDOUARD Jean-Charles. La petite ville : contexte scientifique et enjeux de développement/aménagement. (The small-sized city : scientific context and development-management stakes). In : Bulletin de l'Association de géographes français, 85e année, 2008-1 (mars). Petites villes françaises / Pierre monumentale. pp. 3-12.
- ▶ ÉDOUARD, Jean-Charles. La place de la petite ville dans la recherche géographique en France : de la simple monographie au territoire témoin, Annales de géographie 2012/1 (n°683). pp. 25-42.
- ▶ EDOUARD, Jean-Charles. L'action publique dans les petites villes françaises. Mimétismes ou innovation ? Métropolitiques. 7 mars 2014.
- ▶ ESTEBE, Philippe. Petites villes et villes moyennes : une leçon de choses. Tous urbains, vol. 21, no. 1. 2018. pp. 30-35.
- ▶ ESTEBE, Philippe. L'égalité des territoires : un fantasme ? », Constructif, 2020/1 (N° 55). pp. 34-38.
- ▶ FAURE, Alain. Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet. Genèses. 2003/2 (n°51). pp. 48-69.
- ▶ FERIEL, Cédric. L'invention du centre-ville européen. La politique des secteurs piétonniers en Europe occidentale, 1960-1980. Histoire urbaine, vol. 42, no. 1, 2015, pp. 99-122.
- ▶ FOUILLERON Antoine, MONTEILS Jean-François, PISSALOUX Jean-Luc et al. Chronique de l'administration. Revue française d'administration publique, 2016/1 (N° 157). pp. 239-272.
- ▶ FRANKHAUSER, P. La morphologie des tissus urbains et périurbains à travers une lecture fractale. Revue Géographique de l'Est, vol. 45 / 3-4 | 2005.
- ▶ FRESCHI, Louis. Croissance pavillonnaire et rétention foncière dans la banlieue grenobloise. In : Revue de géographie alpine, tome 70, n°1-2. 1982. pp. 71-96.
- ▶ GALLEZ Caroline, KAUFMANN Vincent. Aux racines de la mobilité en sciences sociales. : Contribution au cadre d'analyse socio-historique de la mobilité urbaine. Mathieu Flonneau et Vincent Guigueno. De l'histoire des transports à l'histoire de la mobilité ? Presses Universitaires de Rennes. 2009. pp.41-55.
- ▶ GARREAU, Joel. Edge city : life on the new frontier (1st ed.). New York : Doubleday. 1991.
- ▶ GASNIER, Arnaud. Centralité urbaine et recomposition spatiale. L'exemple du Mans. In : Norois, n°151. Juillet-Septembre 1991. pp.269-278.
- ▶ GASCHET, Frédéric, et LACOUR, Claude. Métropolisation, centre et centralité. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., n° 1. 2002. pp. 49-72.
- ▶ GASCHET, Frédéric et POUYANNE, Guillaume. Nouvelles centralités et valeurs immobilières : vers un découplage des centralités résidentielles et économiques ? Armand Colin | « Revue d'Économie Régionale & Urbaine » 2011/3 juin | pages 499 à 525
- ▶ GHORRA-GOBIN, Cynthia. Que représente au juste la catégorie des second cities ? Tous urbains, vol. 21, no. 1, 2018, pp. 10-11.

- ▶ GOFFETTE-NAGOT, Florence, et SCHMITT, Bertrand. Les proximités, la ville et le rural. Maryline Filippi éd., Proximités et changements socio-économiques dans les mondes ruraux. Éditions Quæ. 2005. pp. 193-199.
- ▶ GHORAYEB, M. La loi Cornudet, un urbanisme hygiéniste et social. Droit et ville, Institut des études juridiques de l'urbanisme et de la construction. Le centenaire de la loi Cornudet et du droit de l'urbanisme, 88. 2019. pp.43-58.
- ▶ GIGOT, Mathieu. Des effets paradoxaux de l'action publique patrimoniale : entre valorisation des spécificités urbaines et standardisation des espaces centraux historiques. Norois, 249. 2018. pp.7-20.
- ▶ GILLI, Frédéric. Les modèles urbains en économie et géographie. Approche comparée. L'Espace géographique, vol. 30, n°2. 2001. pp. 165-178.
- ▶ GINET, Pierre et WIESZTOR, Laurène. La place de la mémoire dans les aménagements territoriaux, un enjeu géopolitique. Revue Géographique de l'Est, vol. 53 / 3-4 | 2013.
- ▶ GINTRAC, Cécile et MEKDJIAN, Sarah, Le peuple et la « France périphérique » : la géographie au service d'une version culturaliste et essentialisée des classes populaires. ERES | « Espaces et sociétés », 2014/1 n° 156-157 | pages 233 à 239.
- ▶ GRAVARI-BARBAS, Maria. Belle, propre, festive et sécurisante : l'esthétique de la ville touristique. Norois, n°178. 1998. Pp.175-193.
- ▶ HILAL, Mohamed. ODOMATRIX. Calcul de distances routières intercommunales. Cahier des Techniques de l'INRA, INRA. 2010. pp.41-63.
- ▶ JAUJARD, François. La transition de rôle, concept opératoire de gestion du changement. Revue française de gestion, vol. 214, no. 5. 2011. pp. 29-44.
- ▶ JEHL, Laura. Restructurer les zones commerciales périphériques face aux mutations du commerce : objectifs, méthodes et nouveaux jeux d'acteurs. Riurba. 2019/Numéro 7
- ▶ JOUSSEAUME, Valérie et TALANDIER, Magali, Bourgs-centres et petites villes en France, Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, 32 | 2016.
- ▶ JOUSSEAUME, Valérie, BAILLEUL, Hélène, CAILLY, Laurent. Trajectoires résidentielles et mobilités quotidiennes. Les quatre « figures habitantes » du Pays du Vignoble nantais. Cahiers de géographie du Québec, Département de géographie de l'Université Laval. 2017, 61 (174). pp.553-577.
- ▶ KAUFMANN, David, & ARNOLD, Tobias. Strategies of cities in globalised interurban competition: The locational policies framework. Urban Studies, 55(12): 2703–2720. 2018.
- ▶ KAYSER Bernard. L'espace non métropolisé du territoire français. Revue géographique des Pyrénées et du Sud-ouest, tome 40, fascicule 4. 1969. p. 371-378, p. 372.
- ▶ KITZINGER, Jenny, MARKOVA, Ivana, KALAMPALIKIS, Nikos. Qu'est-ce que les focus groups ? Bulletin de psychologie, Groupe d'étude de psychologie, 2004, 57 ((3)). pp.237-243
- ▶ LAFEUILLE, C. ET STEICHEN, P. La politique de réutilisation des friches industrielles stimulée par la loi ALUR. Un nouvel encadrement des rapports contractuels portant sur les friches industrielles. Revue Juridique de l'Environnement, n°2. 2015. pp. 264-281.

- ▶ LAPALU, Bertil, directeur du Centre d'étude du Commerce et de la Distribution en France et PIAU, Maurice, sociologue-urbaniste au Centre d'étude du Commerce et de la Distribution en France. Les facteurs de dépérissement des centres urbains, le cas des villes européennes. 1969.
- ▶ LARDON, Sylvie et Piveteau, Vincent. Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux. Géocarrefour - Revue de géographie de Lyon, Association des amis de la revue de géographie de Lyon, 2005, 80 (2). pp.75-90.
- ▶ Le Blanc A., 2010. La conservation des ruines traumatiques : un marqueur ambigu de l'histoire urbaine. L'Espace Géographique, n° 3, p. 253-266.
- ▶ LEBRUN, Nicolas. Introduction : Fonctions urbaines et respiration patrimoniale de la ville. Revue Géographique de l'Est, vol. 53 / 3-4 | 2013.
- ▶ LE GALES, Patrick. Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. Revue française de science politique, Vol.45, N°1. 1995. pp.57-95.
- ▶ LEJOUX Patricia, Les petites villes face à la montée des contraintes énergétiques : l'augmentation du coût de la mobilité, un facteur de vulnérabilité économique ? Revue Territoires en mouvement. 2017.
- ▶ LELOUP, Fabienne. Le développement territorial et les systèmes complexes : proposition d'un cadre analytique. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., no. 4. 2010. pp. 687-705.
- ▶ LEVASSEUR, Sandrine. Éléments de réflexion sur le foncier et sa contribution au prix de l'immobilier. Revue de l'OFCE, vol. 128, no. 2, 2013, pp. 365-394.
- ▶ LEVY, Jean-Paul. Quartiers anciens et centre-ville : nouveaux enjeux d'une politique de réhabilitation. In : Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, tome 54, fascicule 1, 1983. Toulouse. pp. 101-126.
- ▶ LEVY, Jean-Paul. Réflexions sur l'évolution contemporaine des centres-villes. In : Bulletin de l'association des géographes français, 64ème année, 1987-4 (septembre). pp. 307-316.
- ▶ LINOSSIER, Rachel. Le conseil en stratégies et projets urbains : un marché atypique. Politiques et management public, Vol 29/1 | 2012. pp. 57-78.
- ▶ LORENTZEN, Anne. Sustaining small cities through leisure, culture and the experience economy. In A. Lorentzen & B. van Heur (Eds), Cultural Political Economy of Small Cities. Oxon : Routledge. 2012. pp. 65–79.
- ▶ MARCHAND, Dorothee. Le centre-ville est-il le noyau central de la représentation sociale de la ville ? Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale, vol. 66, no. 2. 2005. pp. 55-64.
- ▶ MC MILLEN D.P., MC DONALD J.F. Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: the Case of Chicago, Environment and Planning A, 22, 1561-1574. 1990.
- ▶ MAINET Hélène. Qu'est-ce qu'une petite ville ? Réflexions à partir d'études de cas. (What is a small-sized city? Reflections from case studies). In : Bulletin de l'Association de géographes français, 85e année, 2008-1 (mars). Petites villes françaises / Pierre monumentale. pp. 13-22.

- ▶ MAINET, Hélène, Les petites villes françaises en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ? Mots. Les langages du politique 97 | 2011
- ▶ MAINET, Helene, EDOUARD, Jean-Charles et GRISON, Jean-Baptiste. Les chemins de la création d'activités dans les villes petites et moyennes : Interactions entre territoires, structures d'accompagnement et créateurs. Symposium PSDR-Les chemins du développement territorial. Clermont-Ferrand. Juin 2012.
- ▶ MARACHE, Corinne. Les petites villes, pôles de dynamisme en milieu rural ? L'exemple aquitain, milieu XIXe - début XXe siècles ». Histoire urbaine 2006/1 (n°15), pp. 93-114.
- ▶ MARCHAL, Hervé, STEBE, Jean-Marc. La multiplication des centralités à l'heure de la périurbanisation. Presses Universitaires de France | « L'Année sociologique » 2015/1 Vol. 65 | pages 247 à 272.
- ▶ MARCHAL, Hervé, et STEBE, Jean-Marc. Repenser la centralité : l'exemple d'une ville moyenne française. Sociologie et société, 45(2), 111-128. 2013.
- ▶ MASSA, Marco. Redynamiser les centres historiques. L'expérience des petites villes de Toscane. Tous urbains, vol. 21, no. 1, 2018, pp. 51-53.
- ▶ MICHEL, Aurélia, DENIS, Éric, et SOARES GONÇALVES, Rafael. Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement. Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités. Revue Tiers Monde, vol. 206, no. 2. 2011. pp. 7-20.
- ▶ MONGIN, Olivier. Le paradoxe hexagonal : entre petite ville et grand village. Tous urbains, vol. 21, no. 1. 2018. pp. 48-50.
- ▶ MUNCH, Emmanuel et ROYOUX, Dominique. Synchronisations, désynchronisations : nouvelles temporalités des territoires. Espace Populations Sociétés, Centre National de la Recherche Scientifique. 2019.
- ▶ MURPHY E. et VANCE JR, J.E. Delimiting C.B.D. Economic Geography. Juillet 1954, 1959, p.189.
- ▶ NADOU, Fabien, et DEMAZIERE, Christophe. L'aménagement à la rencontre des proximités territoriales. Application à la planification spatiale et à la coopération intercommunale en France. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., n°5-6. 2018. pp. 1235-1260.
- ▶ PERIGOIS Samuel, La mobilisation du champ patrimonial dans l'élaboration d'une identité « petite ville ». (Heritage and identity strategies in small-sized Cities). In : Bulletin de l'Association de géographes français, 85e année, 2008-1 ( mars). Petites villes françaises / Pierre monumentale. pp. 23-32.
- ▶ PERRET, Jean-Marie. Pour une géographie juridique. In : Annales de Géographie, t. 103, n°579. 1994. pp. 520-526.
- ▶ PINSON, Gilles. La gouvernance des villes françaises. Du schéma centre-périphérie aux régimes urbains. Pôle Sud, vol. 32, no. 1. 2010. pp. 73-92.
- ▶ PREVOT, Maryvonne, BENTAYOU, Gilles, CHATELAN, Olivier, DESAGE, Fabien, GARDON, Sébastien, LINOSSIER, Rachel, MEILLERAND, Marie-Clotilde et VERDEIL, Eric. Les agences d'urbanisme en France. Métropoles, 3 | 2008.
- ▶ RALLET, Alain. L'économie de proximités : Propos d'étape. Études et Recherches sur les Systèmes Agraires et le Développement, INRA Editions. 2002. pp.11-25

- ▶ RENAUD, Bénédicte. Placer la première loi de planification urbaine (1919-1924) dans la réflexion actuelle : le cas de l’Auvergne », In Situ, 30 | 2016.
- ▶ RENAUD, Epstein. Gouverner à distance : Quand l’Etat se retire des territoires. Revue Esprit, Editions Esprit. 2006. pp.96-111.
- ▶ ROQUES, Jean-Luc. Attitudes de jeunes de petites villes. In : Agora débats/jeunesses, 36. animateurs : formations, compétences et valeurs. 2004. pp. 90-10.
- ▶ ROUX, Jean-Michel. Crise des quartiers centraux, dans les villes petites et moyennes. Tous urbains, vol. 21, no. 1. 2018. pp. 36-41.
- ▶ SAINT MARTIN, Denis. Les cabinets de conseil et la “remarchandisation” de la politique sociale dans les État-providence de type libéral, Lien social et Politique 45, 2001. Pp. 131-144.
- ▶ SIBERTIN-BLANC Mariette. Différenciation territoriale et enjeux d'aménagement des petites villes. L'exemple de l'action culturelle (Territorial differentiations and issues of development in small-sized cities: the example of cultural policies). In : Bulletin de l'Association de géographes français, 85e année, 2008-1 (mars). Petites villes françaises / Pierre monumentale. pp. 43-53.
- ▶ TALANDIER, Magali et CALIXTE, Yatina. Résilience économique et disparité territoriale. Quelles leçons retenir de la crise de 2008 ? Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., no. 3. 2021. pp. 361-396.
- ▶ TALBOT, Damien. La dimension politique dans l'approche de la proximité. Géographie, économie, société, vol. 12, no. 2. 2010. pp. 125-144.
- ▶ TISSOT, Sylvie (sous la coordination). Centres-villes. Modèles, luttes, pratiques. Actes de la recherche en sciences sociales. N°195. Décembre 2012. 195p.
- ▶ TORRE, Andre & RALLET, Alain. Proximity and Localization, Regional Studies, 39:1. 2005. pp. 47-59.
- ▶ TORRE, André, et TALBOT, Damien. Proximités : retour sur 25 années d’analyse. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., no. 5-6. 2018. pp. 917-936.
- ▶ TORRE, André. Développement territorial et relations de proximité. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, vol., no. 5-6. 2018. pp. 1043-1075.
- ▶ TRAORE, Seydou. Le droit de l’urbanisme dans ses rapports avec les droits fondamentaux : ce que les plans locaux d’urbanisme donnent à voir dans l’exercice du droit de propriété immobilière. Cahiers de la recherche sur les droits fondamentaux, 14 | 2016.
- ▶ ULLMAN Edward, Louis. Geography as spatial interaction, Interregional Linkages (Proceedings of the Western Committee on Regional Economic Analysis). Berkeley. (chap. 1, Boyce ed., 1979). 1954. pp. 63-71.
- ▶ VAN DER WUSTEN, Herman. La ville fonctionnelle et les modèles urbains qui lui ont succédé. EchoGéo, 36 | 2016.
- ▶ VEYRET-VERNER, Germaine. Essai de définition et de classification des petites villes : leur insertion dans un réseau urbain. In: Revue de géographie alpine, tome 58, n°1. 1970. pp. 51-66.

- ▶ VUIGNIER, Renaud. La marque territoriale, outil de différenciation pour l'attractivité ? Étude empirique auprès de décideurs d'entreprise. *Gestion et management public*, vol. 6/1, no. 3. 2017. pp. 59-75.
- ▶ WACKERMANN Gabriel et KAYSER Bernard. Petites villes et pays dans l'aménagement rural. In : *Revue Géographique de l'Est*, tome 22, n°3-4. Juillet-décembre 1982. Varia. pp. 334-335.
- ▶ ZADORA-RIO Elisabeth. Le réseau urbain médiéval et moderne. In : Zadora-Rio E. (dir.) -Atlas d'archéologie de Touraine, 53<sup>ème</sup> supplément à la *Revue Archéologique du Centre de la France*, FERACF, Tours. 2014.

<b>Actes de colloques et Journées d'études</b>
--

- ▶ Villes et campagnes : civilisation urbaine et civilisation rurale en France / deuxième semaine sociologique, [Paris, mars 1951] ; organisée par le Centre d'études sociologiques du Centre national de la recherche scientifique ; recueil publié sous la direction et avec une introduction de Georges Friedmann. *Semaine sociologique* (02 ; 1951 ; Paris). Auteur du texte. Ed.Paris 1953 - Friedmann, Georges (1902-1977). Éditeur scientifique
- ▶ Le centre des villes a-t-il encore un avenir ? Actes de colloque. Rapports introductifs. Association internationale urbanisme et commerce. 2<sup>ème</sup> congrès international. Stockholm 1969.
- ▶ Identité, Culture, Projet Urbain, Le cas de Tours, Groupe EIDOS, Travaux de la Maison des Sciences de la ville, Université François-Rabelais, Tours, Novembre 1992
- ▶ La dimension territoriale de la centralité : de la commune à l'agglomération. Pôle d'initiative Régional en région Centre. Plan Urbanisme Construction Architecture. Maison des Sciences de l'Homme « Villes et territoires ». CNRS UMS 1835. Université François-Rabelais, Tours. 2000. 79p.
- ▶ VANIER, Martin. Métropolisation et tiers espace, quelle innovation territoriale ? Rencontres scientifiques franco-Sud-Africaines de l'innovation territoriale, Jan 2002, Grenoble - Avignon, France. pp.5.
- ▶ Actes du colloque des 9 et 10 décembre 2010 : Villes petites et moyennes, un regard renouvelé. Colloque International. UMR CITERES 6173 (CNRS-Université de Tours) en partenariat avec les universités d'Orléans, Poitiers, La Rochelle et le Centre de ressources Villes au carré.
- ▶ THIBAUT, Serge. Composition urbaine, projets et territoires. Composition(s) urbaine(s). Congrès national des Sociétés Historiques et Scientifiques à Tours. Avril 2012.
- ▶ DERNAT, S., BRONNER, A-C., DEPEAU, S., DIAS, P., LARDON, S., ET RAMADIER, T. Représentations sociocognitives de l'espace géographique. Cartotête. 2<sup>ème</sup> journée d'études Représentations sociocognitives de l'espace géographique, Strasbourg. 2017.

<b>Rapports institutionnels</b>
---------------------------------

### **Rapports parlementaires**

- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°442 FAIT au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers

de la crise du logement, Par MM. Dominique BRAYE et Thierry REPENTIN, Sénateurs. 29 juin 2005.

- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°40 FAIT au nom du groupe de travail (1) sur les pôles de compétitivité, constitué par la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (2), Par MM. Michel HOUEL et Marc DAUNIS, Sénateurs. 14 octobre 2009.
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°565 FAIT au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (1) par le groupe de travail (2) sur l'aménagement du territoire, Par MM. Hervé MAUREY et Louis-Jean de NICOLAÏ, Sénateurs. 31 mai 2017.
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°485 FAIT au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la mission de suivi et de contrôle des dernières lois de réforme des collectivités territoriales, Par MM. Mathieu DARNAUD, René VANDIERENDONCK, Pierre-Yves COLLOMBAT et Michel MERCIER, Sénateurs. 29 mars 2017.
- ▶ RAPPORT N°547 FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LA LÉGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA RÉPUBLIQUE, SUR LA PROPOSITION DE LOI visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer (n° 475), PAR M. Serge LETCHIMY Député. 10 janvier 2018.
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°526 FAIT au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation (1) et de la délégation aux entreprises (2) sur les travaux relatifs à la proposition de loi portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, Par MM. Rémy POINTEREAU et Martial BOURQUIN, Sénateurs. 30 mai 2018.
- ▶ RAPPORT GÉNÉRAL N°140 FAIT au nom de la commission des finances (1) sur le projet de loi de finances, adopté par l'Assemblée nationale, pour 2020, Par M. Albéric de MONTGOLFIER, Rapporteur général, Sénateur TOME III. Les moyens des politiques publiques et les dispositions spéciales (seconde partie de la loi de finances). ANNEXE N° 8 CULTURE. Octobre 2019
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°251 FAIT au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation (1) par le groupe de travail sur les collectivités territoriales, leviers de développement des territoires ruraux (2), Par MM. Bernard DELCROS, Jean-François HUSSON, Franck MONTAUGÉ et Raymond VALL, Sénateurs. 16 janvier 2020.
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°594 FAIT au nom de la délégation sénatoriale à la prospective (1) sur les villes du futur, Par M. Jean-Pierre SUEUR, Sénateur. Tome I : Enjeux. 9 juin 2011.
- ▶ RAPPORT D'INFORMATION N°577 FAIT au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable et de la commission des affaires économiques sur les perspectives de la politique d'aménagement du territoire et de cohésion territoriale, sur le volet « attractivité commerciale en zones rurales », Par MM. Bruno BELIN et Serge BABARY, Sénateurs. 16 mars 2022.

## **Rapport du CESE**

- ▶ Comment redynamiser nos centres-villes et nos centres-bourgs ? Marie-Odile Esch et Dominique Riquier-Sauvage. Avis du Conseil économique, social et environnemental. Mars 2021.

## **Rapports ministériels et institutions rattachées**

- ▶ Quelle France rurale pour 2020 ? : contribution à une nouvelle politique de développement rural durable. Paris : la Documentation française, 2003. DATAR
- ▶ BARDET François. Institution des expertises urbaines dans la construction de l'action publique. Retour sur la métamorphose urbaine lyonnaise dans les années 1960 et 1970, Rapport pour le PUCA / Ministère de l'Équipement. 2005.
- ▶ Historique des réformes hospitalières en France. Pôle documentation de l'Irdes. Marie-Odile Safon. Septembre 2011.
- ▶ La revitalisation commerciale des centres-villes. Pierre-Mathieu DUHAMEL Julien MUNCH Camille FREPPEL La revitalisation commerciale des centres-villes Pierre NARRING Jean-Paul le DIVENAH. Inspection Générale des Finances Publiques et Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. Juillet 2016.
- ▶ Etude : Le patrimoine dans le dispositif d'appel à manifestation d'intérêt Centres-Bourgs Première évaluation auprès des 54 lauréats : Contexte général Menée par Sites & Cités remarquables de France en partenariat avec le ministère de la Culture et de la Communication et la Caisse des Dépôts et Consignations. Avril 2017.
- ▶ Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes. Animée par André MARCON. Rédacteur du rapport : David LESTOUX. Février 2018.
- ▶ Rapport de l'observatoire des territoires, Les mobilités résidentielles en France, tendances et impacts territoriaux. CGET, 2018.
- ▶ DU CENTRE-BOURG À LA VILLE Réinvestir les territoires Constats et propositions des Architectes-conseils de l'État. Ministère de la Culture et ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales. Juin 2019.
- ▶ Etude « Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales », commanditée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Laboratoire CESAER (Agrosup Dijon /INRAE/Université de Bourgogne-France-Comté). 2020.
- ▶ Petites Villes de Demain. Territoires de cohésion au cœur de la relance. Dossier de présentation. Gouvernement. Octobre 2020.

## **Rapports de France Stratégie**

- ▶ France Stratégie. Rapport Dynamiques et inégalités territoriales. Juillet 2016.
- ▶ LAINE, Frédéric. Dynamique de l'emploi et des métiers : quelle fracture territoriale ? France Stratégie. Note d'analyse N°53. Février 2017.

## **Rapports du CERTU**

- ▶ Nouvelles centralités, nouvelles pratiques. Les pratiques sociales dans les centres commerciaux de périphérie : pôles commerciaux ou pôles d'intégration. Editions : Certu. Collection : débats. Septembre 1999. 79p.

- ▶ Centralités dans la ville en mutation. Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ? Editions : Certu. Collection : débats. Août 2003. 214p.
- ▶ Vocabulaire français de l'Art urbain Préface de André Rossinot. Association pour l'Art Urbain Sous la direction de Robert-Max Antoni. Editions du Certu. Collection : Dossiers. Novembre 2010. 367p.

### **Rapports du CEREMA**

- ▶ Redynamiser le centre des villes moyennes. Note problématique et première analyse des enjeux. CEREMA. 2018
- ▶ Mobilité dans les villes moyennes – Trois échelles territoriales d'analyse. Cerema : Bron, 2019. Collection Connaissances

### **Rapports de collectivités locales**

- ▶ Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé guide méthodologique. Les éditions Métropole Européenne de Lille. Collection : Guide. Direction de l'Habitat - La Fabrique des quartiers, MEL – SPLA. Novembre 2016.
- ▶ Etude n°5. Observation & statistiques. Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine. Dreal Nouvelle-Aquitaine. Décembre 2017.
- ▶ Panorama des politiques et des dispositifs en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs en Nouvelle-Aquitaine. Pays et Quartiers de Nouvelle Aquitaine. Décembre 2019

### **Rapports produits par des instituts et des associations**

- ▶ L'Institut pour la ville en mouvement « La mobilité urbaine : un nouveau cadre conceptuel », Juin 2001
- ▶ Ouvrage collectif piloté par l'APVF et la CDC « Petites villes et développement économique. Stratégie, projets, Outils ». Editeur : Association des Petites Villes de France, Novembre 2005
- ▶ LAUGIER, Robert, synthèse documentaire Ville et mobilité durables. CRDALN, février 2010.
- ▶ Groupement des autorités responsables de transport, Mobilité et villes moyennes. Etat des lieux et perspectives. GART, 2015
- ▶ Ville de France et Kéolis, La mobilité au service des territoires. 2017
- ▶ Rapport de l'observatoire de la mobilité, Habitudes de déplacements des Français en ville et perception des transports publics. UTPF, 2018
- ▶ Contribution APVF, projet de loi d'orientation des mobilités et réforme ferroviaire, 2018.
- ▶ Rapport : solutions et idées pour la relance de l'attractivité de nos centres-villes. Analyse de 40 auditions de maires, fédérations et confédérations nationales des commerces et divers acteurs du centre-ville. Association Centre-ville en mouvement. 11 mai 2020.
- ▶ Regard financier sur les petites villes (2 500 et 25 000 habitants). Banque Postale et APVF Petites villes de France. Décembre 2021.
- ▶ Un phénomène tentaculaire : l'influence croissante des cabinets de conseil sur les politiques publiques – Rapport - Rapport n° 578 (2021-2022) de Mme Éliane ASSASSI, fait au nom de la CE Cabinets de conseil, déposé le 16 mars 2022

## Contributions scientifiques

- ▶ BOUBA-OLGA Olivier, NADAUD, Emmanuel, Les territoires fragiles de la région Nouvelle-Aquitaine Zone d'Emploi Saintes – Saint-Jean-d'Angély, septembre 2017.
- ▶ BOUBA-OLGA Olivier, NADAUD, Emmanuel, Les territoires fragiles de la région Nouvelle-Aquitaine Zone d'Emploi Libourne, décembre 2017.
- ▶ BOUBA-OLGA, Olivier, Pour un nouveau récit territorial, Collection conférences POPSU. 2019. 32p
- ▶ BOUBA-OLGA, Olivier & FOUQUERAY, Etienne (DITP, Pôle DATAR, Région Nouvelle-Aquitaine). Géographie du monde d'après : assiste-t-on à un « exode urbain » ? Janvier 2022.
- ▶ BUTIAUX, Pauline. Le placemaking comme approche alternative de la fabrique urbaine ou comment faire des espaces publics des lieux de sociabilité pour tous. Québec : Consultation publique - OCPM Secteur des Faubourgs. Avril 2019
- ▶ BRUGERE, Fabienne. Pour une métropole hospitalière. PUCA. Collection : Conférences POPSU. « Pour des métropoles résilientes. Métropoles en transitions cherchent trajectoires territoriales ». 21/01/2021.
- ▶ CHADOIN, Olivier, CHAUVIER, Eric, JEANMONOD, Thierry. Villes ordinaires et communes rurales, après la fin du village, hors de l'ombre portée des métropoles, des territoires ruraux hétérogènes. PUCA 2016.
- ▶ DESJARDINS, Xavier et ESTEBE, Philippe. Villes petites et moyennes et aménagement territorial. Eclairages anglais, allemands et italiens sur le cas français. PUCA. Collection : Réflexions en partage. 2011.
- ▶ DESJARDINS, Xavier et ESTEBE, Philippe dans le cadre du programme de recherche « Les villes petites et moyennes dans la représentation et les stratégies d'aménagement territorial - Eclairages anglais, allemands et italiens sur le cas français » PUCA - Collection Réflexions en partage, 2019.
- ▶ FOL, Sylvie. Les villes petites et moyennes. Territoires émergents de l'action publique. Collection Les Conférences POPSU, 2020, 48 p.
- ▶ GALLET, Paul et ROYOUX, Dominique, Petites villes et territoires ruraux en Nouvelle Aquitaine, Contrat de projet Etat-Région INSECT 2015-2020.
- ▶ REIGNER, Hélène. L'expertise territoriale dans tous ses états. Collection "les conférences POPSU », 9/11/2021.
- ▶ Colloque PUCA-POPSU « Pour des métropoles résilientes. Métropoles en transitions cherchent trajectoires territoriales », qui s'est tenu les 21 et 22 janvier 2021.
- ▶ Etude des « Petites villes et territoires ruraux en Nouvelle-Aquitaine » dans le cadre du contrat de projet Etat-Région (2015-2020) INSECT réalisée par le laboratoire RURALITES de l'université de Poitiers (Royoux, D ; Delmas, A. ; Gallet, P.)

## Références complémentaires

- ▶ Nouvelle Charte d'Athènes 1998 : prescriptions pour l'aménagement des villes édictées par le Conseil Européen des Urbanistes.
- ▶ GRANDON, Jacques, René Monory, un homme, une œuvre, Edition Michel Fontaine, éditions. 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.
- ▶ LESTOUX, David. Revitaliser son cœur de ville. L'adapter au commerce de demain. Editions : Territorial éditions. Septembre 2017. 75p.
- ▶ MALE, Christian avec la contribution de Michèle Laurent (Photographies), Je Découvre le Loudunais – 16 mars 2017, Éditeur : La Geste. 16 mars 2017.
- ▶ RAZEMON, Olivier. Comment la France a tué ses villes. Paris : Rue de l'échiquier. Domaine : Essais. Collection : Diagonales. Décembre 2017. 216p.
- ▶ SAUDAU, Louis-Claude, Petite Histoire de Saint-Jean-d'Angély : des origines au début du XXe siècle, Éditeur : Editions des Régionalismes ; 1ère édition. 22 avril 2020.
- ▶ GENERAL SOULE. Histoire de Coutras. Collection monographies des villes et villages de France, dirigée par M.G Micberth, éditions Rassorts-Lorisse, office d'édition du livre d'histoire. 1956.
- ▶ THOMAS, Thierry. Loudun et son canton – 1 janvier 2000, Éditeur : A. Sutton. 1 janvier 2000.



# ANNEXES<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Les rapports d'enquêtes et d'ateliers, pour chacune des villes d'étude, sont disponibles au format électronique sur demande auprès de l'auteur.

## Annexe n°1 : Liste des entretiens semi-directifs (Anonymisation pour archivage)

---

### →Saint-Jean-d'Angély

N°	Date	Fonction
01	Février 2019	Agent municipal à la mairie de Saint-Jean-d'Angély
02	Février 2019	Infirmière à l'hôpital de St-Jean-d'Angély
03	Vendredi 29 mars 2019	Office de Tourisme
04	Vendredi 29 mars 2019	Agence immobilière Square Habitat
05	Vendredi 29 mars 2019	La Grappe, co-worker, créateur de la marque French Mood
06	Vendredi 29 mars 2019	Agent d'accueil à la mairie
07	Vendredi 7 août 2020	Responsable du pôle aménagement et grands projets
08	Lundi 10 août 2020	Spécialiste en cession de fonds de commerce – propriétés-privées.com
09	Mardi 11 août 2020	Archiviste Musée et archives communales
10	Jeudi 13 août 2020	Société d'archéologie et d'histoire de Saint-Jean-d'Angély
11	Jeudi 13 août 2020	A chacun son toit, association pour l'habitat des jeunes en Vals de Saintonge
12	Mardi 8 septembre 2020	Président du Club pro des Vals de Saintonge et association Vals de Saintonge Mobilité
13	Mardi 8 septembre	Maire de la commune de Saint-Jean-d'Angély, vice-présidente de la communauté de commune Vals de Saintonge chargée de l'économie et du tourisme, conseillère régionale
14	Mardi 8 septembre	1 <sup>er</sup> adjoint : culture, patrimoine et cœur de ville, délégué à l'économie locale, chargé de la marque de territoire Esprit Angély, vice-président au sein de l'entreprise « société anonyme d'économie mixte immobilière de la Saintonge »
15	Octobre 2020	Président de l'association des commerçants

→ Coutras

N°	Date	Fonction
16	Vendredi 5 avril 2019 + juillet 2020 entretien téléphonique	Présidente du conseil citoyen et trésorière du club des entreprises du pays de Coutras (CEPC)
17	Vendredi 5 avril 2019	Adhérent au club des entreprises du pays de Coutras (CEPC)
18	Vendredi 5 avril 2019	Espace Culturel Maurice Druon
19	Vendredi 5 avril 2019	A la recherche d'un emploi en boulangerie
20	Samedi 6 avril 2019	Herboriste, repreneuse de l'herboristerie
21	Samedi 6 avril 2019	Crêperie Belle Ile
22	Samedi 6 avril 2019	Réflexologue faciale, conseillère municipale de la majorité
23	Samedi 6 avril 2019	
24	Mai 2019 et juillet 2020	Maire de Coutras, vice-président délégué au service économique
25	Mai 2019	Chargée de mission animation et vie commerçante
26	Novembre 2019	Président de la FNAUT Nouvelle-Aquitaine
27	Novembre 2019	Directeur Prevost SA, groupe Transdev
28	Novembre 2019	Maire de Saint-Denis-de-Pile, seconde vice-présidente déléguée au transport
29	Juillet 2020	Président du groupe de recherches archéologiques et historiques de Coutras (GRAHC), Maire de Porchères (à côté de Coutras), vice-président au patrimoine culturel et naturel, à la filière bois et à la gestion de la forêt de la Double
30	Juillet 2020	Secrétaire de Coutras Action
31	29 septembre 2020	L'Arrêt Minute, espace de coworking à Coutras + photographe qui a travaillé sur les représentations de la ville par ses habitants (collectif API)
32	29 septembre 2020	Chargée de mission à la politique de la ville

→ Loudun

N°	Date	Fonction
33	Février 2019	Retraitée
34	Février 2019	Florence Fleurs, commerçante, fleuriste
35	Février 2019	Député de la 4 <sup>ème</sup> circonscription
36	Mardi 23 avril 2019 et juillet 2020	Développement économique du CV de Loudun et du pays Loudunais
37	Février 2020	Conseiller régional Nouvelle-Aquitaine
38	Février 2020	Candidat aux élections municipales de 2020
39	Février 2020	Agricultrice en pays loudunais, active dans les associations catholiques de Loudun
40	Mars 2020 (avant confinement)	Originaire de Loudun, jeune diplômée architecte, a mené une réflexion sur le réaménagement du cœur de ville de Loudun
41	Juillet 2020	Maire de Loudun (2 <sup>ème</sup> mandat) et président de la communauté de commune du Pays Loudunais
42	Juillet 2020	1 <sup>er</sup> adjoint, commerces et finances. Vice-président de la communauté de commune du Pays Loudunais, commission services à la population et aux familles
43	Juillet 2020	La société historique du pays loudunois (association)
44	Juillet 2020	Président association co-entrepreneur
45	Juillet 2020	Commerçante vêtement Marc Saussé
46	Juillet 2020	Responsable du service développement économique du pays loudunais
47	Juillet 2020	Dynamob
48	Juillet 2020	MobiVienne, conseillère en mobilité
49	Juillet 2020	Service urbanisme de la ville de Loudun
50	Juillet 2020	Agence mutuel de Poitiers, co-président de l'association « entreprendre en pays loudunais »
51	Juillet 2020	Co-président de l'association « entreprendre en pays loudunais » Dirigeant CGMP INDUSTRIE, usinage de pièces mécaniques pour machines agricoles
52	Juillet 2020	Responsable de l'agence Habitat de la Vienne
53	Juin 2021	Cheffe de projet urbanisme et aménagement à la communauté de communes du Pays Loudunais

→Saint-Jean-de-Liversay

N°	Date	Fonction
54	Juillet 2021	Pharmacien
55	Juillet 2021	Bibliothécaire
56	Juillet 2021	Gérant de la supérette
57	Juillet 2021	Remplaçante de M. Boucher Bertrand en son absence
58	Juillet 2021	Retraité, passionné par l'histoire locale
59	Juillet 2021	Retraité, ancien garagiste
60	Juillet 2021	Club de sport FC Nord 17-Foot
61	Juillet 2021	Conseillère municipale, fait partie de l'association sportive de patinage artistique, son mari est le président du comité des fêtes
62	Juillet 2021	Retraité, ancien agriculteur
63	Juillet 2021	Paysagiste à Thairé-Le-Fagnoux
64	Février 2021	Adjoint au Maire
65	Février 2021	Conseiller municipal
66	Juillet 2021	Premier adjoint au Maire (entretien réalisé par M. Eric Puisais)
67	Juillet 2021	Maire (entretien réalisé par M. Eric Puisais)
68	Juillet 2021	Retraité, ancien quincailler
69	Juillet 2021	Conseiller municipal et gérant du garage Renault

Interterritorial

70	Vendredi 11 septembre 2020	Chargée d'études à SOLIHA, solidaires pour l'habitat
71	Juillet 2021	Directrice Partenariats & Innovations – Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

N.B. Les fonctions indiquées sont celles connues à la date de l'entretien

## Annexe n°2 : Questionnaire « acteurs économiques »

### L'entreprise

Enseigne : ..... Type de commerce : Indépendant franchisé succursaliste autre

Adresse : .....

Date de création : ..... Type de produits/services proposés : .....

#### → Plages horaires d'ouverture :

Lundi		Jeudi	
Mardi		Vendredi	
Mercredi		Samedi	
		Dimanche	

#### → Etes-vous présent sur internet ?

Réseaux sociaux, précisez : .....

Site internet non marchand et marchand, le cas échéant le CA réalisé : .....

Autres : .....

### Le local d'activités

Vous êtes : propriétaire ou locataire, le cas échéant :

Type de bail : commercial professionnel Autre : .....

Montant de votre loyer HC : ..... Montant des charges : ..... €

Droit au bail ou pas de porte payé à la prise de possession du local : ..... €

La surface totale du local : ..... Est-ce que cela vous convient ? .....

Changement d'adresse en cours d'activité : Non Oui, précisez : .....

Projet de déménagement de votre local ? .....

Les derniers travaux que vous avez réalisés (date) : .....

### Vous et votre réseau

Commune d'habitation : ..... Pourquoi ce choix ? .....

Temps de trajet domicile-travail : ..... Mode de déplacement : voiture à pied en

vélo en bus en covoiturage autres : .....

Projet pour développer votre entreprise ? .....

Faites-vous partie d'une association des commerçants/artisans ? Non Oui, laquelle ? .....

Lien/échange avec d'autres entreprises ? .....

### Votre clientèle

Vos clients sont plutôt : des femmes des hommes

Ils sont principalement originaires de : La commune des communes environnantes

Dans quelle tranche d'âge se situe majoritairement votre clientèle ? 15-29 ans 30-49 ans 50-65 ans 65 ans et plus

### Le cœur de ville

Connaissez-vous la personne chargée de l'animation du centre-ville ? oui non

Connaissez-vous son rôle ? .....

Que pensez-vous du centre-ville ? .....

Quelles sont vos propositions pour redynamiser le centre-ville ? .....

Selon vous, pourquoi les usagers ne fréquentent plus ou moins le centre-ville ? .....

### CA, taxes et subventions

Dernier CA HT ..... En baisse En hausse Reste stable

A quel moment de l'année réalisez-vous le plus de chiffre d'affaires ? .....

Avez-vous bénéficié d'aides publiques pour développer votre entreprise ? (Restauration façade, adaptation PMR...) : .....

## Annexe n°3 : Résultats questionnaire « acteurs économiques »

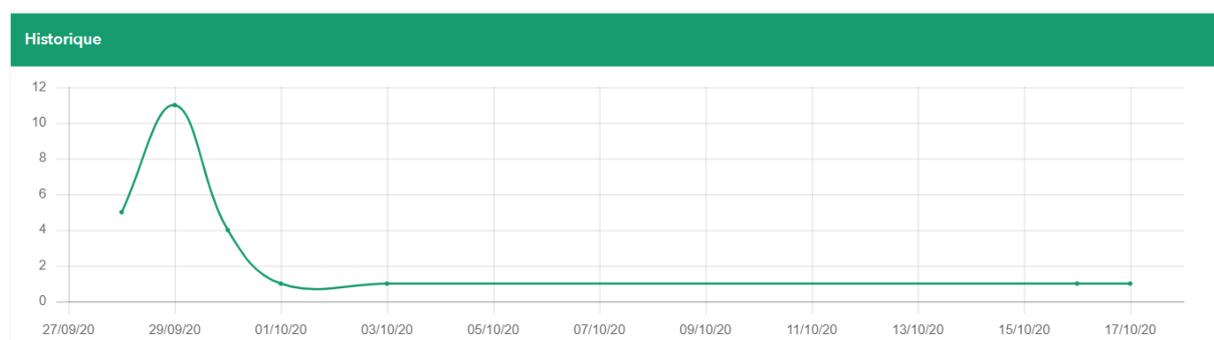
Ville d'étude : Coutras

### Contexte de l'étude

Une étude quantitative a été menée auprès des acteurs économiques de Coutras. Un questionnaire comprenant 27 questions a été transmis aux adhérents des deux associations principales représentant les acteurs économiques de Coutras, d'une part Coutras Action qui réunit les commerçants coutrillons et d'autre part le club des entreprises du pays de Coutras.

Accessible en ligne (<https://www.dragnsurvey.com/>), un lien vers le questionnaire a été envoyé par mail à l'ensemble des adhérents de ces deux clubs.

Sur une période d'un mois du 28 septembre au 31 octobre 2020, seuls 24 répondants se sont manifestés. Les individus se sont mobilisés davantage les premiers jours de l'envoi du questionnaire.



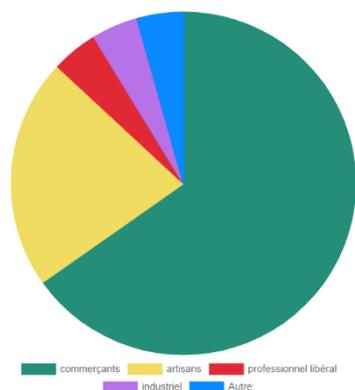
A savoir qu'au préalable, nous avons rencontré physiquement un ou plusieurs membres du bureau de ces associations pour leur présenter le travail de recherche en cours. De plus, une étude auprès des acteurs économiques de cette ville a aussi été menée par le manager de centre-ville en 2019. Cela peut être une des raisons pour lesquelles nous avons obtenu un retour assez faible. Néanmoins, les deux autres études réalisées à Saint-Jean-d'Angély et à Loudun ont un retour équivalent (22 réponses pour la première et le double pour la deuxième).

Aussi, le taux de complétion a atteint 46% ce qui signifie que l'ensemble des personnes interrogées n'ont pas répondu à toutes les questions. C'est à nuancer car les questions 5,6 et 7 ne concernaient que les individus en situation de location.

Enfin, les répondants ont mis en moyenne 12 min pour répondre au questionnaire.

### Profil des répondants : (questions 1/2/3/4/14/26/27)

62,5% des répondants sont des commerçants et 53% d'entre eux vivent à Coutras dont 17% en centre-ville. L'autre moitié des répondants vit en nombre équivalent dans la communauté d'agglomération du Libournais ou en Charente-Maritime. S'agissant de ceux qui vivent en centre-ville, ils sont répartis équitablement en matière d'activité économique, 1/3 artisan, 1/3 professionnel libéral et 1/3 commerçant.



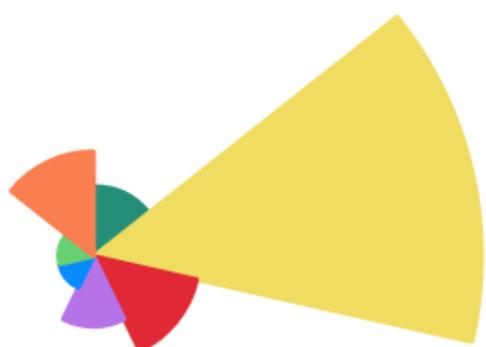
Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
commerçants	15	62,5 %
artisans	5	20,83 %
professionnel libéral	1	4,17 %
industriel	1	4,17 %
Autre:	1	4,17 %

71% des répondants sont des acteurs économiques indépendants. 25% sont affiliés à un réseau dont la moitié appartient à une franchise.

Par ailleurs, parmi les répondants seule la moitié indique appartenir à une association d'acteurs économiques.

En matière d'ancienneté, 2/3 des répondants détiennent leur activité depuis plus de 10 ans. 54% d'entre eux sont implantés en centre-ville dont 85% d'entre eux sont situés hors rue piétonne du CV. 77% d'entre eux implantés en CV sont des commerçants et 23 % des artisans. Enfin, 76,5% des répondants prennent la voiture pour aller travailler.

Votre activité est située:



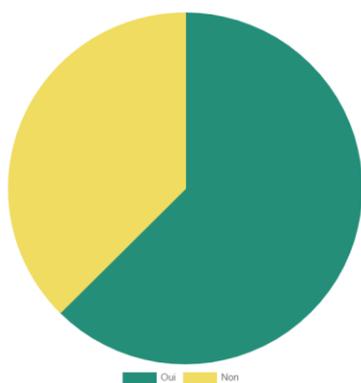
Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
en centre-ville (rue piétonne)	2	8,33 %
en centre-ville (hors rue piétonne telle que la rue Gambetta)	11	45,83 %
sur les boulevards	3	12,5 %
en zone artisanale	2	8,33 %
en zone commerciale	1	4,17 %
en zone industrielle	1	4,17 %
Autre :	3	12,5 %

### Conditions d'occupation du local d'activité : (questions 5 à 11)

- **Nature de l'occupation**

La grande majorité d'entre eux est locataire de leur local d'activité.

Vous êtes locataire de votre local d'activité :



Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Oui	15	62,5 %
Non	9	37,5 %

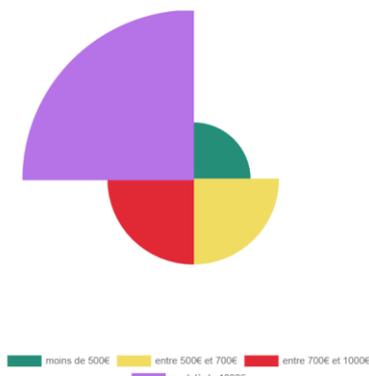
- **Droit au bail**

Parmi les locataires, 50% indiquent qu'ils n'ont pas payé de droit au bail, 14% ne se prononcent pas et 36% confirment avoir payé un droit au bail.

- **Loyer**

Votre loyer mensuel hors charges s'élève à :

- ||| Barre
- ~ Ligne
- Radar
- Circulaire
- ⊗ Anneau
- ♪ Polaire



Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
moins de 500€	2	14.29 %
entre 500€ et 700€	3	21.43 %
entre 700€ et 1000€	3	21.43 %
au-delà de 1000€	6	42.86 %

64% des répondants locataires payent plus de 700€ de loyer hors charges par mois. Le montant élevé des loyers s'explique par la surface importante des locaux d'activités car 62% d'entre eux occupent une surface de plus de 71m<sup>2</sup>. Seuls 14% des répondants occupent une surface de moins de 20m<sup>2</sup>. D'ailleurs 84% trouvent que la surface de leur local est adaptée à leur activité, seuls 26% pensent le contraire dont 80% disent chercher un nouveau local.

- **Places de stationnement privatives**

Quasiment la moitié des répondants possède une ou plusieurs places de parking privatives associées à leur local d'activités.

- **Travaux dans le local d'activité**

94,5% des répondants indiquent avoir déjà réalisé des travaux dans leur local d'activité dont 65% ont fait des travaux à plusieurs reprises et les autres uniquement à leur arrivée dans le local. Seulement 5,5% des répondants indiquent ne jamais avoir fait de travaux.

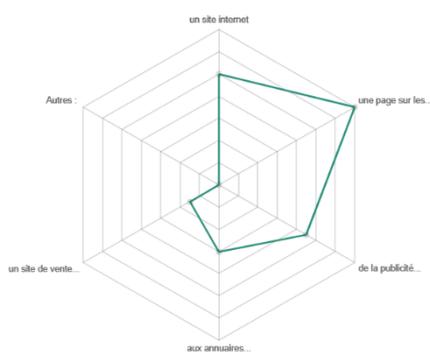
### **Place du numérique dans l'activité : (questions 12 et 13)**

89% des répondants confirment la présence de leur activité sur internet.

S'agissant des plateformes numériques utilisées, ici les répondants pouvaient donner plusieurs réponses. Les réseaux sociaux arrivent en première position devant le site internet et la publicité sur google. En revanche, il est important de relever que parmi les répondants très peu d'entre eux possèdent un site de vente en ligne (12,5%).

Votre activité est visible en ligne grâce à :

- ||| Barre
- ~ Ligne
- Radar
- Circulaire
- ⊗ Anneau
- ♪ Polaire



Intitulé des réponses	Nombre de réponses
un site internet	10
une page sur les réseaux sociaux (facebook, instagram, twitter...)	14
de la publicité sur google (liens sponsorisés...)	9
aux annuaires (pages jaunes, référencement google...)	6
un site de vente en ligne (personnel ou sur une plateforme)	3
Autres :	0

## Chiffres d'affaires (questions 15 et 16)

- **Evolution en 2019**

82% des répondants indiquent que leur activité reste stable ou en progrès. Le reste des répondants indique que leur CA est en baisse.

- **Saisonnalité ?**

Une grande majorité (65%) précise que leur CA ne dépend d'aucune saisonnalité. Les vacances d'été et les fêtes de fin d'année semblent être des facteurs favorables pour le CA de certains répondants. En revanche, les périodes de soldes, la rentrée du mois de septembre ou les événements festifs de la ville ne révèlent pas de sursaut de CA auprès des répondants.

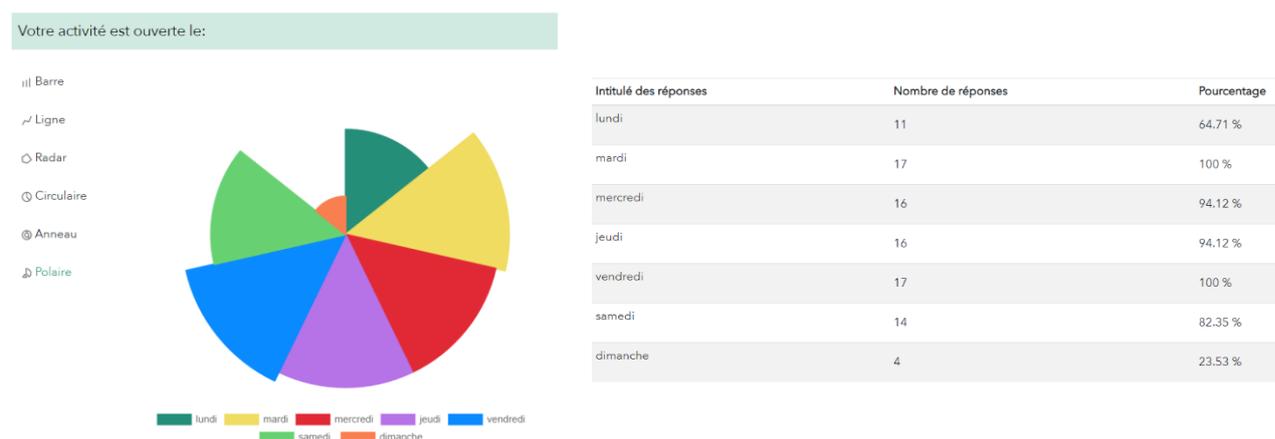
## Ouverture au public (questions 18 et 19)

- **Jours d'ouverture**

Tous les répondants confirment être ouverts au public les mardis et vendredis.

94% d'entre eux sont ouverts les mercredis et jeudis, et 82% le samedi.

Les lundis et dimanches sont les jours où les ouvertures au public sont moins fréquentes.



- **Horaires d'ouverture**

53% des répondants précisent qu'ils sont fermés entre 12h et 14h, les autres indiquent qu'ils sont ouverts.

## Rôle des pouvoirs publics : (questions 17, 20,21)

- **Subventions**

Seulement 16,5% des répondants disent avoir bénéficié de subventions publiques au cours de leur activité.

- **Animateur du CV**

Un petit peu plus de la moitié d'entre eux indiquent qu'ils n'ont jamais rencontré la personne chargée de l'animation du centre-ville dont 44% sont des commerçants dont l'activité pour tous est située en centre-ville.

Malgré tout, 80% des répondants pensent que la personne chargée de l'animation du centre-ville peut aider à la redynamisation du centre-ville.

### **Perceptions du centre-ville (questions 22,23,24,25)**

Quatre questions ouvertes ont été posées ici portant sur les perceptions du centre-ville.

- **Les points positifs (question 22)**

Thèmes	Nombre de citations	%	Classement
Architecture, convivialité, promenade et zone piétonne	5	45,5%	1
Parking	2	18%	3
Services publics et commerces dont marché	3	27,5%	2
Locaux disponibles	1	9%	4
Total	11	100%	

Les points positifs renvoient à la dimension récréative du centre-ville et notamment l'ambiance urbaine qui incite à la promenade. Ensuite, les services publics et les commerces sont plutôt appréciés. Les stationnements à disposition sont aussi identifiés comme un aménagement positif néanmoins on les retrouve dans les questions suivantes comme un point négatif.

- **Les points négatifs (question 23)**

Les points négatifs se concentrent sur 5 thèmes :

Thèmes	Nombre de citations	%	Classement
Le manque de place de stationnement/zone bleue	8	47%	1
L'accès au CV et le sens de circulation	2	12%	3
L'incivilité et l'insécurité	3	17,5%	2
La vétusté du CV	1	6%	4
Le manque de commerces, de diversité et de restaurants	3	17,5%	2
Total	17	100%	

C'est le stationnement qui concentre la majorité des points négatifs à hauteur de 47%, et plus largement 59% des citations concernent l'accès au CV (incluant le pkg).

- **Perception des commerçants concernant la faible fréquentation du CV par les usagers (question 24)**

	Thèmes	Nombre de citations	%	Classement
<b>Accès</b>	Le manque de place de stationnement/zone bleue	8	42%	1
	Transport (navette inter-communale)	1	5%	4
<b>Offres commerciales</b>	Commerces et services inadaptés ou sur-représentés	3	16%	3
	Centres commerciaux et zones commerciales extérieurs	1	5%	4
	Offres commerciales limitées, manque de lieux de divertissement dont nocturne	5	27%	2

<b>Insécurité</b>	Insécurité	1	5%	4
	<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>	

Les problèmes de place de stationnement et ceux liés aux commerces prédominent dans les perceptions des répondants. Selon eux, les usagers ne viennent pas ou moins en CV car ils ont des difficultés pour se stationner et que les commerces ne correspondent pas à leurs besoins.

- **Leurs propositions pour rendre attractif le CV (question 25)**

La question suivante a été posée : Quelles sont vos idées pour rendre attractif le centre-ville et donner envie aux usagers de se rendre dans le centre-ville ?

	<b>Thèmes</b>	<b>Nombre de citations</b>	<b>%</b>	<b>Classement</b>
Stationnement	Plus de places de stationnement ou + de fluidité (respect des zones bleues, gestion des flux à la sortie des écoles)	5	39%	2
Commerces	Renforcer le commerce de périphérie et le relier au CV	1	7,5%	3
	Soutenir l'activité commerciale en CV (développement de commerces variés, favoriser l'installation, baisser les loyers, rénover le marché, acteurs publics locaux plus à l'écoute)	6	46%	1
	Commerçants plus souriants et envie de travailler	1	7,5%	3
	<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	

Le commerce est au centre des propositions à travers le soutien, le développement et la rénovation des activités commerciales. Puis, les propositions pour améliorer le stationnement en augmentant le nombre de places de stationnement et en gérant mieux les flux.

## Annexe n°4 : Questionnaire « usagers »

### Votre fréquentation du centre-ville

1) Pour quelle(s) raison(s) vous êtes-vous rendu(e) en centre-ville ?

Achat Travail Loisir (se balader, ciné, sport, voir ses ami-e-s...) Santé (RDV médical...)  
Education (Ecole/formation pour soi ou ses enfants) Services/administration (La poste, banque, impôts...)

2) Combien de temps comptez-vous rester en centre-ville ?

Moins d'1 heure Entre 1h et 2h Toute la matinée Toute l'après-midi Toute la journée

3) A quelle fréquence venez-vous en centre-ville ?

Tous les jours Plusieurs fois par semaine Au moins une fois par semaine Plusieurs fois par mois  
Plusieurs fois par an

4) A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ?

.....

5) Quand vous n'allez pas en centre-ville, où allez-vous ? .....

.....

### Votre accès au centre-ville

6) Quel mode de transport avez-vous utilisé pour vous rendre en centre-ville ?

Voiture Vélo A pied En bus En covoiturage En train Autre : .....

#### Si accès en voiture

7) Où vous êtes-vous stationné(e) ? .....

8) Avez-vous trouvé une place de stationnement ? Facilement Difficilement

9) Sans la voiture, auriez-vous pu utiliser un autre moyen de transport pour venir en centre-ville ?

a. Si oui, lequel ? .....

b. Si non, pourquoi ? .....

10) Combien de temps avez-vous mis pour vous rendre en centre-ville ?

Entre 5 et 10 min Moins d'1/4 d'heure Entre ¼ d'heure et une demi-heure Entre une demi-heure et 1 heure Plus d'1 heure

### Vos perceptions et vos attentes

11) Que pensez-vous du centre-ville ? .....

.....

12) Selon vous, quelles sont les améliorations à apporter au centre-ville et qui vous permettraient de venir plus souvent ? .....

.....

### Votre profil :

**Vous êtes :** une femme un homme - **Vous habitez à :** (Si dans la ville, dans quel quartier ?)

.....

**Votre tranche d'âge :** 15 à 29 ans 30 à 44 45 à 59 60 à 74 75 et plus

**Votre situation professionnelle :** Inactif Retraité Employé/ouvrier Cadre Profession intellectuelle supérieure Professions intermédiaires Artisan/commerçant/chef d'entreprise Agriculteur

## Annexe n°5 : Rapports d'enquête « usagers »

---

« Quels sont vos usages et représentations du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély »

■ **Type d'enquête** : Questionnaire

■ **Commune cible** : Saint-Jean-d'Angély

■ **Cadre** : un questionnaire composé de 15 questions a été administré auprès des usagers de la ville de Saint-Jean-d'Angély sur la période de septembre à octobre 2020. Cette étude a été menée dans le cadre de recherches universitaires portant sur les villes de moins de 10 000 habitants et l'espace vécu des centres-villes. Ce questionnaire a été auto-administré, c'est-à-dire que le répondant a complété le questionnaire lui-même sans accompagnement spécifique. La diffusion de ce questionnaire a été réalisée via internet et plus particulièrement sur la page Facebook de la ville de Saint-Jean-d'Angély.

■ **L'objectif** était de déterminer les usages actuels des usagers et leurs représentations du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély.

■ **Règlement général de la protection des données à caractère personnel** : aucune donnée à caractère personnel et permettant d'identifier un individu n'a été collecté.

■ **Population interrogée** : les usagers du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély

L'utilisateur se définit au sens large et ne se limite pas à l'habitant de la commune. Cela signifie que la population interrogée peut habiter dans les communes voisines, ce qui ne biaise en rien l'étude puisque la ville d'étude est une ville de centralité au sein de son territoire et capte une population alentours.

On constate que 87% des personnes interrogées font partie de la commune de Saint-Jean-d'Angély, 10% d'entre elles font partie des communes de l'intercommunalité Vals de Saintonge et les 3% restants sont en-dehors de l'intercommunalité mais cela reste des communes de proximité (ex. : Cognac, Burie, Saintes). → question 13

■ **Fiabilité et représentativité des résultats** :

Nous comptons sur la période précitée 345 répondants représentant 5,6% de la population communale ayant entre 15 et 75 ans et plus comptant 6 123 habitants (Insee, RP 2017).

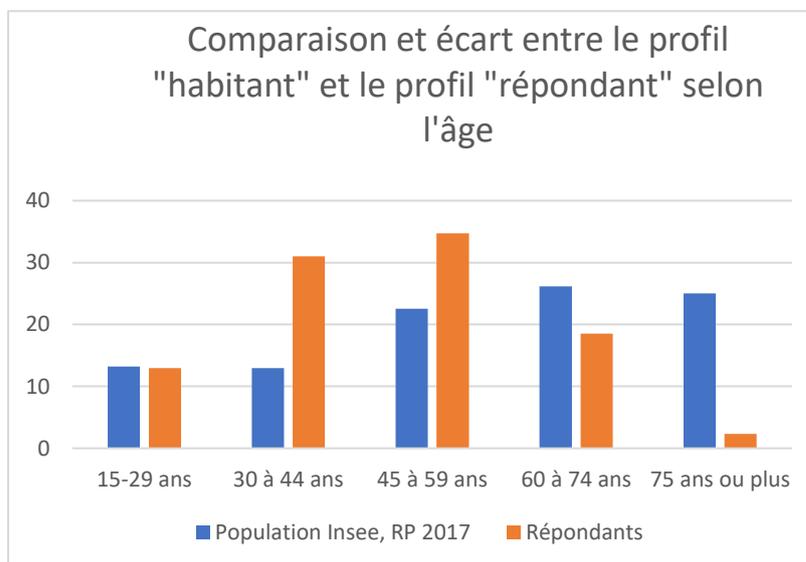
La diffusion du questionnaire par internet peut représenter des biais étant donné que la véracité des informations collectées n'est pas garantie. Néanmoins, en fonction des réponses données notamment pour les questions ouvertes, on peut détecter la fiabilité ou non de la réponse donnée. Dans notre cas, on constate que les réponses données aux questions ouvertes sont tout à fait exploitables, ce qui peut nous amener à dire que le questionnaire a été renseigné globalement avec sérieux. Le taux de complétion atteint les 56 % ce qui signifie que plus de la moitié des répondants ont répondu à l'ensemble des questions posées.

Etant donné que 87% des répondants habitent la commune, la représentativité des résultats sera analysée au regard des données communales diffusées par l'Insee.

## PROFIL DES REpondANTS

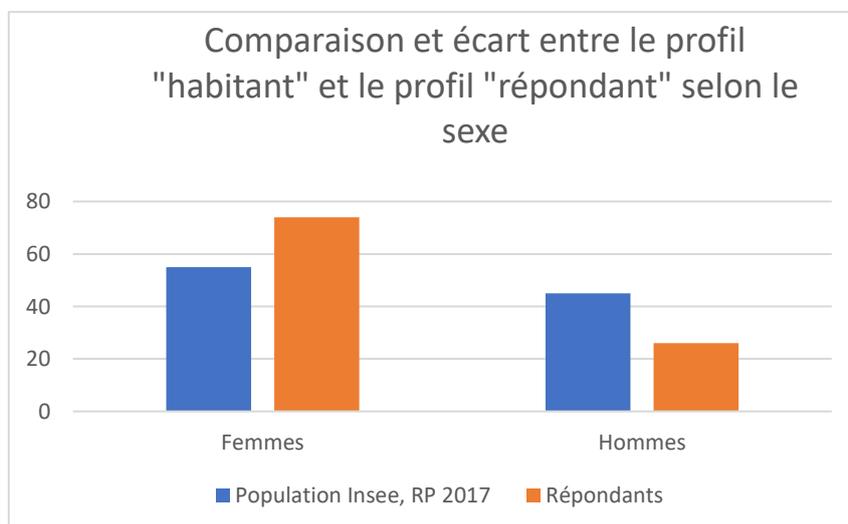
### La représentativité par l'âge (question 14)

Nous notons une part moins importante des 75 ans et plus parmi les répondants, ce qui peut s'expliquer par le mode d'administration du questionnaire via internet. Nous constatons donc une sur-représentation de la tranche 30 à 59 ans et une sous-représentation des 75 ans et plus.



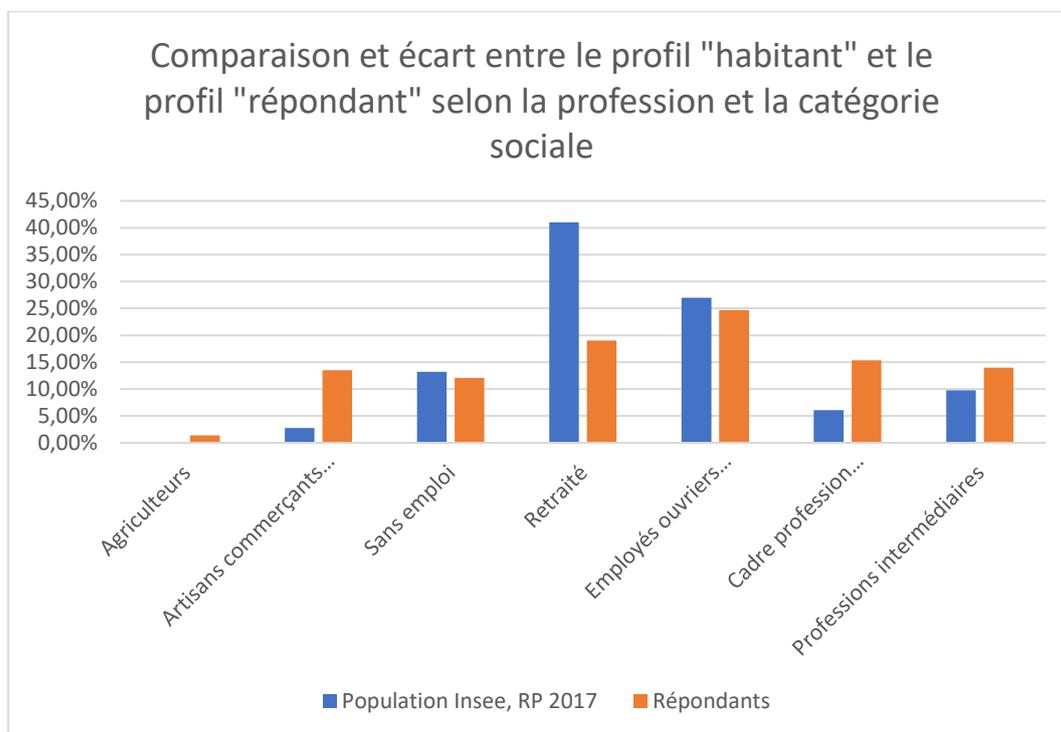
### La représentativité par le sexe (question 12)

De plus, la part des femmes parmi les répondants est plus élevée que celle des hommes, tout comme la population de la commune. Néanmoins, les écarts sont plus importants pour les répondants.



### La représentativité par les professions et catégories sociales (question 15)

Enfin concernant le profil des professions et catégories sociales (PCS), mis à part les retraités dont la part est très importante dans la population de la commune, les profils des répondants sont assez fidèles à la PCS de la population communale.

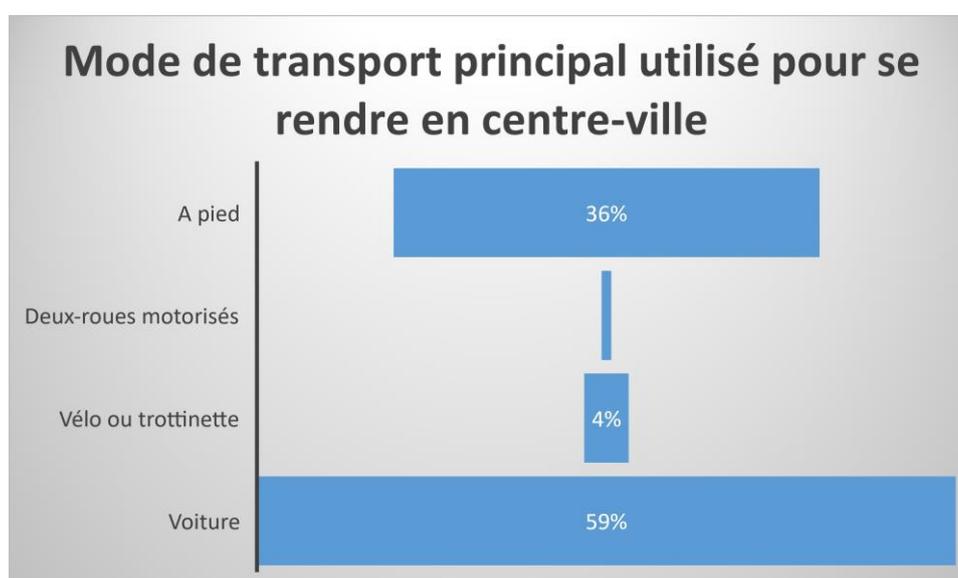


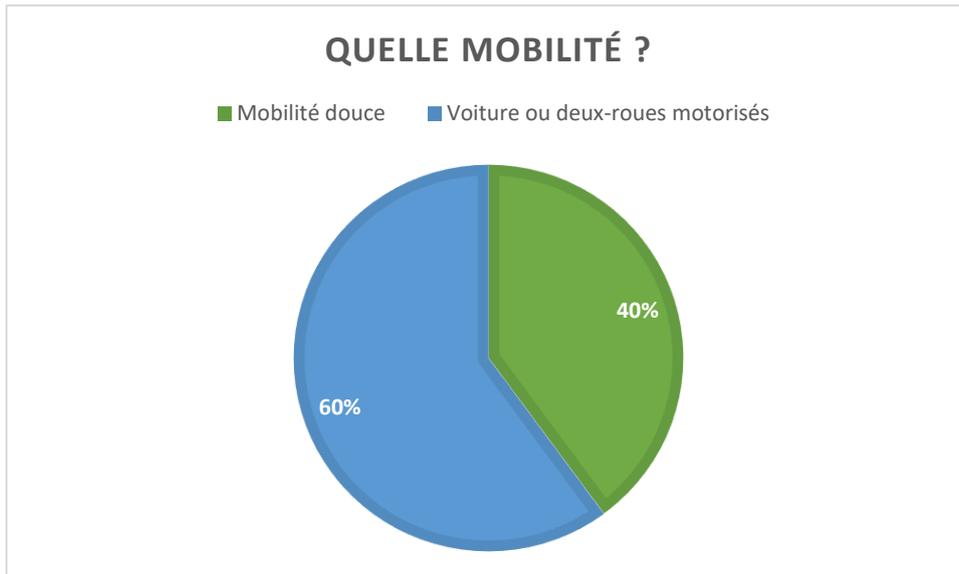
### ■ Résultats de l'enquête, les grandes tendances dégagées

#### MOBILITE - ACCES AU CENTRE-VILLE

##### → Mode de transport principal utilisé (question 6)

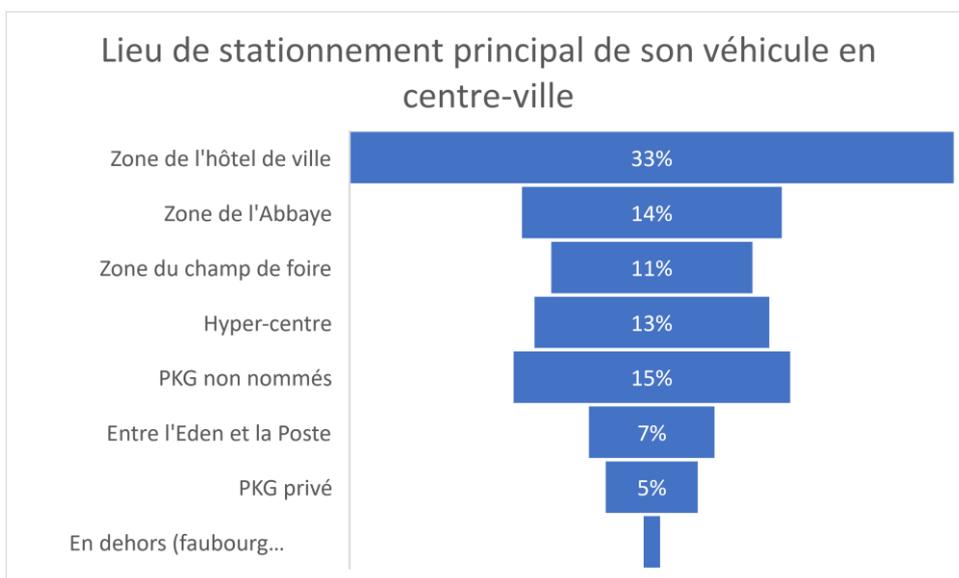
60% des répondants se rendent en centre-ville en voiture, 36% à pied et 2,5% à vélo. Le bus n'est pas cité car la ville n'est pas dotée d'un réseau de bus mise à part le mini bus fonctionnant les jours de marché.



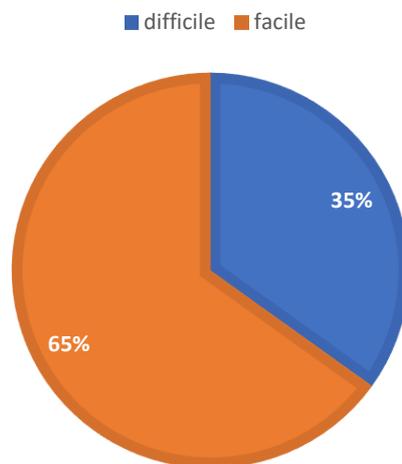


→ **Stationnement (questions 7 et 8)**

Les personnes interrogées indiquent qu'elles cherchent à se stationner au plus près des rues du centre-ville et 65% d'entre elles indiquent qu'il est facile de trouver une place de stationnement.



## SELON VOUS, TROUVER UNE PLACE DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-VILLE EST:



### → Lieu de substitution au centre-ville (question 5)

Quand vous n'allez pas en centre-ville à Saint-Jean-d'Angély, où allez-vous à la place ?

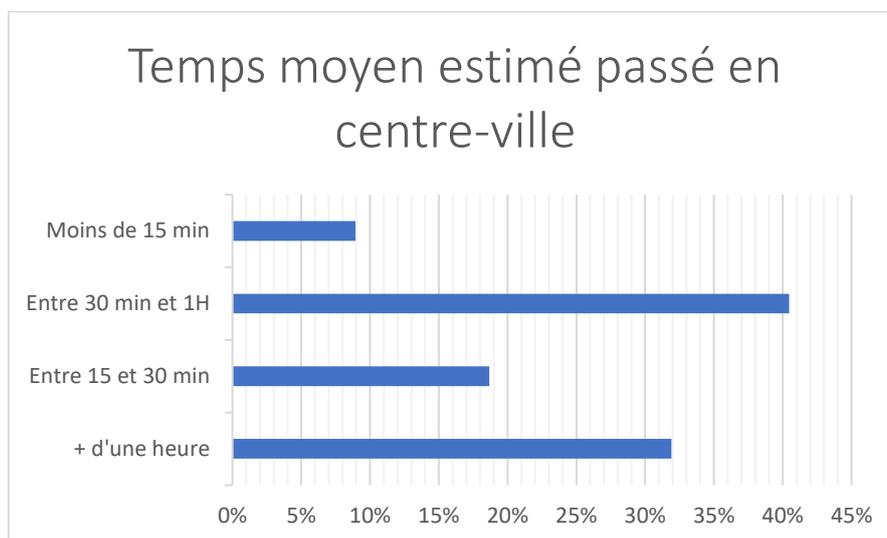
Temps de trajet en voiture	Lieu de substitution	Nombre de réponses	%
Entre 45 min et plus ou moins 1h	La Rochelle (1h03)	19	24%
Entre 30 min et 45 min	Niort (41 min)	12	15%
Entre 30 min et 45 min	Saintes ( 30min)	31	39%
Entre 30 min et 45 min	Rochefort (45min)	7	9%
Au-delà d'1 heure	Bordeaux (1h43)	1	1%
Entre 30 min et 45 min	Cognac (43min)	4	5%
Entre 45 min et plus ou moins 1h	Royan (1h)	2	3%
Au-delà d'1 heure	Poitiers (1h18)	1	1%
Moins de 15 min	Saint-Julien-l'Escap (5 min)	2	3%
Entre 15min et 30min	Saint-Savinien (21min)	1	1%
		80	100%

Temps de trajet en voiture	Nombre de réponses	%
Entre 45 min et plus ou moins 1h	21	26%
Entre 30 min et 45 min	54	68%
Au-delà d'1 heure	2	3%
Moins de 15 min	2	3%
Entre 15min et 30min	1	1%
	80	

## FREQUENTATION DU CENTRE-VILLE

### → Temps passé en centre-ville (question 2)

En moyenne, combien de temps passez-vous en centre-ville ?



### → Fréquence (question 3)

A quelle fréquence venez-vous en centre-ville ?

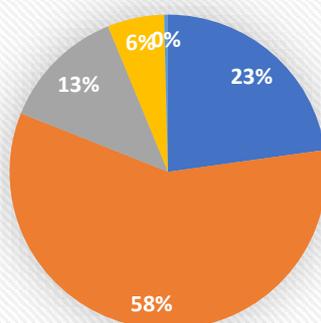
Verbatim d'une personne « *Maintenant, plus jamais. Des commerçants non commerçants et ceux qui sont sympas s'en vont donc centre-ville ridicule* »

Propositions	Nombre de réponses	%
Au moins une fois par semaine	68	26,3%
Plusieurs fois par an	15	5,8%
Plusieurs fois par mois	33	12,7%
Plusieurs fois par semaine	83	32,0%
Tous les jours	59	22,8%
Jamais	1	0,4%
Total général	259	100%



Intensité de la fréquentation	Nombre de réponses	%
Très régulièrement	59	22,8%
Régulièrement	151	58,3%
Occasionnellement	33	12,7%
Rarement	15	5,8%
Jamais	1	0,4%
Total général	259	100%

## A quelle fréquence venez-vous en centre-ville ?



■ Très régulièrement ■ Régulièrement ■ Occasionnellement ■ Rarement ■ Jamais

### → Le motif de fréquentation du centre-ville (questions 1 et 4)

Pour quelle raison principale fréquentez-vous le CV de STJDY ? Classez par ordre d'importance les propositions

Classement des propositions cochées en 1<sup>ère</sup> position étant entendu comme le plus important :

Propositions	Nombre de fois où la proposition a été placée en 1 <sup>ère</sup> position considérée comme très importante	%
❶ Pour travailler/rechercher un emploi/me former (enseignement/formation)	58	20,64
❷ Faire mes courses alimentaires (faire le marché, boulangerie, charcuterie...)	98	34,88
❸ Pour accéder aux services (assurances, banques, bureau de poste...) et à l'administration publique (Mairie, bureau de police, Trésor public...)	38	13,52
❹ Pour raison de santé (RDV médical...) >	16	5,70
❺ Pour me divertir : voir mes amis/famille, faire du sport, me promener, me rendre au cinéma, musée, médiathèque...	36	12,81
❻ Pour me restaurer ou boire un verre	26	9,25
❼ Pour faire du shopping ou prendre soin de moi (coiffure, soin esthétique...)	9	3,20
	281	100



Plaisir	71	25,27%
Utilitaire	210	74,73%

A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ? (question 4)

Fêtes de fin d'année	17	dont 32 spécifiques au marché
Les beaux jours	33	
Animations et évènements festifs	20	
Courses/Shopping/Marché	43	
Balade / voir ses amis (boire un verre...)	26	
Vacances scolaires/weekend	12	
Aucunes occasions particulières	35	
Banque/assurance/Travail/colis (utilitaire)	19	
Consultations médicales/santé	1	

Deux thèmes apparaissent dans le tableau ci-dessus : la temporalité et le motif ou la motivation

<b>Temporalité</b>		
		%
Fêtes de fin d'année	17	18%
Les beaux jours	33	34%
Vacances scolaires/weekend	12	12%
Aucunes occasions particulières	35	36%
	97	100%
↓		
A tout moment/sans occasion particulière (permanent)	35	36%
Temporalité particulière (occasionnel)	62	64%
	97	100%

<b>Motifs</b>		
		%
Animations et évènements festifs	20	18%
Courses/Shopping/Marché	43	39%
Balade / voir ses amis (boire un verre...)	26	24%
Banque/assurance/Travail/colis (utilitaire)	19	17%
Consultations médicales/santé	1	1%
	109	100%

↓		
<b>Plaisir (on ajoute les 32 items du marché sans les enlever à utilitaire car c'est à cheval sur les deux) à voir si on fait ce choix là car on peut aussi retirer les 32 items à utilitaire pour creuser l'écart</b>	78	55%
<b>Utilitaire</b>	63	45%
	141	100%

## PERCEPTIONS ET ATTENTES

→ Points positifs (question 9)

Correspondance code	Citations	Nombre de citations
1	Accès facile / accessible / pas d'embouteillage	20
1	Centralisé/groupé/proximité	12
1	À taille humaine, petit	18
1	Parking	22
1	Piéton/ à pied	20
3	Commerces de proximité/tout commerce/qualité des commerces	63
2	Accueillant/agréable/sympathique/calme/pas stressant/on s'y sent bien	37
2	Ambiance familiale / on se connait tous	
2	Propre	6
2	Architecture/patrimoine/beau/charme/histoire	79
2	Vivant/animé/dynamique/attractif	15
4	Avis négatifs (rien, je ne trouve pas...)	6



Code attribué	Catégorie	Nombre de réponses	%
1	Accès facile aux services et aux commerces/stationnement	92	31%
2	Cadre de vie agréable (ambiance urbaine)	137	46%
3	Offres commerciales et de services variées	63	21%
4	avis négatifs	6	2%
	Total	298	100%

Termes récurrents	Nombre de citation
<b>Marché</b>	<b>27</b>
<b>Commerces</b>	<b>18</b>
<b>Place</b>	<b>16</b>
<b>Pilori</b>	<b>10</b>

→Points négatifs (question 10)

Correspondance code	Citations	Nombre de citations	%
1	Locaux fermés/vitrines vides	36	14%
3	Bâtiments et rues délabrés, manque d'entretien des bâtiments privés/rues sales	34	13%
3	Insécurité/"cas sociaux"/délinquance	36	14%
1	Manque de commerces (enseignes connues et magasins pour enfants/adolescents), pas assez diversifiés (trop d'assurances, banques, agences immo et restaurants), n'innovent pas assez	53	20%
4	Manque de stationnement ou pas pratiques/sens de la circulation	24	9%
3	Vide/Mort/manque d'animation/trop calme/lundi mort et le soir après 19h/horaires et jours d'ouverture des boutiques	26	10%
3	Manque de végétalisation	4	2%
2	Pavé dangereux/inadapté piéton /manque aménagement vélo/voiture qui prend trop place ou qui roule trop vite	35	13%
3	Manque des infrastructures pour les jeunes, la culture, l'emploi...	5	2%
5	Pas d'avis négatif	10	4%
		<b>263</b>	<b>100%</b>



Code attribué	Catégorie	Nombre de réponses	%
1	Offres commerciales restreintes, inadaptées, locaux fermés	89	35%
2	Difficulté pour mobilité douce (piéton/vélo)/transport en commun (bus)	35	14%
3	Cadre de vie détérioré/ triste/manque d'animations /insécurité/entretien bâtiments	105	42%
4	Stationnement/circulation	24	9%
	<b>Total</b>	<b>253</b>	<b>100%</b>

→ Améliorations (question 11)

Correspondance code	Citations	Nombre de citations	%
1	Plus de commerces/plus de diversités et enseignes nationales/aider et soutenir les commerces de CV/améliorer les commerces existants/arrêter d'agrandir les zones commerciales/baisser les loyers	69	30%
4	Animations festives et lieux de rencontre et plus de communication/culture	37	16%
3	Faciliter les déplacements à pied et à vélo plus sécurisés et inclusifs/voieries	20	9%
3	Bus ou navette tous les jours	9	4%
2	Plus de stationnement voiture/aménagement axe voiture	24	10%
4	Sécurité/sanction/propreté	37	16%
4	Entretien des immeubles et aménager vitrine vide et améliorer les façades des commerces(charte)	11	5%
4	Cadre de vie: végétaliser, fleurir, développer les terrasses, bancs publics, partage et convivialité	12	5%
	Pas d'idée ou ça me convient	14	6%
	Total	233	100%



Code attribué	Catégorie	Nombre de réponses	%
1	Offres commerciales + variées, politique qui favorise le maintien des commerces en CV	69	32%
2	Circulation/PKG	24	11%
3	Mobilité douce/transport public	29	13%
4	Cadre de vie et ambiance urbaine	97	44%
	Total	219	100%

## Annexe n°6 : Questionnaire d'enquête « usagers » - Saint-Jean-de-Liversay



**DONNEZ-NOUS VOTRE AVIS SUR VOTRE COMMUNE !**



*Enquête par questionnaire auprès des habitants et usagers de la commune de Saint-Jean-de-Liversay.*

Dans le cadre de recherches doctorales et avec le concours de la municipalité de Saint-Jean-de-Liversay, nous vous proposons de répondre à ce questionnaire afin de mieux comprendre vos habitudes de vie au sein de votre commune. Vos réponses sont importantes et aideront à penser le développement de votre commune en fonction de vos attentes et de vos besoins.

Ce questionnaire en version papier est à déposer à l'accueil de la mairie ou à la bibliothèque de Saint-Jean-de-Liversay au plus tard le 19 juillet 2021.

Il est aussi accessible en ligne en flashant ce code :



### Votre lieu de vie

1. Vous habitez dans la commune de :  St-Jean-de-Liversay -  Autre : .....

a) Si « Autre » >>> passez à la question 2

b) Si « St-Jean-de-Liversay » :

► Depuis combien de temps ?  Moins d'1 an -  Entre 1 et 2 ans -  Entre 2 et 5 ans -  Entre 5 et 10 ans -  Au-delà de 10 ans

► Pour quelle raison principale avez-vous choisi de vivre à Saint-Jean-de-Liversay (1 seule case à cocher) :

Prix de l'immobilier attractif -  à proximité de Niort -  à proximité de La Rochelle -  La Rochelle ou Niort, c'est trop cher pour se loger -  originaire du secteur -  liens familiaux ou amicaux -  qualité de vie -  accès aux services de proximité -  le travail -  autres (précisez) : .....

► Vous vivez actuellement :  dans un lotissement à proximité du centre bourg -  dans le centre bourg -  en secteur diffus (en dehors d'un lotissement) à proximité du centre-bourg -  dans un des hameaux : précisez.....

### Votre lieu de travail (si vous ne travaillez pas, passez directement à « Vos habitudes de consommation »)

2. Vous travaillez :  dans la commune -  en dehors de la commune :  Marans -  Courçon  Niort -

La Rochelle -  Ferrières -  autres : .....

3. Quel moyen de transport principal utilisez-vous pour vous rendre au travail ?  Voiture -  Vélo -  A pied -

En bus -  En covoiturage -  En train -  Autre : .....

4. Quelle est la durée moyenne de vos trajets « domicile - travail » ? (Trajet « aller » uniquement) :

Moins d'1/4 d'heure -  Entre ¼ d'heure et une demi-heure -  Entre une demi-heure et 1 heure -  Plus d'1h

5. Passez-vous par le centre-bourg pour vous rendre au travail ?  Toujours -  Parfois -  Ce n'est pas sur mon

chemin -  Je l'évite pour gagner du temps

### Vos habitudes de consommation

6. Vous faites vos courses du quotidien (alimentaires...) principalement à :  Ferrières -  Marans -  Mauzé-sur-le-Mignon -  La Rochelle -  Niort -  Autre : .....

7. Pour vos achats alimentaires, vous utilisez le drive :  tout le temps -  quotidiennement - occasionnellement -

jamais -  il n'y a pas de service « drive » près de chez moi.

8. Si un service "drive" existait sur la commune de Saint-Jean-de-Liversay, vous l'utiliserez ?

Oui, c'est un gain de temps -  Oui mais tout dépend de l'enseigne de distribution -  Non, je préfère choisir mes produits dans mon magasin -  Non, je ne vois pas l'intérêt -  Non, c'est trop loin de mon domicile

9. Vous faites vos achats d'équipements (habillement/chaussures/maison) et loisirs principalement à :  Marans

-  La Rochelle -  Niort -  sur internet -  Autre : .....

10. Quand vous faites le marché, vous allez principalement à (lieu) : .....

et le(s) ►  Lundi -  Mardi -  Mercredi -  Jeudi -  Vendredi -  Samedi -  Dimanche (3 réponses max)

Si vous ne faites pas le marché, passez directement à la question 11

**Tournez la page SVP** ➔

### Vos usages du centre-bourg

11. Pour quelle raison **principale** vous rendez-vous en centre-bourg ? (1 seule réponse possible)  Achat/commerces (boulangerie, supérette, coiffeur) -  Travail -  Loisirs (se balader, sport, voir ses ami-e-s...) -  Santé (pharmacie, RDV médicaux...) -  Education (Ecole/formation pour soi ou ses enfants) -  Accès aux services publics/administration (Mairie, bibliothèque...)
12. A quelle fréquence vous rendez-vous dans le centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay ?  
 Tous les jours -  Plusieurs fois par semaine -  Au moins une fois par semaine -  Plusieurs fois par mois -  Plusieurs fois par an -  Jamais
13. Quel moyen de transport utilisez-vous **principalement** pour vous rendre en centre-bourg ?  
 Vélo -  A pied -  En bus -  En covoiturage -  En deux roues motorisés -  Autre : .....
14. Selon vous, le centre-bourg est-il facile d'accès ?  OUI -  NON  
▶ Si « NON », car :  
 Il n'y pas assez de places de stationnement  
 Le centre-bourg est mal indiqué  
 La route est en mauvais état  
 On ne peut pas marcher sur les trottoirs (pas assez larges, inexistants ou dangereux)  
 Il n'y a pas de pistes cyclables  
 Les voitures roulent trop vite  
 Autres : .....
15. Selon vous, la création d'un pôle commercial et de services en dehors du centre-bourg serait :  
 Judicieux -  pratique -  un gain de temps -  inutile -  inadaptée aux besoins des habitants -  la mort du centre-bourg -  Autres : .....
16. Seriez-vous intéressé(e) par la création d'un nouveau lieu de vie dans le centre-bourg de votre commune :  
 OUI -  NON  
▶ Si « OUI », lesquels parmi ces propositions ?  Bistrot/café -  Restaurant -  Espace de travail partagé type co-working -  Espace culturel -  Maison des associations -  Espace informatique/accès à internet -  point de vente ou de distribution de produits locaux
17. Selon vous, qu'aimeriez-vous trouver en centre-bourg ? Réponse libre.....  
.....  
.....

### Votre implication dans la vie locale de Saint-Jean-de-Liversay

18. Faites-vous partie d'une association locale ?  Non -  Oui, précisez laquelle .....
19. Selon vous, quels sont les lieux incontournables à découvrir à Saint-Jean-de-Liversay ? Réponse libre  
.....  
.....
20. Selon vous, quels sont vos endroits préférés à Saint-Jean-de-Liversay ? Réponse libre.....  
.....  
.....
21. Selon vous, quels sont les atouts de la commune ? Réponse libre.....  
.....  
.....
22. Selon vous, quels sont les inconvénients de la commune ? Réponse libre.....  
.....  
.....
23. Selon vous, que pourrait faire votre commune en priorité pour améliorer la qualité de vie des habitants à Saint-Jean-de-Liversay ? Réponse libre.....  
.....  
.....
24. Seriez-vous intéressé(e) pour poursuivre la réflexion en participant à des ateliers collectifs citoyens à Saint-Jean-de-Liversay ?  Non  Oui, Laissez votre email pour être recontacté(e) :  
.....@.....

### Votre profil :

Vous êtes :  Une femme  un homme Votre tranche d'âge :  15 à 29 ans  30 à 44  45 à 59  60 à 74  75 et plus  
Votre situation professionnelle :  Inactif  Retraité  Employé/ouvrier  Cadre  Profession intellectuelle supérieure  Profession intermédiaire  Artisan/commerçant/chef d'entreprise  Agriculteur  
Vous vivez :  Seul(e) -  En couple sans enfant -  En couple avec -  1  2  3 et + - enfants -  Autres : .....

Nous vous remercions d'avoir complété ce questionnaire !  
Cette enquête s'inscrit dans une démarche de recherche scientifique et les données collectées ne permettent en aucun cas l'identification individualisée des individus interrogés. Une restitution des résultats est prévue auprès de l'équipe municipale de Saint-Jean-de-Liversay.  
Pour toute demande d'informations complémentaires : elodie.texier@univ-poitiers.fr

## Annexe n°7 : Rapport d'enquête « usagers » - Saint-Jean-de-Liversay

---

### « Usages et représentations des habitants/usagers de la commune et du centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay »

■ **Type d'enquête** : Questionnaire

■ **Commune cible** : Saint-Jean-de-Liversay

■ **Mode d'administration** : Deux modes de diffusion du questionnaire ont été mobilisés : la distribution physique et la diffusion en ligne. En effet, 150 exemplaires ont été distribués dans les boîtes aux lettres et une cinquantaine ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie et à la bibliothèque municipale. Aussi, un QR code a été intégré à chaque exemplaire papier pour optimiser le taux de retour et ainsi éviter que les questionnaires papiers ne soient pas retournés (ils devaient être déposés à l'accueil de la mairie). Enfin, un lien a été généré pour faciliter l'accès au questionnaire en ligne envoyé par mail aux associations locales. L'objectif était de s'appuyer sur ce réseau complémentaire pour diffuser le questionnaire plus largement auprès de leurs adhérents. Enfin, le questionnaire en ligne a été publié sur la page Facebook de la mairie de la commune en complément.

Il faut souligner que ce questionnaire a été auto-administré, c'est-à-dire que le répondant a complété le questionnaire lui-même sans accompagnement spécifique. Ce mode d'administration présente des avantages et des inconvénients. Premièrement, le répondant, seul face au questionnaire, n'est pas soumis à l'influence de l'enquêteur et peut se sentir plus libre de répondre aux questions. Cependant, le répondant peut rapidement se démotiver ou être déconcentré pour renseigner le questionnaire, enfin cela peut favoriser la production de réponses peu sérieuses, le répondant se sentant couvert par l'anonymat de ses réponses.

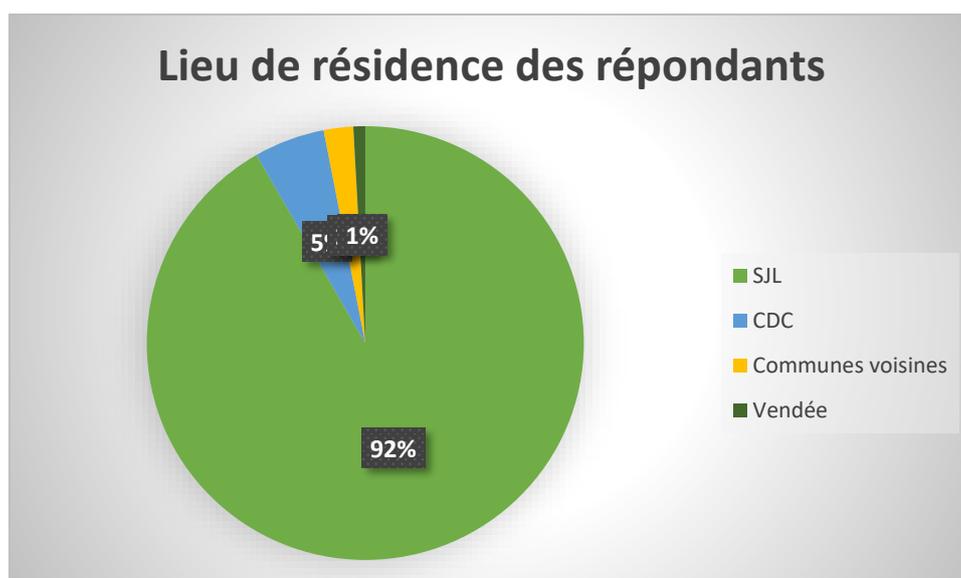
■ **L'objectif** de cette enquête est de mieux connaître la perception et les besoins des habitants à l'égard de leur commune.

■ **Règlement général de la protection des données à caractère personnel** : Les répondants avaient la possibilité de transmettre leur adresse mail uniquement s'ils souhaitaient participer à d'autres temps de réflexion sur la commune. 44 répondants ont laissé un email, adresse qui sera supprimée une fois l'étude achevée. Aucune autres données à caractère personnelle n'ont été collectées.

■ **Population interrogée** : les habitants et les usagers de la commune

L'usager se définit au sens large et ne se limite pas à l'habitant de la commune. Cela signifie que la population interrogée peut habiter dans les communes voisines, ce qui ne biaise rien l'étude.

On constate que 92% des personnes interrogées résident sur la commune de Saint-Jean-de-Liversay, 5% d'entre elles résident sur le territoire intercommunal et les 3% restants résident en-dehors de l'intercommunalité mais cela reste des communes voisines (ex. : La Jarne, La Rochelle...). →question 1



#### ■ Fiabilité et représentativité des résultats :

231 individus-cibles ont répondu présents pour participer à cette enquête, représentant 10,5% de la population communale ayant entre 15 et 75 ans et plus comptant 2 203 habitants (Insee, RP 2017).

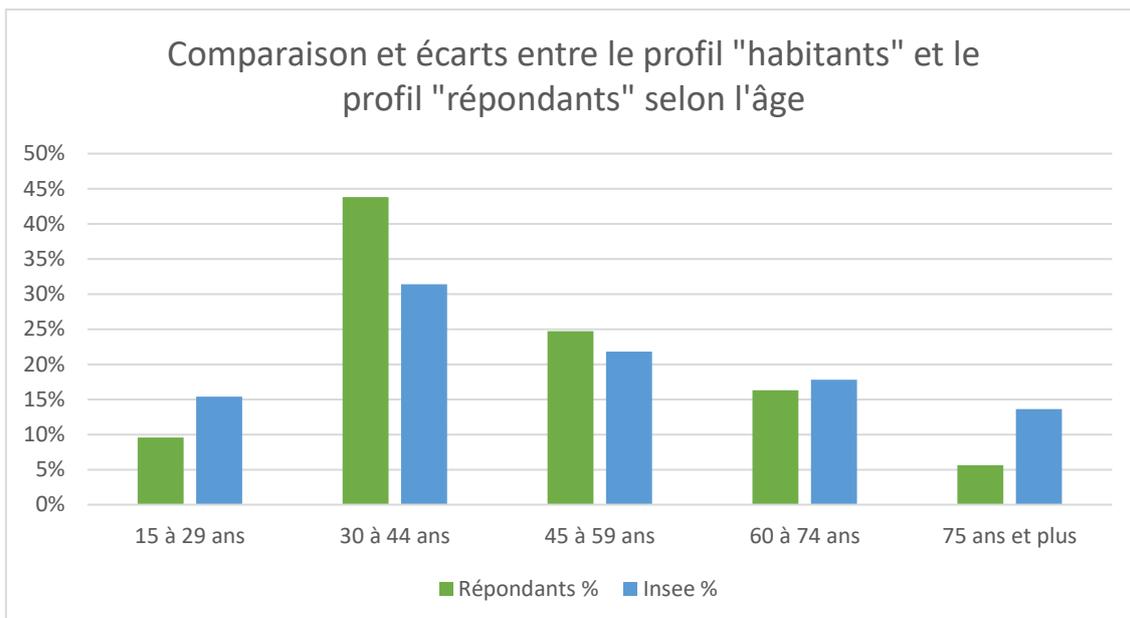
Comme exposé précédemment, la diffusion du questionnaire de façon auto-administrée peut représenter des biais s'agissant de la véracité et la qualité des informations collectées. Néanmoins, en fonction des réponses données notamment pour les questions ouvertes, nous pouvons détecter la fiabilité ou non de la réponse donnée. Dans notre cas, nous constatons que les réponses données aux questions ouvertes sont tout à fait exploitables, ce qui peut nous amener à dire que le questionnaire a été renseigné globalement avec sérieux. Le taux de complétion atteint les 66 % ce qui signifie que les deux tiers des répondants ont répondu à l'ensemble des questions posées.

Etant donné que 92% des répondants habitent la commune, la représentativité des résultats est analysée au regard des données communales diffusées par l'Insee.

### PROFIL DES REpondants

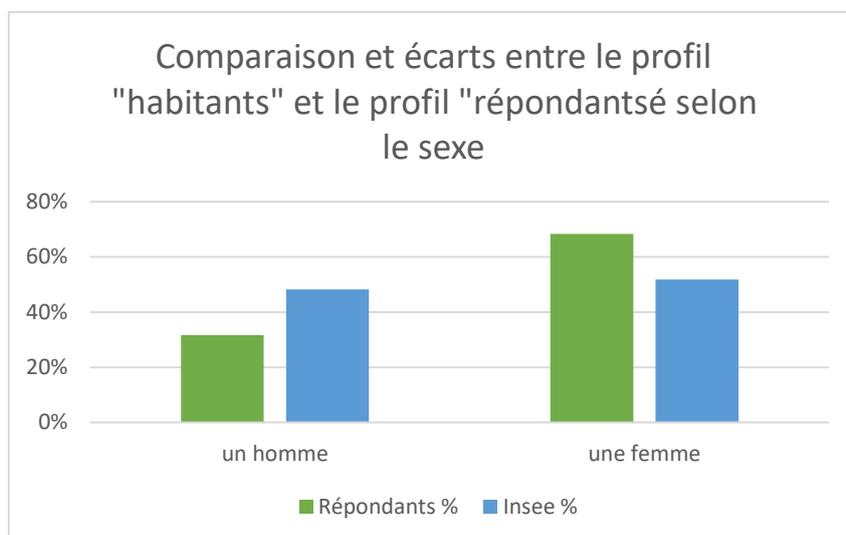
#### La représentativité par l'âge (question 32)

Nous notons une part moins importante des « 75 ans et plus » parmi les répondants, ce qui peut s'expliquer par le mode d'administration du questionnaire via internet. Nous constatons donc une sur-représentation de la tranche 30 à 59 ans et une sous-représentation des 75 ans et plus.



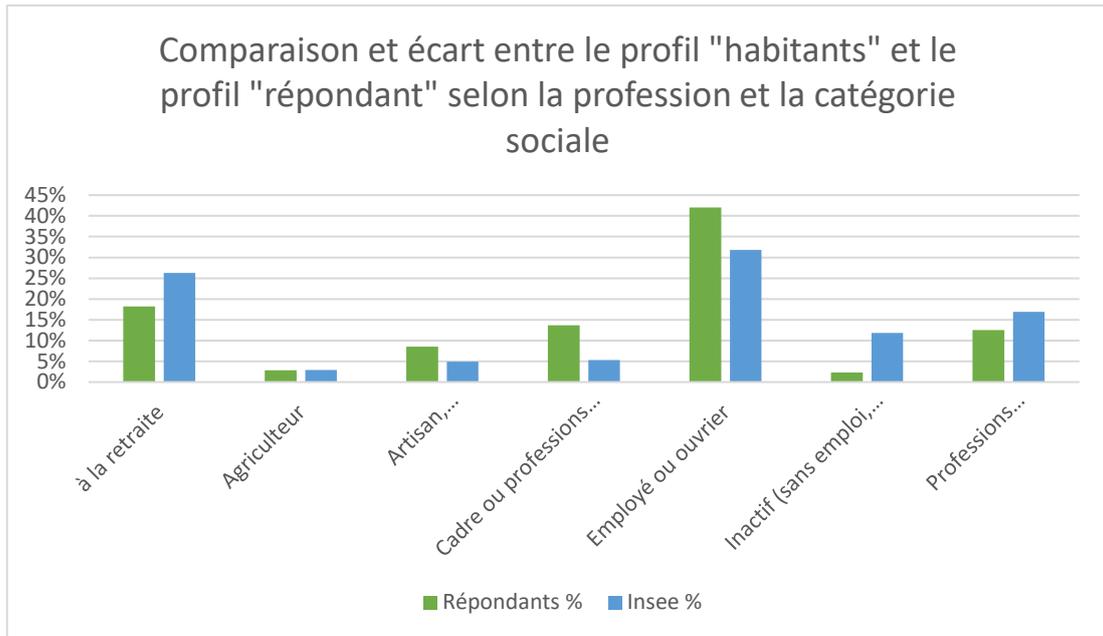
#### **La représentativité par le sexe (question 32)**

De plus, la part des femmes parmi les répondants est plus élevée que celle des hommes, tout comme la population de la commune. Néanmoins, les écarts sont plus importants pour les répondants. Ce constat est à nuancer car c'est le couple, souvent, qui répond au questionnaire ensemble et la femme qui se charge de le compléter. Ainsi, elle répond en son nom mais peut représenter un couple en l'occurrence (homme/femme).



#### **La représentativité par les professions et catégories sociales (question 33)**

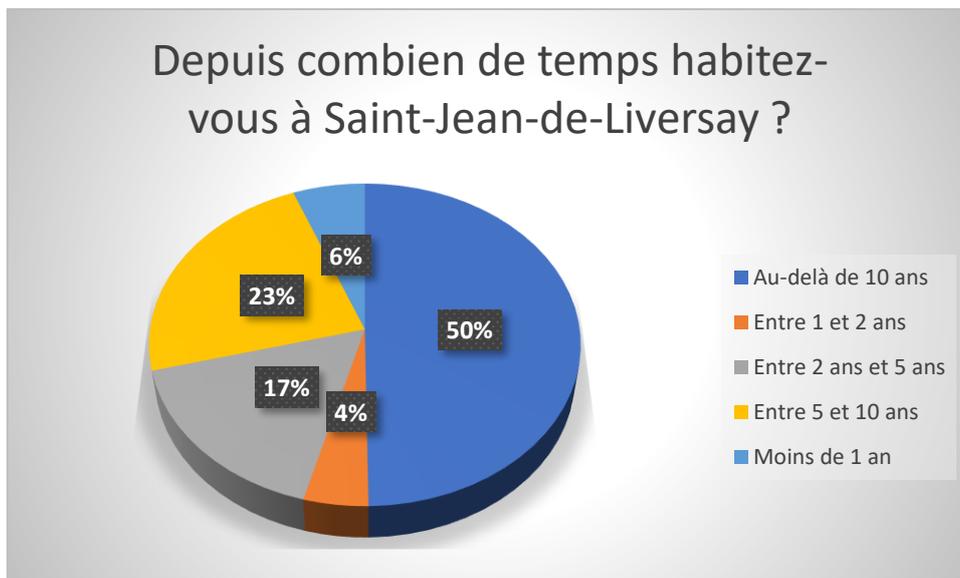
Enfin concernant le profil des professions et catégories sociales (PCS), les profils des répondants restent assez fidèles à la PCS de la population communale avec une légère sur-représentation des employés/ouvriers et une sous-représentation des inactifs.



#### ■ Résultats de l'enquête, les grandes tendances dégagées

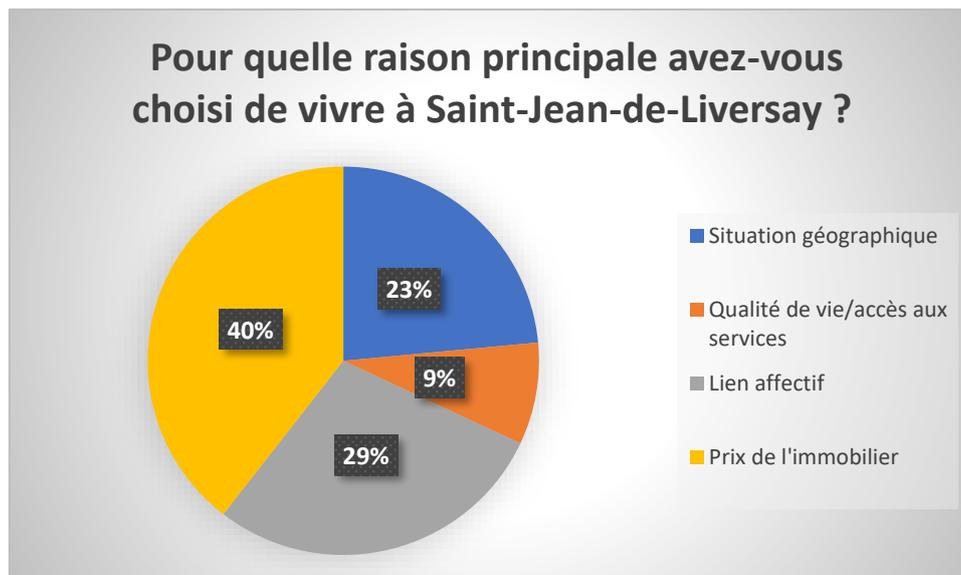
#### MOBILITE RESIDENTIELLE ET MOBILITE PENDULAIRE

#### → Mobilité résidentielle (questions 2 à 3)



Deux profils de répondants se dégagent nettement, la moitié habite la commune depuis plus de 10 ans et l'autre moitié depuis moins de 10 ans.

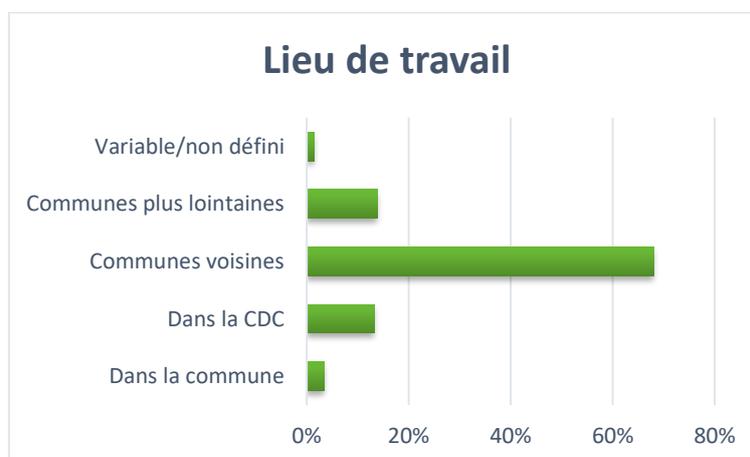
## Pour quelle raison principale avez-vous choisi de vivre à Saint-Jean-de-Liversay ?



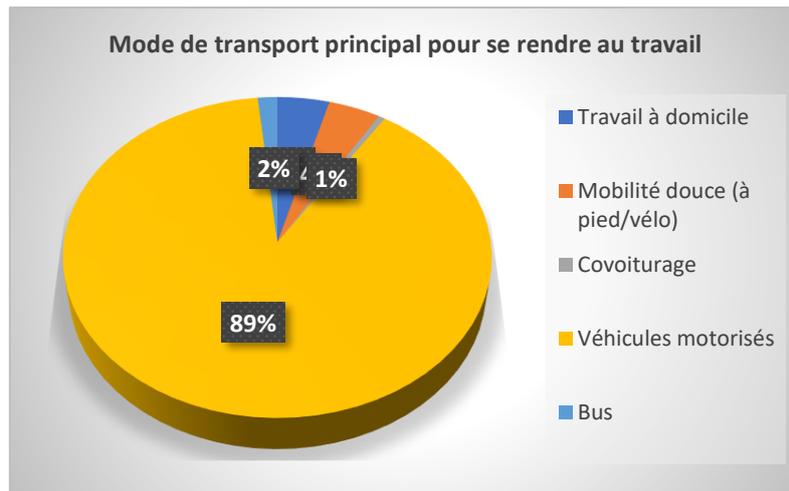
### **Motif du choix résidentiel**

40% des répondants ont fait le choix de s'installer sur la commune en raison des prix attractifs de l'immobilier. 60% sont motivés par d'autres raisons dont en majorité l'attachement à la commune et la situation géographique favorable entre Niort et La Rochelle. La qualité de vie et l'accès aux services ne constituent pas les raisons principales de leur installation sur la commune.

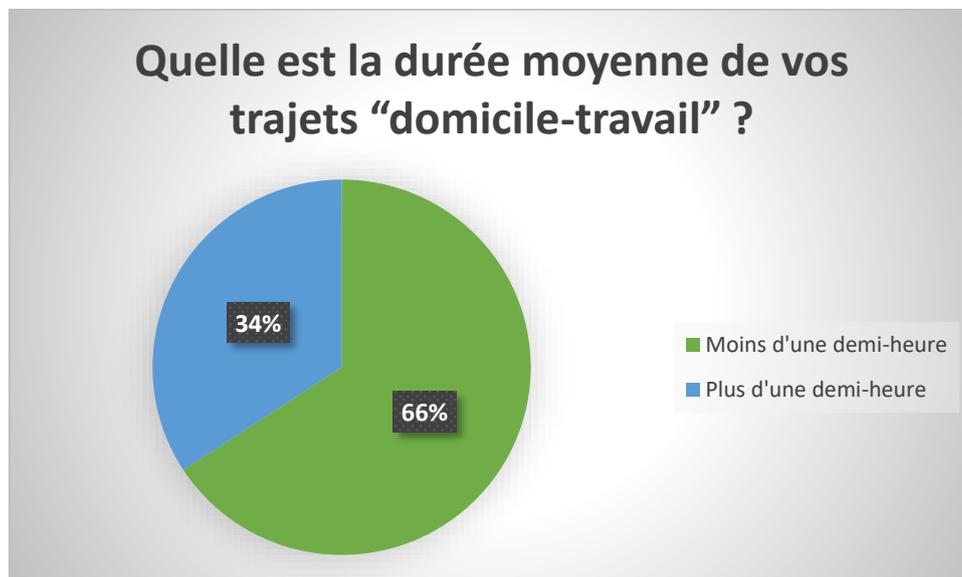
### **Mobilité pendulaire Domicile-Travail (questions 5 à 7)**



Les actifs sont essentiellement des navetteurs qui font la navette quotidiennement entre leur domicile et leur travail puisque leur lieu de travail se situe en dehors de leur commune de résidence pour 96% des répondants. De plus, on note une forte dépendance à la voiture puisque 90% des répondants utilisent un véhicule motorisé. Cela reste compréhensible étant donné que les transports collectifs sont peu développés sur le territoire d'étude.



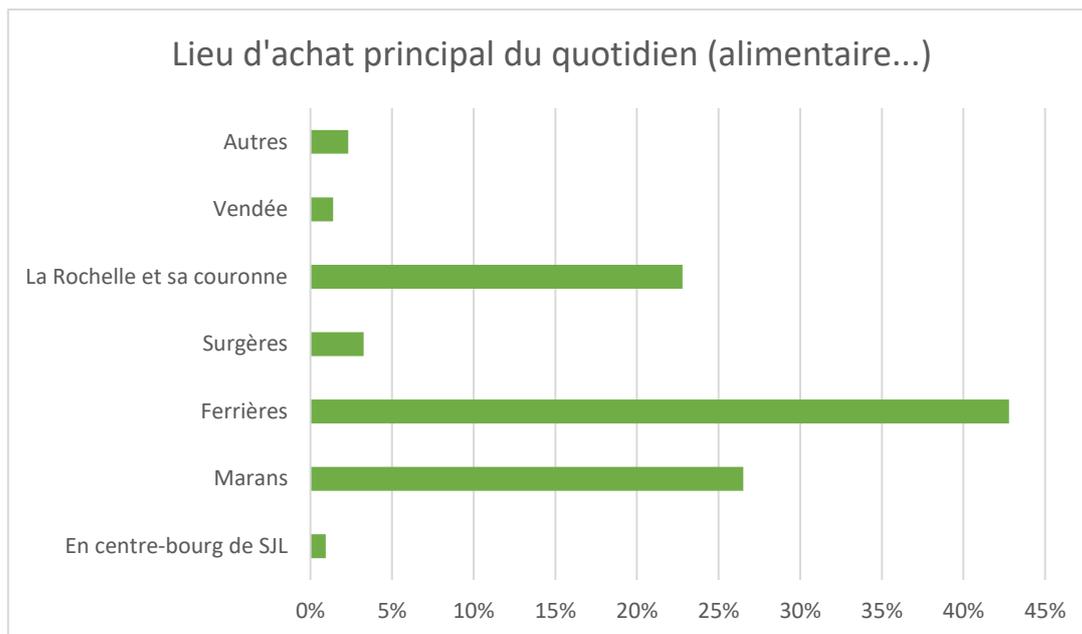
Deux tiers des répondants indiquent que l'accès à leur lieu de travail est à moins d'une demi-heure de leur domicile, ce qui reste un temps de trajet très raisonnable. Ainsi la proximité des pôles d'emploi constitue un véritable atout pour la commune.



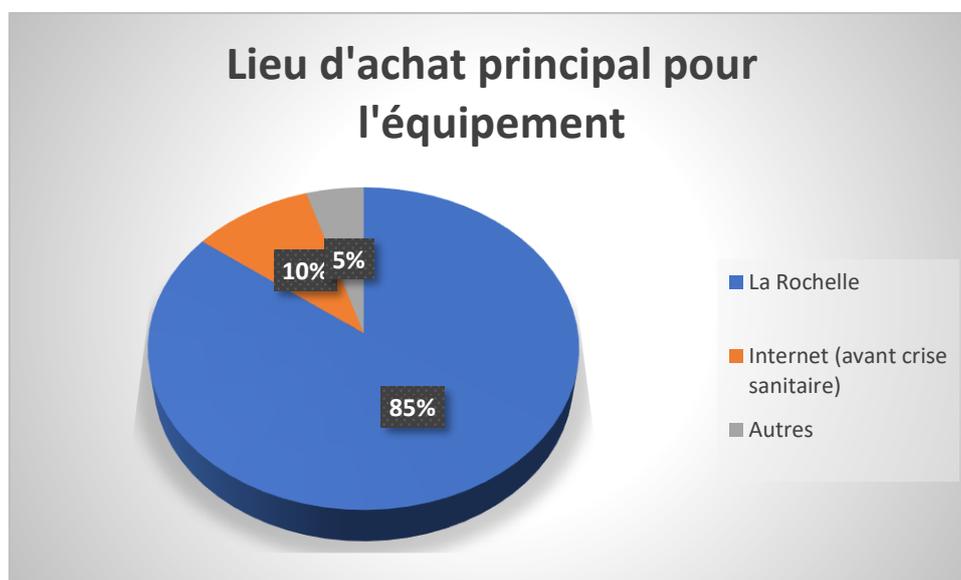
## Les habitudes de consommation

### Quelle est la place du centre-bourg dans les habitudes de consommation des habitants ?

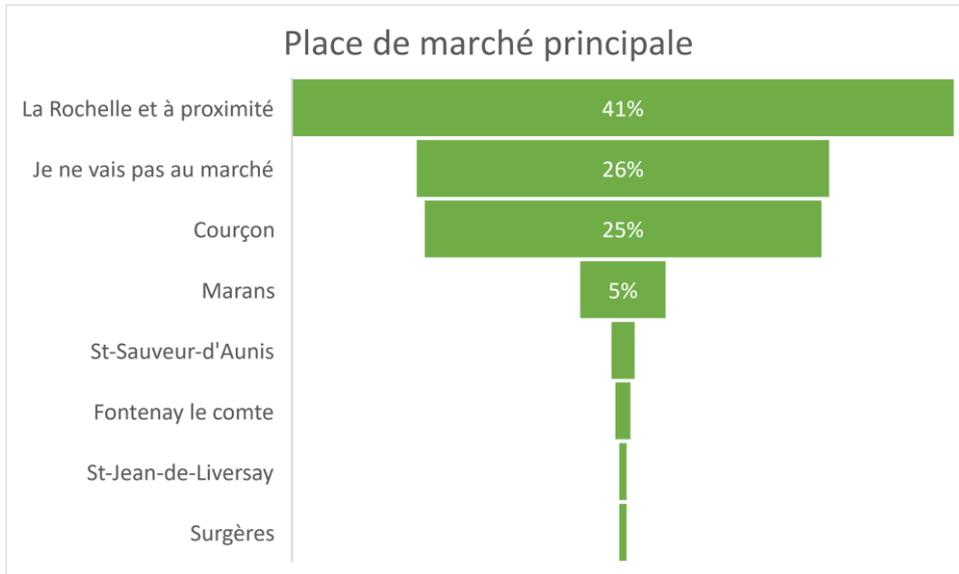
Trois lieux principaux pour les achats du quotidien type course alimentaire se détachent parmi les réponses. Nous pouvons identifier Ferrières (43% des répondants), Marans (27% des répondants) et La Rochelle et ses zones commerciales (23% des répondants). La supérette du centre-bourg n'a été citée que deux fois parmi les réponses. Ainsi, nous pouvons supposer que la supérette fait partie des lieux de consommation « occasionnels ». (question 9)



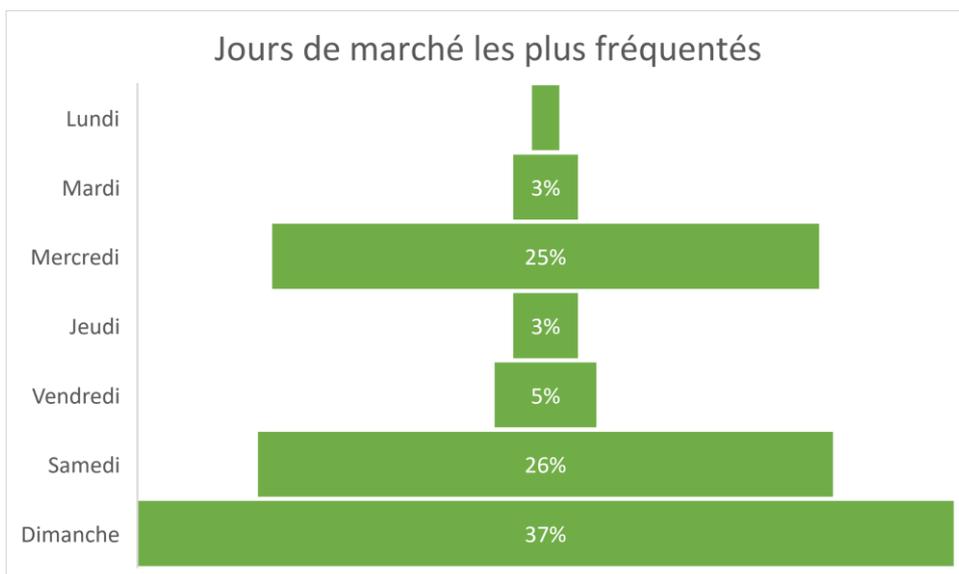
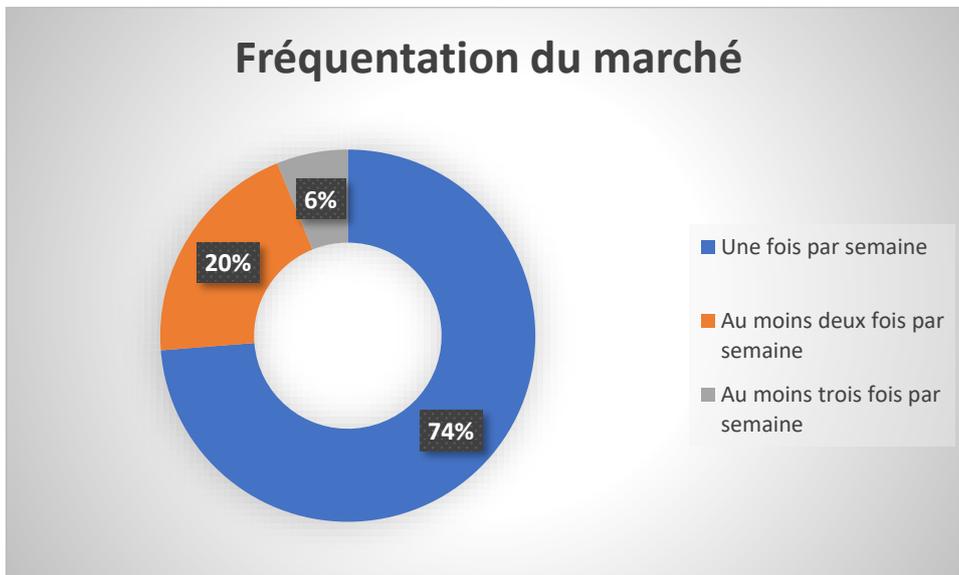
S'agissant des lieux principaux dédiés aux achats d'équipements (habillement, chaussures, maison...), La Rochelle semble détenir une forme de monopole (85% des répondants) sur les autres lieux offrant ce type de service. Internet (avant la crise sanitaire) apparaît en 2<sup>ème</sup> position (10% des répondants) puis d'autres lieux physiques ont été cités de façon très dispersée et non significative. (question 12)



Quasiment un tiers des répondants ne se rend pas au marché, ce qui peut s'expliquer par le fait que la majorité des répondants fait partie des actifs et qu'elle ne dispose pas de temps suffisant pour s'y rendre. Sinon, pour ceux qui ont l'habitude de se rendre au marché, ils vont principalement à La Rochelle et ses communes voisines (Lagord...) et à Courçon (25% des répondants) qui est la place de marché la plus proche de Saint-Jean-de-Liversay (question 13).

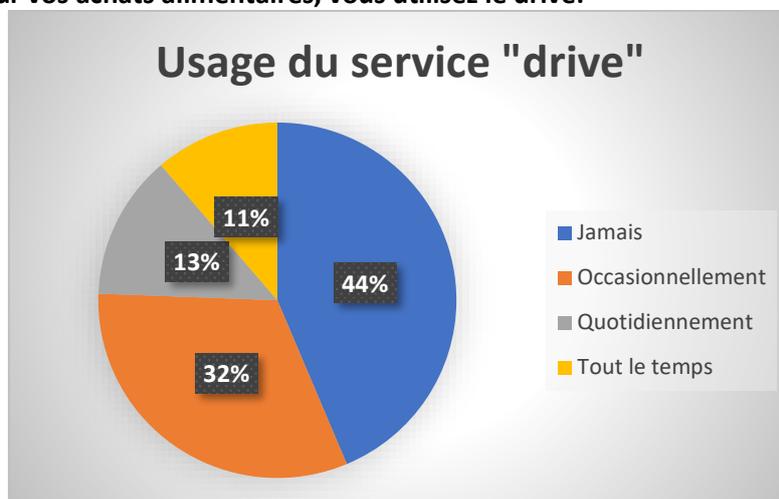


Question 14 - A quel(s) moment(s) faites-vous le marché ? (3 réponses possibles)



Trois jours par semaine (dimanche, samedi et mercredi) apparaissent comme les jours privilégiés pour se rendre au marché. Ainsi si la commune envisage de développer une place de marché, elle pourrait s'appuyer sur les habitudes des habitants en favorisant les jours les plus fréquentés tout en tenant compte des jours de marché de Courçon pour éviter la concurrence frontale étant donné que c'est le marché le plus fréquenté situé le plus proche de Saint-Jean-de-Liversay.

**Question 10 : Pour vos achats alimentaires, vous utilisez le drive:**



56% des répondants ont déjà utilisé un service drive pour les achats alimentaires, ce qui pourrait représenter une opportunité en matière de développement commercial complémentaire à la zone de Ferrières. De plus, cet équipement s'est avéré indispensable durant la période de crise sanitaire, son usage est donc devenu plus courant auprès des foyers. Par ailleurs, le drive séduit le plus souvent une population active, jeune et familiale, ce qui pourrait correspondre au profil habitants des liversois.

En conclusion, en matière d'achats d'équipements ou alimentaires, le centre-bourg reste très marginal puisqu'il est sous-équipé pour répondre aux besoins de la population. Seule une supérette présente en centre-bourg peut répondre à des besoins occasionnels.

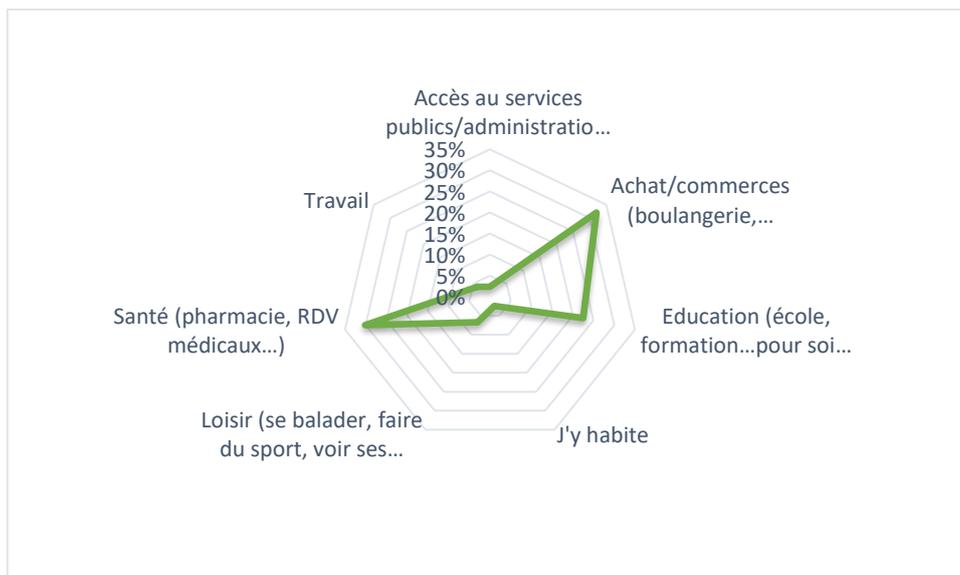
### FREQUENTATION ET USAGE DU CENTRE-BOURG

Pour aller plus loin dans la compréhension de la fréquentation du centre-bourg, nous avons interrogé les motifs de fréquentation, nous avons évalué l'intensité de la fréquentation et pour terminer nous avons sollicité l'attention sur la mobilité et l'accessibilité du centre-bourg.

#### → Motifs principaux de fréquentation du centre-bourg (question 16)

Pour quelle raison principale vous rendez-vous dans le centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay ?

Propositions	Nombre de réponses	%
Accès aux services publics/administration (Mairie, bibliothèque...)	5	2%
Achat/commerces (boulangerie, supérette, coiffeur...)	67	32%
Education (école, formation...pour soi et/ou ses enfants)	47	22%
J'y habite	5	2%
Loisir (se balader, faire du sport, voir ses ami(e)s...)	14	7%
Santé (pharmacie, RDV médicaux...)	63	30%
Travail	8	4%
Total général	209	100%

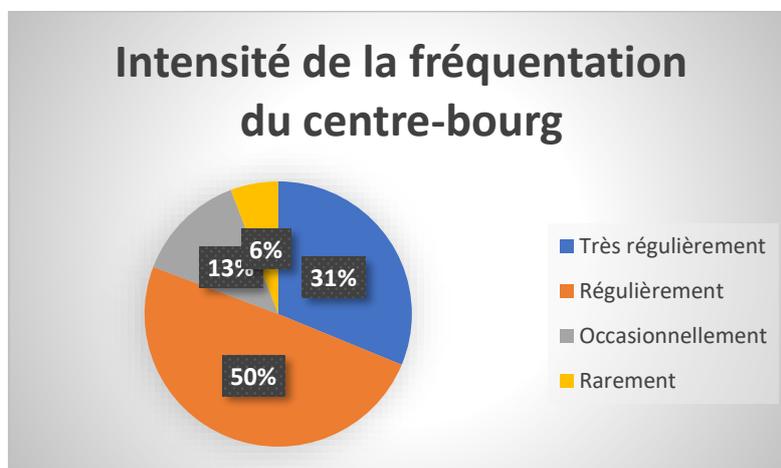


Les achats et la santé (62%) sont les raisons principales qui motivent les usagers à se rendre en centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay. En troisième position, nous retrouvons le pôle scolaire (22%). Cependant, on peut supposer qu'en dehors des périodes scolaires, ce motif de fréquentation peut avoir impact sur le nombre d'individus en centre-bourg qui peut être moins important notamment pour ceux qui vivraient dans les hameaux plus au Sud de la commune.

→ **Fréquence (question 16)**

A quelle fréquence vous rendez-vous dans le centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay ?

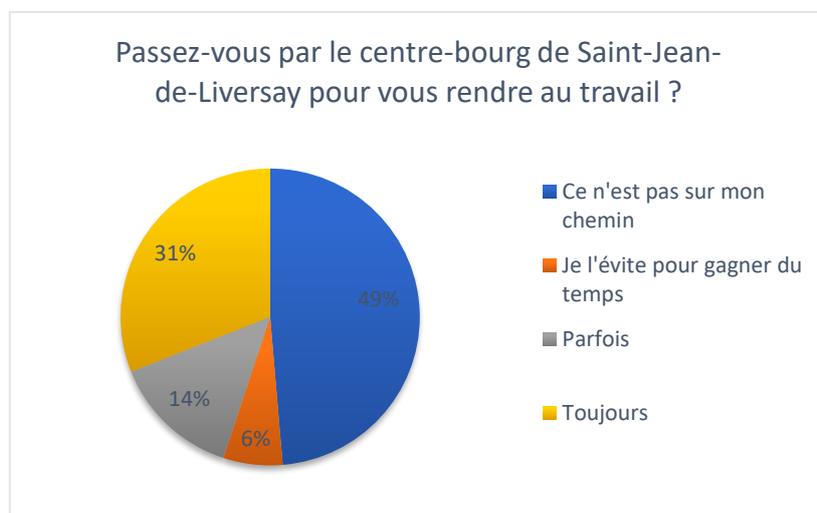
Propositions de réponse	%
Au moins une fois par semaine	16%
Plusieurs fois par an	6%
Plusieurs fois par mois	13%
Plusieurs fois par semaine	34%
Tous les jours	31%
Total général	100%



Le centre-bourg reste un lieu fréquenté régulièrement (50%) et très régulièrement (31%), ce qui signifie que c'est un espace physique qui reste privilégié au sein de la commune et qui reste fréquenté par les usagers.

#### (Question 8)

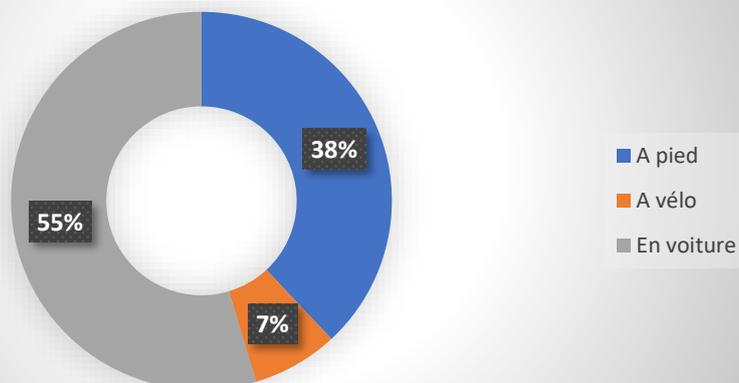
Concernant l'accès au centre-bourg sur le trajet domicile-travail, 31% des répondants indiquent traverser le centre-bourg pour chaque trajet effectué. Cela laisse supposer que le trafic routier pendant les jours travaillés (lundi au vendredi) et aux heures d'embauche et de débauche est particulièrement intense en centre-bourg. Cela signifie d'une part que des aménagements spécifiques, s'ils n'existent pas, doivent être réalisés pour réguler la circulation et sécuriser la traversée du bourg. De plus, ce trafic doit être envisagé comme une aubaine s'il est maîtrisé puisqu'il permet la mise en visibilité du centre-bourg. Cela renforce l'idée de rendre attractif cet espace et de soigner l'esthétique du centre-bourg pour véhiculer une image positive et donner envie aux automobilistes de s'y arrêter.



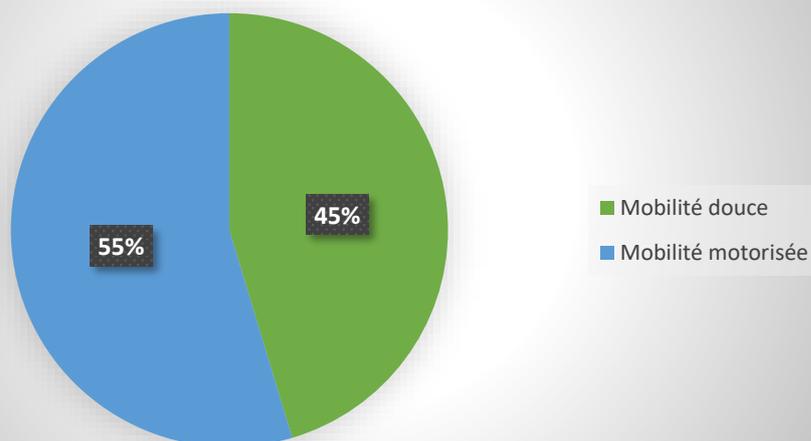
#### → Mode de transport principal utilisé (question 17)

La voiture reste majoritairement présente en centre-bourg, néanmoins il ne faut pas négliger la part importante de piétons qui marchent en centre-bourg. Des aménagements doivent être prévus pour faciliter leur déplacement en toute sécurité, en plus des stationnements à mettre à disposition des automobilistes. Le vélo représente une part importante dans notre enquête, cependant cette indication est à nuancer puisque seuls les individus de 15 ans ou plus ont répondu à cette enquête. A savoir que la commune est dotée d'une part de la population jeune en âge de faire du vélo qui est importante et qui constitue pour eux le seul moyen de transports pour se déplacer en autonomie ou accompagné de leurs parents. D'ailleurs, cette information est confirmée plus loin.

## Mode de déplacement en centre-bourg



## Quelle mobilité ?

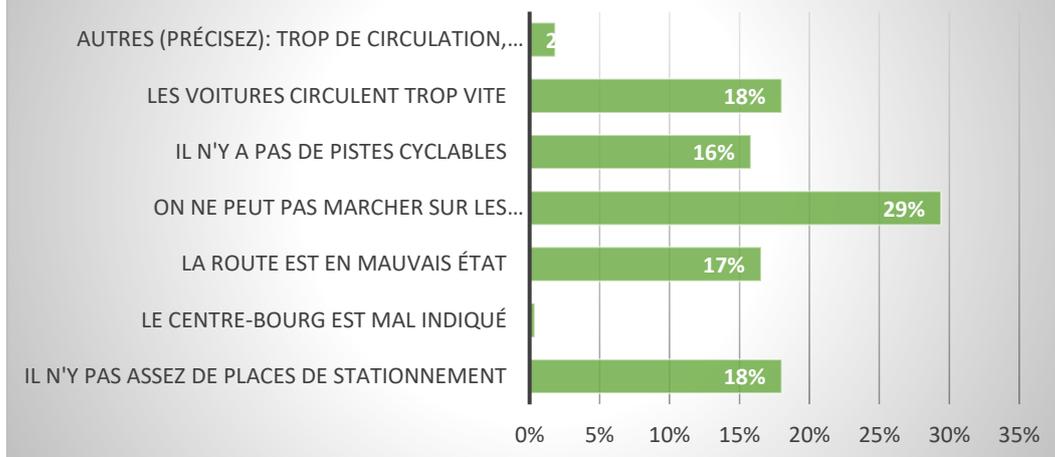


Ainsi, le partage entre mobilité douce et mobilité motorisée reste équilibré, ce qui signifie que les aménagements de voiries doivent autant favoriser les uns que les autres.

### → Accessibilité du centre-bourg (question 18)

D'ailleurs en matière d'accessibilité piéton, 29% des répondants indiquent qu'il est difficile et dangereux de marcher sur les trottoirs, ce qui représente le frein le plus important exprimé ici.

## Les freins pour accéder au centre-bourg



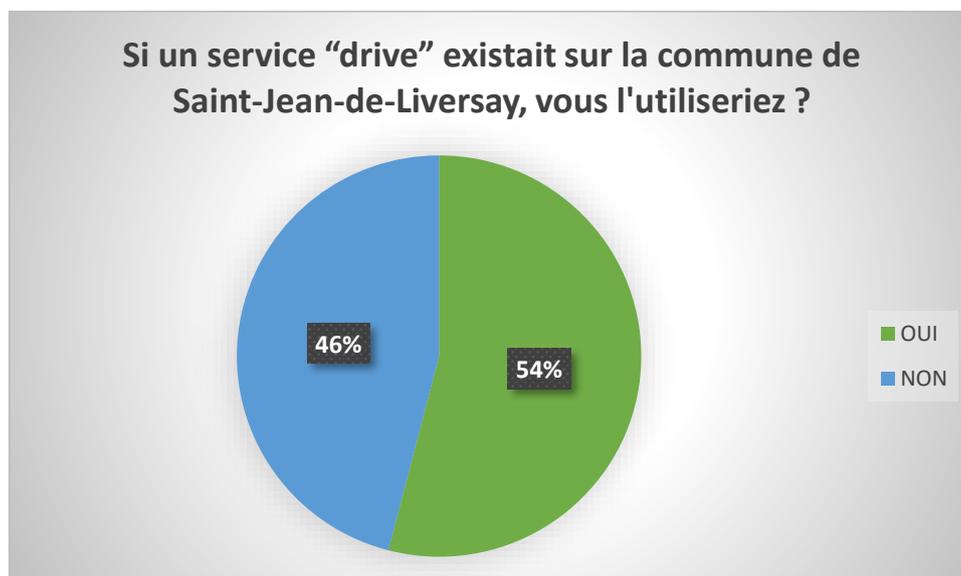
### LES ATTENTES DES HABITANTS

Cette enquête a permis d'interroger les usagers sur leurs attentes en matière d'aménagements dans différentes matières : le commerce et les services, l'animation urbaine et leurs besoins prioritaires.

#### → En matière d'offre commerciale et de services

##### *Installation d'un drive pour les achats alimentaires (question 11)*

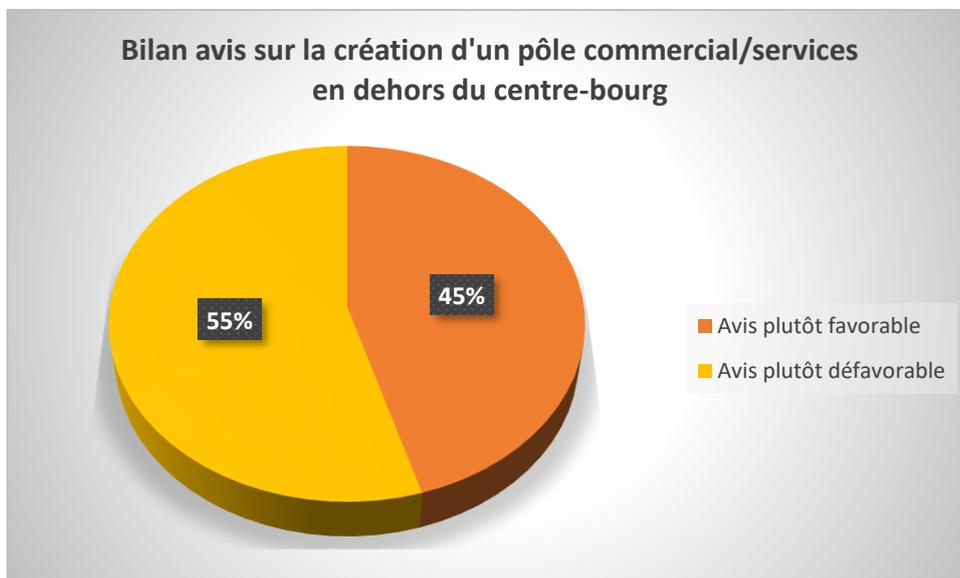
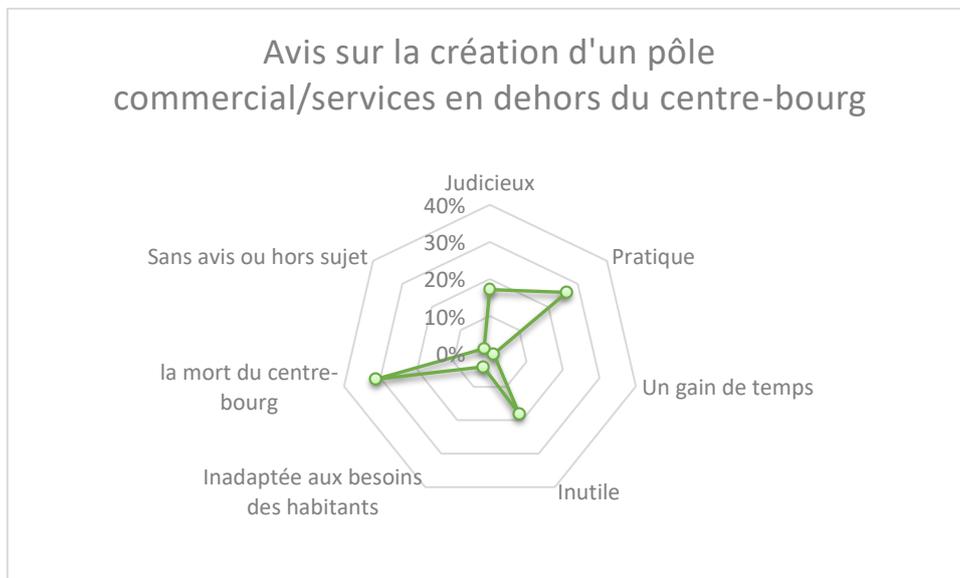
S'agissant du drive, 54% des répondants seraient intéressés par ce service. Ce besoin peut donc être jugé comme non prioritaire étant donné qu'il ne remporte que la moitié de l'adhésion des répondants.



##### *Création d'un pôle commercial et de services en dehors du centre-bourg (question 20)*

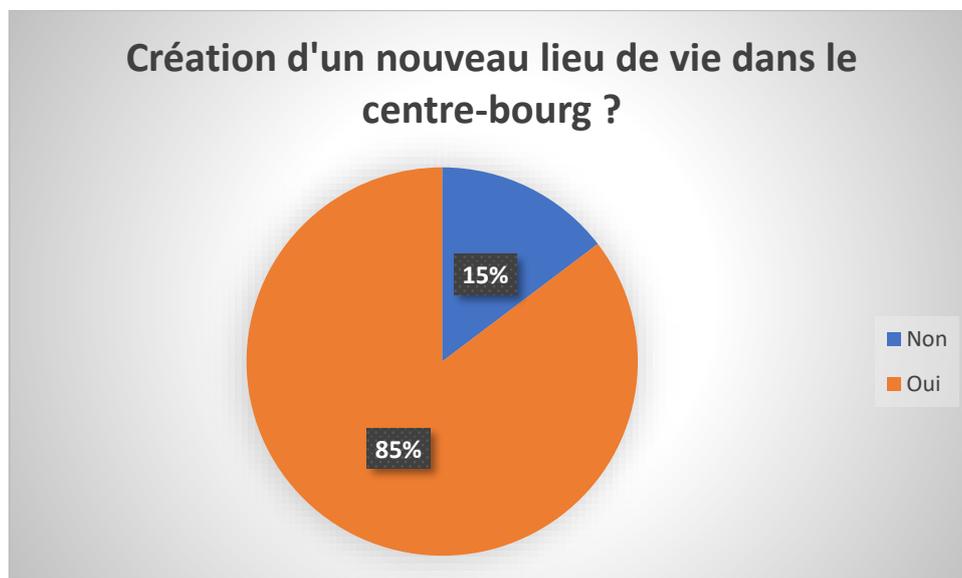
Judicieux	34	17%
Pratique	52	26%
Un gain de temps	2	1%

Inutile	36	18%
Inadaptée aux besoins des habitants	8	4%
la mort du centre-bourg	62	31%
Sans avis ou hors sujet	4	2%
	198	100%

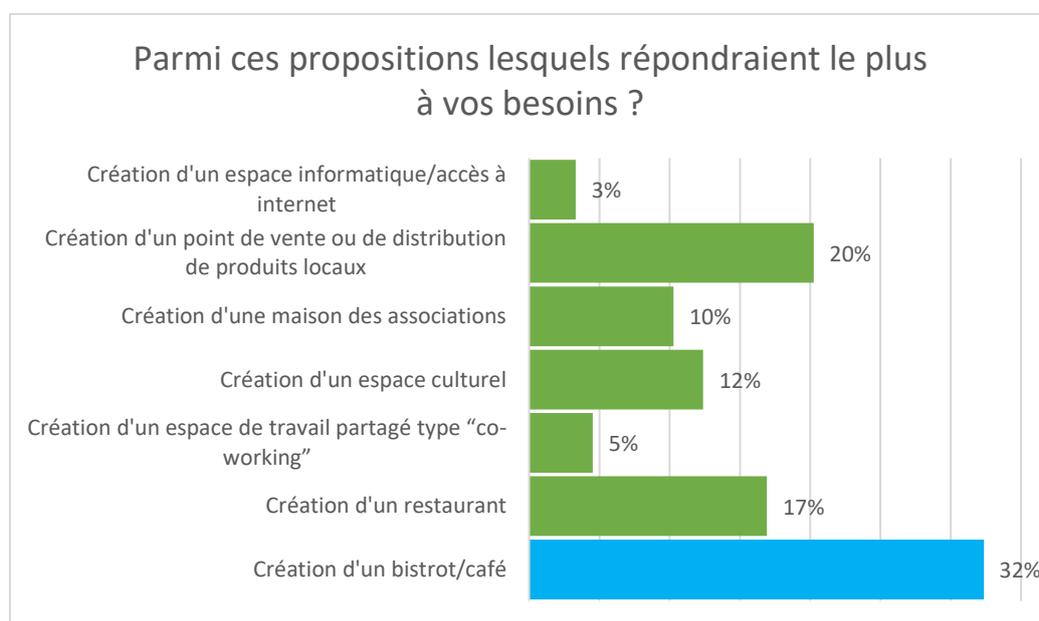


Nous assistons à une position plutôt défavorable en matière de la création d'un pôle commercial et de services en dehors du centre-bourg, lequel pour un tiers des répondants serait « la mort du centre-bourg » et inutile pour 18% des répondants. Ainsi, ce projet ne semble pas répondre aux besoins immédiats des répondants.

**Question 21 : Seriez-vous intéressé(e) par la création d'un nouveau lieu de vie dans le centre-bourg de votre commune ?**



Une grande majorité des répondants (85%) marque un avis très favorable à la création d'un nouveau lieu de vie dans le centre-bourg.



En fonction des propositions exposées, les répondants ont manifesté un intérêt particulier pour la création d'un bistrot/café (32%) lequel couplé à de la restauration remporte l'avis favorable de la moitié des répondants (49%). La création d'un point de vente de produits locaux (20%) semble aussi une piste à explorer, d'autant plus que le tissu de producteurs locaux est développé localement.

La question ouverte suivante (n°23) permet de venir croiser les réponses précédentes en laissant plus de latitude aux répondants pour exprimer leurs besoins.

**Question 23 : Selon vous, qu'aimeriez-vous trouver en centre-bourg ? Réponse libre**

Code attribué	Citation	Nombre de citations
6	Banque/DAB	36
1	Bistrot/Bar culturel/café-théâtre	27
1	Marché/produits locaux	27
1	Restaurant	9
2	Poissonnerie	1
2	Boucher/charcutier	16
3	Dentiste/Médecin	2
2	Boulangerie plus grande/mieux placée	4
1	Espaces pour les ados/enfants	7
1	Un lieu de rencontre intergénérationnel	11
4	Aménagement urbain et paysager : bancs, espace de jeux, végétalisation, arrêt de bus, parking, borne de recharge électrique	11
2	Plus de commerces/amélioration des commerces (produits/devanture/distribution/horaires)	3
2	Station-service	1
3	Institut de beauté	1
1	Loisirs (cours de danse, karting...)	2
2	Presse/loto/	3
1	Médiathèque	1
2	Magasin de vêtements/chaussures	2
1	Services publics/point info touristique	2
5	NSP/RAS	30
2	Fleuriste/déco	1
	<b>Total général</b>	<b>197</b>



Code et catégorie	Nombre de citations	%
1)Lieu de vie/rencontre	86	44%
2)Commerces/artisans	31	16%
3)Santé/bien-être	3	2%
4)Aménagement urbain et paysager	11	6%
5)NSP	30	15%
6) services banques	36	18%
<b>Total général</b>	<b>197</b>	<b>100%</b>

Le lieu de vie et de rencontre est confirmé pour la moitié des répondants ce qui reste cohérent avec les réponses précédentes. De plus, les répondants soulignent l'importance d'installer un distributeur automatique de billets en centre-bourg lequel en est actuellement dépourvu.

Les commerces et services n'apparaissent qu'en troisième position.

Enfin, la question 29 permet d'identifier parmi les besoins exprimés lesquels seraient prioritaires afin de hiérarchiser les futures actions publiques.

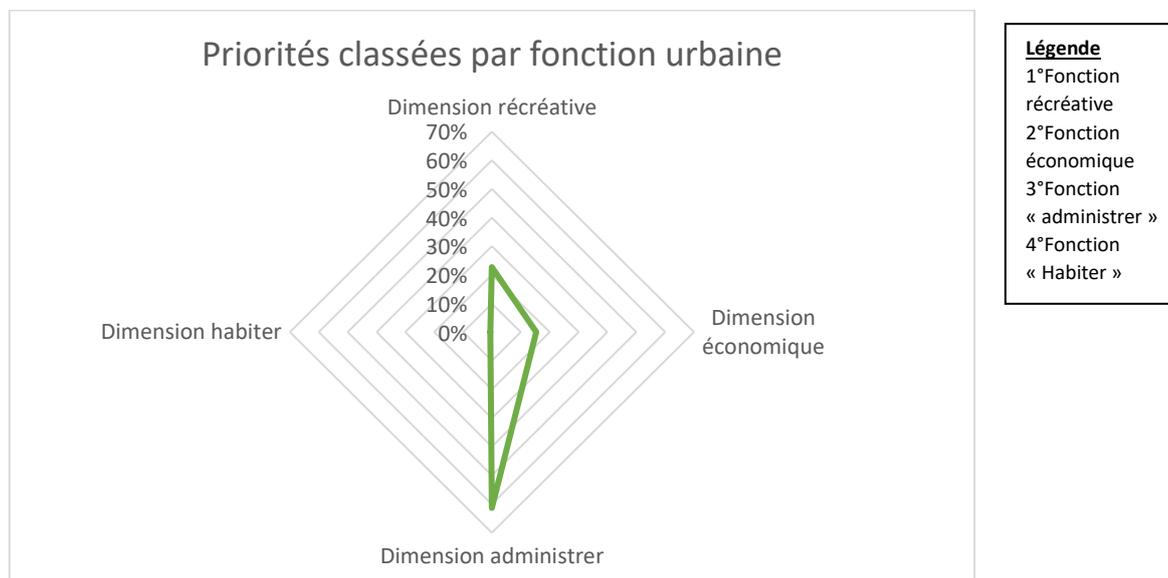
Les aménagements de voiries, la gestion de la circulation et les liaisons douces font partie des priorités immédiates des répondants. La dimension récréative arrive en deuxième position et la dimension économique prend la troisième place, devant l'habitat. Les représentations graphiques successives ci-dessous mettent en relief et donnent le détail des résultats.

**Question 29 : Selon vous, que pourrait faire votre commune en priorité pour améliorer la qualité de vie à Saint-Jean-de-Liversay ? Réponse libre**

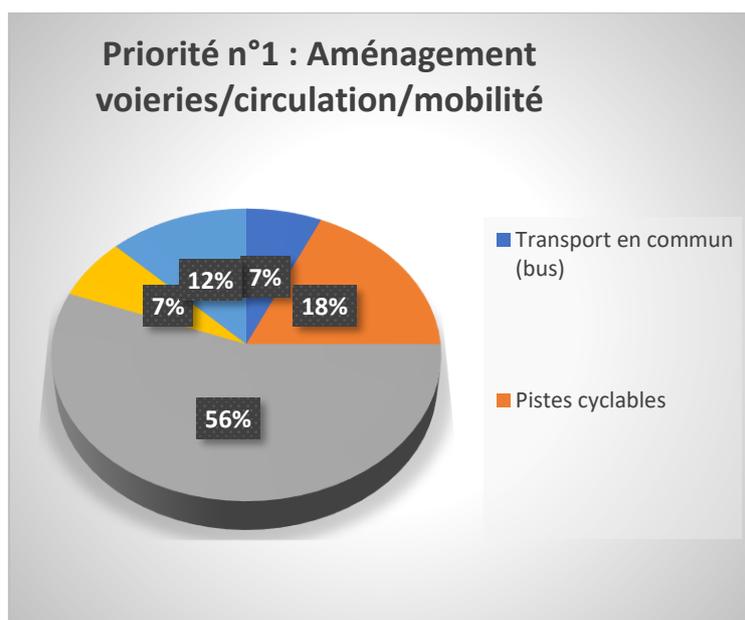
Code attribué	Catégories	Citations	Nombre de citations	%
1	Animation	Infrastructures sportives (piscine, patinoire, skate parc, terrain de tennis couvert, centre sportif...)	11	28%
		Animation (événements/fêtes de village) et culture	8	20%
		Lieu convivial/familial/intergénérationnel de rencontre et d'échange- Participation à la vie locale	8	20%
		Espace ado/pré-ado/loisirs enfants	13	33%
		<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
3	Aménagement voiries/circulation/mobilité	Transport en commun (bus)	7	7%
		Pistes cyclables	19	18%
		Amélioration voirie/sécurité (limiter la vitesse) /sens de circulation/trottoirs	58	56%
		Développement durable : Végétaliser/économiser l'énergie	7	7%
		Embellissement général/propreté (poubelle/désherbage...)	13	13%
		<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>
2	Vie économique	Développer l'offre commerciale et de services	8	30%
		Embellir les commerces	4	15%
		DAB	3	11%
		Marché	9	33%
		Bar/restaurant	3	11%
		<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>

4	Habitat	Développement de logements sociaux/offre de locations	1	100%
3	Autres	Caserne des pompiers/Ecole/Lycée	4	100%
Non codé	Sans avis	Tout est bien/NSP	7	100%

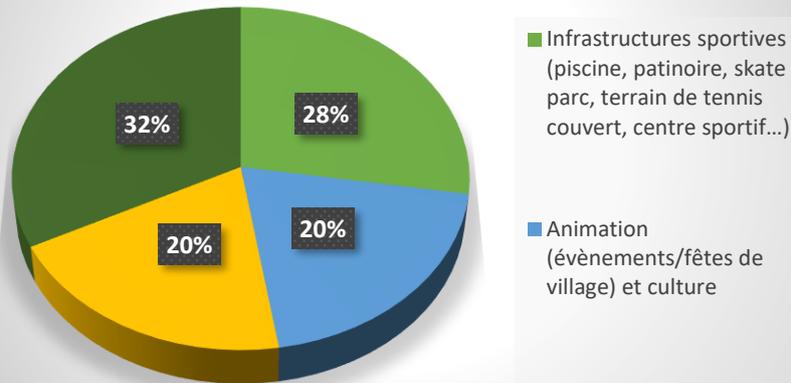
*Synthèse des priorités exprimées par les répondants et classées par fonction urbaine*



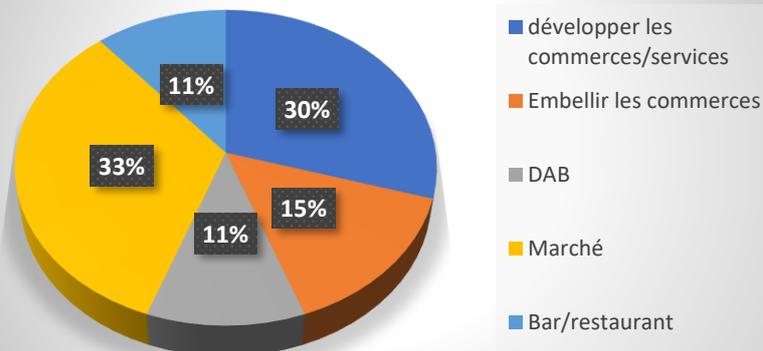
**Résultats détaillés**



## Priorité n°2 : Loisirs/animation urbaine/vie locale



## Priorité n°3 : Vie économique



### LA PERCEPTION DE LA COMMUNE PAR LES HABITANTS

Cette partie de l'enquête interroge la façon dont les répondants perçoivent leur commune. Nous leur avons demandé d'identifier leurs lieux incontournables et préférés. Cet aspect pourrait permettre d'envisager des orientations en matière d'investissements dans la commune. Enfin, nous leur avons demandé d'exprimer librement les atouts perçus et les inconvénients perçus de la commune. Parmi les inconvénients exprimés, cela permettrait d'identifier ceux sur lesquels la commune pourrait agir pour en diminuer leur présence. Parmi les atouts exprimés, cela permettrait à la commune, une fois identifiés, de les préserver voire de les développer.

#### → Les lieux incontournables et préférés

Question 28 - Selon vous, quels sont les lieux incontournables à découvrir à Saint-Jean-de-Liversay ?

Réponse libre

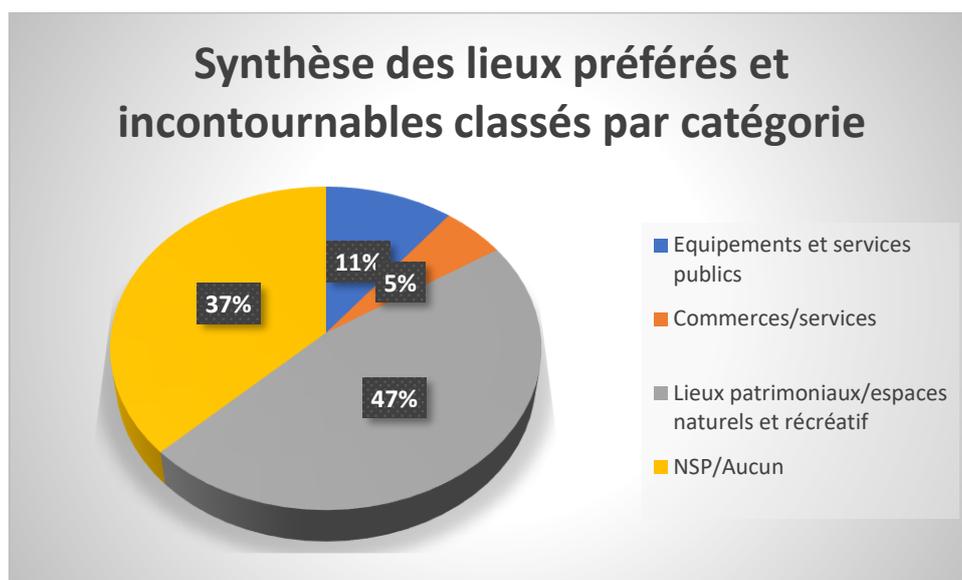
Code attribué	Citations	Nombre de citations
3	Bords de Sèvre	17
3	Centre-bourg	5
3	Eglise	26
3	Place du centre-bourg (Eglise/mairie)	16
1	Pôle scolaire/ complexe sportif/stade de foot/Bibliothèque/pôle jeunesse	6
2	Supérette	2
2	Chèvrerie/ferme de Bonneville	5
3	Le bosquet/les chemins de promenade dans le bourg	5
4	Aucun/NSP	79
3	Les bois Sourdon/Luché	3
1	Mairie	1
3	Maison du Docteur Quoy	1
2	Restaurant comptoir Toqué et sa boutique	1
1	La caserne des pompiers	1
	Total général	168

Question 27 - Quels sont vos endroits préférés à Saint-Jean-de-Liversay ? Réponse libre

Code attribué	Citations	Nombre de citations
1	Aire de jeux enfants/City stade/Stade de foot/tennis	21
1	Bibliothèque/Mairie/Salle des fêtes	7
3	Centre bourg/place mairie et église	33
4	Chez moi	3
3	Espaces verts/Forêt/Parc et le bosquet/chemins ruraux/bords de Sèvre	49
2	Ferme de Bonneville/Fromagerie	3
2	L'échoppe/boulangerie/superette/pharmacie	5
3	Soirée du comité des fêtes	1
4	RAS/NSP	45
3	Eglise/Statue du Dr Quoy	4
2	Poterie	2
	Total général	173

Synthèse des résultats des questions 26 et 27

Code	Catégories	Nombre de citations	%
1	Equipements et services publics	36	11%
2	Commerces/services	18	5%
3	Lieux patrimoniaux/espaces naturels et récréatif	160	47%
4	NSP/Aucun	127	37%
	Total général	341	100%



En synthèse, nous pouvons constater que les lieux incontournables et préférés sont représentés par les espaces naturels, récréatif et le patrimoine local. Cela marque une porte d'entrée dans la construction de l'identité de la commune et de son positionnement sur le territoire. En revanche, il est important de souligner que plus du tiers des répondants n'ont pas su répondre à cette question ce qui peut se justifier par une forme de méconnaissance de la commune et de ses richesses. Ainsi, nous pourrions suggérer de renforcer la communication pour faire découvrir la commune notamment auprès des habitants installés le plus récemment (kit de bienvenue, point information, communication en ligne...).

→ Les atouts et les inconvénients perçus

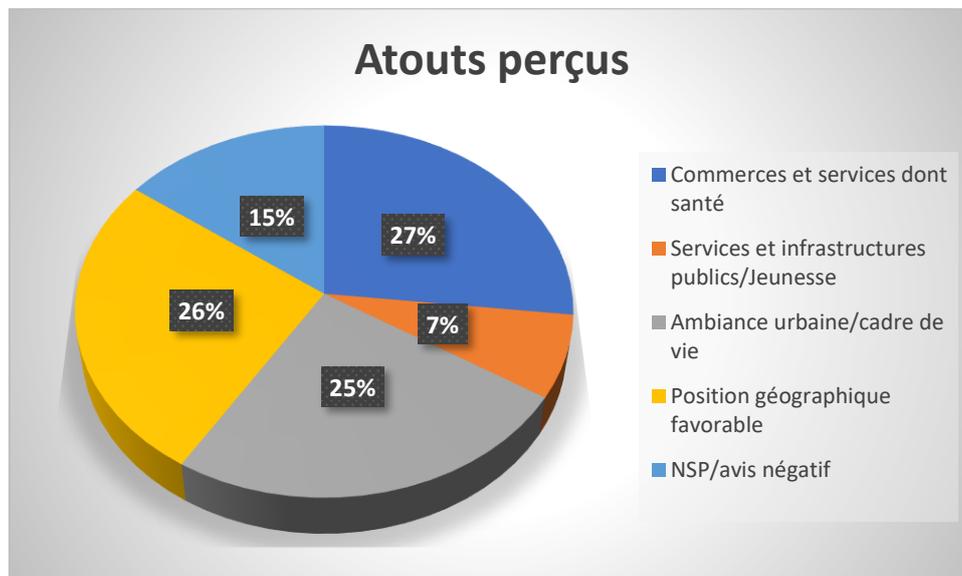
*Les atouts perçus*

Code attribué	Citations	Nombre de citations	%
4	Position géographique (proche LR/mer/zone commerciale) /centrale	52	25%
1	Commerces et services	32	15%
1	Pôle médical	24	11%
3	Commune calme/jolie/propre/à taille humaine/dynamique/familiale	38	18%

4	Prix de l'immobilier	3	1%
2	Pôle scolaire et périscolaire, cantine de qualité	15	7%
3	Commune jeune	8	4%
3	Comité des fêtes/sports/associations	6	3%
5	NSP/aucun/manque d'animations	31	15%
	Total général	209	100%



Code	Catégories	Nombre de citations	%
1	Commerces et services dont santé	56	27%
2	Services et infrastructures publics/Jeunesse	15	7%
3	Ambiance urbaine/cadre de vie	52	25%
4	Position géographique favorable	55	26%
5	NSP/avis négatif	31	15%
	Total général	209	100%



Trois catégories d'atouts sont mises en relief à un niveau équivalent : les commerces et services comprenant les services médicaux, la position géographique de la commune et l'ambiance urbaine.

Concernant la position géographique, cet atout est immuable donc aucune possibilité que cet atout disparaisse avec le temps. En revanche pour qu'il soit maintenu, il faudra veiller aux réseaux d'accès notamment les voies d'accès à la rocade doivent être maintenues voire améliorer. Par ailleurs, le développement de mode de transports alternatifs à la voiture (surtout l'autosolisme) permettrait d'entretenir cet atout (transport public/covoiturage...). De plus, bien que marginal dans les réponses données, le prix de l'immobilier attractif est inclus dans cette catégorie. Par conséquent, le maintien d'une offre attractive en prix et en qualité de produits reste un aspect important à prendre en compte.

S'agissant des commerces et services dont la santé, il est impératif que la commune puisse maintenir cet atout voire le développer en créant un lieu de vie et de partage (bar associatif...) comme suggéré précédemment. Pour l'instant, les répondants se disent globalement satisfaits des commerces et services présents car ils répondent aux achats de première nécessité.

Enfin, pour le volet ambiance urbaine/cadre de vie, les répondants soulignent comme atouts le calme, l'ambiance familiale et la taille modérée de la commune qui est perçue comme un village de campagne proche de toutes les commodités. La dimension « espaces naturels » avec la Sèvre qui est citée à de nombreuses reprises est incluse dans cette catégorie.

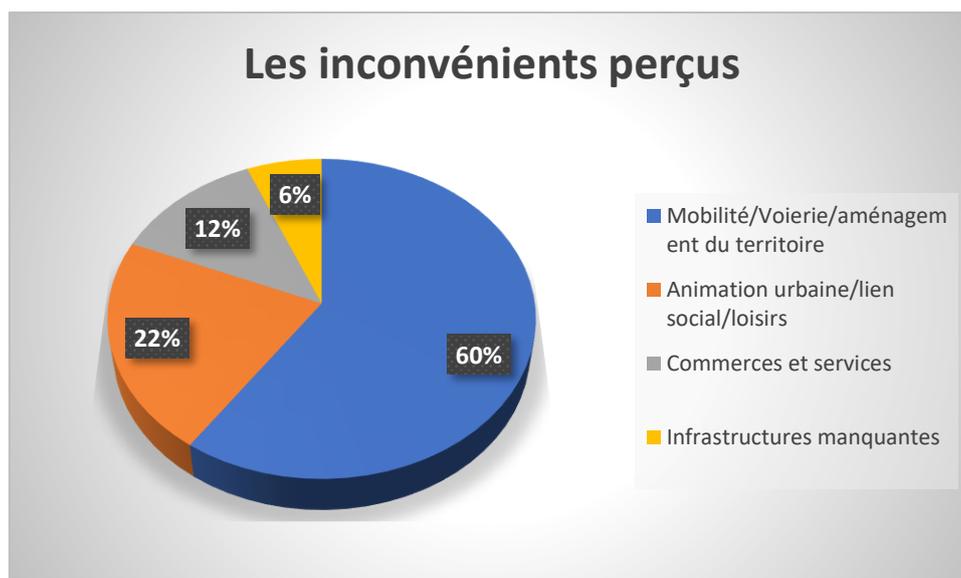
#### *Les inconvénients perçus*

Code attribué	Citations	Nombre de citations
2	Manque d'animation / ville dortoir / centre-bourg mort/ manque lieu de rencontre pour tous et de loisirs pour les jeunes	29
2	Trop de lotissement/manque d'identité/laid	6
1	Accès dangereux/Réfection voirie/trottoirs	38
1	Manque de stationnement/circulation difficile et vitesse excessive	22
1	Circulation à vélo dangereuse/manque pistes cyclables pour relier bourg et hameaux	16
1	Pas de transport en commun notamment hors temps scolaire	12
3	Manque de commerces en centre-bourg dont marché	16
3	Commerces vieillissants ou peu accueillants	4
1	Commune éclatée, hameaux dispersés	8
	Autres infrastructures manquantes ou vieillissantes (supermarché, piscine, collège, tout à l'égout, aire de pique-nique, borne de recharge électrique, caserne de pompier, salle de sport, médiathèque, terrain de tennis couvert)	10
	<b>Total général</b>	<b>161</b>



Code	Catégorie	Nombre de citations	%
1	Mobilité/Voierie/aménagement du territoire	96	60%
2	Animation urbaine/lien social/loisirs	35	22%
3	Commerces et services	20	12%
4	Infrastructures manquantes	10	6%
	<b>Total général</b>	<b>161</b>	<b>100%</b>

## Les inconvénients perçus



Sans surprise, la grande majorité des inconvénients de la commune se concentre sur la voierie, la mobilité et l'organisation du territoire qui apparaît comme dispersée due à un manque de liaisons physiques entre les hameaux et le bourg. S'agissant des problèmes de voieries et de mobilité, ils ont aussi été exprimés dans les priorités des besoins dans les questions précédentes. De plus, les problèmes de mobilité sont davantage développés ici en mettant en avant la problématique des enfants et des adolescents qui ont besoin de se déplacer en toute sécurité en vélo.

Autres points négatifs, l'animation urbaine. La commune est souvent qualifiée de « village dortoir » et les répondants regrettent l'absence de lieu commun pour faire des rencontres et échanger.

### LA PARTICIPATION POTENTIELLE DES HABITANTS

Seuls 23% des répondants sont investis dans une association locale et 28% des répondants sont prêts à poursuivre la réflexion sur Saint-Jean-de-Liversay.

## Annexe n°8 : Compte-rendu atelier de reconstruction spatiale

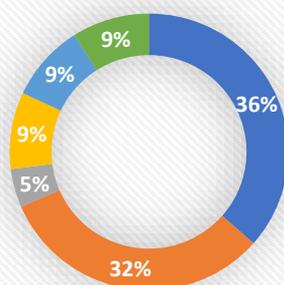
Ville : Loudun

Un atelier de reconstruction spatiale a été organisé le jeudi 6 août 2020 en fin de journée, dans les jardins du Café Partagé en centre-ville de Loudun.

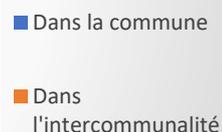
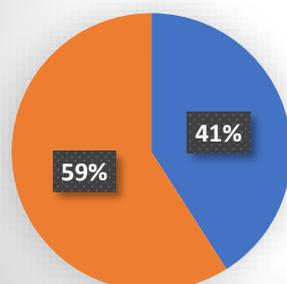
Cet atelier a réuni 22 personnes, c'est pourquoi nous avons pris l'initiative de diviser le groupe en trois sous-groupes composés pour deux d'entre eux de 7 personnes et pour l'autre de 8 personnes.

N° atelier	Sexe	PCS	Lieu de vie
1	F	Cadre et profession intellectuelle supérieure	intercommunalité
1	H	Inactif	intercommunalité
1	H	Cadre et profession intellectuelle supérieure	intercommunalité
1	F	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Commune
1	H	Chef d'entreprise	intercommunalité
1	F	Cheffe d'entreprise	intercommunalité
1	F	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Commune
1	H	Commerçant	intercommunalité
2	H	Profession intermédiaire	intercommunalité
2	F	Employé	Commune
2	F	Retraité	commune
2	H	Employé	commune
2	H	Commerçant	intercommunalité
2	F	Cadre et profession intellectuelle supérieure	commune
2	F	Cadre et profession intellectuelle supérieure	intercommunalité
3	F	Commerçant	intercommunalité
3	H	Commerçant	intercommunalité
3	H	Retraité	intercommunalité
3	F	Autre personne sans activité professionnelle	intercommunalité
3	F	Commerçant	commune
3	H	Cadre et profession intellectuelle supérieure	commune
3	F	Commerçant	commune

## Professions et Catégories Socioprofessionnelles



## Lieu de résidence principale des participants



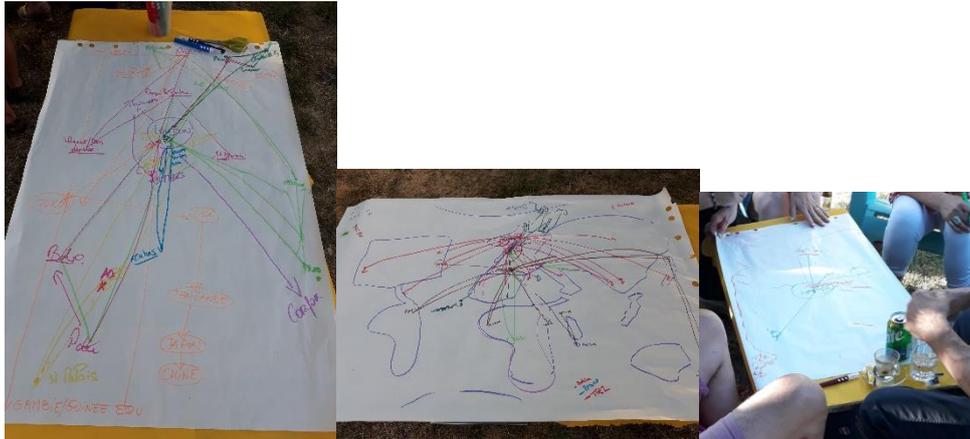
Cet atelier s'est déroulé en trois phases conformément au protocole établi :

- **Phase introductive** : « Territoire de vie » les participants apprennent à se connaître à travers la carte d'émergement
- **L'atelier phase 1** : « Territoire de ville », les participants ont pour consigne de reconstruire collectivement la ville
- **L'atelier phase 2** : les participants ont pour objectif de réaliser les aménagements de leur choix pour améliorer la ville

### Phase introductive

Les données de la phase introductive n'ont pas été exploitées volontairement, les trajectoires personnelles des participants (mobilités résidentielles et leurs motifs) ont été exclus de cette étude. Cette phase de l'atelier est destinée à mettre à l'aise l'ensemble des participants et à créer

une ambiance conviviale à travers une présentation personnelle ludique, toujours sous l'angle de la géographie.



## Phase 1 : reconstruction de la ville

---

### ► Principes du jeu

A l'aide de différents blocs de construction en bois, les participants doivent collectivement reconstruire la ville. A aucun moment est évoqué la construction du « centre-ville », la consigne porte sur la ville dans sa globalité dans l'objectif d'identifier quelle est la place accordée au centre-ville dans les représentations.

Nous procédons à un 1<sup>er</sup> tour de table. Une fois que tout le monde a participé au moins une fois, chacun est libre d'ajouter, modifier et disposer les pièces de bois. Néanmoins, nous notons que la dimension collective fonctionne comme un catalyseur. Les individus dans le groupe échangent, argumentent et négocient cherchant à obtenir l'approbation du groupe. Ainsi, le groupe agit ici comme un modérateur mais aussi comme un générateur d'idées. Les interactions sont constructives même si les points de vue peuvent venir s'opposer fortement parfois.

### ► Méthodologie de recueil des matériaux

Chaque pièce de bois posée sur le plateau de jeu par un participant est consignée dans un document par ordre chronologique en indiquant à quel élément du paysage elle correspond.

Pour le traitement des données, les pièces de bois ont été classées en 4 catégories :

- Les commerces de centre-ville (a)
- Les commerces périphériques (b)
- Lieux culturels privés, patrimoniaux, de loisir, espaces naturels (c)
- Services publics, infrastructures, réseaux. Les services publics renvoient à ses quatre fonctions principales : l'ordre et la régulation, la protection sociale et sanitaire, à vocation éducative et culturelle, à caractère économique. (d)

Ces quatre catégories correspondent à 3 fonctions de la ville : « les échanges » pour les commerces, « le récréatif » pour les lieux culturels privés, patrimonial, de loisir et espaces naturels et « le politique » pour les services publics, infrastructures et transports. La fonction « habiter » n'est pas apparue lors de l'atelier.

## 1. Atelier 1 (Paul)

**Nombre de participants :** 8 personnes composées de 4 femmes et de 4 hommes

**Répartition de la parole :** équilibrée



### **Observations générales :**

Le relevé des informations a été confié à un des participants qui a parfaitement joué ce rôle. Cependant cet atelier n'a pas bénéficié d'un animateur qui permettait la gestion du temps. Ainsi on note de nombreux échanges entre les participants qui a donné lieu à des prises de décision plus lentes. Par conséquent, une fois le temps écoulé ce groupe n'avait pas achevé sa construction spatiale.

### **Analyse des résultats : Une perception à forte dimension récréative**

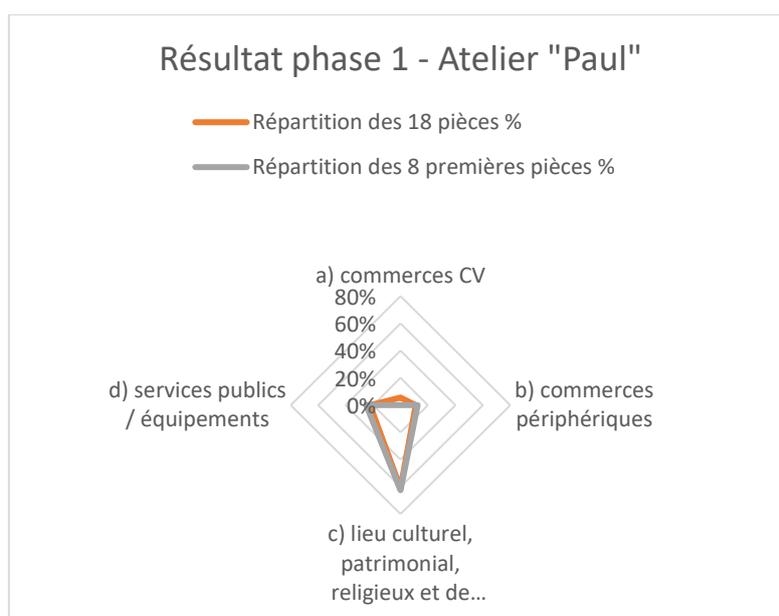
*La dimension récréative inclut le caractère symbolique des objets patrimoniaux.*

Au total 18 objets ont été posés sur le plateau de jeu soit deux fois moins que les deux autres groupes d'atelier, dû à une mauvaise gestion du temps.

Le « Top of mind » interprété ici comme l'idée qui vient en premier à l'esprit est représenté par « la Tour carrée » qui est un bâtiment à forte valeur symbolique, l'emblème de la ville.

Ensuite, on remarque que les 8 premières pièces posées sont à dominante « récréative », puis s'ensuit la fonction politique et enfin économique à travers les commerces de périphérie. Les commerces de centre-ville ne sont pas cités à ce stade.

Atelier 1 "Paul"	Sur les 18 pièces posées	Répartition des 18 pièces %	Sur les 8 premières pièces posées	Répartition des 8 premières pièces %
a) commerces CV	1	6%	0	0%
b) commerces périphériques	2	11%	1	13%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	11	61%	5	63%
d) services publics / équipements	4	22%	2	25%
<b>Total général</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>



## 2. Atelier 2 (Boris)

**Nombre de participants :** 7 personnes composées de 4 femmes et de 3 hommes

**Répartition de la parole :** équilibrée, bonne ambiance dans le groupe



### Observations générales :

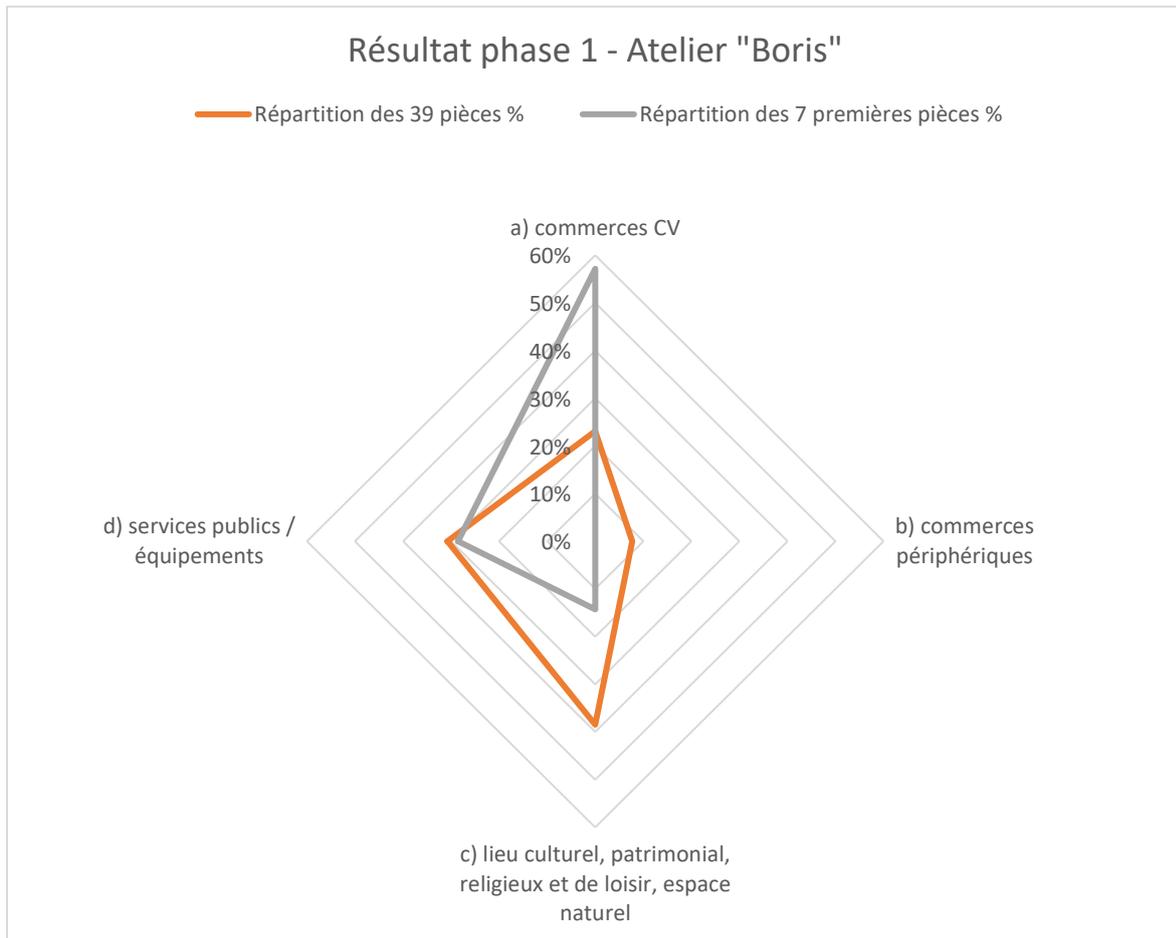
- le groupe positionne les blocs en fonction de leurs commerces et/ou lieu d'activités, puis en fonction de leurs usages/expériences des lieux. Ex. : Un des participants est un

retraité de l'éducation nationale donc a positionné en priorité les établissements scolaires de la ville.

- Groupe militant focalisé sur le centre-ville et les commerces de centre-ville.

### Analyse des résultats : Une perception partagée entre trois fonctions

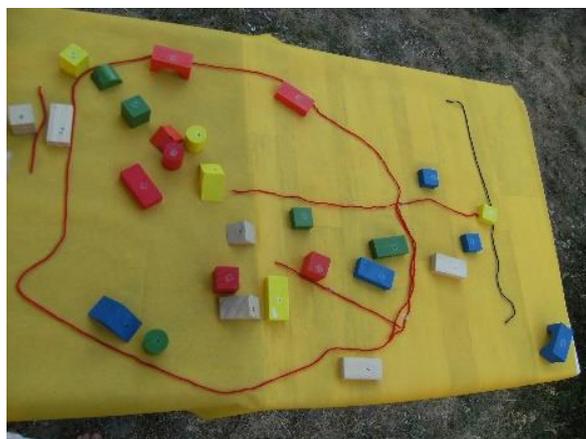
Atelier 2 "Boris"	Sur les 39 pièces posées	Répartition des 39 pièces %	Sur les 7 premières pièces posées	Répartition des 7 premières pièces %
a) commerces CV	9	23%	4	57%
b) commerces périphériques	3	8%	0	0%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	15	38%	1	14%
d) services publics / équipements	12	31%	2	29%
<b>Total général</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>



### 3. Atelier 3 (Diana)

**Nombre de participants :** 7 personnes composées de 4 femmes et de 3 hommes

**Répartition de la parole :** déséquilibrée, nombreux commentaires, le groupe est effervescent mais mauvaise ambiance

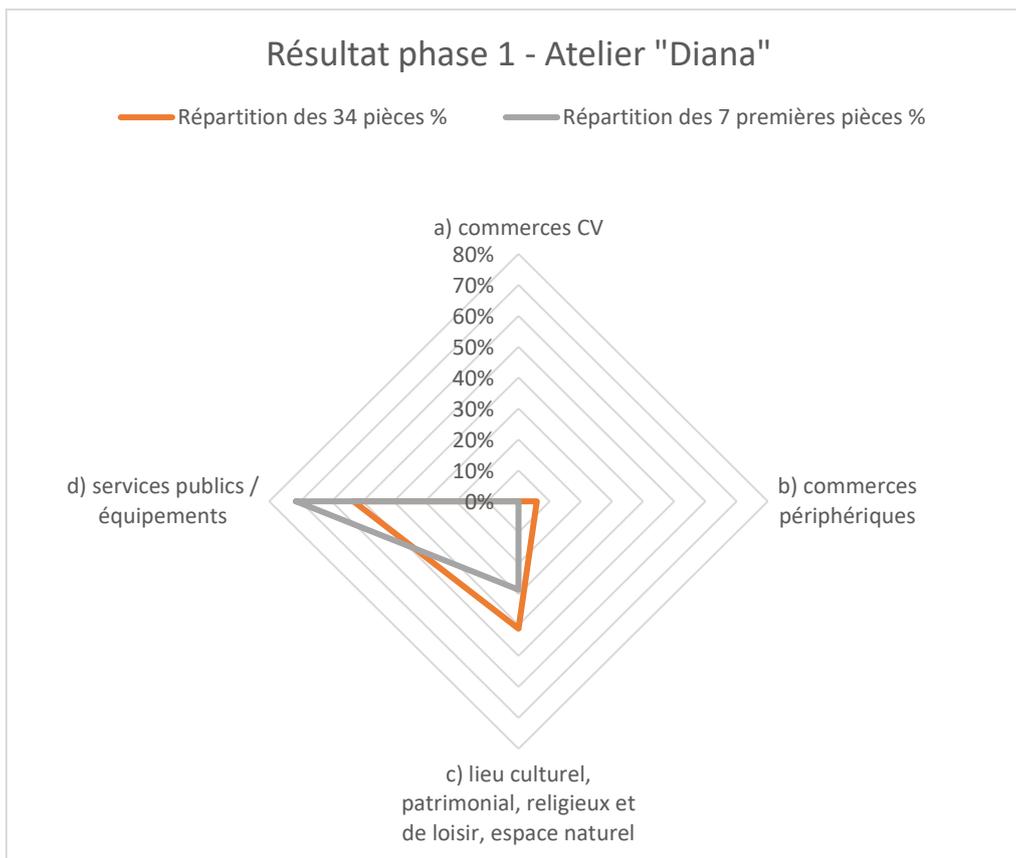


#### Observations générales :

- Difficultés à se mettre d'accord sur la location des pièces. Eloignement de ceux qui parlent moins mais qui ont vécu depuis longtemps à Loudun. « Est-ce que c'est toi qui conduit pour venir en ville ? » commentaire d'un époux à son épouse.
- « Elle habite à Loudun », commentaire d'une participante sur une autre qui dès qu'elle parle, les hommes la contredisent.
- Difficile de placer la Tour Carrée

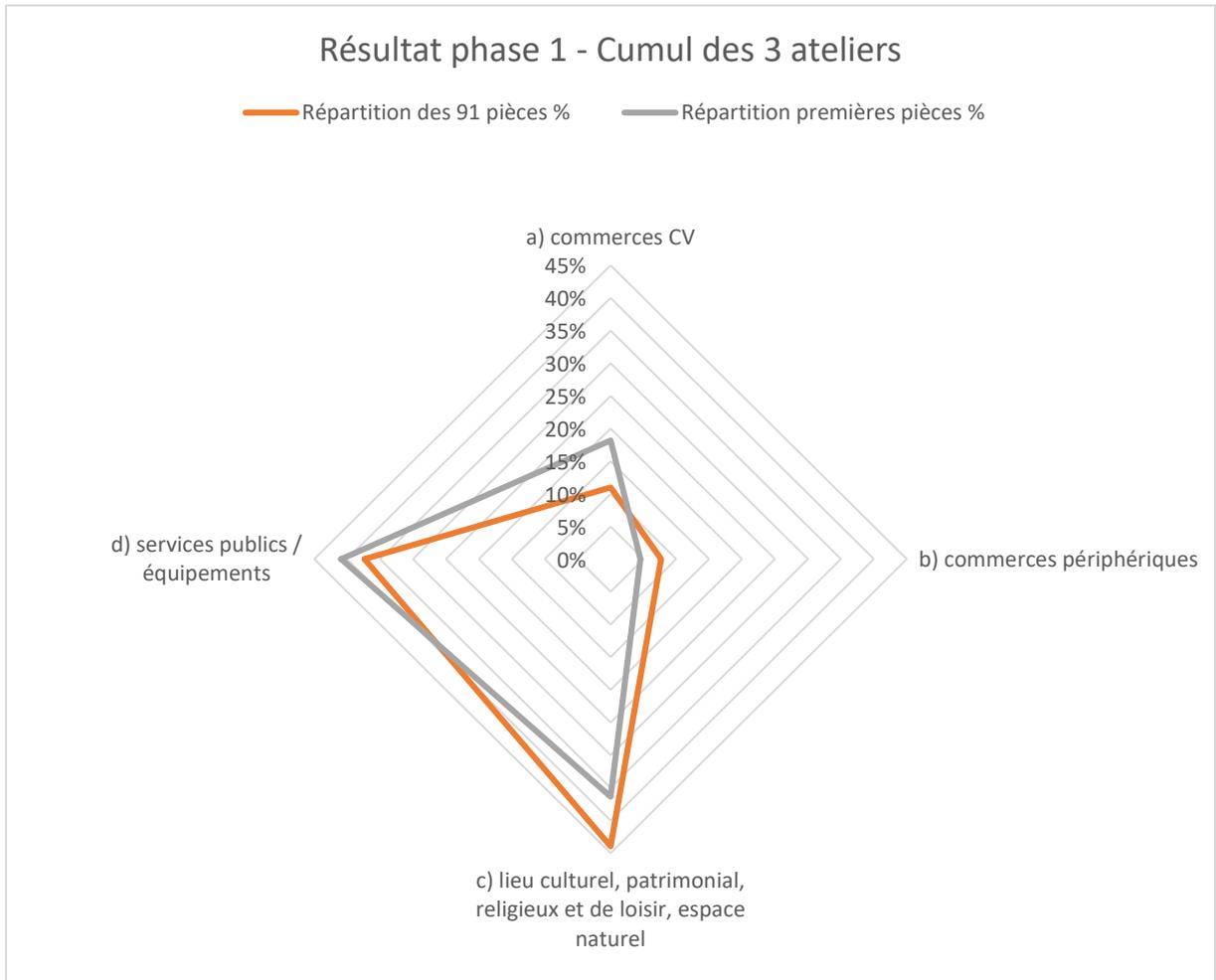
#### Analyse des résultats : Une perception à forte dimension politique

Atelier 3 "Diana"	Sur les 34 pièces posées	Répartition des 18 pièces %	Sur les 7 premières pièces posées	Répartition des 7 premières pièces %
a) commerces CV	0	0%	0	0%
b) commerces périphériques	2	6%	0	0%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	14	41%	2	29%
d) services publics / équipements	18	53%	5	71%
<b>Total général</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>



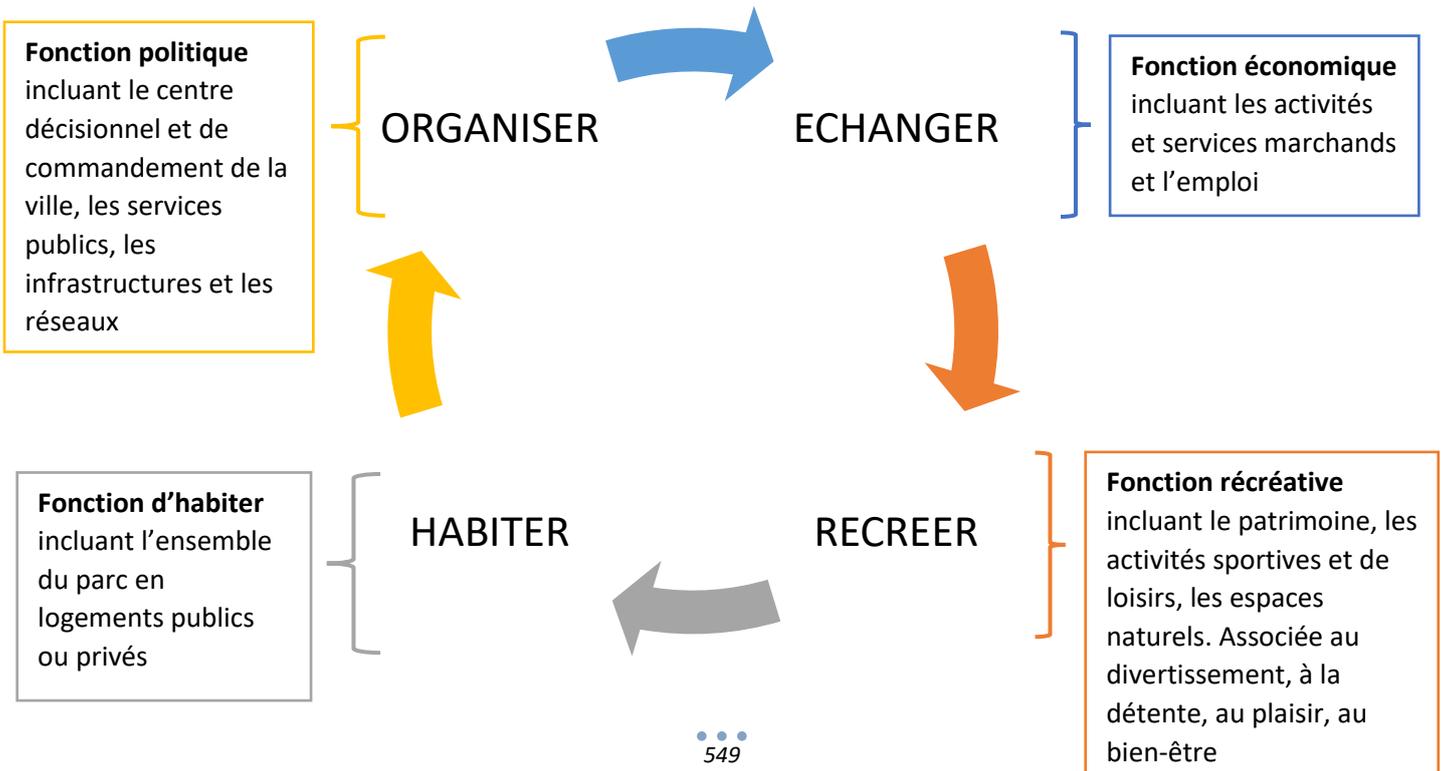
**Analyse des résultats pour les trois ateliers : Une perception partagée entre la dimension récréative et la dimension politique**

Résultats pour les 3 ateliers	Sur les 91 pièces posées	Répartition des 91 pièces %	Cumul des premières pièces posées	Répartition premières pièces %
a) commerces CV	10	11%	4	18%
b) commerces périphériques	7	8%	1	5%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	40	44%	8	36%
d) services publics / équipements	34	37%	9	41%
<b>Total général</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

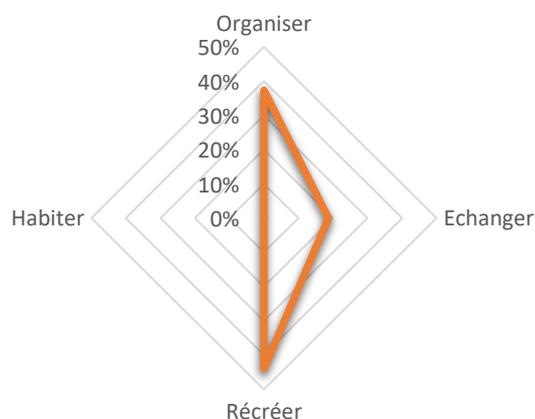


2 ateliers sur les 3 citent en premier « la Tour Carrée ».

► **Rapprochement des réponses avec les fonctions permanentes du centre-ville**



## Poids des fonctions urbaines dans les représentations (en %)



### ► La place du centre-ville dans la perception de la ville

Centre-ville

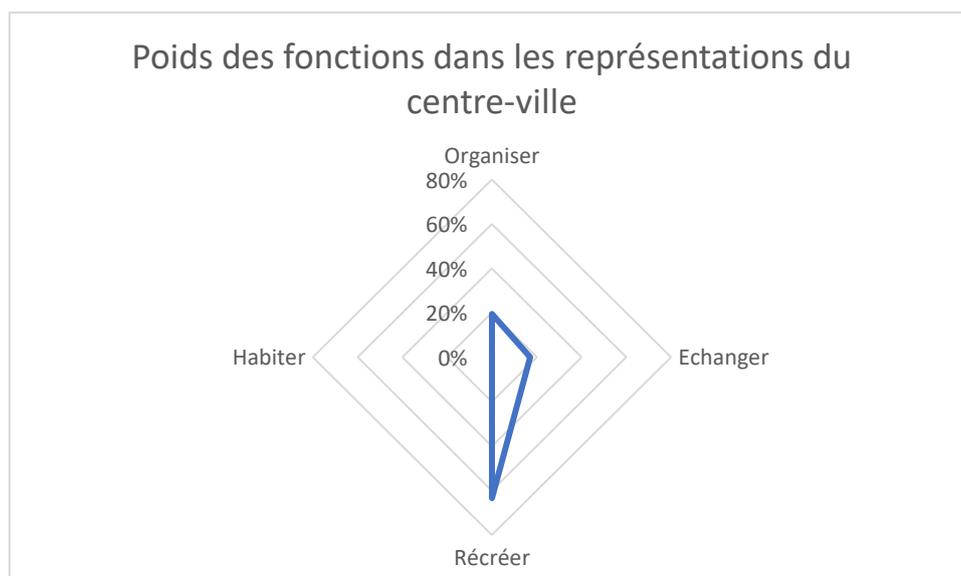
	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 3	Total
Nombre d'éléments cités appartenant au CV	11	17	13	41
Nombre d'éléments total cités	18	39	34	91
Part du CV dans les représentations	61%	44%	38%	45%



Ventilation par catégorie	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 2	Total
a) commerces CV	0	7	0	7
b) commerces périphériques	0	0	0	0
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	9	8	9	26
d) services publics / équipements	2	2	4	8



Ventilation par fonction urbaine	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 3	Total	%
Organiser	2	2	4	8	20%
Echanger	0	7	0	7	17%
Récréer	9	8	9	26	63%
Habiter	0	0	0	0	0%
			Total	41	100%



#### Phase 2 de l'atelier : améliorer la ville

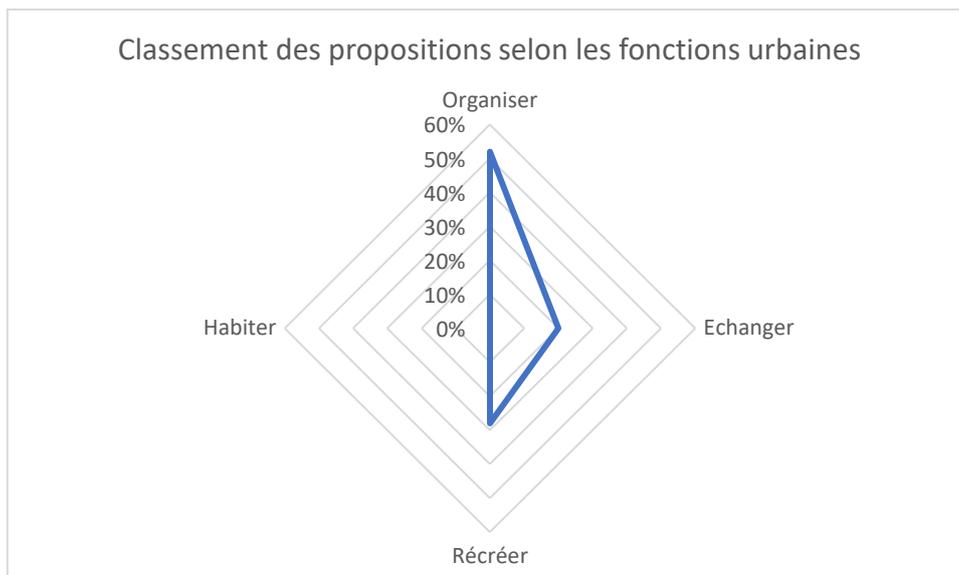
Groupe	Nombre de participants	Nombre de lieux cités Phase 1	Nombre de lieux cités Phase 2	Total lieux cités	Part phase 1/Total
1	8	18	4	22	82%
2	7	39	10	49	80%
3	7	34	11	45	76%
	Total général	91	25	116	
	Moyenne	30	8	39	

Lors de la 2<sup>ème</sup> phase de l'atelier, 8 améliorations ont été proposées en moyenne par les participants.

	Analyse des lieux cités par catégorie	%
a) commerces CV	4	16%
b) commerces périphériques	1	4%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	7	28%
d) services publics / équipements	13	52%
Total général	25	100%

Les améliorations proposées sont axées sur la réintroduction d'infrastructures publics et le développement de la mobilité pour faciliter l'accès à la ville.

Ventilation par fonction urbaine	Total	%
Organiser	13	52%
Echanger	5	20%
Récréer	7	28%
Habiter	0	0
Total général	25	100%



► **La place du centre-ville dans la perception de la ville**

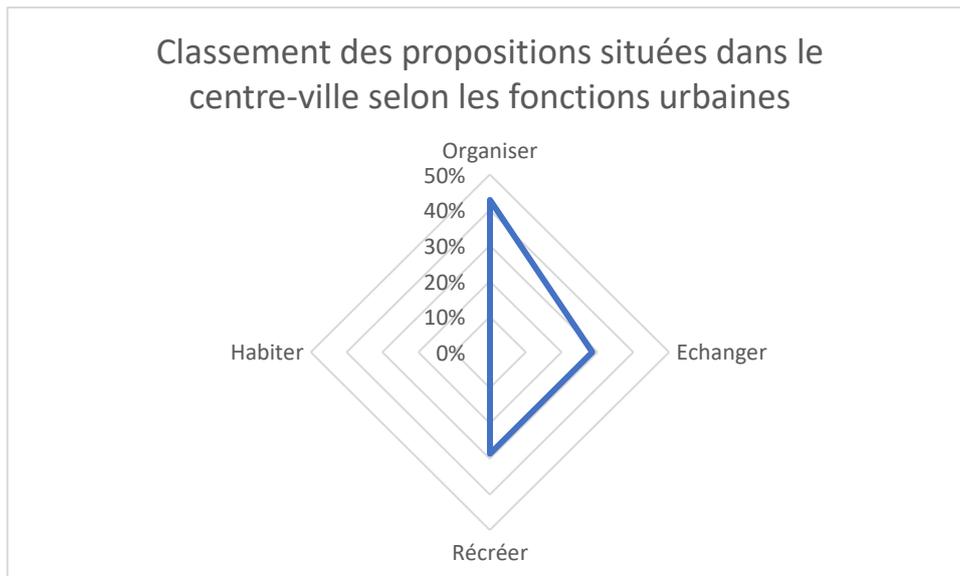
<b>Phase 2</b>	
Nombre total d'améliorations citées	25
Nombre de propositions situées en centre-ville	14
Part du CV sur le nombre d'améliorations citées	56%

56% des améliorations proposées concernent directement le centre-ville.

*Lieux cités par catégorie et situés dans le centre-ville*

Analyse des lieux cités par catégorie et situés dans le centre-ville		%
a) commerces CV	4	29%
b) commerces périphériques	0	0%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	4	29%
d) services publics / équipements	6	43%
Total général	14	100%

Ventilation par fonction urbaine (centre-ville)	Total	%
Organiser	6	43%
Echanger	4	29%
Récréer	4	29%
Habiter	0	0%
Total général	14	100%



## Verbatims recueillis phase 2

### Commentaires de l'atelier n°2 avant restitution

- « C'est bête, le CV est abandonné. Les personnes ne trouvent pas à se loger à Loudun, il n'y a pas d'appartement »
- « Il faudrait un hôtel supplémentaire, Kyriad est fermé en juillet et août pour que les gens aillent à Roiffé. Le Ricordeau n'a seulement que 3 chambres »
- « On nous a enclavés en supprimant le train »

### Commentaires de l'atelier n°1 avant restitution

« pas le tourisme à papa, un vrai tourisme économique »

« il y a les rues piétonnes, on ne les a pas mises dans le jeu »

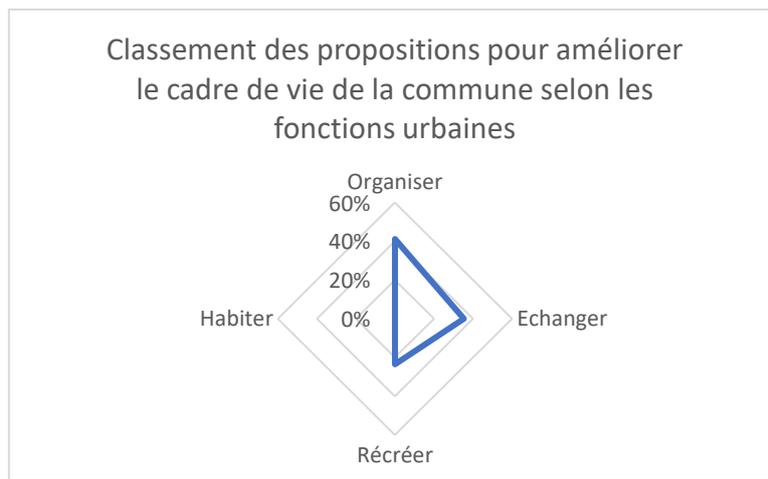
« on n'a pas mis Renaudot »

« On pourrait mettre les fontaines symboliquement »

« Il manque des commerces : librairie, lingerie, chaussures, pour les bébés, adolescents, jeunes, poissonnerie »

Créer une salle de spectacle de 3 000 places. Saumur, Thouars, Chinon : il n'y a rien.

« Créer un lieu de « perdition » tourné vers les jeunes de 18-30 ans, c'est un ami de Loudun qui appelait cela comme ça, c'est-à-dire un lieu où on est libre, où on peut s'abandonner »



► **La place du centre-ville dans la perception de la ville**

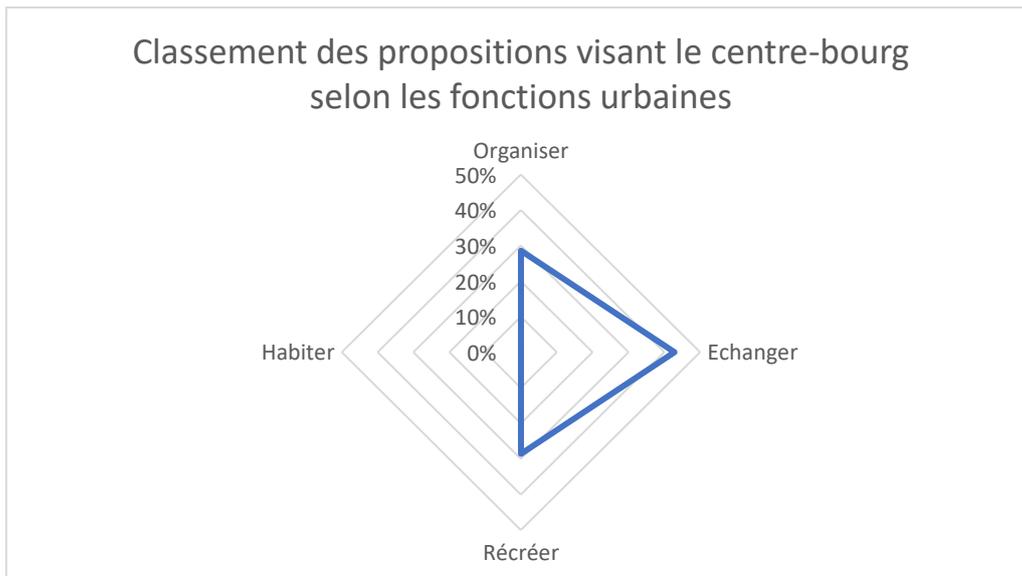
<b>Phase 2</b>	
Nombre d'améliorations citées	17
Nombre de propositions situées en centre-bourg	14
Part du CB sur le nombre d'améliorations citées	82%

82% des améliorations proposées concernent directement le centre-bourg.

*Lieux cités par catégorie et situés dans le centre-bourg*

Analyse des lieux cités par catégorie et situés dans le centre-ville		%
a) commerces CV	6	43%
b) commerces périphériques	0	0%
c) lieu culturel, patrimonial, religieux et de loisir, espace naturel	4	29%
d) services publics / équipements	4	29%
Totaux	14	100%

Ventilation par fonction urbaine (centre-ville)	Total	%
Organiser	4	29%
Echanger	6	43%
Récréer	4	29%
Habiter	0	0%
Total général	14	100%



## Verbatims recueillis phase 2

### Commentaires de l'atelier n°1

- Supprimer les plots de la place
- Route et place piétonne
- Remettre la cloche de l'angelus
- Bar associatif avec activités pour les jeunes, les vieux etc. lieu de rencontre des générations
- Mairie : faire un accueil des nouveaux arrivants
- Site /appli SJL : doit sortir fin août
- Une bibliothèque plus grande, comme une médiathèque avec ordi pour les jeunes
- Info / com améliorée : journal municipal, site etc. pour connaître les activités de SJL
- Une maison des associations ? visiblement en cours de réflexion. Mutualisation des besoins des asso.

### Commentaires de l'atelier n°2

« On a oublié la poste et l'école de musique »

« Il y a plein de fermes isolées »

« La rue Saint-Jean du restaurant jusqu'à la sortie du village est un problème, c'est insupportable il n'y a pas de trottoirs, il faut ralentir les voitures en installant des ralentisseurs en quinconce. Il faut éviter les dos d'âne car c'est trop bruyant. »

Il faut refaire la traversée du bourg et végétaliser la rue en faisant un caniveau central, avec de la végétalisation et revoir le plan de circulation.

## Annexe n°9 : Dispositifs appliqués dans les communes respectives d'étude pour revitaliser le centre-ville

	Dispositifs	Echelle	Date	Objectifs	Effets
Coutras	Programme d'intérêt général (PIG) – Programme social logement des personnes défavorisées	Départementale	2015 - 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement du parc public</li> <li>- Amélioration du parc privé</li> <li>- Accompagnement des publics dans leur parcours résidentiel</li> </ul>	Non évaluables sur Coutras
	Convention d'aménagement de bourg	Départementale	2012	Requalification des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Refonte de la place principale Ernest Barraud</li> <li>-Etude urbaine SEM Gironde développement</li> <li>-Etude de revitalisation du centre-ville par le cabinet Lascabettes</li> </ul>
	Quartier prioritaire de la politique de la ville <i>Revenu fiscal médian inférieur à 60% du revenu fiscal médian de référence soit 11 000 euros.</i>  Contrat de ville	Communale et intercommunale pour le contrat de ville	2014	Périmètre « Quartier du Centre » de 1 150 habitants ayant un revenu fiscal médian de 10 400€, incluant le centre-ville, le quartier gare, un secteur résidentiel derrière les voies ferrées <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutter contre la précarité</li> <li>- Améliorer le vivre ensemble</li> <li>- Développer l'activité économique et l'emploi</li> <li>- Améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants</li> <li>- Réintroduire les valeurs républicaines et la citoyenneté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Création d'un conseil citoyen</li> <li>-Création d'une épicerie sociale solidaire</li> <li>-Ouverture antenne Pôle Emploi</li> <li>Permanence d'accès aux droits (CAF,CPAM, infodroits...)</li> <li>Animations de quartier</li> <li>Création d'un city stade</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OPAH RU ORI sur la ville de Coutras</li> <li>- OPAH habitat durable de la communauté d'agglomération du libournais</li> </ul>	Communale et intercommunale	2018-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visant à favoriser les projets de réhabilitation des logements occupés ou vacants, de ravalement des façades, mais aussi à l'échelle plus ciblée de l'hypercentre</li> <li>- notamment sur l'axe Gambetta - quartier de la gare.</li> </ul> 115 logements en 5 ans (85 PO – 30 PB) Incitation aux travaux de ravalement de façades : 25 immeubles Piloté par le cabinet conseil URBANIS Opération de restauration immobilière : 6 immeubles visées avec obligation de travaux par les propriétaires	Effets non connus

	Plan façade habitation	Commune	2018-2023	Intégré à l'OPAH-RU	Effets non connus
	Rénovation des vitrines commerciales	Commune	Fin 2018	Rénovation des vitrines et des enseignes et des trompe-l'œil pour les locaux commerciaux vacants	Effets non connus
	Recrutement d'un chargé de mission pour le développement des commerces	Commune	Janvier 2019	Boutique éphémère, accompagnement des commerçants, animation commerciale de centre-ville	Local au 11 rue Gambetta de 40 m <sup>2</sup> mis à disposition gratuitement de 1 à 6 mois.
	Etablissement public foncier : convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et l'habitat signée entre Coutras, La Cali et l'EPF	Régionale	Mai 2018	Réhabilitation du quartier de la gare, quartier en pleine mutation	Achat du dernier lot pour démolir la totalité (2020)
	ARTICOM, l'agence publique de soutien au commerce de proximité et à l'artisanat	Commune	Septembre 2020	Accompagnement personnalisé dans toutes les démarches des commerçants et artisans Coutrillons : recherche de local commercial, demande de subventions et recherche de financement, formations professionnelles, recrutement...	Enveloppe de 100 000€ injectés dans le commerce de proximité : 1 <sup>er</sup> dispositif d'aides par des bons d'achat pour un montant total de 15000€
	Petite ville de demain	Nationale Programme porté par l'EPCI	Fin 2020	Refonder et embellir le marché couvert Faire de la place Ernest Barraud un pôle attractif toute l'année	
	Instauration du droit de préemption urbain sur les fonds et les baux commerciaux et artisanaux et sur les terrains à destination commerciale de 300 à 1000m <sup>2</sup>	Commune	Avril 2021	Veiller au maintien d'une offre commerciale et artisanale diversifiée	Non connus
<b>Loudun</b>	ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,	Commune	1994	Servitude publique qui vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain. Intervention de l'architecte des bâtiments de France pour vérifier la conformité des projets.	Périmètre de protection déterminée qui semble ne plus être appliqué à ce jour.

	transformée en sites patrimoniaux remarquables <sup>2</sup>				
	Fonds façades et Fondation du Patrimoine	Commune	Mis en place depuis 2006 par la ville, en vigueur jusqu'en 2024	La subvention allouée a été fixée à 20 % du montant des travaux TTC avec un maximum de 4 500 € pour le périmètre commerçant et de 3 500 € pour le périmètre particulier. Enveloppe allouée : 2019 : 20 000 €, 2020 : 15 000 €, 2021 : 15 000 €.	Objectifs réalisés 2019 : 5 dossiers et 16 500€ versés 2020 : 3 dossiers et 9 500€ versés 2021 : NC et 10 724,70€ versés
	Programme d'intérêt général (PIG) – Habiter mieux	Départementale	Depuis 2013	- lutte contre la précarité énergétique - amélioration des logements des propriétaires occupants - adaptation des logements à la perte d'autonomie - développement d'une offre locative à loyer très social (propriétaire bailleur)	Non évaluables à Loudun
	Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine	Régionale	2015-2020+ prolongation	Projet de réhabilitation de deux bâtiments - Bâtiment « Tercier » avenue de Leuze - Bâtiment « Chauveau » rue des marchands	Bâtiment Tercier racheté par la commune en 2021 pour installer le nouvel office de tourisme
	Etude de valorisation des commerces du centre-ville de Loudun (cabinet conseil Bérénice)	Commune	2016	A donné lieu à une charte des devantures et à une charte des terrasses Recrutement d'un manager de commerce à mi-temps partagé avec l'économie à la communauté de communes du loudunais	Chartes non appliquées Commerces éphémères, vitrophanie des vitrines vides Création d'une marque de territoire (pays loudunais)
	Arrêté de péril imminent bâtiment sis 2 place Sainte-Croix à Loudun	Commune	Mai 2019	Mise en sécurité du bâtiment : barrière de sécurité et travaux de consolidation	Contestation du propriétaire auprès du Tribunal Administratif – La commune a perdu en 1 <sup>ère</sup> instance et ne fait pas appel de la décision
	Petites villes de demain (PVD) Convention signée en mai 2021	Nationale Programme porté par l'EPCI	2020 (lauréat)	Financement d'études : une étude préalable OPAH-RU et une étude de définition urbaine ORT en préparation Recrutement d'un chef de projet PVD en septembre 2021	Opération « Mon incroyable commerce » conduite par le chef de projet PVD : 12 créations de commerces sur 67 porteurs et une dizaine

<sup>2</sup> LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

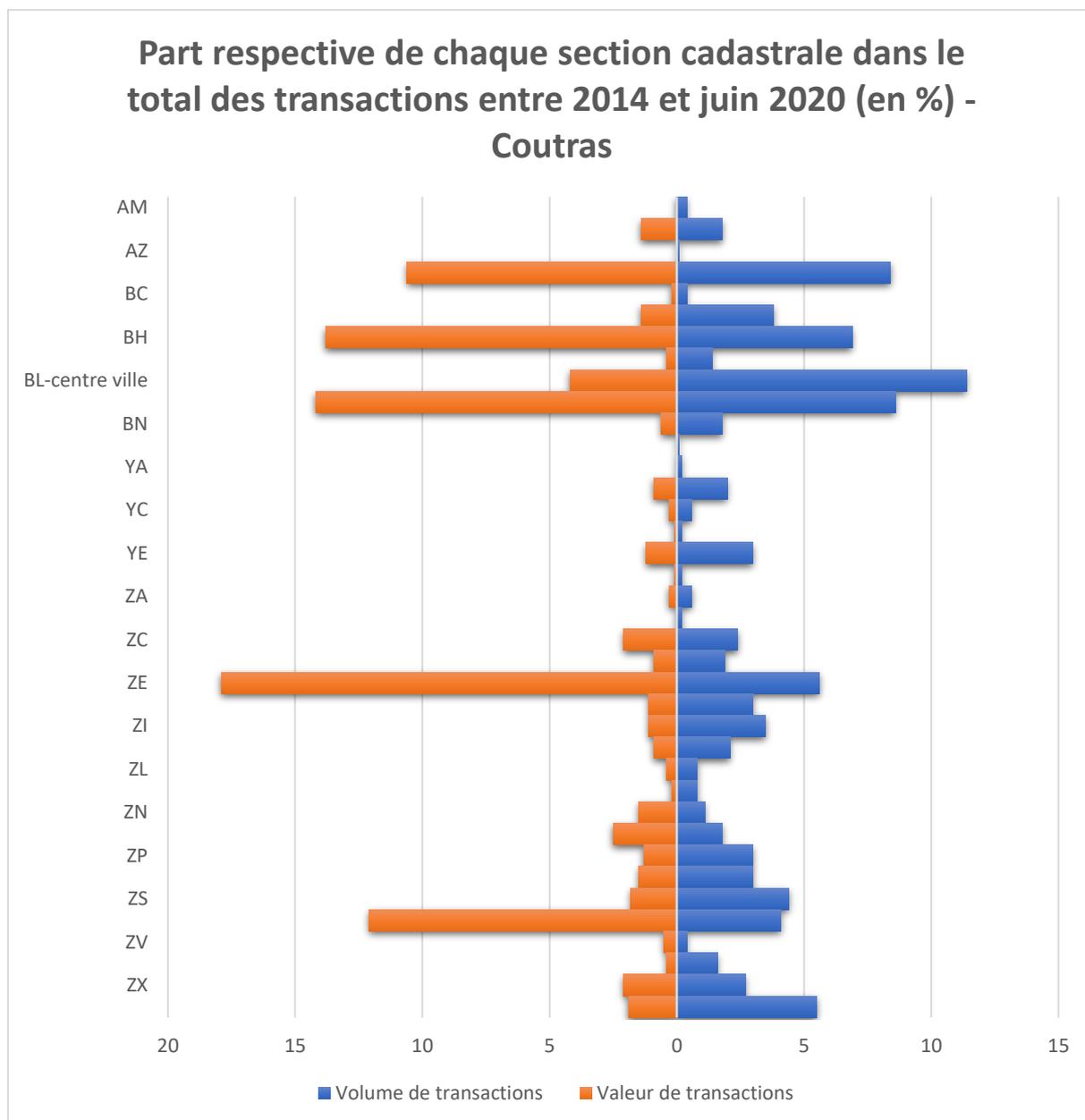
				Constitution d'un comité de pilotage et d'un comité de suivi	de projets d'installation + marathon créatif le 30/09 et 01/10/22 suivi par le cabinet Auxilia Rendue des études attendues en septembre 2022
<b>Saint-Jean-d'Angély</b>	ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, transformée en sites patrimoniaux remarquables <sup>3</sup>	Commune	2011	Servitude publique qui vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain. Intervention de l'architecte des bâtiments de France pour vérifier la conformité des projets.	Effets non évaluables
	Programme d'intérêt général (PIG) – Habiter mieux	Département	Existe depuis 2005 avec le PIG intercommunal	PIG 2018-2021 Lutte contre la précarité énergétique Intervention coordonnée avec l'OPAH Soutien financiers des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB)	Effets non connus à Saint-Jean-d'Angély Sur la CDC Vals de Saintonge bilan 2012-2016 Sortie d'insalubrité : 5 dossiers Habiter Mieux : 127 dossiers Economie d'énergie : 14 dossiers Logement loyer abordable : 31 dossiers

<sup>3</sup> LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

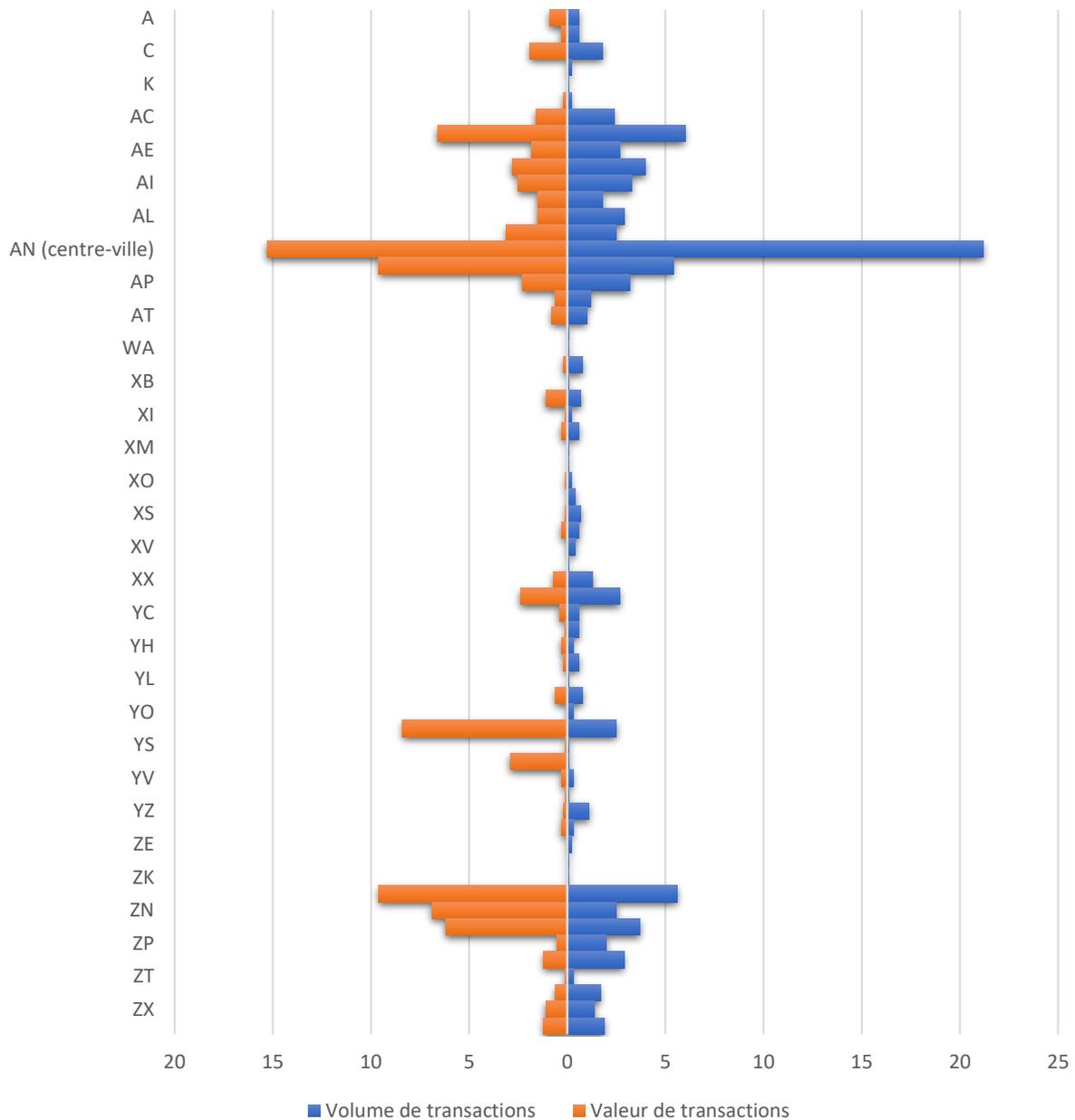
AMI revitalisation des centres-villes	Nationale	2015	<p>« L'objectif est de redonner son attractivité et son rayonnement au centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, et ainsi, conforter le rôle de la ville-centre du territoire des Vals de Saintonge »</p> <p>A permis le financement de deux études : habitat et commerces</p> <p>3 axes : économie/commerce, marque de territoire, habitat</p> <p>2 actions fixées :  - action partenariale : requalification d'un îlot rue des Bancs  - action privée : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs</p> <p>Objectifs : rénovation de 2 à 5 logements locatifs conventionnés ANAH (25 000€ maximum financés par la ville) rue des bancs et rue de la Grosse Horloge  + financement de 5 diagnostics du bâti propriétaires occupants modestes par la ville (3000€ maximum financés par la ville)  + 2000€ complémentaires PB et PO sans condition de ressources</p>	<p>Mise en place d'une OPAH RU centre-bourg (2019-2024)</p> <p>Permanence habitat jusqu'en septembre 2018</p> <p>Aides versées par la collectivité + aide ANAH + département via PIG</p> <p>Appel à projet  Boutique à l'essai, rue de la Grosse Horloge (abandon car échec, remplacé par la bourse Esprit d'entreprendre)</p>
Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT)	Nationale	2015	<p>Chef de projet dédié à la revitalisation du centre-ville, poste financé à hauteur de 80% de 2015 à 2018</p>	<p>Opération « boutique plus » en 2016  Création d'une marque de territoire « Esprit Angély »</p>
Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine – Convention cadre	Communale et intercommunale	2015	<p>Soutenir la politique de revitalisation du centre-ville  Opérations à l'îlot ciblées</p>	<p>Etudes pré-opérationnelles réalisées  Portage foncier par l'EPF rue des Bancs</p>

	Opération de revitalisation des territoires	Commune et intercommunale	2019	Renforcement de l'attractivité commerciale en centre-ville en exemptant les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale et donnant la possibilité de suspendre les installations en périphérie  - Favoriser la réhabilitation du parc en logement privé grâce au dispositif de défiscalisation Denormandie	Collaboration avec l'Etablissement foncier Nouvelle-Aquitaine + avec la SEMIS pour réaliser l'opération de réhabilitation sur l'îlot dégradé rue des Bancs
	Mise en place d'une OPAH RU centre-bourg (2019-2024)	Commune et intercommunale	2019	Aides financières pour réhabiliter le parc immobilier privé bâti, lutter contre l'habitat indigne, maîtriser l'énergie et remettre sur le marché les logements vacants  Aides communales financières complémentaires pour les travaux d'économie d'énergie et ceux de rénovation lourde de logements dégradés sans distinction du statut du propriétaire	Effets non connus
	Bourse Esprit d'entreprendre	Commune	2019	Soutien financier des créateurs/repreneurs d'entreprise sur le périmètre de l'OPAH RU centre-bourg, sélection sur dossier, enveloppe de 21 000€	13 projets ont été soutenus en centre-ville jusqu'à juin 2021
	AMI centre-bourg	Régionale	2020	Soutien apporté aux mutations de deux îlots stratégiques : Ilot des bancs et Ilot Gambetta (immeuble n°67 et 69) en vue de réaliser des studios pour étudiants ou une résidence seniors.	Effets non connus
	Petites villes de demain	Nationale Programme porté par l'EPCI	Décembre 2020	Accompagner la politique de reconquête du centre-ville et l'arrivée d'un centre thermal en 2024	Effets non connus
<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>	Programme d'intérêt général (PIG) – Habiter mieux	Département	Depuis 2012	PIG 2018-2021 Lutte contre la précarité énergétique Intervention coordonnée avec l'OPAH Soutien financier des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB)	Non évaluables à Saint-Jean-de-Liversay Sur la CDC Aunis Atlantique bilan 2012-2016 Sortie d'insalubrité : 3 dossiers Habiter Mieux : 34 dossiers Economie d'énergie : 1 dossier Logement loyer abordable : 13 dossiers

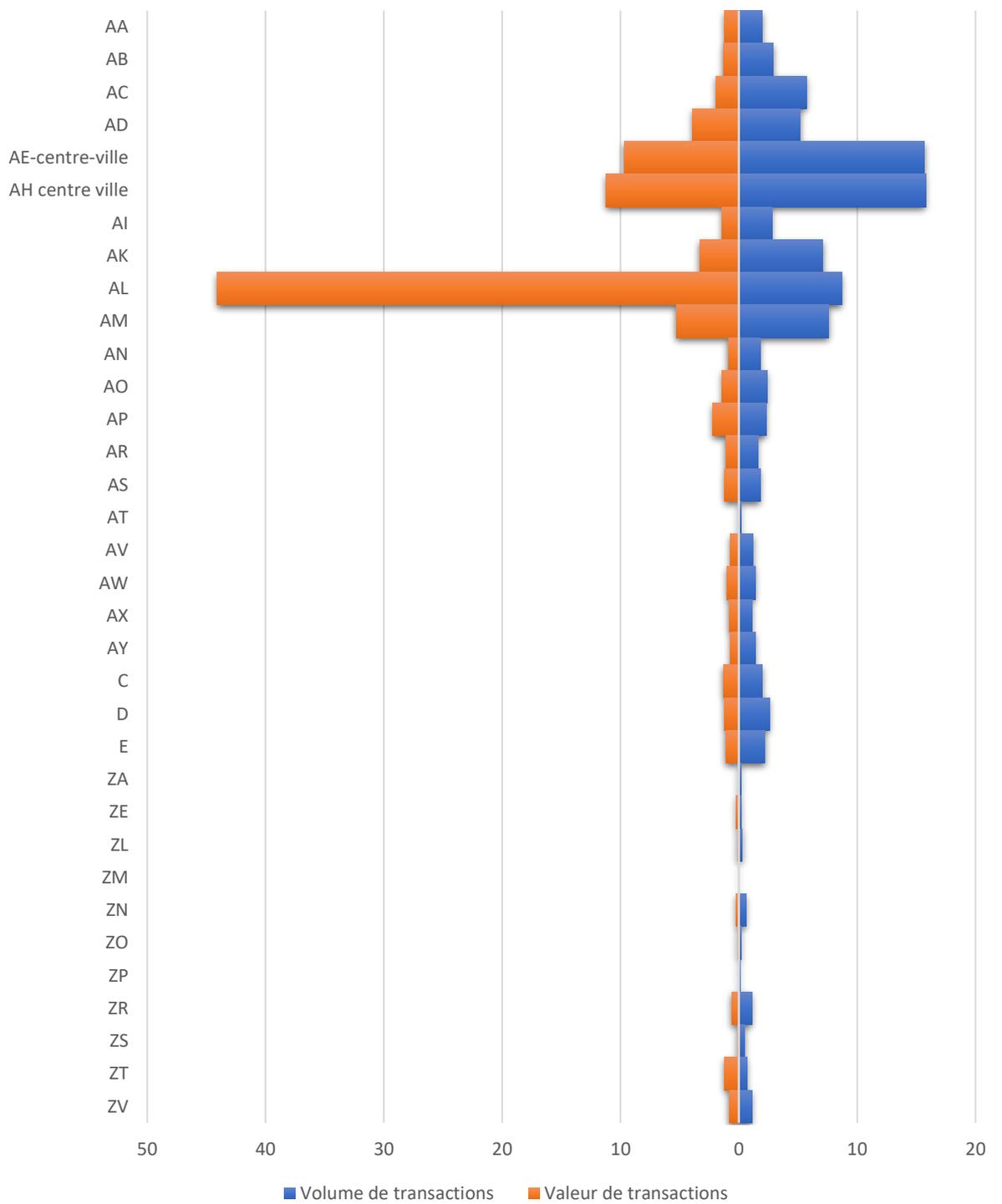
**Annexe n°10 : Part respective de chaque section cadastrale dans le total des transactions entre 2014 et juin 2020 (Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély)**



## Part respective de chaque section cadastrale dans le total des transactions (en %) - Loudun



## Part respective de chaque section cadastrale dans le total des transactions (en %) - Saint-Jean-d'Angély



## TABLE DES FIGURES

### *Introduction*

**Figure n°01** : Structure générale de la thèse

**Figure n°02** : Les quatre dimensions d'étude

**Figure n°03** : Situation géographique des quatre terrains d'étude

### *Chapitre 1*

**Figure n°04** : Représentation schématique des différentes appréciations des contours du centre-ville

**Figure n°05** : Enluminure d'une scène de vie dans une ville du XV<sup>ème</sup> siècle, « Heures de Louis de Savoie »

**Figure n°06** : Les six fonctions sociales urbaines de la ville du ¼ d'heure

### *Chapitre 2*

**Figure n°07** : Capture d'écran du site internet Cerema présentant les outils d'aménagement en date de juin 2022

### *Chapitre 3*

**Figure n°08** : Fiche outil présentant la démarche globale à suivre

**Figure n°09** : Fiche outil présentant l'approche transversale préconisée

**Figure n°10** : Synthèse des déterminants associés à la vacance commerciale des villes-centres

**Figure n°11** : Réaliser un diagnostic commercial et immobilier

**Figure n°12** : Nomenclature Insee des cabinets conseil

**Figure n°13** : Le soutien en ingénierie, un des trois piliers du programme PVD

**Figure n°14** : Agir sur les quatre fonctions d'une centralité

**Figure n°15** : La centralité 360°

**Figure n°16** : L'échelle de la participation citoyenne

### *Chapitre 4*

**Figure n°17** : Frise chronologique des étapes du travail de terrain

**Figure n°18** : Extrait du carnet de bord élaboré mais non utilisé

**Figure n°19** : Tunnel de conversion de l'enquête par questionnaire auprès des acteurs économiques de trois villes d'étude sur les quatre

**Figure n°20** : Exemples de publication de l'enquête par questionnaire à destination des usagers sur les pages facebook des communes étudiées

**Figure n°21** : Support de communication créé pour présenter l'atelier

**Figure n° 22** : Extrait de l'acte d'engagement complété

**Figure n°23** : Situation géographique des quatre terrains d'étude

**Figure n°24** : Moulin de Laubardemont en 1900

**Figure n°25** : L'ancienne abbatale gothique reconstruite par les Bénédictins au XIV<sup>ème</sup> siècle

**Figure n°26** : Photographie aérienne et repérage du centre-ville et des projets urbains à Saint-Jean-d'Angély

**Figure n°27** : Synthèse schématique des différents matériaux exploités

#### *Chapitre 5*

Néant

#### *Chapitre 6*

**Figure n°28** : L'hyper-centre de Saint-Jean-de-Liversay avant-après

**Figure n°29** : Une partie de la rue Gambetta à Coutras avant-après

**Figure n°30** : La rue Grosse Horloge à Saint-Jean-d'Angély avant-après

**Figure n°31** : La place Sainte-Croix à Loudun avant-après

**Figure n°32** : Schéma des formes juridiques de la détention de la propriété immobilière des personnes privées

**Figure n°33** : Les différents usages de la détention de propriété immobilière

**Figure n°34** : Les différentes finalités de la détention de propriété

**Figure n°35** : Schéma de la représentation des propriétaires privés

**Figure n°36** : Synthèse schématique des blocages potentiels des propriétaires connus

**Figure n°37** : Synthèse schématique des blocages potentiels des propriétaires inconnus –

**Figure n°38** : Extrait d'un post sur les réseaux sociaux diffusé sur la page du maire de Coutras en date du 10/06/2022

**Figure n°39** : Extrait d'un post sur les réseaux sociaux diffusé sur la page de la ville de Saint-Jean-d'Angély en date du 08/09/2020

**Figure n°40** : Schéma des quatre fonctions urbaines du centre-ville et de leur contenu

**Figure n°41** : Exemple d'améliorations apportées à la reconstruction socio-cognitive de la ville de Saint-Jean-de-Liversay – Atelier 2 – Phase 2

**Figure n°42** : Exemple d'améliorations apportées à la reconstruction socio-cognitive de la ville de Saint-Jean-d'Angély – Atelier 1 – Phase 2

**Figure n°43** : Exemple de découpe horizontale du bâti à partir d'un plan de façade d'un ensemble immobilier

**Figure n°44** : Proposition d'évolution de la gouvernance du centre-ville d'une petite ville

## TABLE DES TABLEAUX

### *Introduction*

**Tableau n°01** : Synthèse des outils méthodologiques mobilisés

### *Chapitre 1*

**Tableau n°02** : Evolution du nombre d'EPCI entre 2015 et 2021 en France

**Tableau n°03** : Les différentes définitions des petites villes

**Tableau n°04** : Synthèse des différents profils de petites villes

**Tableau n°05** : Les facteurs clés de succès des petites villes et leur capacité à agir

### *Chapitre 2*

**Tableau n°06** : Bilan statistique des EPCI à fiscalité propre du 01/01/2014 au 01/01/2020

**Tableau n°07** : Les objectifs visés par la coopération intercommunale : points communs et différences

**Tableau N°08** : Répartition des communes membres par taille démographique dans les EPCI à fiscalité propre au 01/01/2020

**Tableau n°09** : Exemples de variation de la DGF communale selon la taille des communes

**Tableau n°10** : Evolution des services publics entre 1980 et 2013 selon la taille des communes

**Tableau n°11** : Synthèse des principales mesures et rapports institutionnels portant sur le soutien et la sauvegarde du commerce en centre-ville

### *Chapitre 3*

**Tableau n°12** : Tableau comparatif des cinq méthodes retenues pour déterminer une centralité

**Tableau n°13** : Sélection représentative de thèses traitant des centres-villes français

**Tableau n°14** : Les approches macrosociologiques des études urbaines

**Tableau n°15** : Modalités d'évaluation des enjeux dans le centre toulousain proposées par Jean-Paul Lévy

**Tableau n°16** : Liste des rapports institutionnels portant sur l'étude des centres-villes

**Tableau n°17** : Tableau comparatif entre l'AMI national « Centres-Bourgs » et l'AMI régional de la Nouvelle-Aquitaine « Centre-ville et centre-bourg »

**Tableau n°18** : Exemple d'outils mobilisés par un cabinet d'étude pour analyser la valeur urbaine des centres-villes

**Tableau n°19** : Attraction, attrait et attractivité territoriales

### *Chapitre 4*

**Tableau n°20** : Exemple de tableau récapitulatif des outils mobilisés pour chaque question de recherche (données primaires)

**Tableau n°21** : Nombre d'établissements comptabilisé par ville au 31/12/2018

**Tableau n°22** : Base de sondage de l'enquête « acteurs économiques »

**Tableau n°23** : Période d'administration du questionnaire et nombre de répondants par ville d'étude

**Tableau n°24** : Synthèse par ville des supports de diffusion des enquêtes par questionnaire

- Tableau n°25** : Période de diffusion de l'enquête et nombre de répondants par ville d'étude
- Tableau n°26** : Code Insee des communes d'étude
- Tableau n°27** : La codification des personnes morales
- Tableau n°28** : Sections cadastrales renvoyant à la délimitation du centre-ville par commune d'étude
- Tableau n°29** : Comptes-rendus municipaux consultés selon la période en années
- Tableau n°30** : Liste par ville des études urbaines consultées
- Tableau n°31** : Répartition des communes inférieures et supérieures à 10 000 habitants par département et à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine
- Tableau n°32** : Nombre de communes en Nouvelle-Aquitaine par strates démographiques
- Tableau n°33** : Classement des trois premières villes d'étude selon le type de pôle
- Tableau n°34** : Portrait synthétique des quatre villes d'étude

#### *Chapitre 5*

- Tableau n°35** : La centralité des quatre villes d'étude selon les approches morphologique et fonctionnelle proposées par l'INSEE
- Tableau n°36** : La centralité des quatre villes d'étude selon le niveau d'équipements et de services
- Tableau n°37** : Exemple de traitement des résultats pour l'atelier phase 1 à Saint-Jean-d'Angély
- Tableau n°38** : Synthèse des résultats de la part de pièces posées appartenant au centre-ville sur le nombre de pièces posées total – Atelier de reconstruction spatiale, phase 1
- Tableau n°39** : Vue générale de la 1<sup>ère</sup> pièce posée sur le plateau de jeu par ville et par atelier - Atelier de reconstruction spatiale, phase 1
- Tableau n°40** : synthèse des points positifs cités et classés par thème – Enquête par questionnaire « usagers »
- Tableau n°41** : synthèse des points négatifs cités et classés par thème – Enquête par questionnaire « usagers »
- Tableau n°42** : Destination et importance des flux sortants de la commune de Loudun pour aller travailler en 2019
- Tableau n°43** : Destination et importance des flux sortants de la commune de Coutras pour aller travailler en 2019
- Tableau n°44** : Destination et importance des flux sortants de la commune de Saint-Jean-d'Angély pour aller travailler en 2019
- Tableau n°45** : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-de-Liversay
- Tableau n°46** : Indice de concentration de l'emploi en 1975 et en 2018 des villes d'étude
- Tableau n°47** : Evaluation des critères pour la variable « proximité géographique »
- Tableau n°48** : Evaluation des critères pour la variable « proximité organisée »
- Tableau n°49** : Tableau comparatif à partir de plusieurs indicateurs

**Tableau n°50** : Tableau synthétique du nombre d'outils incitatifs et coercitifs mobilisés par les communes

**Tableau n°51** : Comparatif entre deux marques de territoire : Loudun et Saint-Jean-d'Angély

#### *Chapitre 6*

**Tableau n°52** : Détention des biens immobiliers par commune d'étude

**Tableau n°53** : Répartition de la propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine

**Tableau n°54** : Répartition de la propriété des sous-catégories entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine

**Tableau n°55** : Répartition de la propriété entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle des 3 départements : la Vienne, la Charente-Maritime et la Gironde

**Tableau n°56** : Répartition de la propriété des sous-catégories entre personne morale de droit privé et personne morale de droit public à l'échelle des 3 départements de la Vienne, de la Charente-Maritime et de la Gironde

**Tableau n°57** : Comparatif entre les 4 villes d'étude de la détention de parcelles foncières par les personnes morales de droit public

**Tableau n°58** : Comparatif entre les 4 villes d'étude de la détention de parcelles foncières par les communes

**Tableau n°59** : Répartition des biens en valeur absolue (a) et en valeur relative (b) détenus entre les personnes morales de droit public et de de droit privé, situés en centre-ville et en dehors du centre-ville à l'échelle des 4 communes d'étude

**Tableau n°60** : Tableau récapitulatif du poids de la puissance publique dans la détention de propriété par commune

**Tableau n°61** : Tableau récapitulatif du poids de la puissance publique dans la détention de propriété en centre-ville par commune

**Tableau n°62** : Cumul des 10 premières personnes morales de droit privé par catégorie détenant des parcelles sur l'ensemble du territoire communal (superficie en m<sup>2</sup>)

**Tableau n°63** : Cumul des 10 premières personnes morales de droit privé par catégorie détenant des parcelles en centre-ville (superficie en m<sup>2</sup>)

**Tableau n°64** : Nombre de copropriétés par tranche de lots

**Tableau n°65** : Nombre de copropriétés par mode de gouvernance

**Tableau n°66** : Réponses obtenues pour la question « A quelle fréquence venez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°67** : Tableau des réponses obtenues pour la question « En moyenne, combien de temps passez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°68** : Classement des réponses obtenues pour la question « Pour quelles raisons principales fréquentez-vous le centre-ville de [ville] ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°69** : Réponses obtenues pour la question « A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°70 :** Réponses obtenues pour la question « A quelle occasion dans l'année fréquentez-vous le plus le centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°71 :** Réponses obtenues pour la question « Quel mode de transport utilisez-vous le plus souvent pour vous rendre en centre-ville de [ville] ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°72 :** Réponses obtenues pour la question « selon vous, trouver une place de stationnement dans le centre-ville est facile ou difficile ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Tableau n°73 :** Ventilation des résultats de la phase 1 selon les fonctions urbaines – Echelle « ville »

**Tableau n°74 :** Ventilation des résultats de la phase 1 selon les fonctions urbaines – Echelle « centre-ville »

**Tableau n°75 :** Ventilation des résultats de la phase 2 selon les fonctions urbaines – Echelle « ville »

**Tableau n°76 :** Ventilation des résultats de la phase 2 selon les fonctions urbaines – Echelle « centre-ville »

**Tableau n°77 :** Propositions d'amélioration classées par thème, citées par les répondants de l'enquête par questionnaire « usagers »

## TABLE DES CARTES

### *Chapitre 1*

**Carte n°01** : Du bourg au centre-bourg, exemple d'évolution morphologique du bourg de Saint-Jean-de-Liversay de 1720 à 2017

**Carte n°02** : Aperçu des formes variées des centres-villes. De gauche à droite : Saint-Jean-de-Liversay (17), Coutras (33), Saint-Jean-d'Angély (17), Loudun (86)

### *Chapitre 2*

**Carte n°03** : Carte des 71 pôles de compétitivité français sélectionnés en 2004

**Carte n°04** : Répartition des 50 agences d'urbanisme en France

### *Chapitre 3*

*Néant*

### *Chapitre 4*

**Carte n°05** : Repérage cartographique des sections cadastrales « centre-ville » par commune d'étude

**Carte n°06** : Repère géographique de la région Nouvelle-Aquitaine en France

**Carte n°07** : Grille communale de densité

**Carte n°08** : Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine

**Carte n°09** : Répartition géographique des programmes de revitalisation des centres-villes des petites villes et villes moyennes en Nouvelle-Aquitaine

**Carte n°10** : De gauche à droite représentation cartographique des différents pôles urbains en Nouvelle-Aquitaine et de la vulnérabilité socio-économique des EPCI

**Carte n°11** : Evolution morphologique de la ville de Coutras de 1837 à 2018

**Carte n°12** : Evolution morphologique de la ville de Loudun de 1838 à 2018

**Carte n°13** : Evolution morphologique de la ville de Saint-Jean-d'Angély du XV<sup>ème</sup> siècle à 2018

**Carte n°14** : Carte romaine du golfe picton 2000 avant JC

**Carte n°15** : Le bourg principal de Saint-Jean-de-Liversay et ses hameaux

**Carte n°16** : Evolution morphologique de la ville de Saint-Jean-de-Liversay de 1811 à 2018

### *Chapitre 5*

**Carte n°17** : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Loudun

**Carte n°18** : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Coutras

**Carte n°19** : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-d'Angély

**Carte n°20** : Destination et importance des flux domicile-travail sortants de la commune de Saint-Jean-de-Liversay

**Carte n°21** : Mapping de positionnement des communes dans leurs espaces politique et géographique

**Carte n°22** : Synthèse du maillage territorial de la communauté de communes d'Aunis Atlantique

**Carte n°23** : Synthèse du projet de développement territorial de la communauté de communes d'Aunis Atlantique

#### *Chapitre 6*

**Carte n°24** : Nombre de transactions immobilières par section cadastrale du 01/01/2014 au 30/06/2020

**Carte n°25** : Prix immobilier à Saint-Jean-d'Angély (1) et Coutras (2)

**Carte n°26** : Géolocalisation des parcelles foncières appartenant aux communes (en jaune) de Coutras (1), Loudun (2) Saint-Jean-d'Angély (3) et Saint-Jean-de-Liversay (4) situées en centre-ville

**Carte n°27** : Plan du périmètre du droit de préemption commercial à Coutras voté à l'unanimité lors du conseil municipal du 15/04/2021

## TABLE DES GRAPHIQUES

### *Chapitre 1*

**Graphique 01** : Evolution des inscriptions dans le premier degré

### *Chapitre 2*

Néant

### *Chapitre 3*

Néant

### *Chapitre 4*

**Graphique n°02** : Profil des répondants selon leur lieu de résidence

### *Chapitre 5*

Néant

### *Chapitre 6*

**Graphique n°03** : Part respective des sections cadastrales les plus attractives dans le total des transactions entre 2014 et juin 2020 (en %) – Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély

**Graphique n°04** : Représentation graphique du nombre de copropriétés par tranche de lots à Coutras et à Saint-Jean-d'Angély

**Graphique n°05** : Représentation graphique des réponses obtenues pour la question « En moyenne, combien de temps passez-vous en centre-ville ? » - Enquête par questionnaire « usagers »

**Graphique n°06** : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 1 – Echelle « ville »

**Graphique n°07** : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 1 – Echelle « centre-ville »

**Graphique n°08** : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir du « top of mind » des participants – Phase 2 – Echelle « ville »

**Graphique n°09** : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 2 – Echelle « ville »

**Graphique n°10** : Représentation graphique de la hiérarchisation de chaque fonction urbaine à partir des représentations collectives des participants – Phase 2 – Echelle « centre-ville »

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

### *Chapitre 1*

Néant

### *Chapitre 2*

Néant

### *Chapitre 3*

Néant

### *Chapitre 4*

**Photographie n°01** : Maquette du département de la Vienne exposée à la Maison de pays loudunais

### *Chapitre 5*

**Photographie n°02** : Photos des ateliers de reconstruction spatiale – Phase 1 : reconstruire la ville

**Photographie n°03** : Exemples de ruines traumatiques à Loudun (86), encore présentes dans le paysage urbain

**Photographie n°04** : Relevé photographique des ruines urbaines de Loudun

**Photographie n°05** : Relevé photographique des ruines urbaines de Saint-Jean-d'Angély

**Photographie n°06** : Relevé photographique des ruines urbaines de Coutras

**Photographie n°07** : Relevé photographique des ruines urbaines de Saint-Jean-de-Liversay

**Photographie n°08** : Reconstruction du cinéma EDEN et reconversion en salle de spectacles à Saint-Jean-d'Angély

**Photographie n°09** : Transformation de l'ancienne gendarmerie en maison des arts et de la création à Coutras

**Photographie n°10** : Photographie d'une entrée de ville à Saint-Jean-d'Angély

**Photographie n°11** : Photographie d'une entrée de ville à Loudun

### *Chapitre 6*

**Photographie n°12** : l'ancienne quincaillerie à l'abandon dans une des artères du centre-bourg de Saint-Jean-de-Liversay

**Photographie n°13** : Façade de l'immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence

**Photographie n°14** : Deux exemples d'habillage de vitrine

**Photographie n°15** : Vue panoramique de la zone commerciale Carréo à Loudun

## TABLE DES INFOGRAPHIES

### *Chapitre 5*

**Infographie n°01 :** Lieux de substitution du centre-ville de Loudun, réponses en % des personnes interrogées

**Infographie n°02 :** Lieux de substitution du centre-ville de Coutras, réponses en % des personnes interrogées

**Infographie n°03 :** Lieux de substitution du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, réponses en % des personnes interrogées

**Infographie n°04 :** Lieux principaux d'achats du quotidien type alimentaire à Saint-Jean-de-Liversay, réponses en % des personnes interrogées



## TABLE DES MATIERES

<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>5</b>
<b>TABLE DES SIGLES .....</b>	<b>9</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>11</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>13</b>
<b>PREMIERE PARTIE : Petite ville et centre-ville, des objets d'étude à réinterroger ?</b>	<b>29</b>
<b>PRESENTATION DE LA PREMIERE PARTIE.....</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre 1 : Petite ville et centre-ville, deux sujets longtemps restés à la marge de la recherche en sciences sociales.....</b>	
	<b>35</b>
<b>Introduction au premier chapitre .....</b>	<b>37</b>
<b>1) Petites villes en débat .....</b>	<b>39</b>
1.1) La petite ville, une question de taille ? .....	41
1.1.1) Les petites villes, « un objet réel non identifié » ? .....	42
1.1.2) Les métropoles, rôle de fossoyeur ou de sauveur des petites villes ?.....	45
1.2) Le retour en grâce des petites villes ? .....	48
1.2.1) Vers l'invention d'un modèle « petite ville » .....	48
1.2.2) Un retour en grâce des petites villes ? .....	49
<b>2) Délimiter le centre-ville d'une petite ville .....</b>	<b>52</b>
2.1) Les enjeux d'apporter une définition claire au centre-ville .....	52
2.1.1) De l'apparition du centre-ville .....	55
2.1.2) La centralité versus centre-ville ? .....	59
a) Centralité et centre-ville, deux notions qui se superposent ? .....	59
b) L'étude des centres-villes dans les années 60 : la fin d'une approche monocentrique ? .....	61
c) Le polycentrisme : de la disparition du rapport centre-périphérie à la marginalisation des centres ? .....	63
d) Le centre-ville, un espace perçu devenu invisible ?.....	64
2.1.3) Une délimitation juridique imparfaite du centre-ville .....	65
2.2) Les composantes des centres-villes .....	71
2.2.1) La morphologie des centres-villes : de la ville au centre-ville .....	71
a) Le centre-ville comme point de départ du développement morphologique de la ville .....	72
b) Le paysage des centres-villes : un stéréotype singulier ?.....	73
c) Délimiter les centres-villes du reste de l'urbain .....	76
2.2.2) Les fonctionnalités des centres-villes .....	78
a) Le centre-ville un espace multifonctionnel par héritage .....	79
b) Des fonctions urbaines au système fonctionnel urbain et social .....	81
c) Les valeurs sociales et urbaines du centre-ville, une approche nouvelle ? .....	83

d) L'activité économique, la fonction dominante des centres-villes ? .....	84
<b>Conclusion du premier chapitre .....</b>	<b>87</b>

<b>Chapitre 2 : Les politiques publiques d'aménagement, processus involontaire de marginalisation des petites villes et de leurs centres-villes .....</b>	<b>91</b>
---	-----------

<b>Introduction au deuxième chapitre .....</b>	<b>93</b>
--	-----------

<b>1) Les regards détournés .....</b>	<b>95</b>
---------------------------------------	-----------

1.1) Des politiques publiques d'aménagement focalisées sur les plus grandes villes .....	95
--	----

1.1.1) <u>Bref retour historique sur les politiques d'aménagement en France</u> .....	96
---	----

1.1.2) <u>L'évolution de la place de la petite ville dans la gouvernance supra-communale</u> .....	99
--	----

a) Une gouvernance intercommunale source de déséquilibre ? .....	101
--	-----

b) Organisation des compétences : déshabiller Pierre pour habiller Paul	102
---	-----

1.2) L'égalité des territoires, un idéal français inatteignable ? .....	106
---	-----

1.2.1) <u>Des politiques publiques inégales rendues coupables des déséquilibres territoriaux ?</u> .....	108
--	-----

1.2.2) <u>Le désengagement de la présence de l'Etat dans les petites villes</u> .....	113
---	-----

1.2.3) <u>Le manque d'ingénierie « publique » des petites villes</u> .....	117
--	-----

<b>2) Détourner les regards : la mise à l'écart des centres-villes, un processus insidieux.....</b>	<b>121</b>
---	------------

2.1) Le développement des lotissements et des zones d'aménagement .....	121
---	-----

2.2) Le processus de « stérilisation » des centres-villes.....	124
--	-----

2.2.1) <u>La fin du travail « ouvrier » en centre-ville</u> .....	124
---	-----

2.2.2) <u>Des limites imposées dans l'appropriation de l'espace public</u> .....	125
--	-----

2.2.3) <u>Au nom de la sauvegarde du patrimoine</u> .....	127
---	-----

2.2.4) <u>Les voies de contournement du centre-ville</u> .....	128
--	-----

2.3) Des politiques publiques longtemps réduites à une vision mono fonctionnelle des centres-villes .....	130
---	-----

<b>Conclusion du deuxième chapitre .....</b>	<b>135</b>
--	------------

<b>Chapitre 3 : Mesurer et diagnostiquer les centralités pour mieux les gouverner, entre méthodes scientifiques et exposé des pratiques .....</b>	<b>139</b>
---	------------

<b>Introduction au troisième chapitre .....</b>	<b>141</b>
---	------------

<b>1) Mesurer la centralité des villes dans leur armature urbaine.....</b>	<b>143</b>
--	------------

<b>1.1) Les approches proposées par l'INSEE.....</b>	<b>143</b>
--	------------

1.1.1) <u>L'unité urbaine</u> .....	143
-------------------------------------	-----

1.1.2) <u>L'aire urbaine</u> .....	144
------------------------------------	-----

1.1.3) <u>Le bassin de vie</u> .....	113
--------------------------------------	-----

1.1.4) <u>Le zonage en aire d'attraction des villes 2020</u> .....	145
--	-----

<b>1.2) Les approches par la recherche .....</b>	<b>147</b>
--	------------

1.2.1) <u>Les deux méthodologies réfléchies à une échelle nationale</u> .....	148
---	-----

a)	L'article « Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française » réalisée par l'association de deux chercheuses Valérie Jousseume et Magali Talandier.....	148
b)	L'étude Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales .....	149
1.2.2)	<u>Les deux méthodologies réfléchies à une l'échelle régionale.....</u>	150
a)	L'étude « Identification d'une armature urbaine en Nouvelle-Aquitaine. Contexte, méthode et résultats » pilotée par la Dréal <sup>4</sup> Nouvelle-Aquitaine .....	151
b)	L'étude des « Petites villes et territoires ruraux en Nouvelle-Aquitaine » dans le cadre du contrat de projet Etat-Région (2015-2020) INSECT (Innovation Sociale, Economique et Culturelles dans des Territoires en mutation) réalisée par le laboratoire RURALITES de l'université de Poitiers.....	152
<b>2)</b>	<b>Diagnostiquer les centres-villes.....</b>	<b>156</b>
2.1)	Des méthodes généralistes d'analyse des espaces urbains.....	158
2.2)	...aux méthodes d'analyse urbaine spécifiques au centre-ville .....	161
2.2.1)	<u>Des méthodes scientifiques plutôt anciennes .....</u>	161
a)	L'analyse du centre-ville par les fonctions urbaines : encore une approche dominante depuis les années cinquante ?.....	161
b)	Le centre-ville analysé en tant qu'espace de capitalisation.....	165
2.2.2)	<u>Des méthodes praticiennes qui dominent l'analyse des centres-villes .....</u>	167
a)	De la démarche aux outils de diagnostic des centres-villes proposés par les services de l'Etat ou les institutions à destination des collectivités locales .....	169
b)	Les méthodes d'analyse des centres-villes éprouvées par les cabinets d'étude .....	176
2.3)	Des méthodes qui placent l'utilisateur au centre de l'analyse.....	185
2.3.1)	<u>Placer l'utilisateur au cœur de la démarche de la compréhension des centres-villes .....</u>	186
2.3.2)	<u>Quelles méthodes scientifiques pour prendre en compte l'utilisateur ?.....</u>	189
	Conclusion du troisième chapitre .....	193
	<b>CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE .....</b>	<b>197</b>
	<b>SECONDE PARTIE : L'action publique locale à l'épreuve des représentations sociales et de l'appropriation spatiale .....</b>	<b>201</b>
	<b>PRESENTATION DE LA SECONDE PARTIE .....</b>	<b>203</b>
	<b>Chapitre 4 : Choix méthodologiques et délimitation du zonage d'étude .....</b>	<b>205</b>
	<b>Introduction au quatrième chapitre .....</b>	<b>207</b>
	<b>1) Méthodologie : le recueil de matériaux.....</b>	<b>209</b>
1.1)	Le recueil des données primaires : choix, contexte, résultats .....	209

<sup>4</sup> Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, service déconcentré de l'Etat

1.1.1) <u>Application des méthodes mixtes</u> .....	209
1.1.2) <u>Un environnement incertain pour mener nos études</u> .....	211
1.1.3) <u>Présentation des outils mobilisés et retour réflexif</u> .....	213
a) L'observation urbaine : une première approche pour la découverte des terrains d'étude .....	214
b) Des relevés de terrain .....	216
c) Les entretiens semi-directifs auprès des décideurs .....	216
d) L'enquête auprès des acteurs économiques.....	218
e) L'enquête auprès des usagers .....	222
f) Les ateliers participatifs de reconstruction spatiale .....	226
<b>1.2) La collecte des données secondaires</b> .....	<b>231</b>
1.2.1) <u>La base de données MAJIC</u> .....	231
a) L'application MAJIC .....	231
b) Les fichiers fonciers des personnes morales .....	233
c) Les demandes de valeurs foncières (DVF).....	236
1.2.2) <u>Les autres sources de données secondaires</u> .....	237
a) Le recensement de la population de l'INSEE .....	237
b) Les comptes-rendus municipaux .....	237
c) Les documents d'archives .....	238
d) Les études collectées .....	239
<b>2) Quatre terrains d'étude en Nouvelle-Aquitaine</b> .....	<b>240</b>
2.1) <b>La Nouvelle-Aquitaine et son réseau de petites villes</b> .....	<b>240</b>
2.1.1) <u>La Nouvelle-Aquitaine, une région vaste et contrastée</u> .....	241
2.1.2) <u>La région Nouvelle-Aquitaine et son réseau de villes</u> .....	243
2.1.3) <u>Les petites villes de Nouvelle-Aquitaine et les politiques publiques</u> .....	247
a) La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, un axe prioritaire de la politique contractuelle régionale .....	247
b) Un soutien régional à destination des centres-villes des petites villes en complément de la politique nationale.....	247
2.2) <b>Présentation des quatre terrains d'étude</b> .....	<b>250</b>
2.2.1) <u>Critères de sélection des villes</u> .....	250
a) Les critères de sélection pour les trois premières villes d'étude .....	250
b) La quatrième ville d'étude, une demande particulière .....	252
2.2.2) <u>Portrait synthétique des villes d'étude retenues</u> .....	253
a) Contexte historique des quatre villes d'étude.....	253
b) Portrait socioéconomique des quatre villes d'étude .....	269
<b>Conclusion du quatrième chapitre</b> .....	<b>273</b>

<b>Chapitre 5 : Centralités, des espaces en tension ? .....</b>	<b>277</b>
<b>Introduction au cinquième chapitre .....</b>	<b>279</b>
<b>1) Centralités morphologiques et fonctionnelles : quelles positions hiérarchiques des villes d'étude dans l'armature urbaine ? .....</b>	<b>281</b>
1.1) L'évaluation de la centralité des quatre villes d'étude selon les approches morphologique et fonctionnelle proposées par l'Insee .....	281
1.2) La centralité des quatre villes d'étude selon le niveau d'équipements et de services .....	283
<b>2) Centralité vécue et centralité perçue .....</b>	<b>286</b>
2.1) Une centralité perçue contrastée et remis en question pour les quatre villes d'étude .....	286
<u>2.1.1) La centralité perçue : un récit collectif « traumatique » empreint de passéisme .....</u>	<u>286</u>
<u>2.1.2) Le poids du centre-ville dans la construction des représentations de la centralité .....</u>	<u>293</u>
a) Rappel du contexte d'étude .....	293
b) La place du centre-ville dans les représentations des usagers .....	294
c) La représentation du centre-ville : les facteurs d'amélioration et de fragilisation de la centralité perçue de la ville .....	299
2.2) De la centralité à la polycentralité vécue : hypermobilité et ville substituable .....	301
<u>2.2.1) Polycentralité vécue : le choix de la proximité .....</u>	<u>301</u>
<u>2.2.2) Spécialisation fonctionnelle de Coutras et Saint-Jean-de-Liversay .....</u>	<u>311</u>
<b>3) Centralité politique .....</b>	<b>313</b>
3.1) Quelle position tiennent les 4 villes d'étude au sein de l'espace politique pour défendre ou affirmer leur centralité ? .....	313
<u>3.1.1) Mieux comprendre les jeux d'acteurs politiques à partir de la théorie de la proximité .....</u>	<u>313</u>
<u>3.1.2) Une grille de lecture pour mieux comprendre les jeux d'acteurs politiques sur les territoires d'étude .....</u>	<u>314</u>
3.2) L'enjeu du renouvellement urbain dans les représentations : agir sur l'espace tangible et l'espace intangible, deux dimensions indissociables .....	324
<u>3.2.1) La nécessaire transformation des ruines traumatiques en ruines thérapeutiques .....</u>	<u>324</u>
<u>3.2.2) Le centre-ville, un instrument de pouvoir pour agir sur les représentations de la centralité ? .....</u>	<u>330</u>
<u>3.2.3) La communication territoriale, un levier pas toujours bien maîtrisé .....</u>	<u>338</u>
<u>3.2.4) La place des usagers dans l'action publique urbaine des petites villes .....</u>	<u>347</u>
a) Une consultation obligatoire des habitants ponctuellement .....	347
b) La consultation des habitants incitée par les programmes d'action publique nationaux et régionaux .....	348
<b>Conclusion du cinquième chapitre .....</b>	<b>351</b>

**Chapitre 6 : Les (f)acteurs de résistance à l'action publique urbaine dans les espaces centraux.....357**

**Introduction au sixième chapitre .....359**

**1) Les enjeux fonciers et immobiliers au cœur des relations entre acteurs publics et acteurs privés..... 361**

**1.1) Les espaces centraux des petites villes : au centre ou à la marge de la mobilisation du capital privé ? .....361**

1.1.1) La transformation urbaine des centres-villes des petites villes à l'arrêt ? .361

1.1.2) Les achats immobiliers dans le centre-ville en mouvement ? .....364

a) Rappel méthodologique.....365

b) Les espaces centraux des petites villes, des espaces privilégiés pour l'investissement du capital privé .....366

**1.2) La détention de la propriété : un rapport de force inégal entre acteurs publics et acteurs privés .....369**

1.2.1) Les personnes publiques minoritaires dans la détention de biens .....372

1.2.2) Répartition spatiale de la détention de parcelles foncières entre les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé .....375

a) Les parcelles foncières détenues par les acteurs publics situées majoritairement en dehors des centres-villes .....375

b) Localisation des parcelles foncières détenues par les communes d'étude, une répartition déséquilibrée entre le centre-ville et l'espace en-dehors du centre-ville.....376

c) Les personnes morales de droit privé majoritaires dans les espaces centraux .....379

**1.3) Une propriété privée atomisée, un obstacle à la transformation urbaine ? .....381**

1.3.1) Gouvernance de la propriété collective entre personnes physiques : un imbroglio de formes juridiques .....383

a) La communauté des biens entre époux.....383

b) Le régime de l'indivision .....383

c) Le démembrement de la propriété.....384

1.3.2) Diversité des finalités et usages de la détention de propriété : le problème de la discordance d'intérêts.....385

a) Panorama des finalités et usages hétérogènes en matière de détention de la propriété.....385

b) Une négociation entre acteurs publics et acteurs privés difficile à mener .....388

**1.4) Des outils juridiques face à la rétention foncière : un rééquilibrage fragile des rapports de forces entre acteurs publics et propriété privée .....392**

**2) Le pouvoir d'influence des acteurs économiques ..... 403**

**2.1) Le pouvoir silencieux des associations d'acteurs économiques .....404**

2.1.1) Bref rappel du contexte d'étude.....404

2.1.2) Les associations d'acteurs économiques et leur pouvoir d'influence.....405

a) L'exercice d'une force centripète : limitation du développement commercial à l'extérieur du centre-ville et régulation « arbitraire » des installations en centre-ville.....	406
b) L'exercice d'une force centrifuge : la puissance des groupes face aux commerçants indépendants.....	408
2.1.3) <u>La posture ambiguë des élus</u> .....	411
<b>2.2) Des acteurs économiques hermétiques aux changements</b> .....	<b>413</b>
2.2.1) <u>Des acteurs économiques qui investissent peu dans l'amélioration de leur local</u> .....	413
2.2.2) <u>Le digital, un outil incontournable pour les acteurs économiques des petites villes ?</u> .....	414
2.2.3) <u>Une opposition persistante des acteurs économiques à la piétonnisation des centres-villes</u> .....	415
2.2.4) <u>Discontinuité du service commercial dans les petites villes</u> .....	415
2.2.5) <u>Des acteurs économiques soutenus par la politique locale</u> .....	416
<b>3) Réinterroger les représentations collectives à travers le prisme du regard et des pratiques des usagers</b> .....	<b>420</b>
<b>3.1) Intensité et motifs de fréquentation du centre-ville, un décalage entre les représentations et les pratiques spatiales ?</b> .....	<b>420</b>
3.1.1) <u>Le centre-ville, un espace du quotidien ?</u> .....	420
3.1.2) <u>Le centre-ville, un espace plaisir ou utilitaire ?</u> .....	422
3.1.3) <u>Le centre-ville, un espace adapté pour la voiture</u> .....	424
<b>3.2) La fonction commerciale du centre-ville à l'épreuve des représentations socio-cognitives des usagers</b> .....	<b>426</b>
3.2.1) <u>Bref rappel méthodologique</u> .....	426
3.2.2) <u>Hiérarchisation des fonctions urbaines dans les représentations des usagers</u> .....	427
a) Dans la ville d'aujourd'hui (phase 1).....	427
b) Dans le centre-ville d'aujourd'hui (phase 1).....	428
c) Le poids des fonctions urbaines dans les représentations « spontanées » des villes d'étude : le « top of mind » (phase 1).....	430
3.2.3) <u>La fonction commerciale au second plan dans la ville et le centre-ville de demain ? Les représentations socio-cognitives des usagers bousculent les idées reçues</u> .....	430
a) Dans la ville de demain (phase 2).....	430
b) Dans le centre-ville de demain (phase 2).....	433
<b>Conclusion du sixième chapitre</b> .....	<b>439</b>
<b>Conclusion de la seconde partie</b> .....	<b>445</b>
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>451</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>469</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>491</b>

<b>TABLE DES FIGURES.....</b>	<b>565</b>
<b>TABLE DES TABLEAUX .....</b>	<b>567</b>
<b>TABLE DES CARTES .....</b>	<b>571</b>
<b>TABLE DES GRAPHIQUES.....</b>	<b>573</b>
<b>TABLE DES PHOTOGRAPHIES .....</b>	<b>574</b>
<b>TABLE DES INFOGRAPHIES.....</b>	<b>575</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>577</b>
<b>RESUME.....</b>	<b>585</b>

## RESUME

Cette thèse a pour ambition, dans une démarche transversale, de questionner les centres-villes des petites villes à travers le prisme de l'action publique. Nous souhaitons comprendre les raisons de la dévitalisation des centres-villes des petites villes. L'objectif de notre travail est d'identifier les spécificités des centres-villes des petites villes en interrogeant leurs fonctions, leurs représentations sociales, leurs pratiques spatiales et la capacité des acteurs à agir sur l'espace. Notre revue de littérature met en relief les difficultés à définir la petite ville et le centre-ville. D'ailleurs, nous faisons le constat qu'il existe très peu de références scientifiques portant sur l'étude des centres-villes des petites villes. A fortiori, il existe une forme de confusion entre les notions de centre-ville et de centralité, se traduisant aussi dans l'action publique. Il semble exister une interdépendance entre ces deux notions, laquelle sera discutée dans nos travaux empiriques. Notre démarche empirique mobilise des méthodes dites « mixtes » afin de recueillir des matériaux variés, consistants et permettant la triangulation des résultats. A partir de quatre communes inférieures à 10 000 habitants, situées dans la région Nouvelle-Aquitaine (Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Jean-de-Liversay), nous avons identifié les freins à l'action publique locale. Nos principaux résultats souligneront l'influence des représentations sociales et celle de l'appropriation spatiale. Nous avons démontré que ces deux facteurs freinent la transformation des centres-villes des petites villes.

**Mots-Clés :** petite ville, centralité, centre-ville, action publique, enjeux, acteurs, appropriation spatiale, représentations sociales, ruines traumatiques, résistance, résilience, droit de propriété, mutation immobilière à titre onéreux.

## SUMMARY

This thesis aims, in a transversal approach, to question the city centers of small towns through the prism of public action. We want to understand the reasons for the devitalization of the city centers of small towns. The objective of our work is to identify the specificities of the city centers of small towns by questioning their functions, their social representations, their spatial practices and the capacity of actors to act on space. Our literature review highlights the difficulties in defining the small town and the city centre. Moreover, we observe that there are very few scientific references relating to the study of the town centers of small towns. A fortiori, there is a form of confusion between the notions of city center and centrality, which is also reflected in public action. There seems to be an interdependence between these two notions, which will be discussed in our empirical work. Our empirical approach mobilizes so-called "mixed" methods in order to collect varied, consistent materials and allowing the triangulation of results. From four municipalities with less than 10,000 inhabitants, located in the Nouvelle-Aquitaine region (Coutras, Loudun, Saint-Jean-d'Angély and Saint-Jean-de-Liversay), we have identified the obstacles to public action local. Our main results will highlight the influence of social representations and that of spatial appropriation. We have demonstrated that these two factors inhibit the transformation of small town downtowns.

**Keywords :** small town, centrality, downtown, public action, issues, actors, spatial appropriation, social representations, resistance.