

- 1• Vierzon
- 2• Châtellerauld

3 Carcassonne

- 4• Montélimar
- 5• Auxerre



Les 5 cœurs de ville les plus sinistrés

Une ville haute si touristique, et une Bastide si vide...

Dans l'ombre des flux de visiteurs de la cité médiévale, le centre de Carcassonne souffre d'une vacance aggravée par le poids des zones périphériques. Les acteurs locaux veulent capitaliser sur cette veine touristique pour le réanimer.



Carcassonne (Aude), site médiéval classé au Patrimoine mondial de l'Unesco, et l'une des villes les plus visitées de France, cache en fait deux visages. Son cœur touristique bat au sein de la cité entourée du majestueux mur d'enceinte hérissé de tours. Mais c'est quelques centaines de mètres plus bas que se situe le poumon économique de la ville, dans le quartier de la Bastide. Un poumon un peu essoufflé... Les touristes ne se bousculent pas dans ces rues sans charme. Et l'offre commerciale y est des plus limitées. Non seulement le circuit marchand s'est progressivement réduit à quelques rues, telles que celles de Verdun ou Chartran, mais

plusieurs boutiques ont tiré le rideau. La partie basse de la ville affiche 23,4 % de vacance commerciale. Un taux qualifié de « très alarmant » par Sami Kitar, chargé d'études à Procos. « Selon les relevés effectués par Codata, le centre-ville a perdu 20 % de son offre commerciale depuis 2010 », ajoute-t-il.

Une ambiance tendue

Entouré de costumes, de masques, de farces et d'attrapes, Henri Bontpart tient le magasin le plus pittoresque de Carcassonne, Barral-Bontpart, rue de Verdun. « J'en suis propriétaire depuis cent trente-sept ans !, plaisante-t-il. Cette boutique appartenait déjà à mes grands-parents... » Depuis quelques

23,4%

Le taux de vacance établi par la fédération Procos, soit 91 locaux vides sur 389 (relevés de mai 2017)

46 000

Le nombre d'habitants, dont 3 000 habitants environ à la Bastide (centre-ville)

25,7%

Le taux de pauvreté

Sources : Procos, CCI de l'Aude, Ville de Carcassonne. Insee

années, confie-t-il, l'ambiance a changé à la Bastide. « De nombreux immeubles se sont dégradés. Devenus insalubres, ils ont été loués à bas prix par des marchands de sommeil et accueillent une population sans pouvoir d'achat. L'ambiance dans le centre est désormais tendue. »

Nombre de commerçants et d'enseignes nationales ont ainsi préféré mettre la clé sous la porte, soit définitivement, soit pour s'établir en périphérie. « La Bastide est passée de 10 000 à 3 000 habitants, car les gens ont changé de mode de vie, résume François Mourad, proche collaborateur du maire. En

LES ORIGINES DU MAL

- Une ville «schizophrène» entre la cité médiévale, envahie de touristes, et la Bastide, en manque de dynamisme.
- Une périphérie qui aspire les habitants et les créations commerciales.

DES RAISONS D'ESPÉRER

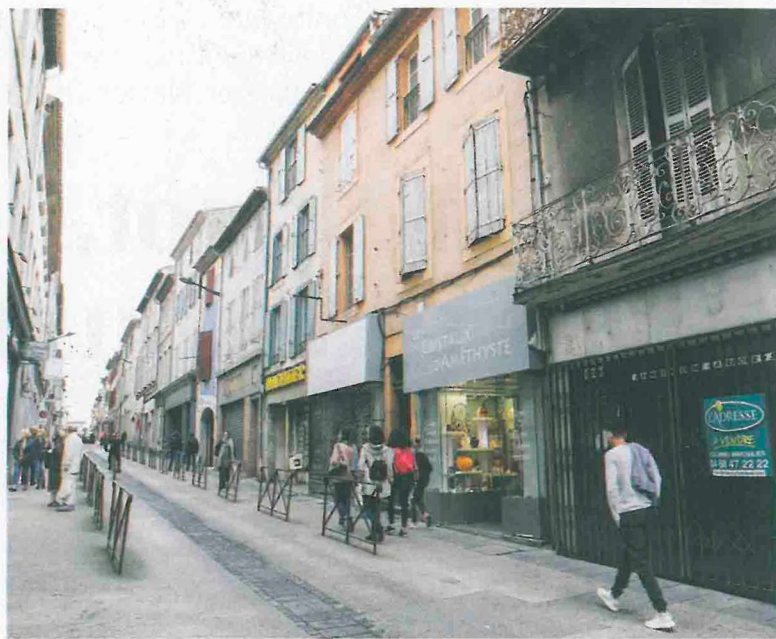
- L'opération Grand Site visant à relier la cité et la Bastide et à améliorer le circuit piéton entre les deux quartiers.



© LUDIE LECARPENTIER/REA

Immeubles insalubres gérés par des marchands de sommeil, paupérisation des habitants, offre commerciale limitée à certaines rues... Le centre-ville est fragilisé depuis quelques années.

Entre 2014 et 2017, le quartier de la Bastide, ici rue de Verdun, a connu 85 fermetures de commerces, contre 51 ouvertures.



© LUDIE LECARPENTIER/REA

périphérie, ils peuvent s'établir plus confortablement, consommer plus facilement, sans problème de parking. » Alain Pignon, le manager du centre-ville, évoque un autre facteur décisif dans cette hémorragie : « La chambre d'agriculture, celle des métiers, le conseil général, une clinique ou encore un centre de radiologie sont partis s'établir en périphérie. Nous avons ainsi perdu, en une vingtaine d'années, environ un millier d'emplois dans le centre-ville. »

Une périphérie en surdensité

Et tandis que la Bastide s'enracinait dans la paupérisation, les abords de la ville n'ont cessé de se développer, accentuant le

déséquilibre. « Alors que la périphérie de Carcassonne souffre depuis longtemps d'une surdensité commerciale, toutes les zones qui y sont implantées ont connu des extensions », note Sami Kitar. Et ce déséquilibre pourrait encore s'aggraver avec l'ouverture, à l'horizon 2019-2020, de Rocardest, une nouvelle zone offrant près de 28 000 mètres carrés de surface de vente. « Voilà qui n'aide pas un commerce de centre-ville déjà fragilisé, poursuit-il. D'autant que cette situation s'inscrit dans un contexte économique difficile. » Selon l'Insee, le taux de pauvreté atteint en effet 25,7 % à Carcassonne, et le taux de chômage, 22,7 %...

Face à ce diagnostic, les acteurs économiques ont choisi d'actionner le levier qui offrait le plus gros potentiel : celui du tourisme. « Nous voulons, avec la communauté d'agglomération, parvenir à mieux relier la cité et la Bastide et à améliorer le circuit piéton entre elles. L'idée est de profiter de l'attractivité de la cité pour

en faire bénéficier le centre-ville », explique Bernard Ballester, président de la chambre de commerce et d'industrie de l'Aude. Sur cet axe, façades et vitrines vont être entièrement rénovées. « L'État et les collectivités locales financent à hauteur de 350 000 € cette opération Grand Site », détaille le manager du centre-ville.

Aérer le centre-ville

Mais il paraît également urgent de rajeunir l'habitat du cœur marchand de Carcassonne. « Pour aérer le centre-ville et retrouver un panier moyen plus élevé, il faudra démolir certains immeubles », prévoit Bernard Ballester. Déjà, la mairie s'emploie à rénover les façades de la Bastide : « Une cinquantaine ont été refaites en trois ans, assure François Mourad. Et, en juin, nous avons inauguré un centre de congrès. » Autant d'éléments qui annoncent, selon le collaborateur du maire, « la reconquête de la Bastide ». ■

SARAH FINGER, à Carcassonne

« Les gens sont allés en périphérie, où ils peuvent s'établir plus confortablement, consommer plus facilement, sans problème de parking. La Bastide est ainsi passée de 10 000 à 3 000 habitants. »

François Mourad, collaborateur du maire de Carcassonne