

CESEL BLAGNAC
AVIS DE LA COMMISSION DU COMMERCE DE PROXIMITE
Le 17 janvier 2024

Rapporteuse : Michèle Ferlet

En septembre 2019, le CESEL a été installé et parmi les thématiques de travail retenues un groupe s'est formé pour réfléchir sur les problèmes et les perspectives du Commerce de proximité. Rapidement une pandémie mondiale nous a stoppés et nous a montré la fragilité de cet espace économique mais aussi son importance vitale.

Le groupe de départ s'est modifié et ce sont 5 personnes (Evelyne COURAUD, Michèle FERLET, Annie THOMAS, Gérard POMPIE et Didier CHAPUY) qui ont entamé une réflexion à partir d'exemples de communes de la métropole mais aussi du territoire national et de l'observation de la réalité blagnacaise.

Carole DELGA souligne dans sa préface au Guide du Commerce de Centre-Ville (conçu à l'initiative du Conseil du commerce de France), en paraphrasant Victor Hugo : « *le rue est le cordon ombilical qui relie l'individu à la société* ». La richesse de nos rues vient précisément des commerçants qui les animent.

Gérard ATLAN, Président du Conseil du Commerce de France et Bernard MORVAN, Président du Groupe de Travail Commerce de centre-ville, au sein de ce même Conseil, rappellent les défis, mais aussi les opportunités posées par la révolution numérique, la nécessaire mixité urbaine qui doit allier une offre harmonisée de commerces, de logements et de services, et la faculté à attirer, voire conserver, une clientèle en centre-ville

Créer ce souffle, accompagner cette dynamique doit être la mission de toute municipalité. C'est dans cet objectif que nous avons mené nos travaux

I. L'OFFRE COMMERCIALE DE LA VILLE DE BLAGNAC

En juin 2021 nous avons effectué un repérage des secteurs géographiques d'activités des commerces de la ville :

1) Quatre zones bien implantées ont été identifiées :

- Centre ancien
- Ritouret « les Marronniers »
- Andromède
- Catalogne et ZAC Leclerc

2) Deux secteurs en devenir :

- Maga

- Andromède phase 2

3) Des mini-zones où des commerces isolés se créent, évoluent ou disparaissent :

- Route de Grenade (entre le Relais et Lidl)
- Plan du Port - Rond-Point Maga

4) Un quartier abandonné : la Cité Layrac

Les commerces recensés répondent à la définition du commerce de proximité édictée par Marketing.com :

Le commerce de proximité est composé de points de vente de surfaces généralement réduites ou moyennes situées dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres. Un commerce de proximité peut appartenir au commerce indépendant (isolé ou organisé) ou au commerce intégré (supérette par exemple).

A moins de ¼ heure à pied du domicile

II. NOS CONSTATS EN JUIN 2021

Nous avons évacué la zone commerciale du Grand Noble (Centre commercial Leclerc) qui, même si elle constitue, pour certains riverains, la zone prioritaire de chalandise, ne correspond pas à la définition du commerce de proximité comme rappelée plus haut.

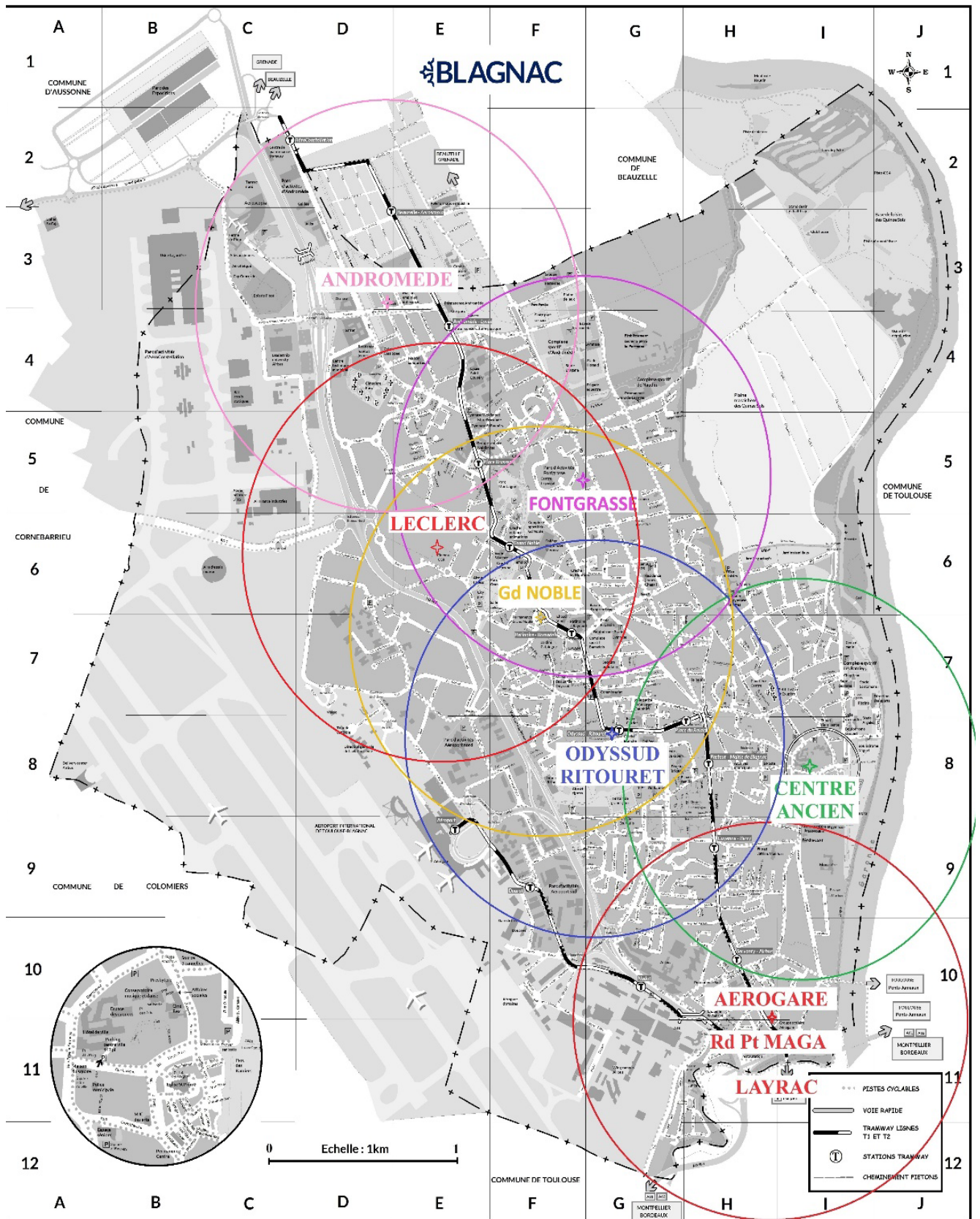
L'offre commerciale est très disparate.

Deux secteurs offrent une concentration, une diversité et une attractivité remarquables et pourtant fragiles : le Centre Ancien et la Place des Marronniers étendue au carrefour de Bélisaire.

Deux zones sont actives, mais très diffuses : l'ensemble Plan du Port – Rond-Point Maga et bas de la route de Grenade d'un côté et l'axe Route de Grenade entre le Rond-Point du Relais et le Rond-Point de Buxtehude (proche LIDL).

Deux secteurs, trop proches de la zone commerciale du Grand Noble ont du mal à trouver une identité et une attractivité : la Place de Catalogne et l'Avenue Andromède.

Ces zones ont été matérialisées sur le plan ci-joint et montre une couverture totale de la commune. Chaque cercle de 1 km de rayon matérialise un maillage remarquable.



Reprenons dans le détail nos constats.

1° Le Centre ancien

Ce secteur, le plus important en surface, de la Route de Grenade à la Garonne, regroupe le Boulevard Firmin Pons, le Boulevard Jean Rivet, la rue Croix Blanche, la rue Prosper Ferradou, la rue Pasteur, la rue Lavigne mais inclut également la Place Lavoisier et un marché hebdomadaire le samedi matin.

L'ensemble des commerces et des services, très concentrés, se retrouve dans cette zone, même si, au moment du constat en juin 2021, deux manques font cruellement défaut, à savoir une absence de point presse et des commerces de confection en particulier masculin. En ce qui concerne le point presse, à cette date, deux solutions sont en attente de décision : un kiosque à journaux sur la Place Jean-Louis Puig ou la reprise par un autre commerçant (bureau de tabac ou autre). Pour le commerce de confection rien n'est prévu.

En ce qui concerne la place Lavoisier, ce sont des problèmes d'incivilité qui sont la cause du manque de convivialité de cet espace.

2° Plusieurs « Centres Modernes »

Cet espace regroupe plusieurs zones commerciales et recoupe en partie certaines autres zones. Il comprend :

La Place des marronniers et le carrefour Bélisaire

L'ensemble des commerces, assez concentré, de cette place répond aux besoins de riverains et des clients de la zone d'attraction. Cependant, les travaux de la nouvelle station de tramway, associés au Festival des Lanternes, mal implanté, et aux conséquences de la pandémie ont fait apparaître plusieurs signaux alarmants : fermeture pour cause de maladie du magasin de presse et bureau de tabac, annonce de mise en vente d'une boulangerie, de la boucherie et d'un des restaurants pour des raisons de départs en retraites des gérants. Signal alarmant aussi pour le supermarché Carrefour Market en graves difficultés financières dues aux événements décrits ci-dessus.

Les quelques commerces du carrefour Bélisaire amènent à ce quartier des offres supplémentaires n'entrant pas en concurrence directe avec ceux de la place des Marronniers.

L'ensemble Plan du Port – Carrefour Maga – Bas de la Route de Grenade

Les quelques commerces sont très éparés sur cette zone et ne répondent aux conditions des commerces qu'à travers des surfaces moyennes, type supermarché (Carrefour Market et Picard). L'implantation future d'une station de métro couplée à une gare d'échange des lignes du tramway vers l'aéroport et le MEET via Blagnac Centre, Odysud, le Grand Noble, devra faire l'objet de toutes nos attentions.

Le développement de cette zone sera très important notamment pour le Quartier Layrac où il n'y a aucun commerce.

L'axe Route de Grenade entre les carrefours du Relais et de Buxtehude

Cet axe est très bien achalandé en commerces de bouche, comprend un supermarché (LIDL) et draine les riverains de l'axe routier vers Grenade. Il peut être considéré comme faisant partie d'un autre centre-ville, celui de la zone moderne érigée à partir des années 1980.

L'ensemble Patinoire-Place de Catalogne-Place de la Révolution

Construit à la suite du quartier Odyssud cet espace n'a jamais pris une place prépondérante dans la vie économique de Blagnac du fait de la trop grande proximité de la ZAC du Grand Noble. De plus, de graves problèmes de sécurité y ont surgi et rendu toute animation impossible.

Fontgrasse, le Grand Noble et Andromède

C'est en grande partie la ville nouvelle de Blagnac puisque ces deux zones regroupent les ensembles d'Andromède des phases 1 et 3.

L'avenue d'Andromède concentre également plusieurs commerces dont un supermarché, une boulangerie devenue la plus réputée sur la ville, des petits commerces de vin, un tabac-presse. ...

La proximité de la ZAC du Grand Noble est peut-être la cause d'un moindre développement d'autres commerces.

III. LES ACTIONS DEVELOPPÉES PAR LA COMMISSION

Le Centre Ancien

Il nous a semblé que l'urgence se situait dans le centre ancien avec la réouverture d'un point-presse. Plusieurs orientations pouvaient être étudiées : la réouverture d'un nouveau point Presse en lieu et place de l'existant, mais les démarches entreprises par l'ancien propriétaire étaient restées infructueuses.

Grâce aux diverses propositions de la Commission, deux orientations ont été menées de front :

- La recherche d'un commerce déjà existant acceptant l'ouverture d'un coin Presse,
- l'implantation d'un kiosque à journaux sur la Place Jean-Louis Puig.

Sur intervention de la Municipalité, le bureau de Tabacs « Le Colibri » a accepté de tenter l'expérience qui s'avère à ce jour très positive.

Andromède et Grand Noble

Deux enquêtes menées par des étudiantes en BTS du lycée Ozenne auprès des commerces et des usagers de ces zones, pour tenter de recenser les besoins, les manques et les habitudes des habitants de la zone concernée ont apporté des résultats mitigés (voir annexes), l'attrait du centre commercial Leclerc faussant les données.

Une enquête diligentée par l'Association des Commerçants de Blagnac n'a pas fait l'écho de problèmes particuliers.

Les quartiers reconnus sensibles : comment agir ?

Des problèmes de sécurité ont été recensés dans certains quartiers : Place de Catalogne, Place Lavoisier et Place des Marronniers en particulier. Des problèmes liés au trafic de stupéfiants ont été portés à la connaissance de la commission.

La ville de Toulouse semblant avoir pu solutionner en partie des situations similaires comme Place Arnaud Bernard à Toulouse. Nous avons souhaité nous approprier leur expérience. La commission a rencontré, le 17 mai 2021, l'adjoint au maire de Toulouse, M. Arzac et le chef de service « centralités et commerces » de Toulouse Métropole, M. Caruhel, qui ont apporté des réponses à nos interrogations. Deux ans après, nous avons pu échanger avec Madame Marie Geyer, directrice de l'urbanisme commercial à la mairie et à la métropole de Toulouse, le 22 mars 2023.

De la transformation d'Arnaud Bernard, il ressort qu'il faut :

- Conserver la mixité commerces et fréquentation urbaine.
- Assurer la diversité de l'offre commerciale.
- Favoriser des locaux moyens (500 m²).
- Réguler s'il y a un changement de destination du commerce.
- Préconiser la qualité du commerce, non la surface, et la diversité de l'offre.
- Opter pour des commerces éphémères pour amener de l'attractivité.
- Envisager la préemption si nécessaire avec appels à projets sur les locaux, appel à candidatures, rencontre avec les porteurs de projets, revente de baux ou des fonds.

S'il s'agit de procéder à un aménagement, nos interlocuteurs ont préconisé :

- Préférer un seul opérateur aménageur pour éviter une succession de propriétaires ingérable. Ce cas va se poser pour Maga.
- En cas de problèmes d'insécurité, alerter les maires de quartier ou équivalents et la police municipale.
- Travailler si possible en amont sur les formes urbaines (rideaux de fer en intérieur, rayons perpendiculaires à la vitrine, pas d'arcades...)

La commission fait siennes les préconisations et actions mises en œuvre par nos voisins métropolitains.

IV. INQUIETUDES ACTUELLES, POINTS NOIRS ET PRECONISATIONS POUR DEVELOPPER LES COMMERCES DE PROXIMITE

Quelques inquiétudes actuelles :

- **Le déplacement des trafics :**

La municipalité grâce à une concertation avec des ateliers participatifs et une action des différentes polices a amené des résultats positifs sur la Place de Catalogne, qui a retrouvé une convivialité et une diminution des trafics. Cependant, et comme à Toulouse où les problèmes de trafic se sont déplacés de la Place Arnaud Bernard à la Place Jeanne d'Arc, les problèmes de sécurité se sont déplacés de la Place de Catalogne à la Place des Marronniers. Qu'en sera-t-il lorsque le réaménagement de la Place des Marronniers sera terminé ?

- **Contrôler le développement de nouveaux secteurs :**

A Andromède, avec le lancement d'une nouvelle phase, il nous semble nécessaire une concertation avec l'organisme Oppidéa (que nous n'avons pas pu rencontrer à ce jour) sur l'implantation de nouveaux centres d'attractivité. De même à Maga (station de métro), même si nous savons que Toulouse-Métropole ne souhaite pas que chaque station devienne un secteur « commerces de proximité », une offre commerciale doit être développée dans ce secteur du fait d'une importante concentration de population et d'un intense transit d'usagers des transports en commun.

- **Toujours des inquiétudes dans le centre ancien :**

Rue Pasteur, des enseignes se ferment ou s'ouvrent et des espaces vides restent en attente de futurs projets. Une nouvelle épicerie fine a ouvert derrière la Poste (actuellement en travaux et donc peu attractive). La partie entre le haut de la rue de Buches et la route de Grenade est carrément sinistrée.

- **Nous avons identifié des inquiétudes des citoyens** quant à l'ouverture de commerces identitaires, en particulier de boucheries, qui auraient pour conséquences de réduire l'offre commerciale à laquelle sont habitués les habitants des différents quartiers.

Bien identifier les points noirs et les solutions à préconiser

Certains points noirs ont été mis en évidence, qui peuvent à terme entraîner des conséquences sur l'attractivité de ces cœurs de quartier et contre lesquels il faut trouver des solutions.

- Le coût des locaux.
- La volatilité de la clientèle due aux déplacements de centres d'attractivités décidés par la municipalité (ex : les conservatoires de musique et de danse).
- L'impact des décisions d'aménagement de la municipalité qui doit

être attentive aux conséquences sur les commerces existants (on l'a vu avec les travaux du tram et le Festival des Lanternes)

- La capacité de se déplacer, la mobilité plus difficile pour certains. On pense en particulier aux seniors ou aux personnes handicapées. Et donc l'intérêt de conserver une offre de déplacement gratuite comme la Caouéquine.
- Les difficultés d'accès et de stationnement.
- La baisse de la population dans le centre et parfois le vieillissement
- La concurrence de la grande surface du Grand-Noble.
- Les achats par Internet

D'autres pistes à suivre préconisées par la Commission

Préserver un maillage équilibré dans les quartiers en proposant une offre commerciale variée d'où la nécessité d'avoir des liens avec toutes les composantes d'un quartier : commerçants et riverains. La commission constate que la municipalité a pris conscience de la nécessité de cette concertation et multiplie actuellement les concertations avec les habitants dans différents quartiers de notre ville.

Une autre préconisation serait de préempter les commerces libérés et qui trouvent difficilement un repreneur et d'y implanter des commerces éphémères qui ont le double avantage de coûter moins cher au commerçant et de maintenir une animation.

On constate ici et là des fermetures ou des ouvertures de commerces très divers dans des endroits parfois surprenants. Quelle étude d'impact y a-t'il eut ? Quelle part a joué la mairie ? Quels conseils peut-elle apporter ?

Aussi, pour la commission, il faut se pencher sur le taux croissant de vacance des locaux commerciaux et mettre en place une cellule apte à suivre et aider les turn-over, recenser les besoins des commerçants, cellule qui pourrait également gérer une veille active stratégique sur les sites d'implantation à fort potentiel.

La localisation des commerces dans les quartiers et l'équilibre de leur répartition doit être un point de vigilance de la municipalité pour répondre à « la ville du quart d'heure à pied », compte tenu du souhait d'encourager les habitants à la pratique de l'activité physique _ politique sport santé _ et aussi de participer au « bien vieillir », point évoqué dans le rapport Cesel « l'urbanisme favorable à la santé » .

Enfin à l'heure de la transition écologique, l'action de la mairie pourrait être d'encourager l'éco-responsabilité des commerçants (éclairage des vitrines, gestion des déchets...) et les aider à mutualiser leurs moyens (locaux communs de logistique, livraisons), en un mot, intégrer les commerçants dans l'action et les projets municipaux en la matière.

V. DES IDEES POUR ANIMER LA VILLE ET SES DIFFERENTS QUARTIERS

Des idées pour animer la ville et ses différents quartiers, en lien avec les commerces de proximité et l'association des commerçants, dans le but d'inclure toutes les communautés de la ville.

- Encourager les commerces multifonctions
- Commerces éphémères, porteurs d'animation
- Marchés de Plein vent supplémentaires (Andromède)
- Marché du mercredi ouvert à l'artisanat
- Marché aux fleurs une fois par mois dans des quartiers différents
- Départ du carnaval de quartiers différents chaque année
- Piétonnisation du centre ancien une fois par mois
- Opération vide-greniers régulièrement.
- Animation pour les enfants avec les Clic sur un thème qui évoque le commerce (ex : à quoi sert un commerce, c'est quoi une boulangerie ?)
- Concerts dans les rues commerçantes : toute la ville chante
- Patrimoine : visite des quartiers et de leurs commerces emblématiques / ateliers peintures
- Bals en plein air, guinguettes
- Animation commerciale par les associations de commerçants (poursuite et amplification aux autres zones au-delà du centre-ville...)
- Communication dans le Forum sur la vitalité des commerces et interview d'un commerçant ou artisan.
- Association des commerçants et artisans à des événements comme la fête du commerce et de l'artisanat.

Conclusion

Si on fait le bilan de nos recherches, force est de constater qu'il n'y a rien de plus aléatoire qu'un commerce de proximité, d'abord parce que privé, il dépend des intentions et des possibilités du candidat à l'ouverture, l'achat ou la fermeture du négoce, ensuite parce qu'il dépend de son succès ou pas.

Nous devons souligner le grand attachement des citoyens aux commerces de proximité, l'attractivité qu'ils apportent aux différents quartiers où ils sont implantés, leur impact sur le vivre-ensemble et la vie économique. Il n'y a pas de modèle unique mais le rôle de la municipalité pourrait être un rôle de veille, de facilitateur et de médiation, sans oublier le volet essentiel de la sécurité et la place qui est la sienne en termes d'aménagement.

Annexes

- Questionnaire préparatif à l'enquête menée par les étudiantes en BTS du lycée Ozanne sur les commerces d'Andromède et du Grand Noble. (enquête sur les attentes et habitudes des usagers, enquête sur les attentes des commerçants)
- Résultats de ces enquêtes menées par les étudiantes en BTS du lycée Ozanne.
- Résultat d'une enquête menée par Matteo Beltram, président de l'association, auprès des adhérents de l'association « Blagnac, mon commerce ».

- Résumé de la rencontre avec Mme Marie Geyer, directrice de l'urbanisme commercial à la mairie et métropole de Toulouse (03 .2023)
- Etude de 1979 sur les commerces, place des Marronniers.
- Le guide de référence sur les commerces.

Remerciements

Nous remercions vivement pour l'aide qu'ils ont bien voulu nous apporter et le temps qu'ils nous ont consacré :

M. Arzac, adjoint au maire de Toulouse.

M.Carhuel, directeur du service « Centralités et commerces » de Toulouse-Métropole

Mme Marie Geyer, directrice de l'urbanisme commercial à la mairie et métropole de Toulouse.

Mmes Hironde et F.Foli , professeures au lycée Ozenne.

M. Didier Commincas, adjoint au maire de Blagnac en charge des commerces et services.

M. Mattéo Beltram, Président de l'association « Blagnac, mon commerce »

Mme Emilie Adeline, animatrice des ateliers urbains de la Ville de Blagnac.

Tous les commerçants qui ont bien voulu nous consacrer un peu de leur temps.