

COMMERCE ET LOGEMENT DANS LE MILIEU URBAIN

À quoi ressemble votre ville ? Avez-vous bien vu qu'elle ne cesse de se modifier ? Il se pourrait bien que vous viviez avec des images d'autrefois (ou de naguère) dans une ville qui ne correspond peut-être plus tout à fait à l'image que vous vous en faites. Parlons des villes en moyenne. De ces villes moyennes qui forment l'essentiel de la trame urbaine en Wallonie.

Vous voyez bien que les commerces du centre urbain (en ce compris les débits de boissons et autres snacks) ont quelque mal à s'« accrocher ». À côté de quelques « maisons » érigées en monuments et que la génération précédente a fréquentées avant vous, combien de commerces qui naissent, brillent un instant puis s'étiolent et meurent avant que trois ans ou cinq ans ne se passent. Où vont-ils donc ceux qui ont tenté cette expérience puis s'échappent avant que les difficultés deviennent trop grandes ? À moins qu'ils ne succombent finalement sous le poids de l'endettement.

Vous ferez le compte des commerces à remettre. Vous établirez un tableau des secteurs représentés (alimentation, vêtements, chaussures, restauration rapide ...). Vous jugerez enfin si le nombre total de boutiques augmente ou s'il diminue (en se retirant notamment de certaines rues secondaires autrefois manifestement plus florissantes sur le plan commercial). Grâce à une petite enquête rétrospective (facile à réaliser auprès des parents et des grands-parents), vous pourrez établir l'une ou l'autre tendance sur le long terme.

Considérez donc la principale rue commerçante. Des indices discrets vous montreront que les maisons sont habitées en permanence ou, au contraire, délaissées le soir au profit, par exemple, d'une fermette du village voisin ou d'une villa de la périphérie urbaine (quand ce n'est pas de la périphérie d'une autre ville plus ou moins éloignée).

S'il n'y a qu'une seule entrée de type magasin. Si la façade est dépourvue de boîte aux lettres ou de sonnette au moment où le volet descend pour la nuit, pour le jour de fermeture ou pour les vacances. Si la maison n'est pas raccordée à la télédistribution. Si les fenêtres de l'étage sont obstinément noires lorsque vient la nuit. Et si les rideaux y manquent ou pendent plus ou moins lamentablement ...

Tant que vous y êtes, faites donc l'inventaire des grandes surfaces. Au centre-ville d'abord. Vous y découvrirez rapidement l'un ou l'autre de ces commerces équipés de plusieurs caisses enregistreuses susceptibles de fonctionner en même temps. De ces commerces essentiellement tournés vers les divers sec-

teurs de l'alimentation (sans oublier un éventail de produits de première nécessité dans le domaine de l'hygiène et de l'entretien de l'habitation). La surface commerciale est étroitement imbriquée dans le tissu serré du vieux parcellaire urbain. Un parking sur terrasse ou en parcelle arrière l'accompagne nécessairement. C'est là un argument commercial de première importance pour des commerces de ce type.

Peut-on parler de « grandes surfaces » à propos de commerces plus spécialisés mais s'étendant sur des superficies assez comparables à celle occupée par les établissements commerciaux de la première catégorie que nous venons d'évoquer ? Commerces de vêtements ou de produits de papeterie et de librairie notamment ?

Observons les données du paysage urbain avant d'en juger. Considérons d'abord la façade ? Est-elle ancienne ou récente ? Est-elle composée (à l'étage notamment) de plusieurs « façades » rappelant que le magasin se trouve installé sur l'assiette de plusieurs parcelles anciennes. Si la façade est large, une comparaison avec le gabarit moyen des autres immeubles de la rue permettra de juger de l'évolution qui a conduit à la grande surface que nous sommes occupés à examiner. Une observation attentive pourra permettre à cet égard de voir de quelle manière on est passé de plusieurs petites parcelles à la grande parcelle avouée par l'organisation actuelle du rez-de-chaussée. Pénétrant dans l'immeuble, nous pourrions peut-être, toujours par comparaison, découvrir de quelle manière la surface s'est étendue au détriment d'une ancienne cour ou d'un jardin. L'irrégularité des contours de la surface commerciale permettra parfois de juger de quelle manière la « grande » surface s'est construite en empiétant sur le parcellaire intérieur du quartier. Un rapide tour du bloc permettra parfois de collecter des informations complémentaires et d'évaluer l'impact de l'entreprise sur son environnement immédiat (et sur l'image de la ville).

Considérez à part les grandes surfaces qui se sont installées en couronne sur le pourtour de la ville. La trame parcellaire y est sans doute plus souple et a pu se prêter à un maillage aux proportions plus larges. On n'a pas eu les mêmes difficultés pour y planter, de neuf, une

grande surface commerciale dépourvue d'étage mais dotée, en façade et/ou latéralement, d'un parking plus ou moins conséquent. Tout y est plus fonctionnel. Jusqu'à l'accès, qui privilégie toutefois le client motorisé. L'important étant d'être vu et d'avoir pignon sur rue, la grande surface se trouve habituellement à proximité d'un carrefour important ou le long d'une voie de grand passage.

Visitez enfin ces alignements plus ou moins continus de « grandes surfaces » établies à la file plutôt vers l'extrémité des faubourgs de la ville. Les concessionnaires automobiles le disputent aux établissements se consacrant à la hi-fi, à l'électroménager, à la literie, au mobilier ou même à l'une ou l'autre forme de restauration rapide.

De cette manière, vous aurez fait le tour du secteur de la distribution. Vous pourrez sans doute sans trop de peine en dresser une rapide et sommaire cartographie. Vous aurez reconstitué les principales stratégies d'investissement de l'espace urbain et périurbain. Vous aurez également ouvert des perspectives sur quelques grands moments de l'histoire de la distribution. Vous pourrez, si vous le souhaitez, transposer vos observations ou vos conclusions sur d'autres terrains moins familiers (la ville voisine) et/ou moins couramment parcourus (tel pôle régional).

Revenons au centre urbain et centrons cette fois notre attention sur les données relatives à l'habitat. Vous aurez jugé déjà de la densité de la population résidente dans les principales rues commerçantes. Mettez-vous cette fois à la recherche des indices qui vous permettront de découvrir les immeubles à habitations multiples. Certains sont d'une approche aisée. Ils ont un nom. Possèdent un hall individualisé dans lequel sont rassemblées les boîtes aux lettres et les sonnettes. Et expriment par leur façade la superposition d'une série de trois, quatre ou cinq appartements. Parfois nettement plus lorsque la façade est large et comporte à chaque niveau une succession de deux, trois ou quatre appartements.

De tels immeubles ont actuellement le vent en poupe. Ils trahissent, généralement au profit de couples jeunes ou de personnes âgées, la recherche d'un environnement fonctionnel à l'égard duquel le critère de superficie ne joue guère ou apparaîtrait même comme un inconvénient s'il devait représenter trop de travail d'entretien. La diminution statistique du nombre de personnes composant un ménage contribue également à expliquer l'attrait exercé par ces habitations aux espaces relativement réduits. Ces immeubles disposent de garages

privés et constituent parfois pour tel ou tel propriétaire d'âge mûr un investissement qu'il rentabilisera par une mise en location en attendant de pouvoir (ou devoir) en user personnellement.

Ces immeubles ne poussent pas n'importe où. Ils auraient plutôt, même, tendance à se rassembler. Les inventorier ne pose guère de problème. En les replaçant sur un plan de la ville, on leur reconnaît en général une belle attirance pour les gares et les secteurs commerciaux.

Aguerris par cette enquête, vous aurez peut-être la curiosité d'aller à la recherche des sonnettes multiples ou, tout au moins, d'apprendre à y prêter attention. Le phénomène sous-jacent est du même type mais se manifeste ici dans le cadre de l'habitat traditionnel. C'est sous l'effet d'une volonté de valorisation de vastes espaces autrefois affectés à des ateliers (ou commerces de détail) ou à des résidences de moyen ou haut niveau que l'on y découvre aujourd'hui une subdivision en quelques studios, petits appartements, kots ou meublés. Il vous sera difficile de juger de la qualité humaine et du confort des habitats ainsi mis en place. Il fait savoir que ces logements tombent bien souvent sous la loupe des services sociaux liés au Centre Public d'Action Sociale. Par ce biais, il vous sera peut-être loisible d'obtenir des informations globales (non individualisées) sur les forces et les phénomènes en présence. Le phénomène des meublés, s'il est largement implanté, est généralement considéré comme un indice particulièrement significatif d'une situation sociale critique. La multiplication actuelle des (très) petits habitats ne tient pas toujours à des difficultés économiques dans le chef des locataires mais peut également être rapprochée de la diminution progressive du chiffre moyen d'individus par ménage et d'une plus grande volatilité (ou, tout au moins, moins grande stabilité) des cellules « familiales ».

Il vous reste maintenant à parcourir les rues de la ville.

Autour de la Grand Place, vous n'aurez sans doute pas trop de peine à repérer les habitations de quelques « notables », généralement attachés à des professions libérales. Des plaques de cuivre ou des enseignes discrètes sont autant d'indices qui vous permettront d'identifier l'habitation d'un notaire, d'un avocat, d'un médecin, d'un dentiste ou de quelqu'autre représentant d'une profession dite libérale. Ils sont loin d'habiter tous dans le centre urbain. Certains n'ont de cabinet qu'en association avec un confrère ou dans la clinique voisine. Il faut se résoudre là à ne pas

pouvoir affiner le regard sur la face discrète de la ville.

Viendront ensuite les quartiers plus récents habituellement construits en long et en large dès les dernières décennies du 19^e siècle. La voirie est assez large et permet assez facilement le stationnement d'un véhicule et le croisement des deux autres. Les trottoirs y ont habituellement une bonne largeur et l'habitat y présente un caractère plutôt stéréotypé. C'est

généralement le domaine de la « maison belge contemporaine » dont l'extérieur vous permettra parfois de juger si elle a subi une rénovation (et donc un changement fondamental de son fonctionnement) ou si elle fonctionne toujours selon le modèle original de la première moitié du 20^e siècle.

Gérard Bavay.