



## Politiques publiques et embourgeoisement des centres à Annecy et Chambéry

### Prémices de centralités sélectives en ville moyenne ?

Adriane Henry et Lionel Laslaz

*Les villes moyennes connaissent-elles à leur tour une sélectivité sociale croissante des usages de leurs espaces centraux ? Adriane Henry et Lionel Laslaz apportent de premiers éléments de réponse, en insistant notamment sur le rôle des politiques locales, à partir d'une observation des évolutions récentes des centres-villes d'Annecy et de Chambéry.*

Depuis une quinzaine d'années, Annecy et Chambéry, les préfectures de Haute-Savoie et de Savoie, ont vu leur centre-ville « monter en gamme ». Dans un contexte de forte attractivité résidentielle, le cœur historique des deux villes a en effet connu, avec un certain décalage dans le temps, des évolutions rappelant par certains traits le processus de gentrification observé dans les métropoles, fondé sur une (ré)appropriation des espaces centraux par des catégories socioprofessionnelles favorisées. Ce processus semble être désormais accompagné, sinon encouragé, par des politiques publiques visant à sélectionner les usages et les pratiques légitimes des espaces urbains centraux. Au point qu'on puisse se demander quels sont les acteurs et les objectifs de ces politiques et s'il existe une spécificité des villes moyennes en la matière.

### Deux villes moyennes en forte croissance

Annecy et Chambéry connaissent depuis une quinzaine d'années des dynamiques démographiques favorables : alors que la population de l'aire urbaine d'Annecy a cru de plus de 10 % entre 1999 et 2011, celle de Chambéry a progressé de près de 65 % – en lien, il est vrai, avec l'absorption statistique de l'aire urbaine d'Aix-les-Bains (tableau 1). Après s'être principalement portée sur la banlieue et plus encore sur la couronne périurbaine dans les années 1980 et 1990, cette croissance concerne désormais à nouveau les villes-centres des deux agglomérations. Ainsi, la population communale d'Annecy connaît une hausse constante depuis une vingtaine d'années, en dépit d'un prix de l'immobilier parmi les plus élevés de France<sup>1</sup>. À Chambéry, après une phase active d'étalement urbain entre 1985 et 1995, la dynamique résidentielle des années 2000 a gagné la ville-centre (tableau 1). La requalification de friches industrielles, mais aussi la densification des interstices urbains, y ont donné lieu à la construction de grands programmes immobiliers, souvent de standing, même si les logements sociaux n'ont pas été délaissés dans la ville de l'un des « pères » de la loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) (Louis Besson, secrétaire d'État chargé du logement dans le gouvernement Jospin, fut maire de 1989 à 2007).

De gabarit très proche, ces deux villes moyennes ou « intermédiaires », que la DATAR qualifie de « tertiarisées » (Aubert 2011), présentent une relative diversité fonctionnelle. C'est notamment le

<sup>1</sup> D'après le site des notaires de France, *Immoprix*, les prix moyens des appartements anciens dans les trois quartiers du centre-ville de Chambéry sont de 2 300 €/m<sup>2</sup> (donc inférieurs à Aix-les-Bains et à la moyenne départementale de 2 660 €/m<sup>2</sup>). En revanche, les quatre quartiers du centre-ville d'Annecy affichent une moyenne de 4 415 €/m<sup>2</sup>, soit près du double de Chambéry. Seul le littoral de Provence-Alpes-Côte d'Azur et certaines communes aisées de la région parisienne atteignent de telles valeurs. Source : [www.immoprix.com/cartoImmoprix/AfficherCarte](http://www.immoprix.com/cartoImmoprix/AfficherCarte).

cas d'Annecy, en raison de la présence ancienne de l'industrie et d'une grappe dynamique de PME-PMI en lien avec la montagne et les sports de loisirs. La fonction publique d'État a toujours occupé une place plus importante à Chambéry<sup>2</sup>. Les deux chefs-lieux sont également aux portes des plus grandes stations de ski des Alpes du Nord. Au plan socio-démographique, les profils des deux villes sont proches, même si la préfecture de la Savoie présente un revenu moyen inférieur et des disparités sociales supérieures à sa voisine (tableau 1).

**Tableau 1 : Deux préfectures en forte croissance démographique et aux revenus moyens élevés**

Indicateurs/Villes	Chambéry	Annecy
Centre-ville (nombre d'habitants)	9 323	7 905
Ville-centre (nombre d'habitants)	60 299	53 013
Unité urbaine (nombre d'habitants)	174 833	157 805
Aire urbaine (nombre d'habitants)	216 091	215 701
Croissance démographique de la ville-centre 1999-2011	+4,8 %	+1,3 %
Croissance démographique de l'aire urbaine 1999-2011	+65 %	+13,7 %
Revenu moyen par foyer fiscal de la ville-centre (2009)	21 514 €	23 316 €
Médiane des revenus déclarés par unité de consommation de la ville-centre	17 891 €	20 383 €
Pourcentage de foyers fiscaux imposables de la ville-centre	52 %	58,7 %

Sources : INSEE, 2005 à 2014<sup>3</sup>.

### Des centres en cours d'embourgeoisement

Les deux agglomérations disposent d'un cœur de ville historique patrimonialisé (26 monuments historiques à Chambéry – qui bénéficie du statut de secteur sauvegardé depuis 1969 –, 21 à Annecy), support de flux touristiques conséquents (notamment à Annecy). Ces centres ont connu ces dernières années des évolutions qui se rapprochent, quoiqu'étant plus limitées dans l'espace et décalées dans le temps, du processus de gentrification identifié dans les grandes métropoles (Clerval 2010 ; Chabrol 2011). À Annecy, l'embourgeoisement des espaces centraux commence dès la fin des années 1980 et connaît ensuite une diffusion rapide et généralisée dans les différents quartiers du cœur de ville (Albigny, Courier, Bonlieu et Vieille Ville, en lien avec l'opération d'aménagement Sainte-Claire – *cf. infra*). À Chambéry, une partie importante de la vieille ville reste dégradée et paupérisée jusqu'au début des années 1990. Les formes d'embourgeoisement y sont plus récentes et plus ponctuelles.

Même si la plupart des chiffres disponibles concernent l'ensemble des deux communes et non les seuls centres-villes, plusieurs indicateurs statistiques illustrent cette tendance entre 1999 et 2011, comme la croissance rapide de la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (à Chambéry, sa part passe de 6,5 % à 9,1 % de la population des plus de 15 ans ; à Annecy, de 7,9 % à

<sup>2</sup> Chambéry fut capitale des États de Savoie (1416-1563), avant de perdre ce statut au profit de Turin. Annexés provisoirement de 1792 à 1815, les deux départements savoyards furent définitivement rattachés à la France en 1860.

<sup>3</sup> Voir en ligne ici : [www.statistiques-locales.insee.fr](http://www.statistiques-locales.insee.fr).

11 %<sup>4</sup>) ou la progression de la part des diplômés de l'enseignement supérieur dans la population (de 23 % à 35,3 % à Annecy ; de 21 % à 30,5 % à Chambéry), à un rythme sensiblement supérieur à la fois aux moyennes départementales et à celles des villes de même catégorie (Aubert 2011). Les fiches de l'*Observatoire des territoires de la Savoie* (DDT 73 2014) et une enquête par questionnaires<sup>5</sup> ont permis de confirmer l'évolution vers le haut des profils socioprofessionnels de la population des deux centres (Henry 2013). Dans le même temps, les prix de l'immobilier ont été multipliés par 2,4 à Annecy et par 2 à Chambéry entre 1999 à 2013.

### **La requalification urbaine pour préserver l'« esprit des centres » ?**

La transformation des centres revêt une dimension perceptible et une part cachée relevant de ce que Michel Lussault nomme « régime de visibilité »<sup>6</sup>, c'est-à-dire la dimension matérielle, les récits ou les figures que les acteurs produisent sur la ville. Les récents aménagements réalisés dans les deux centres-villes peuvent être analysés à l'aune de ce régime.

En effet, à Annecy comme à Chambéry, des projets significatifs ont été lancés en faveur de la « requalification du centre » : amélioration de la qualité urbaine et architecturale, mise en scène du caractère historique (« faire ancien » ; Périgois 2006), réaménagement des principaux espaces publics ou encore transformation du mobilier urbain. À Chambéry, le classement en 2013 du centre-ville en ZPPAUP<sup>7</sup> constitue une forme de concrétisation et de labellisation de ces efforts. La ville fait, par ailleurs, partie de l'association Centre-ville en mouvement, dont la charte affiche la volonté de « développer les équipements, les services [...] poursuivre la requalification du centre et valoriser les espaces publics »<sup>8</sup>. À Annecy, la construction récente du Carré Saint-François (128 logements de standing), sur l'ancien site du collège éponyme, témoigne de cette même volonté de valoriser l'alliance entre patrimoine et centralité.

De façon caractéristique, ces aménagements sont mobilisés dans les discours politiques locaux au service de la « préservation des ambiances » et de l'« esprit » du centre, mais aussi du renforcement de l'attractivité résidentielle et commerciale des deux villes. Il s'agit explicitement d'attirer de nouveaux habitants, mais aussi des clients potentiels issus de l'ensemble du bassin de vie, dans les espaces centraux, tout en affirmant une qualité de vie reconnue afin d'échapper à la banalisation du statut de ville moyenne. Ainsi, selon un urbaniste rencontré lors des entretiens conduits à Chambéry, « si les gens achètent en centre ancien et pas dans un lotissement, c'est une réelle volonté, et c'est pour le caractère du centre et la qualité de vie »<sup>9</sup>.

### **La montée en gamme de l'offre commerciale : stratégie des opérateurs privés ou choix politique ?**

Ces actions se sont accompagnées d'une montée en gamme de l'offre commerciale dans les deux centres. La stratégie de diversification géographique de certaines grandes enseignes a conduit à l'implantation récente de commerces culturels comme la Fnac, de grandes chaînes de vêtements ou

<sup>4</sup> À Bourg-en-Bresse et Valence, autres villes moyennes préfectures de la région Rhône-Alpes, ces taux sont respectivement de 6,3 % et 7,8 %.

<sup>5</sup> En tout, 75 personnes (38 à Chambéry, 37 à Annecy) ont été interrogées par téléphone sous forme de questionnaires anonymes. Le panel est composé d'individus pris au hasard dans les annuaires téléphoniques (année 2010) à condition qu'ils habitent dans le centre-ville. Les heures d'enquêtes ont été sélectionnées avec l'objectif d'interroger le plus grand nombre d'individus (actifs, retraités, étudiants...).

<sup>6</sup> « Les substances sociales deviennent visibles [par leurs spatialités] » (Lussault in Lévy et Lussault 2013, p. 1091).

<sup>7</sup> Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ; elle englobe toutefois également les grands ensembles de l'ancienne zone à urbaniser en priorité (ZUP), considérés comme un patrimoine architectural caractéristique du xx<sup>e</sup> siècle.

<sup>8</sup> Association créée par des maires et parlementaires, dont la présidente est Bernadette Laclais, maire de Chambéry de 2007 à 2014. Voir : [www.centre-ville.org](http://www.centre-ville.org).

<sup>9</sup> Entretien réalisé en mars 2013.

encore d'épicerie fines comme La Comtesse du Barry. Tout aussi caractéristique est l'installation dans les deux centres historiques de supérettes de proximité créées spécifiquement par certaines franchises nationales pour répondre aux évolutions des centres et aux attentes d'une clientèle de classes moyennes urbaines.

Ces implantations ont été encouragées par les élus et les acteurs économiques locaux. En effet, l'utilisation d'outils incitatifs ou prescriptifs a permis aux municipalités de procéder à une sélection des activités commerciales, qui a privilégié les enseignes de qualité au détriment, par exemple, de celles de la restauration rapide du type *fast food* et kebab, jugées en discordance avec la nouvelle image du centre. À Annecy, il s'agit d'une sélection de fait, car les « baux commerciaux se négocient à prix d'or »<sup>10</sup>, ce qui évince progressivement les petits commerces de produits courants. À Chambéry, le droit de préemption et la délivrance sélective d'autorisations d'implantation des commerces ont été utilisés pour « avoir la mainmise sur les activités à l'intérieur [...] et avoir des enseignes de qualité »<sup>11</sup>. En dépit de l'absence de politique officielle, il n'existe pas moins une volonté implicite de sélection des implantations commerciales.

### **Quartier des Halles à Chambéry *versus* Courrier à Annecy**

À Chambéry, le quartier des Halles a fait l'objet, entre 2008 et 2012, d'un vaste projet de réhabilitation, au croisement entre les objectifs de requalification urbaine et de revitalisation commerciale. Ce secteur central et emblématique du commerce depuis 1862 s'était progressivement dégradé depuis une vingtaine d'années. Le bâtiment des Halles, datant de 1939, non classé monument historique mais emblématique de l'architecture en béton armé des années 1930, a été restructuré afin d'en faire un pôle commercial majeur susceptible de relancer l'attractivité commerciale du centre-ville. Cette recentralisation des fonctions commerciales comprend l'ouverture de douze commerces, dont plusieurs enseignes jusqu'alors absentes de la ville (Fnac, Nature & Découvertes, H&M...), ainsi que le déplacement d'un multiplexe installé dans un centre commercial de la périphérie. Les Halles constituent désormais à la fois une vitrine commerciale du centre-ville et un espace public de qualité à usage exclusif des piétons. La volonté de la municipalité était de revitaliser ce secteur délaissé, car « Chambéry a une forte culture de commerces et de services. Elle offre un cadre idéal pour la flânerie urbaine et le shopping avec son centre-ville très commerçant, ses arcades et ses rues piétonnes »<sup>12</sup>. La ville a reçu pour cette opération le prix « Centre-Ville », remis en 2012 par la fédération Procos<sup>13</sup>, signe d'une reconnaissance à l'échelle nationale.

---

<sup>10</sup> Entretien réalisé avec un agent immobilier à Annecy, mars 2013.

<sup>11</sup> Entretien réalisé avec un chargé de mission « commerce et artisanat » à Chambéry, mars 2013.

<sup>12</sup> Voir : [www.chambery.fr/978-les-halles.htm](http://www.chambery.fr/978-les-halles.htm).

<sup>13</sup> Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé, créée en 1975.

**Photo 1. Les Halles de Chambéry et les enseignes nationales**



© Adriane Henry, avril 2013.

**Photo 2. Le centre Courier d'Annecy**



© Adriane Henry, avril 2013.

Dans la même perspective, une politique de revitalisation et de pérennisation des commerces a été engagée à Annecy autour de Courier, centre commercial ouvert en 2001. Il jouxte le cœur historique de la ville et comporte des enseignes de produits haut de gamme, sises en partie dans le secteur de l'opération Sainte-Claire. Initiée en 1997, cette opération s'est fondée sur la réhabilitation d'un périmètre historique de 20 hectares (400 immeubles, 2 000 logements et 5 000 habitants) autour des canaux du Thiou, émissaire du Lac d'Annecy. Depuis 1998, le projet bénéficie d'un bureau municipal qui gère les aides financières pour la réhabilitation de bâtiments dégradés à caractère historique et patrimonial (Gaidon 2009). Avec Courier, il s'agissait de construire un ensemble commercial neuf mais paré des atouts de la centralité et de la proximité, tout en offrant des services commerciaux relevant davantage des métropoles que des villes moyennes. La gamme des commerces et les prix moyens qui y sont pratiqués sont d'un niveau supérieur à Chambéry. Une partie de la clientèle ciblée est celle des transfrontaliers travaillant en Suisse, qui bénéficient d'un pouvoir d'achat élevé.

### Des centres-villes sous haute surveillance

Dans un autre registre, les deux municipalités ont pris des initiatives originales en matière de propreté et de sécurité urbaines. Ainsi, à Annecy, une brigade verte a été mise en place en 2006 ; elle est constituée d'un agent de la police municipale et d'un agent des services techniques. Ayant pour objectif « de faire respecter la propreté au quotidien »<sup>14</sup>, son rôle est de relever les dégradations de l'environnement urbain et d'identifier leurs auteurs, soit lors de leurs patrouilles effectuées de quartier en quartier, soit après signalement par les agents municipaux ou par les habitants.

Une autre forme de visibilité des politiques publiques s'exprime de manière ambivalente : la mise en place de caméras de surveillance en centre-ville, qui est présentée comme une réponse aux nouveaux habitants issus de ces trajectoires d'embourgeoisement. À Annecy (dont le maire est membre du Nouveau Centre), cette initiative ancienne (2003) est largement médiatisée, avec une carte indiquant l'emplacement des caméras sur le site internet de la mairie. À l'inverse, Chambéry (dont la majorité municipale était socialiste jusqu'au 30 mars 2014) ne s'est équipée que récemment (2013) de caméras fixes. Le renforcement de cette vidéosurveillance figure parmi les premières actions mises en œuvre par la nouvelle municipalité UMP<sup>15</sup> : six ou sept caméras seront ajoutées et le système passera d'un mode passif (visionnage *a posteriori*) à un mode actif (en direct par un agent de police). L'embauche de cinq policiers municipaux supplémentaires – portant leur nombre à 26 – a aussi été actée<sup>16</sup>.

Le caractère ostensible des caméras contribue à rendre visible l'action de la puissance publique. Ce service, qui ne se paie pas directement mais est financé par les impôts locaux, est présenté par les décideurs publics comme une réponse à une demande sociale des habitants des centres. Il permettrait de « donner satisfaction, traiter les incivilités qui agacent les gens » selon un agent de la brigade verte à Annecy<sup>17</sup>. Mais cette sécurisation croissante des espaces urbains centraux est-elle une cause ou une conséquence de leur embourgeoisement ?

Finalement, la comparaison entre Annecy et Chambéry témoigne de la montée en puissance de politiques publiques qui contribuent à rendre l'accès au centre de plus en plus sélectif, à la fois au plan résidentiel et en termes de structures commerciales. S'agit-il d'une nouvelle manifestation de la « néolibéralisation des politiques urbaines », qui participe d'une volonté « de capter les ressources, les emplois et le capital » (Desage *et al.* 2013) ? Quoi qu'il en soit, ces politiques

<sup>14</sup> Entretien réalisé avec la personne en charge de la vie des quartiers, mars 2013.

<sup>15</sup> Conseil municipal du 11 juillet 2014. Pour autant, les disparités d'usage de la vidéosurveillance en fonction des tendances politiques des municipalités tendent à s'estomper, comme le montre l'étude du nombre de caméras pour 100 000 habitants dans les 60 plus grandes villes de France (*Le Monde/La Vie* 2013, p. 147).

<sup>16</sup> Ceci alors que la campagne de l'actuelle municipalité a largement été conduite autour du thème du taux d'endettement record de Chambéry par rapport aux villes moyennes françaises.

<sup>17</sup> Entretien réalisé en mars 2013.

participent incontestablement d'une recomposition des espaces centraux et du rapport des habitants à ces derniers. Si le marché de l'immobilier demeure le principal agent de discrimination en la matière, les commerces, les services et plus largement les ambiances urbaines ne sont toutefois pas négligeables et méritent d'être pris en compte dans l'analyse du processus de sélectivité spatiale.

## Bibliographie

*Le Monde/La Vie*. 2013. *L'Atlas des villes* (hors-série).

Aubert, F. (dir.). 2011. « Les villes intermédiaires et leurs espaces de proximité », *Territoires 2040*, n° 3, Paris : Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR), p. 100-119.

Chabrol, M. 2011. *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales dans le quartier de Château-Rouge (Paris)*, thèse de géographie, université de Poitiers.

Clerval, A. 2010. « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo : European Journal of Geography/Revue européenne de géographie*, rubrique « Espace, société, territoire », document 505, 20 juillet. Consulté le 4 novembre 2014, URL : <http://cybergeo.revues.org/23231>.

Desage, F., Morel Journel, C. et Sala Pala, V., 2013. « Présentation. Peupler la ville : les politiques de gentrification et bien d'autres choses encore... », *Métropoles*, 15 décembre. Consulté le 4 novembre 2014, URL : <http://metropoles.revues.org/4749>.

Direction départementale des territoires de la Savoie (DDT 73). 2014. *Observatoire des territoires de la Savoie*. Consulté le 4 novembre 2014, URL : [www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/acces.php](http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/acces.php).

Gaidon, A. 2009. *Les Territoires de l'eau à Annecy : construction, production et mise en scène de l'espace aqueux dans la ville touristique*, mémoire de master 1, université de Savoie.

Henry, A. 2013. *La Gentrification des deux préfectures des pays de Savoie : étude comparée entre Annecy et Chambéry*, mémoire de master 1, université de Savoie.

Lévy, J. et Lussault, M. (dir.). 2003. *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris : Belin.

Périsois, S. 2006. « Signes et artefacts. L'inscription spatiale de temporalités à travers les figures de la patrimonialisation des petites villes », *EspacesTemps.net*, rubrique « Travaux », 26 avril. Consulté le 4 novembre 2014, URL : [www.espacestems.net/articles/signes-et-artefacts](http://www.espacestems.net/articles/signes-et-artefacts).

**Adriane Henry** est diplômée du master 2 « TITUS » (« Transports, intermodalités, territoires, université de Savoie »). Cet article reprend une partie de son travail d'étude et de recherche de master 1, dont les résultats furent présentés lors du colloque d'Albi intitulé « L'aménagement du territoire par les services publics. Quels enjeux pour les villes petites et moyennes ? » le 15 mai 2013.

**Lionel Laslaz** est maître de conférences et directeur du département de géographie de l'université de Savoie. Ses recherches au sein du laboratoire EDYTEM (Environnements, dynamiques et territoires de la montagne – CNRS UMR 5204) portent sur les espaces protégés et les conflits environnementaux et, de manière plus large, sur le partage de l'espace.

Parmi ses dernières publications : *Atlas mondial des espaces protégés. Les sociétés face à la nature*, dont il était le directeur (Paris, Autrement, collection « Atlas Monde », 2012).

**Pour citer cet article :**

Adriane Henry & Lionel Laslaz, « Politiques publiques et embourgeoisement des centres à Annecy et Chambéry. Prémices de centralités sélectives en ville moyenne ? », *Métropolitiques*, 5 novembre 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Politiques-publiques-et.html>.