

# Vivons-nous la fin de l'âge d'or du commerce aixois ?

Des rideaux de fer baissés pendant des mois dans des rues habituellement recherchées, des commerces historiques qui ferment. Travaux et nouvelles habitudes d'achat tuent-ils le commerce du centre à petit feu ?

La petite dizaine de boutiques estampillées Di Micheli sont en liquidation totale du stock avant fermeture définitive. La pharmacie du haut du cours Mirabeau a déménagé à la Duranne et a plié boutique le 24 décembre ; celle de l'avenue Victor-Hugo a migré elle aussi vers l'avenue du club Hippique... Et on ne parle pas de la maison Montigny qui brade avant changement d'activité, d'Agnès B femme qui part définitivement d'Aix dès le mois de mars... et du traumatisme du mois de décembre avec l'annonce de la fermeture définitive de la librairie de Provence du cours Mirabeau. Si les causes ne sont pas les mêmes d'une enseigne à une autre, on peut tout de même constater que le commerce aixois est en pleine mutation.

Du turn-over, il y en a toujours en dans Aix. Ce qui est moins courant, ce sont des boutiques qui ne trouvent plus reprenneurs aussi vite qu'avant. Aix deviendrait-elle moins attractive ? Certains rappellent combien les baux commer-



Nombre de commerces historiques sont en train de fermer dans le centre. Symptôme ponctuel ou crise plus profonde ?

/PHOTOS A.F.-P.

pharmacies dans le secteur, notre chiffre d'affaires ne progressant plus, j'ai décidé de déménager au petit Arbois, à la Duranne. Il y a un parking et c'est tout neuf. Et nous n'aurons pas de concurrence. Il y a une seule pharmacie en bas. Nous serons la seule en haut." Fin 2018, son rideau s'est baissé définitivement. Une agence immobilière doit le remplacer.

Agnès B femme, rue Fernand-Dol, implantée à Aix depuis plus de 30 ans, quittera la ville en mars. Cette fois-ci, c'est le groupe Agnès B qui restructure la marque. Avec 200 m<sup>2</sup>, qui va pouvoir reprendre l'affaire ?

Plus inquiétant: des rues comme Fabrot voient des rideaux de fer baisser depuis plusieurs mois sans reprenneur potentiel donc. Très rare dans cette allée très fréquentée. Idem rue Gaston de Saporta ou rue Courteissade... Symptôme d'un commerce du centre historique en souffrance ? L'avenir nous le dira vite. Le commerce en ligne, les difficultés de circuler, le tarif du stationnement, les travaux n'aident pas. Aix, qui abrite encore des commerçants indépendants, est-elle condamnée à les voir mourir à petit feu, pris à la gorge par les charges, les loyers, les baux... (voir ci-dessous) au profit de grands groupes ? Avec le danger d'une standardisation commerciale, qui fait toujours plus se ressembler les enseignes des grandes villes ?

Aurélië FÉRIS-PERRIN

## Travaux, charges élevées pour les indépendants...

ciaux et les loyers sont prohibitifs surtout pour les indépendants. La boutique Di Micheli en haut du cours Mirabeau est fermée depuis le début de l'année. Mais avec un loyer

de 9083 € demandé par mois pour 100 m<sup>2</sup>, qui peut encore se le permettre sinon des franchisés ou des multinationales aux reins solides ?

Dans la rue Thiers qui a souf-

fert des travaux des trois places, plusieurs locaux sont disponibles: pour l'un d'entre eux, on demande 2048 € par mois pour 42 m<sup>2</sup> et 585 € hors taxe, hors charge par m<sup>2</sup> et par

an. À la librairie de Provence sur le cours Mirabeau et avec cinq propriétaires différents, il était demandé parfois jusqu'à 1500 € du m<sup>2</sup> par an !

La pharmacie d'en haut du

cours a vu son chiffre d'affaires faiblir cette année : "Les travaux, les difficultés à circuler, on l'a ressenti très fortement, explique la responsable Caroline Corrao. On compte trop de



"Les petits n'ont plus les marges nécessaires pour rester debout", explique le représentant de la Fnaim.

## LE TÉMOIGNAGE

### "La moitié des boutiques est en vente"

Ouvert depuis quatre ans, "La Farandole des jouets", en bas de la rue des Cordeliers, espérait, peu avant Noël, rattraper le retard de son chiffre d'affaires... Marc Chagniot, le responsable, ne se faisait pourtant pas trop d'illusions.

Lorsqu'il reprend cet ancien commerce de vêtements pour le transformer en autre du jouet traditionnel, il perd peu à peu ses illusions. Il souhaite privilégier le "made in France", sélectionne d'abord les marques et se voit pourtant livrer des palettes tout droit venues de Chine. Qu'à cela ne tienne: il essaie tout de même de vendre des produits qu'il juge de bonne qualité, ludiques et avec lesquels on peut jouer en famille. Ici, pas de jouets électroniques, pas de super héros ni de produits dérivés de films ou de dessins animés. Des poupées Peticollin, des boîtes à outil, un arc et des flèches en bois de la marque Vilac, des puzzles Djeco, des draisiennes en bois...

L'année 2018 a pourtant été très difficile: -10% par rapport à 2017. "Mais le pire, ça a été le mois de novembre avec -30%. Même dans la rue des Cordeliers, on a ressenti l'effet négatif des gilets jaunes. Et puis, il ne faut pas oublier les

Le prix des loyers, les baux... ont-ils tendance à se tasser dans le centre historique ? On brade ? On spéculé ? "L'écart se creuse entre ceux qui sont bien placés et payent un prix élevé pour y être et ceux qui ont de réelles difficultés dans des rues moins demandées avec de petites surfaces commerciales et à qui parfois on ne demande même plus de droit au bail, explique Pascal Boyer, représentant de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier) du Pays d'Aix. En centre-ville, on va finir avec soit des grands groupes soit des produits de luxe. Il faut être bien placé, c'est certain."

Les rues les plus demandées ? La rue Espariat évidemment, Bédarrides, Aude... "Certains ont plus de mal en ce moment. Il suffit qu'un commerce porteur ferme et cela peut déséquilibrer tout le reste des boutiques d'une rue. Comme c'est le cas rue Gaston-de-Saporta par exemple. C'est une rue désaxée par rapport au reste du centre même si elle connaît un bon flux. Elle est en train de se transformer en rue de services (mutuelles, assurances...) dans sa partie supérieure.

## "Des écarts se creusent"

Dans d'autres rues, des commerces sont fermés mais certains propriétaires font aussi de la spéculation. Ils en veulent des prix ridiculement hauts. Mais ce phénomène a tendance à se tasser. Les discussions sont âpres. En centre-ville, on va arriver au phénomène qu'on constate dans les centres commerciaux: ce sont les preneurs qui fixent les prix et plus les propriétaires. Les prix ont trop eu tendance à s'envoler. Les commerçants n'y arrivent plus. La démographie parle: on est quand même dans une ville de 140 000 habitants. On n'est pas à Marseille ou Lyon. Le pouvoir d'achat a aussi tendance à baisser. Les habitudes d'achat se sont transformées avec internet. Après le samedi, Aix est toujours bondée. Les gens ont plaisir à faire du shopping. Certains viennent de Manosque, de Trets, d'Aubagne..."

Durant les travaux des trois places, la cote de certaines rues a-t-elle chuté ? "Ce n'est que provisoire. Dans un an, la rue Mignet, les avenues Victor-Hugo, des Belges... vont exploser. C'était en souffrance, demain ce sera l'envol. A côté de ça,

dans les rues Pierre-et-Marie-Curie, Paul-Bert, du Griffon, ce n'est pas simple. Le problème récurrent dans Aix, ce sont les dimensions des locaux. Quasiment que des petites surfaces. Ce qui pourrait sauver les petits, ce serait de les réunir mais c'est utopique. Les petits n'ont plus les marges nécessaires pour rester debout. Ceux qui se payent 800€ par mois sont nombreux. Et on comprend qu'ils n'en peuvent plus. Ce qui était supportable avant n'est plus possible maintenant. Les propriétaires ne veulent prendre aucun risque, ils souhaitent un grand groupe pour être tranquilles. Les loyers sont trop élevés pour permettre la nouveauté. Le rapport entre le chiffre d'affaires possible et les charges est un réel frein. Les produits basiques sont achetés sur internet, il faut vendre de l'atypique et du haut de gamme dans ce centre historique."

Comment renouveler les centres-villes alors ? "Il faut réfléchir au fait que les fonds publics puissent aider des quartiers pour ne pas finir en lieux dédiés aux kebabs et snacks en tous genres."

A.F.-P.



Marc Chagniot a ouvert "La Farandole des jouets" il y a quatre ans dans la rue des Cordeliers. Il a mis en vente son commerce il y a six mois.

/PHOTO A.F.-P.