

Comment concilier tourisme et qualité de vie ?

Martel, une petite ville à l'heure des choix



Aurelio LABAT,
François TAULELLE



En 2021, dans le cadre du programme national de recherche-action dédié aux petites villes et territoires ruraux, POPSU Territoires, un collectif mêlant universitaires, bureaux d'études et institutionnels s'est intéressé à l'enjeu d'accessibilité aux services de l'ensemble des populations de la ville de Martel, que ces populations soient permanentes ou de passage. Comment concilier tourisme et qualité de vie à l'année ?

Martel et ses problématiques : un collectif pour accompagner le territoire

La vallée de la Dordogne est un axe touristique majeur entre les départements de la Corrèze, de la Dordogne et du Lot. Martel (1 600 habitants) est l'une des 7 petites villes (comptant entre 1 000 et 3 500 habitants) qui maillent le territoire du nord du Lot. Ces petites villes composent l'armature urbaine locale de la communauté de communes des Causses et Vallée de la Dordogne (Cauvaldor), une intercommunalité XXL de 77 communes, peu dense (35 hab./km² en 2018, selon l'Insee). L'armature urbaine des villes moyennes est plus lâche, puisque Brive se situe à 35 minutes, Cahors à 1 h et Montauban à 1 h 20. L'armature supérieure, composée des métropoles, est relativement éloignée, puisque Toulouse est à 2 h de route et Bordeaux à 2 h 30. Limoges, la grande ville la plus proche, se situe à 1 h 20.

Ces éléments de situation nous permettent d'emblée de repérer qu'il s'agit d'un territoire relativement éloigné des principales centralités de services liés aux villes moyennes et supérieures.

Martel, labellisé « Plus Beau Village de France » en juin 2022, symbolise l'attrait de cette partie de la région Occitanie : un bourg médiéval, ramassé autour de son église et de ses sept tours, entouré de champs et de forêts, avec un patrimoine agricole et gastronomique riche autour de la truffe, de la noix ou encore du fromage de chèvre.

En parallèle, la ville dispose d'un certain nombre de services : école, collège, maison pluridisciplinaire de santé, médecins généralistes, EHPAD, commerces diversifiés ou encore bureau de poste. L'offre actuelle est jugée relativement satisfaisante par les habitants et les professionnels, quel que soit le secteur en question. Cependant, des limites apparaissent au maintien de ce bon niveau de services, comme peuvent le rappeler le départ de médecins à la retraite ou la fermeture d'une pharmacie. Au même moment pourtant, la demande de services est croissante : d'une part, Martel gagne quelques habitants du fait d'un solde migratoire légèrement positif et, d'autre part, le vieillissement de la population est régulier depuis plusieurs années.

De même, la ville a la chance de disposer d'emplois industriels proches, composant un tissu économique diversifié. La plus importante entreprise, la Solev (usine de flaconnage), à Martel, emploie environ 200 salariés et le pôle fruitier d'Andros, à Biars-sur-Cère, est à 30 minutes.

Enfin, la ville est marquée par une forte saisonnalité : de mai à septembre, c'est la saison estivale, alors que par comparaison la deuxième partie de l'année est très calme. Cette temporalité se lit dans l'espace : à la dynamique commerciale dans le

bourg pendant la période d'été, succèdent des fermetures de commerces, annonçant la « morte saison ». L'exemple le plus évident est celui des restaurants : 17 étaient ouverts en été 2021, un seul durant l'hiver 2021/2022.

Le risque encouru est de basculer dans la spécialisation : des communes proches sont ainsi tombées dans le « tout-tourisme », annihilant une vie de bourg : c'est le cas de Rocamadour ou de Collonges-la-Rouge. Martel est donc dans un moment d'incertitude : soit le modèle touristique s'imposera définitivement, soit la régulation de celui-ci permettra de développer aussi une vie à l'année. C'est bien cette seconde option que retiennent aujourd'hui les élus, visant l'amélioration de l'accessibilité des habitants permanents aux services, aux commerces et, plus généralement, aux lieux de sociabilité.

Dans le projet du programme POPSU Territoires¹, la problématique centrale consiste à aider la collectivité pour maintenir autant que possible une vie agréable à l'année tout en accompagnant au mieux la saison touristique. Les nombreuses heures de discussions en ateliers avec les habitants et les acteurs institutionnels, ainsi que l'analyse de travaux sur le commerce et les études démographiques, ont permis de constituer un matériau solide dont la synthèse a tracé une feuille de route soulevant les défis de la commune. La construction d'un programme d'actions priorisant des interventions constitue le cadre de concrétisation des choix que la collectivité devra opérer.

Le tourisme, un facteur de transformation de la vie locale à maîtriser

La saison touristique se décline sous des formes variées. C'est d'abord la présence de magasins qui ciblent la clientèle de passage et restent de fait ouverts seulement une partie de l'année : vendeurs de produits du territoire, restaurants ou encore cafés. Un certain nombre de locaux commerciaux ont aussi été récemment transformés en galeries d'art.

La saisonnalité a un impact très fort sur le logement puisque les locations orientées vers le tourisme, la bi-résidentialité et les résidences secondaires occupent une part importante du volume de logements. Cette demande crée de fortes tensions sur le marché immobilier avec un accroissement des coûts d'achat qui excluent une part de la population de l'accès à la propriété. Ces tensions ont été renforcées depuis la pandémie². Les logements locatifs à destination de populations souhaitant résider à l'année manquent fortement, ce qui exclut en particulier les actifs. Les agences immobilières confirment ces tendances et disent ne plus avoir de biens à vendre, en soulignant la quasi-impossibilité de trouver des locations. Les saisonniers travaillant pour le secteur touristique éprouvent ainsi de grandes difficultés à

¹ Le programme POPSU Territoires (Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines) est un programme de recherche-action qui vise à mobiliser le monde de la recherche pour éclairer l'action publique dans les petites villes et les territoires ruraux. Le projet de Martel en a été lauréat au même titre que 15 autres équipes en France. Le collectif du projet POPSU Martel comprend aussi Patricia Panegos et Sébastien Rayssac (LISST) ainsi que les bureaux d'études Relief Urbanisme et Échelles et Territoires.

² Voir les résultats de l'étude POPSU à laquelle les auteurs ont participé : *Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-)Covid*, POPSU Territoires, 12 p., 2022.

Les logements
locatifs à
destination de
populations
souhaitant
résider à l'année
manquent
fortement,
ce qui exclut
en particulier
les actifs

se loger. La tension foncière est encore plus palpable pour la recherche de terrains.

Enfin, les commerces de proximité quittent le cœur du bourg pour aller se regrouper dans une zone commerciale greffée sur l'une des entrées de ville, autour d'un supermarché qui assure le rôle de point de ressources pour la population à l'année. Cette greffe est standardisée et inesthétique : on y trouve ainsi des distributeurs de pain et de pizzas, machines posées en bord de route à l'entrée du bourg comme pour assurer le minimum de services. Si les commerces ciblent les touristes, alors les rues du bourg seront désertées par les flux de clients à la morte saison, le nombre de permanents à l'année sera réduit, et ceci provoquera une rétraction des services de santé et des écoles, traduisant de fait l'impossible attractivité du bourg pour les familles avec enfants, nécessaires pourtant à la vitalité de la commune. C'est un cercle vicieux.

Les coopérations de proximité à favoriser pour répondre aux multiples enjeux

À ce modèle du tout-tourisme s'oppose la recherche d'une qualité de vie à l'année et de l'accueil de nouvelles populations permanentes. En raison des emplois offerts dans le bassin de vie, un accroissement démographique peut dynamiser à la fois les commerces de proximité mais aussi les services qui sont le souci des usagers rencontrés : les écoles, la santé, les commerces de proximité. Cette stratégie devra cependant être maîtrisée pour éviter la greffe de lotissements mal pensés et juxtaposés au tissu urbain de qualité : le caractère patrimonial du bourg fait son attractivité, le dégrader contreviendrait à l'enjeu économique du maintien du tourisme. Dans le cadre d'un PLU intercommunal, la mairie tente donc résoudre une équation des plus complexes : ouvrir des droits à construire pour attirer des couples avec enfants, sans dégrader la structure du bourg par des extensions de lotissements, tout en anticipant le zéro artificialisation nette qui préconise la densité urbaine.

D'ores et déjà, des actions sont entreprises pour s'orienter vers le scénario choisi. La commune et l'intercommunalité tentent d'agir sur le tissu commercial : c'est ainsi qu'a été déposé un appel à manifestation d'intérêt pour investir un local dans le centre du bourg, permettant à la ville de cadrer la définition du projet privé. D'autres mesures de planification sont envisagées, notamment dans le cadre du PLUi, pour maîtriser la trajectoire du territoire en déterminant la typologie des commerces autorisés selon les secteurs ou en limitant la transformation de logements en locaux commerciaux.

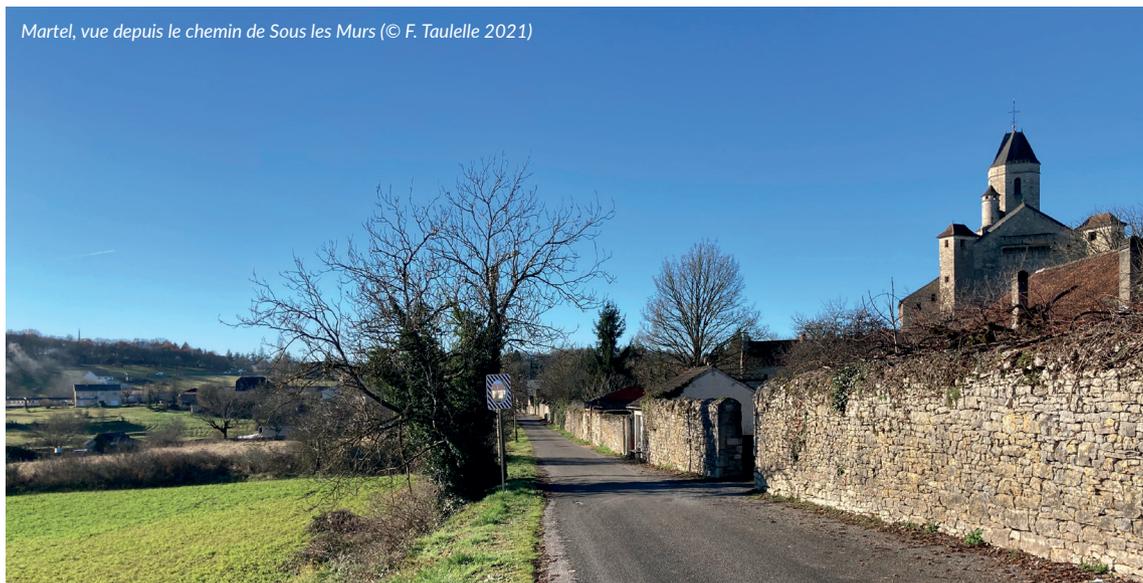
Au-delà de ces initiatives, les travaux du collectif des chercheurs et professionnels ont bien montré que les bourgs du bassin de vie sont complémentaires,

les habitants piochant çà et là les services dont ils ont besoin dans une grande proximité : c'est ainsi, par exemple, que les habitants de Martel se rendent à Vayrac pour aller au cinéma, quand ceux de Vayrac viennent au marché de plein vent de Martel. Ces pratiques nécessitent un renforcement des coopérations de proximité entre petites villes pour consolider et diversifier l'armature urbaine. C'est dans ces interrelations du quotidien (Vanier, 2005, Davezies et Talandier, 2014) et ces complémentarités que se construit le devenir de ce territoire. La mutualisation est en cours sur les services à la population puisque la stratégie des maisons France Services vise à mieux articuler l'offre de service aux citoyens. Sur les écoles ou la santé, la mise en réseau est largement entamée mais fragile. La stratégie de Martel passe donc à une échelle supérieure, celle du bassin de vie et de l'intercommunalité. C'est à cette échelle que se construiront les solutions. La coopération économique existe déjà autour du tourisme, avec l'office de tourisme intercommunautaire (et interdépartemental) de la vallée de la Dordogne. Le principe serait d'amplifier le dialogue sur d'autres thématiques comme celles des services aux usagers, de la coopération énergétique territoriale (Laurent, 2022) ou encore des mobilités, sujet inévitable dans

les espaces de faible densité. Si des actions sont menées, elles le sont souvent à l'échelle d'une seule institution – par exemple en matière de mobilité et d'accessibilité avec la mise en place d'un bus France Services se déplaçant pour des demi-journées sur les communes voisines. Bien que nécessaires, ces mesures doivent être complétées par des coopérations plus larges, systémiques. L'essentiel serait donc de créer de réelles solidarités de proximité, garantes d'un avenir porteur de bien-être.

Ces articulations entre territoires de faible densité modifient notre appréhension des coopérations territoriales, la plupart du temps abordées avant tout comme une articulation métropoles et territoires périphériques. Répondre aux besoins des populations passe donc par une réflexion sur les adaptations locales du dialogue interterritorial, complémentaire à des relations systémiques plus larges (à l'armature urbaine supérieure, aux collectivités locales que sont le Département et la Région, et à l'État). Le cas de Martel est révélateur d'incertitudes quant au devenir du territoire. Les acteurs locaux devront affirmer leur projet de territoire basé sur la qualité de vie à l'année et, de fait, prendre toutes les mesures pour défendre cette orientation. Cela passera forcément par des choix tranchés et décisifs. ■

Martel, vue depuis le chemin de Sous les Murs (© F. Taulelle 2021)



Bibliographie :

BOUBA-OLGA O., *Dynamiques territoriales. Éloge de la diversité*, Atlantique, éditions de l'actualité scientifique Nouvelle-Aquitaine, 2017.
 CHARMES É., *La Revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Seuil, « La République des idées », 2019.
 COURCELLE T. et alii, *Services publics et territoires. Adaptations, innovations, réactions*, Presses universitaires de Rennes, « Espaces et territoires », 2017.

DAVEZIES L. et TALANDIER M., *L'Émergence des systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs – territoires résidentiels : quelles interactions ?* La Documentation française, « CGET », 2014.
 LAURENT É., *La Raison économique et ses monstres*, Les liens qui libèrent, 2022.
 MATHIEU N., « Mode d'habiter : un concept à l'essai pour repenser les interactions hommes-milieux » in CHENORKIAN R., ROBERT S., *Les Interactions hommes-milieux*.

Questions et pratiques de la recherche en environnement, Quae, p. 97-130, 2014.

RIEUTORT L., « La ruralité en France : des potentiels oubliés ? », *Population & Avenir*, 2017/1, n° 731, p. 4-7.

VANIER M., « L'interterritorialité : des pistes pour hâter l'émancipation spatiale », p. 317-336, in ANTHEAUME B. et GIRAUT F., *Le Territoire est mort, vive les territoires !*, IRD Éditions, 2005.

VANIER M., *Le Pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*, Economica, 2010.