

Pissevin : la fin de la galerie Richard Wagner

Derrière une rangée de cactus plantés dans des jardinières, une dizaine d'hommes boivent leur thé à la menthe sur la terrasse du bar L'Univers, place Claude-Debussy à Pissevin. Une scène du quotidien qui se déroule pour la dernière fois le 8 septembre. Derrière son comptoir, Mohammed Karrim, co-gérant depuis 28 ans de cet établissement historique du quartier, annonce tristement : "Nous devons fermer définitivement le bar ce soir. Voilà, c'est fini..." Comme l'ensemble des commerçants installés dans la galerie Richard-Wagner, Mohammed Karrim a été exproprié. Une étape préalable à la démolition du bâtiment dans le cadre du Nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) de Pissevin, financé à hauteur de 200M€ par l'État et qui connaît une avancée décisive avec la publication, vendredi 20 octobre, de l'autorisation environnementale indispensable au coup d'envoi des grands chantiers.

Point noir à détruire. Près de soixante ans après sa construction, la galerie Richard-Wagner n'a plus son allure d'antan, quand elle était le cœur commercial de l'ouest de Nîmes. Difficile d'imaginer dans ce dédale de béton défraîchi et récemment grillagé que des magasins de design, comme Domus, aujourd'hui rue de l'Horloge, y ont pris place un jour. L'enfilade de boutiques, mais aussi les caves et les appartements des grandes tours qui la surplombent, sont devenus au fil du temps une zone à risque. "Avec ses dalles et ses parkings souterrains, la galerie Wagner a été identifiée comme un "point noir" du quartier, propice à toutes sortes de trafics. Nous avons donc décidé de la démolir", rappelle le sénateur Laurent Burgoa, longtemps en charge de la Rénovation urbaine en tant que conseiller municipal nîmois. C'est non loin de là que Fayed, 10 ans, a été tué fin août, victime collatérale d'une guerre de territoire entre trafiquants de drogue.

Pour diriger la démolition de la galerie Wagner, la Ville de Nîmes missionne la société publique locale (SPL) Agate. À elle de mener les achats en vue d'expropriation, et d'instruire le dossier de commerces qui resteront dans le quartier après rénovation. En 2017, au début des opérations d'acquisition, il y avait une quarantaine de commerces. Désormais, ils ne sont plus que vingt-deux, dont douze ont été retenus pour intégrer les deux futurs pôles commerciaux (voir ci-contre). Le premier, Kennedy Sud, porté par le promoteur GGL, est situé à l'emplacement de l'ancien Carrefour Market. Le second, du promoteur STS, sera construit à la Porte des Arts à l'entrée sud du quartier. Le début des travaux est programmé en 2024.

Douze commerces relégués. Les douze retenus l'ont été au vu de leur déclaration officielle de chiffre d'affaires. "La priorité a été de s'assurer que les commerces qui restent soient viables économiquement", décrit Mathieu Piriou, responsable du Pôle Urbanisme et Développement à la SPL Agate. Ensuite, nous avons mené une répartition entre les deux pôles commerciaux pour éviter, par exemple,

Les commerçants de la galerie Wagner, en plein cœur de Pissevin, ont été expropriés. Certains ont fait le choix de rester dans le quartier, avec la perspective de s'installer dans les futurs pôles commerciaux Kennedy et Porte des Arts. D'autres ont baissé le rideau, désespérés par l'état du quartier. Témoignage des derniers encore en place.



La plupart des commerces de la galerie Wagner sont déjà fermés alors que les gros chantiers de rénovation du quartier vont débuter en 2024. Exproprié, Mohammed Karrim, ancien gérant du bar PMU L'Univers, a décidé d'arrêter son activité. Quant à Hafid Bouazza, vendeur à la Poissonnerie du Midi, il espère que son commerce tiendra d'ici son déménagement dans le nouveau pôle commercial Portes des Arts.

PORTE DES ARTS ET KENNEDY SUD : QUELS SERONT LES COMMERCES

La SPL Agate ne donne pas les noms des boutiques des galeries Wagner et du Trait d'Union qui déménageront dans les deux futurs pôles commerciaux, car des négociations sont encore en cours. Mais voici la répartition des types de commerce :

- Porte des arts face à la station Esso : poissonnier, brasserie, primeur généraliste, primeur exotique, snack/glacier, coiffeur, auto-école, boulangerie ou boucherie, épicerie.
- Kennedy Sud ex-Carrefour market : pharmacie, opticien, coiffeur, primeur généraliste, agence de voyages, auto-école, restauration rapide, boucherie ou boulangerie.

de mettre deux bouchers à côté". En 2023, la quasi-totalité des murs et des fonds de commerces a été rachetée pour un montant de 4,8M€. Parmi ces commerces, se trouve l'auto-école Nîmes-Ouest dont le déménagement est prévu à la Porte des Arts. "C'est une affaire qui fonctionne bien. Je commence à avoir les petits-enfants de mes premiers clients", se félicite Isabelle Vignes, salariée depuis 1988 et propriétaire depuis 2004. Un témoignage positif plutôt rare quand on fait le tour des boutiques encore ouvertes. Pour beaucoup, l'enthousiasme s'évanouit. "Je tenais à rester, mais j'entends parler du projet depuis 2016 et c'est toujours flou... Et quand je vois la dégradation et l'insécurité, je me demande si je ne devrais pas partir", s'interroge Bilal Fourka, propriétaire de l'épicerie Primeur de Nîmes.

Inquiétudes sur l'avenir. Même sentiment mitigé au bar L'Otomatik, institution dans la galerie, qui devrait aussi déménager Porte des Arts. "Depuis l'arrivée du Tram'bus, l'accès à la galerie est devenu compliqué et mon chiffre d'affaires a diminué de 70 %", note Mohamed Alouane, propriétaire depuis 2007. "Nous continuons à travailler dans la souffrance", ajoute Hafid Bouazza, vendeur à la poissonnerie "Le Pêcheur du midi". Pour lui, le déplacement du marché en 2019 de la place Claude-Debussy à la place Goethe a isolé et fragilisé les commerces de la galerie. "Notre activité a immédiatement diminué... Le mercredi était notre plus gros jour de la semaine car les gens de l'extérieur venaient encore faire leurs courses ici. Le marché a été déplacé à cause des travaux de renouvellement urbain. Mais rien n'a encore commencé", regrette le commerçant. La démolition de la galerie Wagner était prévue à l'origine entre 2018 et 2020 (La Gazette de Nîmes n°944). Aujourd'hui, le feu vert donné par l'autorisation environnementale va enfin faire bouger les choses, mais l'attente a transformé l'enthousiasme des premiers jours en découragement.

Ceux qui partent définitivement. Les rachats et expropriations aussi ont parfois été mal vécus. "Le prix qu'on nous a proposé n'était pas le même pour tous les commerces. L'un d'eux s'est vu proposer 1 500€ le m², d'autres 460€", pointe Hassen Saadaoui, coiffeur du Salon Gérard, fermé en 2021 après son expropriation, et membre d'un collectif réunissant plusieurs commerçants de la galerie Wagner pour défendre leurs intérêts. En vain selon l'ancien coiffeur qui ne parvient pas à obtenir un prix suffisant pour ouvrir un nouveau salon. "J'ai 58 ans et je me retrouve au RSA. À mon âge, qui va m'embaucher?".

Même son de cloche pour Mohammed Karrim du bar L'Univers : "Avec ce qu'ils nous ont donné à moi et à mon associé, nous ne pouvons même pas racheter un snack. J'ai 57 ans et me voilà sans travail, avec le crédit de ma maison à payer et deux enfants à charge". Les récents échanges de tirs à Pissevin et la fermeture de la médiathèque Marc-Bernard ont fini de convaincre le propriétaire d'accepter le chèque et de baisser définitivement le rideau.

"Quand je vois la dégradation et l'insécurité, je me demande si je ne devrais pas partir"

Valeur immobilière en baisse. Pour répondre à la détresse des derniers commerçants, la SPL Agate affirme que, depuis juillet 2023, les loyers sont gratuits. Concernant le prix de vente des biens commerciaux, Mathieu Piriou reconnaît : "Ceux qui ont acheté il y a plus de vingt ans sont perdants, car la valeur immobilière du quartier a baissé. Nous ne pouvions pas payer le même prix que quand le quartier valait beaucoup plus. C'est pareil pour les logements".

Au fil des jours, la rue centrale de la galerie Wagner se désertifie. La plupart des magasins sont fermés par des rideaux métalliques. Malgré tout "il y a la tour Pollux qui commence à être démolie, des rues qui vont être rénovées, observe avec espoir une commerçante. Les commerces qui restent vont être situés dans des lieux de passage, comme l'avenue Kennedy. L'avenir s'annonce meilleur pour nous".

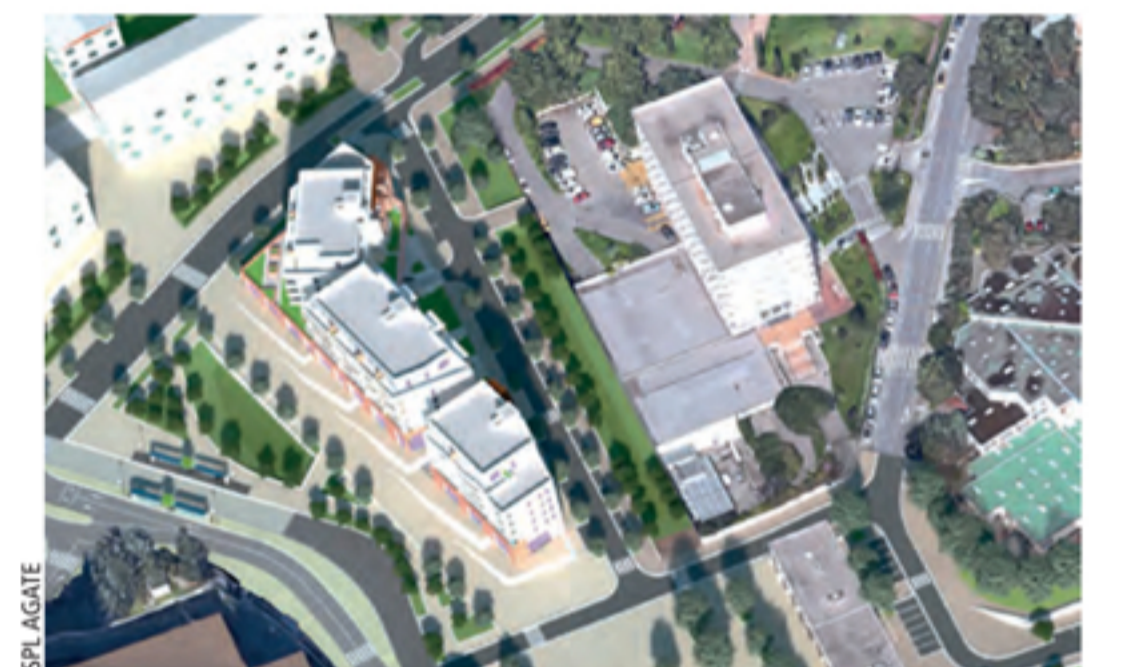
Estelle Pereira

Un quartier abîmé

"Quand vous voyez l'état de la voirie, il faut un 4x4 pour arriver jusqu'aux commerces. Il y a une volonté politique de ne plus entretenir le quartier", juge avec amertume Mohammed Karrim du bar L'Univers. Nous sommes envahis par les rats, nous n'avons plus de nettoyage des rues. Avant, il y avait un commissariat. Ils ont tout enlevé pour avoir les commerces et les appartements le moins cher possible. Ils ont dégoûté les gens qui étaient prêts à payer pour partir d'ici". De nombreux commerçants rencontrés à la galerie Wagner ont un sentiment de mépris des pouvoirs publics vis-à-vis de Pissevin qui les pousse aussi à jeter l'éponge. Sur le manque d'entretien de la galerie, Olivier Bonné, adjoint délégué au suivi de la Rénovation urbaine, concède : "Nous n'allons pas investir de l'argent public dans des infrastructures qui sont vouées à la démolition". Et de préciser : "Les trous dans la voirie ont été réparés. Et la dératation est compliquée parce que les entreprises ne veulent pas intervenir sur le quartier. Mais j'ai envie de dire aux commerçants : nous sommes arrivés au bout, la démolition va bientôt débuter, il faut tenir !".



Coulée verte. Selon l'arrêté d'autorisation environnementale du 20 octobre, le projet de renouvellement urbain de Pissevin prévoit "une progression des espaces verts par rapport aux surfaces imperméabilisées", ainsi que la création de 1 113 nouveaux logements dont une partie le long de l'actuelle voie du tramway. La dalle de béton de la place Debussy, les parkings souterrains, ainsi que le Viaduc Puccini devraient être démolis en même temps que la Galerie Wagner et être remplacés par une "coulée verte".



Kennedy Sud. Baptisée "Centralité Kennedy Sud", le chantier du futur immeuble, porté par le promoteur GGL, démarrera en janvier 2024 à l'emplacement de l'ancien Carrefour Market. Il comprendra 1300 m² de commerces au rez-de-chaussée, 89 logements collectifs, dont 67 en accession à la propriété abordable et 22 logements sociaux locatifs gérés par le bailleur social "Un Toit pour Tous".



Porte des Arts. Le projet immobilier "Portes des Arts" regroupe 1400 m² de commerces et 22 logements en accession abordable. À proximité sera construite une maison pluriprofessionnelle de santé. Les travaux ne devraient pas débuter avant 2025 - en raison de la présence d'arbres et d'espèces protégées sur le terrain, l'abattage des arbres ne peut avoir lieu qu'entre le 15 septembre et le 31 octobre.