



Le marché couvert de Glaris donne un supplément de vie au chef-lieu cantonal. Photo: D. Trümpy

Zoom sur

Le marché couvert de Glaris: quand l'ancienne poste se mue en lieu de rencontre régional

David Steiner

Géographe, EspaceSuisse

En deux ans, le projet pilote s'est transformé en un site emblématique attirant un public venu de loin à la ronde: le marché couvert de Glaris propose désormais toute l'année une offre très diversifiée de produits régionaux et locaux. Issu d'une initiative privée, il s'est rapidement mis à rayonner bien au-delà des limites de la commune. Grâce à des négociations habilement menées, les exploitants sont parvenus à assurer la pérennité du projet pour plusieurs années. Ce nouveau lieu de rencontre constitue une plus-value importante pour le développement du cœur de Glaris, voire pour l'ensemble de la région.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

«Rien n'est plus constant que le changement.» Cette citation ne provient pas de notre époque moderne agitée: on l'attribue au philosophe Héraclite d'Éphèse, qui vivait quelque 500 ans avant notre ère sur la côte occidentale de l'Asie Mineure. Chez EspaceSuisse aussi, nous nous occupons de changement, mais notre approche n'est pas philosophique. En tant qu'association traitant des questions liées à l'aménagement du territoire et à l'environnement, nous conseillons les cantons, les villes et les communes dans ce domaine. Le territoire est soumis à un changement constant, tout comme les comportements qui sont les nôtres en son sein. Les surfaces bâties s'étendent, nous gagnons sans cesse en mobilité, notre quotidien est transformé par la numérisation et nous travaillons en réseau. En tant qu'aménagistes, notre tâche est d'anticiper, d'identifier les tendances, de développer des scénarios et de coordonner les planifications avec les évolutions futures.

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur constituait l'enjeu central de l'aménagement du territoire avant même la révision de la loi fédérale correspondante. Mais quel peut être le rapport entre le développement vers l'intérieur et un marché couvert glaronnais? C'est à cette question que je souhaite tenter de répondre ici.

Première étape: le démarrage

En janvier 2017, après une phase de préparation intensive et parfois chaotique, le marché bihebdomadaire de Glaris s'est tenu pour la première fois dans le bâtiment historique de l'ancienne poste. Auparavant, il était organisé non loin de là, à l'air libre, sur la place de l'Hôtel de Ville. C'est l'association ad hoc «IG Markthalle Glarus» qui a mis sur pied ce nouveau fonctionnement. Son but était de permettre au marché traditionnel qui réunissait acheteurs et vendeurs tous les mercredis et samedis de fonctionner toute l'année, en le soustrayant aux aléas météorologiques. Le marché de la place de l'Hôtel de Ville faisait en effet une pause pendant les mois d'hiver, qui attiraient peu de clients. C'est ce trop grand calme hivernal que Fritz Pechal a décidé de ne plus accepter: ce Glaronnais très dynamique, qui préside aujourd'hui l'organisation, est l'initiateur du marché couvert de Glaris (voir l'entretien qu'il nous a accordé, en page 26).

Le départ de la succursale d'un grand magasin de chaussures en 2016 a offert aux exploitants actuels du marché la possibilité de prendre en location les surfaces commerciales qu'abrite en son rez-de-chaussée le bel édifice que les Glaronnais continuent d'appeler affectueusement «ancienne poste». Selon le règlement communal des constructions, ces surfaces doivent être affectées à des utilisations destinées au public, ce qui se justifie tout à fait puisque ce bâtiment attrayant possède beaucoup de cachet et qu'il est par ailleurs idéalement situé. La population doit donc pouvoir en profiter.



Le marché couvert dans l'ancien office postal. Photo: D. Trümpy

Le pilote apprend à voler

Fritz Pechal est parvenu à motiver un groupe de marchands et d'entrepreneurs. Cette équipe soutenait son idée de marché permanent, ce qui a permis de lancer il y a deux ans un projet pilote de trois mois. «Pour cela, on a pratiquement transféré tel quel le marché extérieur vers le marché couvert, se souvient M. Pechal. Nous voulions voir comment le marché évoluait durant les mois d'hiver.» Ce sont principalement des produits régionaux et locaux d'usage courant qui sont proposés: les stands présentent des légumes, des fromages, des fruits ou des vins. Beaucoup de produits faits maison sont également disponibles, du savon à la confiture en passant par la liqueur. Sans oublier les articles de décoration, les objets tricotés ou sculptés dans le bois.

Le jour de l'ouverture, le marché couvert a fait le plein de visiteurs. Katrin Egger, qui dirige la promotion économique et la communication de la commune de Glaris, y était également: «Effectivement, il y avait tant de monde qu'on y était à l'étroit. Les gens étaient curieux de voir ce qui les attendait. Ils y ont rencontré des connaissances, y ont discuté et y ont fait leurs achats. L'ambiance était excellente.»

L'offre proposée dans le marché couvert a suscité un grand intérêt. Ralf Klinger, de la société VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, qui était alors le propriétaire du bien immobilier, voyait aussi le projet d'un bon œil. Il l'a soutenu dès le début et a même renoncé à une partie du loyer durant la phase initiale, comme le précise Fritz Pechal. Par ailleurs, M. Klinger n'excluait pas de vendre le bâtiment.



En bonne compagnie:
un beau bâtiment bien
situé.

Photo: D. Steiner,
EspaceSuisse

Le changement de propriétaire, la solution du problème

Malgré cette bienveillance, l'incertitude qui affectait la planification en raison de l'éventuelle vente du bien immobilier rendait impossible toute exploitation à long terme. Il suffisait que le futur nouveau propriétaire utilise la surface pour lui-même ou préfère un autre locataire pour que cette expérience déjà positive prenne subitement fin. Fritz Pechal a donc pris une nouvelle fois les choses en main. Comme il travaille lui-même dans l'immobilier et qu'il connaît bien les acteurs de la branche, il a pu mener de nouveaux entretiens, notamment avec la «glarnerSach», l'établissement cantonal d'assurances. Celle-ci a reconnu le potentiel du bien immobilier comme objet de placement et de rendement, et l'a acquis en automne 2018. La «glarnerSach» est ainsi devenue un nouveau soutien pour le marché couvert de Glaris. «Nous croyons au fonctionnement du marché couvert et souhaitons aussi en assurer la pérennité sur le long terme», explique Hansueli Leisinger, qui préside la direction de la société d'assurances. Mais évidemment, ce bien immobilier, qui abrite aussi des logements et des cabinets médicaux, doit en premier lieu fournir des rendements conformes au marché. «Cela nous est indispensable pour remplir nos obligations envers nos clients», précise M. Leisinger.

Pour M. Pechal, ce changement de propriétaire a constitué le fondement de la planification à long terme qu'il désirait. Un contrat de bail courant sur plusieurs années doit être signé ces jours avec la «glarnerSach». Par ailleurs, l'association «IG Markthalle Glarus» doit être transférée vers une société anonyme au printemps 2019. Une SA présente en effet des avantages en matière d'obtention de capitaux et de gestion de l'exploitation, selon M. Pechal. Car ce dernier ne veut pas se limiter à un simple marché, il compte aussi créer un lieu de rencontre.

Il désire rassembler les gens et favoriser les échanges. Parallèlement aux deux jours de marché, des événements tels que des concerts, des lectures ou des repas d'entreprises doivent être organisés. Un bar doit fournir un cadre à toutes ces animations. Les plans à cet effet sont déjà assez concrets, mais pas encore officiels. Ils sont réunis dans un dossier que Fritz Pechal a apporté pour notre entretien et pose devant moi sur la table. Malgré cet élargissement de l'utilisation, le marché couvert doit garder son charme originel. Le mobilier existant – qui provient lui aussi de la région, plus précisément de la manufacture «horgenglarus» – a également été repris et intégré.

La ville accorde son soutien moral au projet

Le marché couvert de Glaris a été entièrement lancé et géré par des privés. La commune n'y contribue pas du tout sur le plan financier, mais estime que son rôle est de promouvoir la démarche et de la rendre possible. «Nous soutenons le projet dans le cadre des possibilités dont nous disposons. Nous aidons à réduire à un minimum le travail lié à l'obtention des autorisations, même si nous devons évidemment respecter les dispositions légales», explique Katrin Egger. Un tel marché couvert, c'est le rêve de toute promotion économique! Selon elle, l'initiative s'intègre parfaitement au projet «Zukunft Innenstadt», grâce auquel Glaris veut piloter activement le développement du centre-ville et le préparer pour l'avenir. Dans ce cadre, la commune définit des domaines d'action et met en œuvre des mesures concrètes, en intégrant la population et les groupes d'intérêt directement concernés (voir l'encadré «Projet «Zukunft Innenstadt»»). Mme Egger voit dans le marché couvert le symbole d'une nouvelle dynamique à Glaris, le premier signe d'une évolution positive. Bien qu'il ait été réalisé en dehors du projet «Zukunft Innenstadt», le marché couvert joue



Une offre diversifiée couvre les besoins des visiteurs.
Le coin café est apprécié pour les rencontres.
Photos 1, 2, 5: S. Trümpy; Photos 3, 4, 6: D. Steiner, EspaceSuisse



La commune guide le développement du centre-ville dans le cadre de son projet «Zukunft Innenstadt». Le marché couvert s'intègre bien dans ce processus.
Photo: D. Steiner, EspaceSuisse

Projet «Zukunft Innenstadt»: Glaris prépare son avenir

Le centre-ville de Glaris traverse une phase de transformation structurelle. Les nouveaux comportements d'achat, la multiplication des centres commerciaux dans les environs, les progrès du commerce en ligne et les risques liés au taux de change entraînent des mutations à Glaris comme dans d'autres communes suisses. Le Conseil communal ne veut pas que le centre-ville soit livré à lui-même face à ces évolutions. Avec le projet «Zukunft Innenstadt», qui implique de nombreux acteurs, il souhaite aménager activement le centre politique et social de Glaris et le préparer pour l'avenir.

EspaceSuisse a soutenu et accompagné la commune à l'aide de ses offres de conseil «Analyse du lieu» et «Stratégie de valorisation». Ce processus a permis d'élaborer une vision d'avenir incluant quatorze mesures concrètes. Pour accompagner, coordonner et mettre en œuvre celles-ci, un poste de travail spécifique a été créé au sein de l'administration.

i Informations complémentaires concernant le projet «Zukunft Innenstadt» de la commune de Glaris et ses quatorze mesures: www.gemeinde.glarus.ch.



Ci-dessus: Il faut veiller à garantir la qualité de l'espace extérieur, en incluant les stationnements pour vélos.

En bas: Quelques stands sont également installés à l'extérieur.

Photo: D. Steiner, EspaceSuisse

un rôle important dans le développement de Glaris. La directrice de la promotion économique locale est persuadée qu'il va susciter des projets similaires et que le centre-ville en profitera.

Tout cela en vaut-il la peine?

Ce type de projet demande beaucoup d'énergie. Cela vaut autant pour le marché couvert que pour «Zukunft Innenstadt». En l'occurrence, ce qui profite aux Glaronnais, c'est la structure et la taille de leur commune. Les gens se connaissent, les trajets sont courts et les administrations communale et cantonale, gérées par des professionnels, sont installées en bonne partie au cœur de la ville. Ainsi, un membre de l'exécutif cantonal a même pu être intégré à l'organisation chargée de mettre en œuvre le projet «Zukunft Innenstadt» lancé par la commune, un signe qui met clairement en évidence l'importance de celui-ci. Les Glaronnais sont résolus à aménager leur avenir ensemble, de manière dynamique. Ils voient des possibilités dans les changements qui s'annoncent. «Je suis convaincue que nous avons pris le bon chemin, explique Mme Egger. Nous sommes parvenus à placer les bonnes personnes aux bons endroits.» Elle pense aussi bien au groupe de personnes actives institué pour le projet «Zukunft Innenstadt» qu'à la population de Glaris et aux représentants des propriétaires et des détaillants qui soutiennent et accompagnent celui-ci. Orchestrer tout cela demande beaucoup de motivation et de passion.

En persuadant les commerçants du marché, Fritz Pechal, spécialiste du réseautage, est lui aussi parvenu à s'associer aux bonnes personnes pour son projet. Le succès rencontré lui donne raison. Le nombre de visiteurs est satisfaisant, des investisseurs ont pu être trouvés et de nouvelles structures ont été mises en place, si bien que l'avenir du marché couvert de Glaris est garanti jusqu'à nouvel avis.

Ces deux projets ont en commun d'influencer positivement le développement vers l'intérieur de la ville de Glaris. Ils sont le symbole d'un «changement permanent» qu'il serait vain de vouloir arrêter, mais que l'on peut guider et dont on peut profiter. Avec «Zukunft Innenstadt», la commune pose les jalons de son évolution future. Le marché couvert de Glaris, bien qu'il découle d'une initiative privée, fournit une contribution importante au développement du chef-lieu cantonal. Et qui sait? Peut-être que les «projets similaires» mentionnés par Katrin Egger déborderont du centre-ville pour s'étendre à d'autres villes, villages ou communes qui souhaitent eux aussi prendre en main leur développement territorial de manière plus délibérée. Développer l'urbanisation vers l'intérieur, cela implique aussi d'accepter le changement de manière dynamique et de sensibiliser, rassembler et motiver les gens.



Le Glaronnais **Fritz Pechal** ne voulait plus accepter le calme excessif qui caractérisait le centre-ville pendant les mois d'hiver. Il a lancé le projet de marché couvert et préside aujourd'hui l'organisation qui gère celui-ci.

Phoro: Sandra Lander z.v.g GCT AG

La parole à

Fritz Pechal: **«Qu'est-ce qui donne de l'attrait à Glaris?»**

Le marché couvert de Glaris a été ouvert en janvier 2017.

Où en sont les activités aujourd'hui?

L'exploitation fonctionne bien et nous sommes fiers de nos deux ans d'existence. Nous sommes actuellement en train de transférer l'association vers une société anonyme. Nous avons des bailleurs de fonds qui nous aident financièrement et comptent aussi soutenir le projet sur le long terme. Nous avons aussi amélioré notre communication, avec notamment un nouveau logo très approprié.

Retour aux origines: comment le marché couvert de Glaris a-t-il vu le jour?

J'avais entendu dire que les surfaces commerciales du rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancienne poste allaient se libérer. J'y ai vu une occasion de contribuer à l'animation de la ville de Glaris. Les idées ne manquaient pas et j'ai mené de nombreux entretiens, notamment avec les commerçants du marché en plein air. Durant les trois mois d'hiver de janvier à mars 2017, nous avons déplacé le marché dans l'ancienne poste à titre



Désormais, un marché haut en couleur fonctionne toute l'année à Glaris. Photo: S. Trümpy

expérimental. Ça peut sembler peu de choses lorsqu'on l'entend comme ça, mais le marché s'arrêtait traditionnellement pendant l'hiver et on a ainsi pu le maintenir toute l'année pour la première fois. J'ai tout de suite compris que nous avions mis en route quelque chose qui allait connaître un certain succès.

Le nombre de visiteurs le confirme. Le marché couvert est bien fréquenté, tant le samedi que le mercredi. Comment êtes-vous parvenu à institutionnaliser cette innovation en si peu de temps?

C'est là le mérite d'un grand nombre de personnes, en particulier des vendeurs du marché, qui se sont très fortement engagés. Le nombre de visiteurs le mercredi pourrait être plus élevé, mais nous sommes quand même parvenus à créer rapidement, pour les deux jours, une offre couvrant pratiquement toutes les denrées alimentaires de base. Il nous manque encore un boucher. Pour cela, nous aurions besoin des équipements nécessaires à l'entreposage et à la réfrigération des produits carnés.

Vous êtes l'exploitant et le moteur du marché couvert. Mais une telle structure ne se met pas en place du jour au lendemain...

J'avais déjà eu l'idée d'un marché couvert à Glaris il y a une dizaine d'années. Si l'on observe comment les marchés fonctionnent à l'étranger, on remarque qu'il s'agit toujours de lieux de rencontre et d'échanges. C'est à quelque chose de similaire que je pensais. Le marché à l'air libre de Glaris existait déjà depuis longtemps, mais le nombre de visiteurs dépendait parfois

fortement des conditions météorologiques. Un marché couvert peut être maintenu toute l'année. C'est à cela que je voulais arriver. Pour moi, la vie d'un marché a quelque chose de beau et de fascinant, elle reflète la culture et la société.

Qu'est-ce qui vous motive?

Depuis le 1^{er} janvier 2012, je suis entrepreneur indépendant. J'habite à Glaris et je suis fier d'être le père de quatre enfants. Plutôt que de mettre de l'argent dans d'autres mesures de marketing, je voulais investir dans quelque chose de terre à terre, qui donne de la joie aux gens. Si je le peux, je fais toujours mes achats à Glaris et je tiens ainsi compte du tissu économique local. Je me vois comme un réseuteur désireux de faire se rencontrer les bonnes personnes pour qu'elles puissent réaliser quelque chose ensemble.

«Les gens apprécient ce type d'offre.»

Vous êtes parvenu, en coulisse, à favoriser la vente du bâtiment à l'établissement cantonal d'assurances «glarner-Sach». Certains intérêts financiers y ont sûrement joué un rôle...

Oui et non. Il est vrai que cela m'a permis de refinancer une partie de mes dépenses personnelles. Mais vous pouvez me croire si je vous dis que cela n'a jamais été mon but principal. Je suis entrepreneur, c'est vrai, mais je suis aussi fier d'être Glaron-

«Je crois à la tendance actuelle qui voit les consommateurs acheter de manière plus responsable.»

nais. C'est ici que je suis né et que j'ai grandi. Cela m'a toujours dérangé que nous n'ayons pas d'offre de ce type. Grâce au marché couvert, je peux aujourd'hui satisfaire une partie considérable de mes besoins de base en un seul endroit, je ne suis plus dépendant des centres commerciaux situés en périphérie. Je souhaiterais renforcer les activités locales et régionales, et contribuer à rendre la ville de Glaris encore plus intéressante. Pour moi, la question centrale est toujours la même: qu'est-ce qui donne de l'attrait à Glaris? Et en tant qu'entrepreneur, je pense aussi profiter d'un site attrayant. Les gens apprécient ce type d'offre et sont donc disposés à s'installer ici.

L'association du marché bihebdomadaire de Glaris s'est dissoute cette année, après 24 saisons. Cela est-il dû au succès du marché couvert?

Il est vrai qu'avec le marché couvert, nous avons créé une offre qui a mis à rude épreuve le marché en plein air, qui avait déjà



Le contact direct est un atout qu'internet ne peut pas proposer. L'offre met l'accent sur les produits locaux et faits à la main.

Photos 1-5: D. Steiner, EspaceSuisse, Photo 6: S. Trümpy,

perdu en dynamisme ces dernières années. Nous sommes conscients de notre responsabilité, raison pour laquelle nous avons repris l'organisme responsable du marché en plein air. Nous souhaitons à tout prix maintenir ce dernier, mais en le déplaçant vers le marché couvert. L'ensemble de l'activité se trouverait ainsi réuni en un seul lieu. Les vendeurs pourraient alors choisir de louer une place à l'intérieur ou à l'extérieur.

Parallèlement au marché «normal», vous prévoyez aussi d'autres utilisations dans le bâtiment. Lesquelles et pourquoi?

Notre idée est de créer une sorte de halle polyvalente, qui pourrait être utilisée pour d'autres manifestations en complément aux deux jours de marché.

Plus concrètement?

Outre les deux jours de marché, nous aimerions aussi proposer des événements. Il pourrait s'agir de conférences, de presta-

tions musicales ou de manifestations liées à des entreprises. Nous envisageons aussi un bar qui pourrait être exploité de manière flexible. Le marché couvert doit devenir un lieu de rencontre attrayant, ouvert toute l'année et utilisable de nombreuses manières. Nous voulons créer une plus-value sans toucher au marché bihebdomadaire. Il y a déjà eu des soirées avec 80 personnes, l'ambiance était très bonne et les invités l'ont beaucoup appréciée. Vu le manque d'infrastructure, il reste certes impossible de cuisiner sur place, mais avec un bon service de traiteur, fourni si possible par des acteurs locaux, cela fonctionne très bien. Nous sommes en contact avec les autorités compétentes pour obtenir les autorisations nécessaires. Il faut des stratégies et des autorisations pour la sécurité, la protection anti-incendie ou l'hygiène, notamment, et des contrôles sont effectués. Mais attention: nous ne voulons créer aucune offre qui fasse concurrence à une entreprise glaronnaise existante. Nous voyons notre exploitation comme un complément et une plus-value par rapport à l'offre actuelle.

Comment fonctionne la collaboration avec la commune?

Très bien. Elle nous soutient par exemple beaucoup pour l'obtention des autorisations nécessaires à notre activité. Les autorités sont conscientes que le marché couvert doit être vu comme un élément du développement du centre-ville. Financièrement, nous sommes indépendants.

De qui d'autre obtenez-vous de l'aide?

La «glarnerSach» nous soutient aussi. Depuis l'automne 2018, elle est propriétaire du bâtiment. Pour elle, ce bien immobilier constitue un placement dont elle attend un rendement, mais simultanément, en tant que bailleur, elle nous aide à garantir l'existence du marché couvert sur le long terme. Elle nous soutient aussi pour le marketing. Son dernier magazine client, qui est tout de même distribué à 16 000 ménages, contenait un bel article sur le marché. Cela renforce la dynamique et nous aide à sensibiliser les gens à notre excellent projet.

Selon vous, quel est le secret de la réussite du marché couvert de Glaris?

Je dis toujours que nous ne devons pas nous réinventer. Nous devons simplement atteindre le public avec ce que nous avons. Pour moi, c'est un succès de constater que des produits issus du canton sont vendus à cet endroit. Le but recherché est un marché de denrées fraîches produites à l'échelle locale ou régionale, du fromage d'alpage au miel en passant par la bière. Je crois à la tendance actuelle qui voit les consommateurs acheter de manière plus responsable et préférer les produits locaux. C'est précisément là que nous pouvons agir et offrir une plus-value.



Quels obstacles avez-vous rencontrés?

D'une part, la question des autorisations, et d'autre part, les aspects liés au financement et à la sécurité de la planification. L'ancien propriétaire, Ralf Klingler de la société VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, nous a certes soutenus dès le départ, si bien que nous avons pu mettre en œuvre notre concept, mais ce n'est que la vente à la «glarnerSach» qui nous a amené la certitude que nous pouvions planifier à long terme et franchir le pas vers la société anonyme. La SA doit être fondée et les contrats signés d'ici avril 2019.

Où en sera le marché couvert de Glaris dans cinq ou dix ans?

Je pense que Glaris va devenir un lieu très à la mode. La ville sera un lieu d'excursion avec une offre passionnante et diversifiée. Le marché couvert en constituera une partie. La numérisation va se poursuivre. Nous fournirons certes la possibilité de faire des achats en ligne avec un service de livraison, mais c'est bien le marché sur place qui restera à l'avant-plan, parce que c'est là qu'on peut se rencontrer et discuter.

Quel rôle joue le marché couvert dans la perspective d'un développement de l'urbanisation vers l'intérieur?

Il contribue à rendre le lieu et la région plus attrayants. J'espère vraiment que nous serons capables de motiver la population à fournir son propre apport au développement vers l'intérieur. Du côté des entrepreneurs, nous continuerons à soutenir le projet «Zukunft Innenstadt» lancé par la commune. Je considère le marché couvert comme une partie de cette évolution positive.

Le marché couvert de Glaris peut-il aussi servir d'exemple à d'autres communes?

Cela serait évidemment fantastique et me réjouirait beaucoup! Mais il n'y a pas de recette toute faite. Un tel projet dépend avant tout des personnes qui s'y impliquent. On ne peut pas l'imaginer sans un réseau approprié rassemblant les bonnes personnes. Je suis tout à fait disposé à faire part de mes expériences à d'autres communes.

Entretien: David Steiner, géographe, EspaceSuisse

Joie et fierté. Les vendeurs du marché apprécient aussi l'animation typique du lieu. Photo: D. Steiner, EspaceSuisse

