

© Ville d'Aubagne

REGARDS

TERRITOIRE

JUIN 2017 | **N°61**

CENTRE DES VILLES MOYENNES : OPÉRATION RECONQUÊTE

L'exemple d'Aubagne

La reconquête des centres-villes est aujourd'hui une préoccupation et une ambition majeures, notamment pour les villes de taille moyenne, de 10 000 à 100 000 habitants. Mais les remèdes-miracle n'existent pas. La revitalisation des centres est en effet conditionnée par un ensemble d'éléments qui relèvent aussi bien de la donne géographique que des actions locales. Pour autant, c'est en misant sur des politiques intégrées (de la maîtrise du développement de périphérie aux actions opérationnelles ciblées) et basées sur les qualités intrinsèques des centres (espaces publics, mixité fonctionnelle, patrimoine…) que le processus de revitalisation peut être enclenché.

Soutenues par l'État, la Caisse des Dépôts ou des acteurs locaux, plusieurs collectivités se sont donc engagées sur cette voie. Parmi elles, Aubagne (45 000 habitants) qui, accompagnée par l'Agam, a amorcé la démarche de reconquête de son centre en mobilisant simultanément les outils de planification et pré-opérationnels.

Cette approche n'est pas unique en France. Mais la stratégie globale dont elle témoigne semble néanmoins incontournable pour réussir le pari du réinvestissement des centres-villes et peut intéresser bien d'autres villes de la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP).

agam
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE


© Hélios Image

ÉDITORIAL

Dans une armature urbaine métropolitaine d'aspects divers, une place singulière et stratégique est occupée par une dizaine de villes de tailles moyennes qui comptent entre 25 000 et 45 000 habitants.
Ces territoires urbains remplissent une fonction de centralité au service des espaces périurbains souvent peu denses qui les environnent : en terme d'équipements, d'offre tertiaire, d'offre culturelle, d'offre de transport…
Le maintien de leur dynamisme est donc une condition *sine qua non* pour le rôle qu'elles assurent. Leur contribution à un fonctionnement plus équilibré de notre territoire métropolitain est déterminante.
Beaucoup de politiques publiques sont ainsi interrogées qu'il s'agisse du logement, du rééquilibrage commercial, de l'aménagement des espaces publics, du développement économique.
C'est un défi à relever car il conditionne la pérennité d'un aménagement du territoire métropolitain cohérent et efficace.

LAURE-AGNÈS CARADEC
Présidente de l'Agam

AU CENTRE, DES PRÉOCCUPATIONS

DES CENTRES AFFAIBLIS PAR LA PÉRIURBANISATION

Durant la seconde moitié du XX^{e} siècle, le développement résidentiel et économique des métropoles et des agglomérations françaises a été principalement porté par les communes dites « périurbaines » et par les espaces périphériques des centres-villes, plus faciles à aménager. Le territoire d'Aix-Marseille-Provence n'a pas échappé à ce phénomène de périurbanisation qui a été notamment impulsé par une nouvelle donne sociétale liée, pour partie, à l'essor des mobilités automobiles.
Dans la métropole AMP, cela s'est traduit par un étalement urbain autour des villes, sous la forme de « tâches d'huile » qui se sont étendues entre les reliefs comme dans la vallée de l'Huveaune, autour d'Aubagne. Ainsi, la population, les emplois, les équipements ou encore les commerces ont été dispersés alors qu'auparavant, ils se concentraient dans les villes et les villages et, plus particulièrement, dans leur centre. Aujourd'hui, c'est plus de la moitié des habitants et des emplois d'Aix-Marseille-Provence qui est localisée en dehors de ces espaces urbains constitués.

UNE MOBILISATION POUR REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES

Les centres-villes ont donc été fragilisés. Dans le contexte de périurbanisation, ils sont apparus comme inadaptés face aux exigences d'une fonctionnalité nouvelle (reposant sur le tout-voiture) et aux aspirations des ménages (la maison individuelle). Par conséquent, ils ont été quelque peu oubliés au profit des espaces urbanisables, sur lesquels les villes et villages pouvaient s'étendre aisément. Toutefois, depuis une quinzaine d'années, sous l'impulsion d'un cadre législatif nouveau (de la loi SRU de 2000 à la loi ALUR de 2014, en passant par la loi issue du Grenelle de l'environnement), le regard s'est recentré sur les espaces urbains existants. En effet, outre le fait qu'il faille maintenir une agriculture viable et ménager la biodiversité des territoires, il est apparu essentiel de réinvestir les espaces urbains existants et revitaliser les centres-villes pour favoriser un urbanisme de proximité et réduire ainsi les déplacements motorisés. Il s'agit aussi de renforcer la cohésion sociale, c'est-à-dire de lutter contre le repli sur soi qui peut être accentué par l'habitat périurbain et de retrouver des centres-villes animés par une nouvelle attractivité résidentielle, commerciale, touristique ou encore culturelle.

LE COMMERCE, UNE PRIORITÉ

DES CENTRES-VILLES EN PERTE DE VITESSE

La perte de dynamique commerciale est un des signes majeurs de l'affaiblissement des centres-villes. Le taux de vacance des locaux commerciaux est d'ailleurs un des meilleurs indicateurs pour prendre le pouls d'un centre-ville. Sur ce point, la situation d'Aubagne est plutôt préoccupante (13,6 % en 2011 selon la CCIMP) mais pas unique. De très nombreuses villes françaises présentent le même symptôme. En effet, d'après un rapport de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), le taux de vacance des centres-villes s'est fortement accru entre 2001 et 2015, passant de 6,1 % à 10,4 %. Les centres des villes de taille moyenne seraient les plus touchés alors que les centres des grandes villes résisteraient mieux.

> Les villes moyennes plus touchées que les grandes villes

DES ZONES DE PÉRIPHÉRIE QUI SE RÉINVENTENT

Le développement des zones commerciales de périphérie est une des principales causes de l'affaiblissement des centres-villes. C'est notamment le cas à Aubagne où a été aménagée, dès le début des années 1980 et à côté de la zone industrielle des Paluds, La Martelle-Pastre (140 000 m² de surfaces de vente) qui constitue la deuxième zone commerciale de périphérie de la métropole, après Plan-de-Campagne (230 000 m²). Ces zones disposent de caractéristiques intrinsèques plus favorables que les centres-villes pour assurer l'essor du commerce. En effet, elles bénéficient de meilleures conditions d'accessibilité, de stationnement et de livraison (accès autoroutiers, vastes parkings…) et ont moins de contraintes pour se développer (foncier non bâti et moins cher, pas de renouvellement urbain…).

AUBAGNE *Animation des commerces rue Rastègue*



© Ville d'Aubagne

REPÈRES

AUBAGNE

-25 %

2004
2011

DE SURFACE DE VENTE EN CENTRE-VILLE (CCIMP)

AUBAGNE

4000

(Insee) EMPLOIS DANS LE CENTRE-VILLE ET SA PÉRIPHÉRIE IMMÉDIATE

3,06 MILLIONS

MONTÉES-DESCENTES TRANSPORTS EN COMMUN

2015

PÔLE D'ÉCHANGES GARE D'AUBAGNE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

10

20 000 - 50 000 HAB.

VILLES CONCERNÉES PAR REDYNAMISATION CENTRE-VILLE

Aujourd'hui, ces zones jouent même la carte de la multifonctionnalité en intégrant davantage de services et d'équipements (cinémas, salles de sport…). Des projets émergent pour proposer aussi, dans ces zones, des formes plus urbaines que les « boites à chaussures » entourées de vastes parkings.
Face à la multiplication des surfaces de vente en périphérie qui menace toujours plus les centres-villes (et les zones périphériques elles-mêmes car le risque, à plus ou moins long terme, de voir apparaître des « friches commerciales » n'est pas exclu), l'enjeu est la maîtrise du développement commercial pour assurer un fonctionnement équilibré du territoire. C'est d'ailleurs une des orientations du PLU d'Aubagne qui, en cohérence avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), limite l'essor du commerce dans les zones d'activités de périphérie.

> Les centres-villes doivent miser sur leurs spécificités

LE BESOIN D'UNE POLITIQUE COMMERCIALE OFFENSIVE

Toutefois, il ne s'agit pas d'opposer frontalement les centres-villes et les zones commerciales de périphérie. La complémentarité doit être recherchée. Au regard des nouvelles pratiques de consommation (e-commerce, exigence de proximité, recherche de produits locaux…), les commerces de centre-ville ont une carte à jouer. Pour stimuler leur attractivité, les centres-villes doivent miser sur leurs spécificités, avec des commerces indépendants et des marchés forains et paysans. Ils doivent aussi favoriser le maintien et l'implantation d'enseignes franchisées car ces dernières ont, par rapport aux commerces indépendants, de plus grandes capacités de résilience dans les périodes de crise.
En outre, des locomotives – c'est-à-dire des enseignes qui génèrent des fortes attractivités – sont également indispensables pour porter la dynamique commerciale d'un centre-ville. Cette stratégie nécessite de porter une politique commerciale offensive, notamment en matière foncière et immobilière. En effet, dans les centres des villes de taille moyenne, de nombreux locaux commerciaux vacants sont transformés en logements, ce qui annihile la commercialité d'une rue. Pour éviter cela, plusieurs outils existent. La commune d'Aubagne s'en est saisie en instaurant un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » à l'intérieur duquel, en cas de cession, elle peut préempter des fonds de commerce. Elle a également identifié, dans son PLU, des rues dans lesquelles les rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat.

UN PLU ÉLABORÉ AVEC L'APPUI DE L'AGAM DANS UN TEMPS RECORD

En septembre 2014, quelques mois après les élections municipales, la commune d'Aubagne a engagé l'élaboration de son PLU. Pour cela, elle a fait appel à l'Agam pour bénéficier de son expertise technique en matière de planification, de sa vision métropolitaine et de sa connaissance du territoire aubagnais sur lequel elle intervient depuis plus de 10 ans. En un temps record, face à des contraintes calendaires édictées par la loi ALUR, l'Agam a œuvré auprès des services techniques et des élus d'Aubagne pour proposer un projet de PLU dès fin 2015. Après avoir été soumis à diverses consultations (État, Région, Chambre d'agriculture…) et à enquête publique, le PLU a été approuvé par le Conseil municipal d'Aubagne en novembre 2016.


© Ville d'Aubagne


© Ville d'Aubagne

AUBAGNE *Marché cours Voltaire*

AGIR SUR TOUS LES FRONTS

Bien sûr, pour relever le défi de la redynamisation des centres des villes de taille moyenne, il ne s'agit pas uniquement de mener des actions sur le tissu commercial. Il est essentiel d'avoir aussi une stratégie globale d'aménagement, visant à améliorer l'environnement urbain et économique des centres-villes. C'est d'ailleurs un objectif majeur que la commune d'Aubagne a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLU qui exprime le projet politique et les grandes orientations du territoire à un horizon de 10-15 ans.

(RE-)FAIRE DU CENTRE, UN PÔLE D'EMPLOIS ET CULTUREL

Préserver ou développer des locaux commerciaux ne suffit pas. Si le centre-ville a besoin d'un tissu commercial dynamique pour être animé, le tissu commercial a besoin d'un centre-ville animé pour être dynamique. Le commerce crée l'animation urbaine et inversement. En effet, les commerces ont besoin de flux, c'est-à-dire de passage et de fréquentation. C'est pourquoi Aubagne mise sur le développement et la relocalisation, dans son centre-ville, d'équipements culturels et touristiques (musées, centre des congrès…). Pour tous ces centres-villes, un des leviers d'action pourrait aussi être celui de favoriser le développement d'une offre d'immobilier de bureaux afin de faire revenir des emplois, les services publics et les professions libérales s'étant peu à peu implantés en périphérie. Parce qu'il bénéficie d'une très bonne desserte en transport collectif (notamment TER), le centre-ville d'Aubagne pourrait jouer la carte de l'innovation en proposant des pépinières d'entreprises ou, comme il en existe déjà à Martigues, des espaces de co-working. Il reste toutefois à convaincre les opérateurs qui, dans les villes de taille moyenne comme Aubagne, privilégient les parcs tertiaires « classiques » en périphérie, notamment pour des raisons de stationnement.

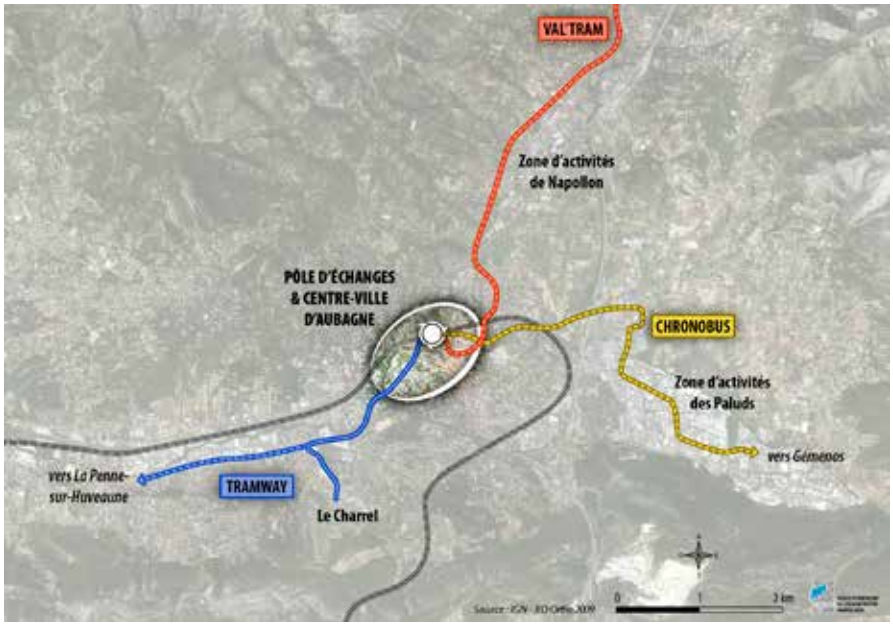
FACILITER L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS

Accroître les flux dans un centre-ville pour le redynamiser requiert évidemment d'améliorer son accessibilité et de faciliter les déplacements en donnant plus de place aux piétons. Toutefois, il ne s'agit pas d'opter pour des solutions radicales visant à ne miser que sur les transports collectifs et doux (le vélo ou la marche à pied) et à exclure la voiture. En effet, les difficultés de stationnement en centre-ville sont un élément qui encourage les consommateurs à fréquenter les zones périphériques dotées de vastes parkings gratuits et facilement accessibles et qui conduit les ménages à habiter hors des centres-villes. Réinterroger les plans de circulation et repenser le stationnement, en termes de capacité comme de tarification (arrêts minutes, stationnement courte durée…), constituent des pistes pour renforcer l'attractivité des centres-villes. C'est ce qui a été engagé à Aubagne. Le PLU intègre un schéma des mobilités qui présente une stratégie, non pas de piétonisation du centre-ville, mais d'apaisement par le report du trafic de transit en périphérie et par des aménagements de type « zone 30 ».

Le rayonnement d'un centre-ville nécessite de conforter son positionnement au cœur du réseau de transports collectifs. Aubagne a un avantage certain en la matière. La gare d'Aubagne est située en plein centre-ville et elle

BAYONNE : L'UNIVERSITÉ INSTALLÉE EN CENTRE-VILLE

Afin de redynamiser son centre-ville, Bayonne (près de 50 000 habitants) a décidé d'installer une université dans l'ancienne caserne militaire de la Nive située au contact du centre historique. Longtemps restée en friche, cette caserne a été totalement réhabilitée, permettant aux Bayonnais de redécouvrir leur patrimoine. Aujourd'hui, le campus universitaire de la Nive regroupe 3 500 étudiants qui animent le centre-ville de Bayonne



LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE ET DU RÉSEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS

constitue l'un des plus importants pôles d'échanges de la métropole. Déjà desservi par des navettes interurbaines, des bus et le tramway d'Aubagne, ce pôle d'échanges sera encore renforcé par la mise en service de deux nouvelles lignes de transports collectifs en site propre (TCSP) : le Val'Tram et le Chronobus. Le premier reliera plusieurs communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et la zone d'activités de Napollon au centre-ville d'Aubagne. Quant au second, de type Bus à haut niveau de service (BHNS), il desservira la zone d'activités des Paluds. Ainsi, le centre-ville constituera un véritable pivot du territoire. C'est l'ambition portée par le PLU.

AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN

La qualité urbaine – l'état des constructions et des espaces publics – fait parfois défaut dans les centres des villes de taille moyenne. Dans ce cas, l'image que ces centres renvoient dessert leur attractivité résidentielle, commerciale et touristique. L'amélioration de l'environnement urbain des centres-villes et la mise en valeur de leurs richesses architecturales, patrimoniales et paysagères constituent donc un enjeu primordial. Des espaces publics requalifiés et débarrassés d'une partie du mobilier urbain qui s'est accumulé au cours des dernières décennies favoriseront davantage les déambulations ainsi que les animations culturelles et commerciales. La réhabilitation du parc de logements, vétustes et parfois insalubres, pourra accentuer l'attractivité résidentielle des centres-villes, notamment si elle s'accompagne d'une adaptation et d'une diversification de l'offre en matière de typologie et de taille des logements. Dans les cœurs historiques, des opérations plus lourdes pourraient être menées pour aérer les tissus urbains, par la démolition d'îlots bâtis, mais cela nécessite de mobiliser d'importants moyens financiers.

NÎMES : UN CENTRE REDESSINÉ PAR MARGUERIT, FOSTER, PORTZAMPARC ET WILMOTTE

La ville de Nîmes affiche son ambition de reconquête du centre-ville notamment à travers une rénovation exigeante de ses espaces publics et des projets architecturaux phares. Quelques signatures de l'architecture et du paysage ont habilement conjugué modernité et respect patrimonial. Le paysagiste Alain Marguerit a métamorphosé le grand parvis des arènes en l'articulant à l'esplanade De Gaulle et à l'avenue Feuchère afin d'établir un lien fort vers le triangle de la gare. La centralité s'en trouve renforcée par un espace paysager esthétique et attractif, ménageant des déambulations ombragées ou rafraichie par la présence de l'eau et permettant quelques animations.
Le dynamisme du centre, son attractivité touristique et la valorisation du patrimoine antique de la ville passent aussi par la création du musée de la romanité par Portzamparc, face aux arènes en cours de rénovation. À deux pas, le carré d'Art de Forster se met aussi à jour à travers le numérique et la performance énergétique. Dans la diagonale opposée, ce sont les places de l'Écusson qui ont fait l'objet d'un grand projet d'espace public pour mettre en valeur l'église Sainte-Baudille. Aux confins du centre ouest, Wilmotte propose sur les allées Jaurès une « rambla » avec les Jardins de la Fontaine mis en lumière et la Tour Magne dans sa perspective.


© Wilmotte & Associés

UN PLAN-GUIDE POUR LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE

Pour que chacun comprenne et s'inscrive dans le projet urbain

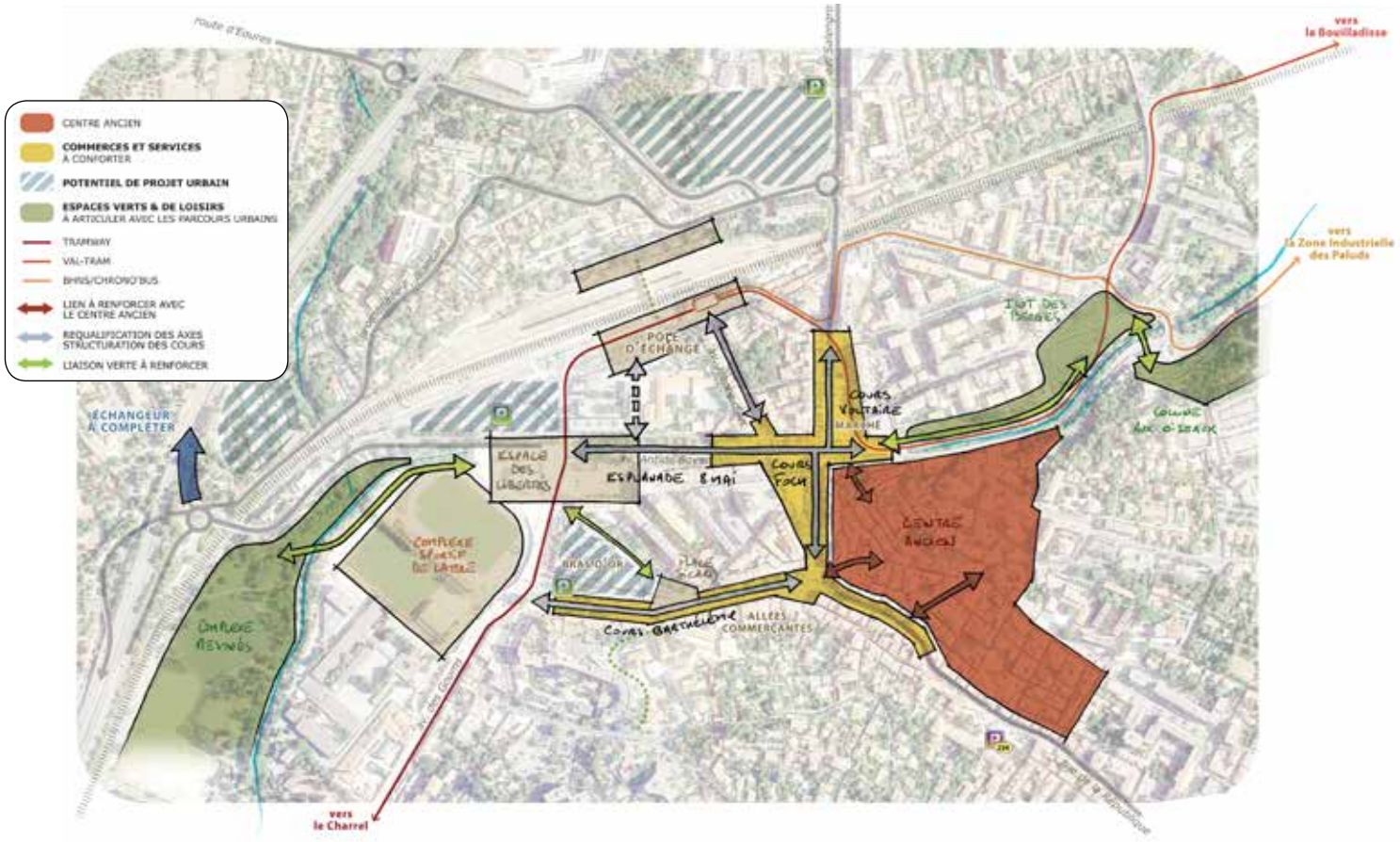
Afin de poursuivre l'objectif de redynamisation du centre-ville, des orientations et des dispositifs réglementaires ont été fixés dans le PLU pour favoriser le maintien et le développement du commerce, pour améliorer l'accessibilité et les déplacements ou encore pour protéger et valoriser le patrimoine. Mais pour aller plus loin, a été exprimée l'ambition d'engager un grand projet urbain sur le centre-ville. Les grands principes de ce projet ont été proposés par l'Agam puis actés dans le PLU, à travers une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cet outil permet à la collectivité de présenter, sous la forme d'un schéma, sa vision pour le développement d'un secteur à enjeux.

Au-delà de l'élaboration du PLU et de cette OAP en particulier, l'Agam a poursuivi ses travaux et réflexions urbaines sur le centre-ville d'Aubagne pour poser les bases d'un plan-guide. La commune d'Aubagne souhaite en effet se doter d'un document de référence, évolutif et dépourvu de caractère réglementaire, pour guider et coordonner l'ensemble des acteurs et aménageurs pouvant opérer ponctuellement (sur un terrain, un îlot, un espace public…) et/ou sur une thématique particulière (implantation d'un équipement, réaménagement du pôle d'échanges, construction de logements, réaménagement d'un parc…). L'utilité de ce plan-guide est que chacun comprenne et s'inscrive dans le projet urbain global qui est visé à long terme par la collectivité.

ENGAGER DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT

Le centre-ville d'Aubagne, au-delà du centre historique implanté sur une butte, s'est développé autour des deux grands cours Foch et Voltaire. Sur sa frange ouest, autour de la ligne de tramway et à proximité de la gare, des sites vieillissants tels que l'îlot Antide Boyer (sur

CENTRE-VILLE D'AUBAGNE : SCHÉMA DES ENJEUX



UN SITE PILOTE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

En 2015, la Région Paca a lancé un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour sélectionner des « quartiers de gare » pilotes en matière d'articulation urbanisme-transports. Fort des réflexions et travaux engagés dans le cadre du PLU, le dossier de candidature du centre-ville d'Aubagne a été retenu parmi les six lauréats. La Région va donc soutenir la commune d'Aubagne et la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui ont porté conjointement ce dossier, en vue de la réalisation du plan-guide. Plus précisément, il s'agit notamment d'engager une mission de coordination et de phasage des différents projets qui favorisent le développement urbain autour de la gare et qui participent à la redynamisation du centre-ville (insertion urbaine du Val'Tram, réaménagement d'espaces publics et de berges, interventions foncières, actions de développement commercial…).

lequel intervient l'Établissement Public Foncier) et le Bras d'Or seront renouvelés et réinvestis pour y implanter des équipements majeurs (musées, centre des congrès…), voire même des bureaux, qui donneront au centre-ville un souffle nouveau. Ces choix s'inscrivent en parfaite cohérence avec les objectifs nationaux qui visent à favoriser le renouvellement urbain et à développer prioritairement la ville autour des gares dans une logique d'articulation urbanisme-transport. Par ailleurs, ces opérations permettront de poursuivre la requalification de l'entrée de ville impulsée par l'aménagement de la ligne de tramway, l'implantation d'un objet architectural singulier (l'Espace des Libertés) ou encore le développement des complexes sportifs De Lattre et Mésonès.

REQUALIFIER ET RELIER LES ESPACES PUBLICS

Pour accompagner l'élargissement du centre-ville sur sa frange ouest et assurer son lien avec le centre ancien et les cours Foch et Voltaire, l'esplanade de Gaulle et le cours Barthélemy doivent être requalifiés en véritables espaces publics. Le premier doit être désencombré (mobilier urbain notamment) pour offrir une perspective visuelle et une continuité entre les deux grands cours et l'Espace des Libertés. L'ambition pour le second consiste à en faire une galerie commerciale à ciel ouvert reliant le centre ancien au Bras d'Or. Ces actions doivent, bien évidemment, être accompagnées d'une rénovation des cours Foch et Voltaire (en lien avec l'insertion du Val'Tram notamment) et des espaces publics du centre ancien en garantissant une cohérence et une qualité de traitement.

VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

Avec les cours Foch, Voltaire et Barthélémy et l'esplanade de Gaulle, Aubagne a l'opportunité peu commune d'offrir à son centre-ville un vaste espace public continu et, qui plus est, inséré entre deux parcs urbains : l'ilot des Berges à l'est et le parc Mésonès à l'ouest. Le travail sur les espaces publics est donc l'occasion de renforcer la diversité de la trame verte en maillant le centre-ville de végétal et d'affirmer la présence de l'eau par la mise en valeur de l'Huveaune qui le traverse. Par ailleurs, l'élaboration du plan-guide permet à la commune d'Aubagne de réinterroger les objectifs de l'OPAH-RU qui couvre son centre ancien (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) et de poser les réflexions préalables à l'élaboration d'une AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine). La commune vise, en effet, la protection et la valorisation de son patrimoine. Les cadrages et seconds-plans sur le grand paysage (vues sur le Garlaban notamment), la mémoire du parcellaire, l'homogénéité des formes urbaines et l'unité des façades anciennes sont autant de supports pour garantir un projet urbain d'ensemble harmonieux et de qualité. En résumé, il s'agit de révéler et faire (re-)découvrir, dans le centre-ville, les richesses du patrimoine urbain et naturel d'Aubagne.

ESQUISSE DE CE QUE POURRAIT ÊTRE LE COURS BARTHÉLÉMY



© Agam

PAROLES D'ACTEUR

« METTRE EN PLACE UNE LOGIQUE D'ANIMATION ET DE SUIVI AVEC TOUS LES ACTEURS »



Jean-Marc BONINO
Directeur général adjoint en charge de l'aménagement et de la gestion du patrimoine de la ville d'Aubagne

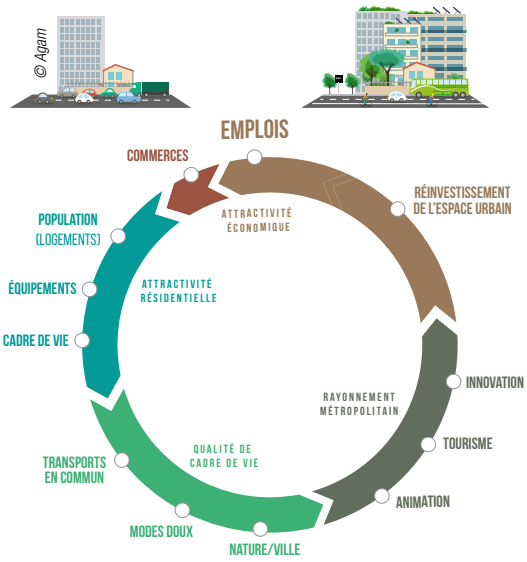
Le travail sur le plan-guide a conforté le potentiel et mis en évidence les forces du centre-ville, permettant à Aubagne de jouer son rôle de ville-centre et de cinquième ville du département. C'est une déclinaison pré-opérationnelle du PLU avec, par exemple, l'identification des zones de projet comme le Bras d'Or et l'îlot Antide Boyer et les réflexions engagées sur les espaces publics en lien avec le projet Val'Tram. Mais le plan-guide n'est pas une fin en soi, c'est une façon de mettre en place, sur la durée, une logique d'animation et de suivi avec tous les acteurs.
En effet, le partage de notre vision et de notre ambition pour le centre-ville auprès de l'État, de la SNCF, de la Métropole, de l'EPF ou encore des distributeurs d'énergie permet à ces acteurs de sortir de leur propre périmètre d'intervention. Ils peuvent ainsi s'intégrer dans notre démarche globale, notamment de mise en cohérence des espaces publics qui est le dénominateur commun du projet centre-ville. Le plan-guide remet donc en perspective les actions et les programmations de chacun, les rend cohérents et, au final, les enrichit.

Par ailleurs, cette démarche a eu une autre vertu. En la partageant également en interne, via un mode projet, nous avons impulsé une dynamique au sein des services municipaux. Chacun d'eux a pris connaissance, en dehors de ses propres thématiques, des différents enjeux du centre-ville pour les croiser et construire une approche transversale.
L'ingénierie de l'agence d'urbanisme est essentielle dans ce travail. Elle nous apporte sa pertinence d'analyse, son éclairage différent et nous alerte sur les éventuelles incohérences. La plus-value de l'Agence est aussi sa capacité à changer d'échelle en passant naturellement d'une démarche communale de planification et d'urbanisme réglementaire à travers le PLU à une approche pré-opérationnelle sur les espaces publics avec le plan-guide. Sans oublier que ces travaux alimenteront les réflexions engagées sur le SCoT métropolitain et sur les orientations du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

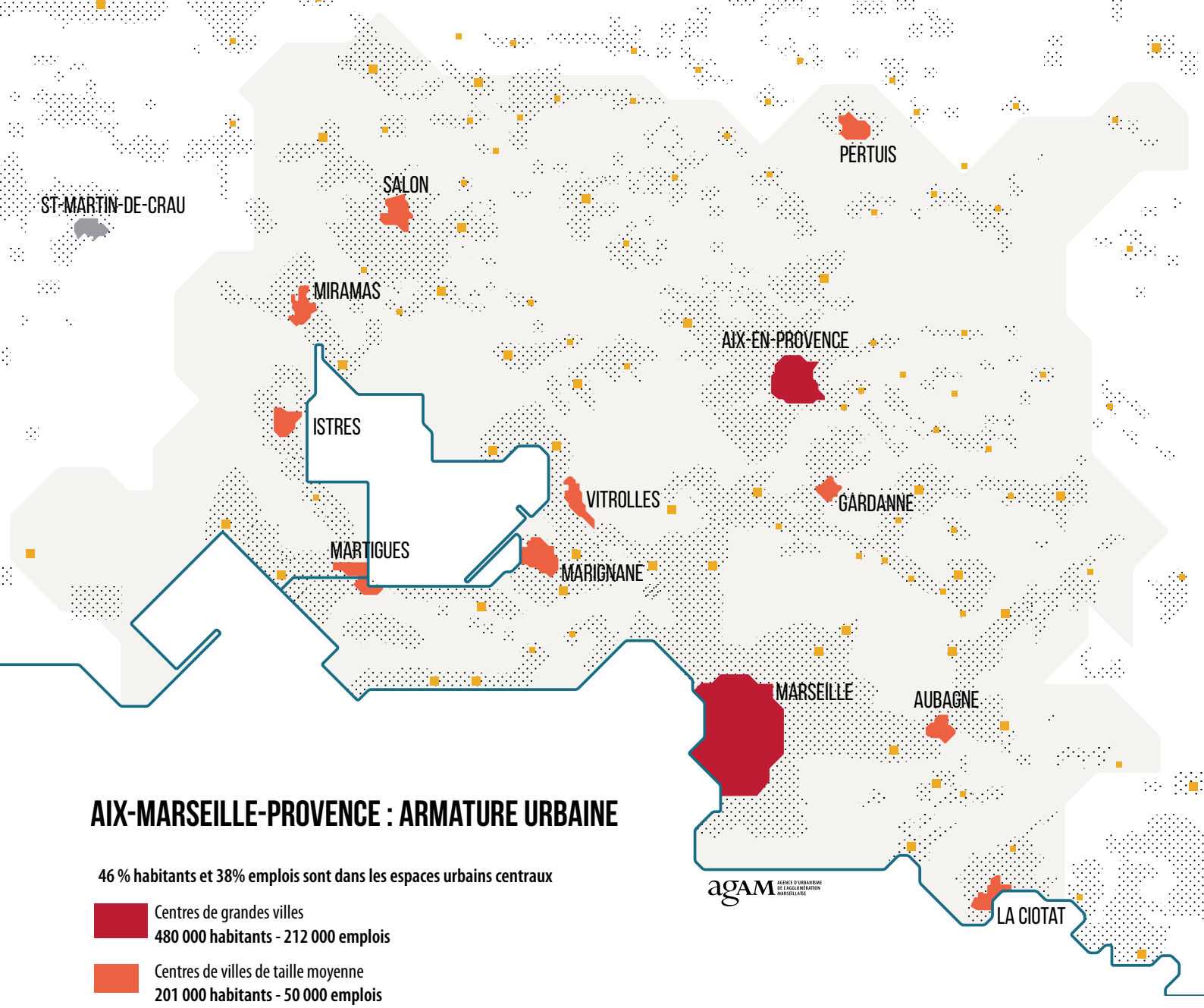
DES CENTRES-VILLES FORTS POUR UNE MÉTROPOLE FORTE

REDONNER ENVIE D'URBAIN

Aix-Marseille-Provence est une métropole atypique. Contrairement à d'autres métropoles françaises (Paris, Lyon, Bordeaux…) ou européennes (Barcelone, Gênes…) qui se sont constituées et développées autour d'une grande ville, Aix-Marseille-Provence est une métropole multipolaire dont le territoire s'est structuré autour de deux grandes villes (Marseille et Aix) et plusieurs villes de taille moyenne (Aubagne, Martigues, Salon-de-Provence…).
Cette spécificité territoriale est, dans le contexte actuel et pour les années à venir, une vraie chance pour la Métropole. En effet, aujourd'hui, le modèle périurbain apparaît de moins en moins soutenable, tant du point de vue environnemental qu'économique. Le réinvestissement urbain, et des centres-villes en particulier, constitue donc une opportunité. Pour cela, il faut redonner l'envie d'urbain.
Nous connaissons aujourd'hui un mouvement de retour vers l'urbain. D'une part, les nouvelles générations hyper connectées sont soucieuses d'un mode de vie plus urbain et d'échanges sociaux. D'autre part, des personnes plus âgées trouvent en ville des services et une offre de santé adaptée à leurs besoins. Cependant, ce mouvement ne joue pas pour les familles qui, quand elles en ont les moyens, continuent de quitter l'espace urbain pour un périurbain de plus en plus lointain. Pour une ville plus durable et plus agréable, il est donc temps de rétablir un meilleur équilibre entre centre et périphérie. Le développement urbain de demain passe par des cœurs de ville vivants et accessibles, attractifs pour les habitants et les entreprises.



CERCLE VERTUEUX DU RÉINVESTISSEMENT URBAIN



AIX-MARSEILLE-PROVENCE : ARMATURE URBAINE

46 % habitants et 38% emplois sont dans les espaces urbains centraux

- Centres de grandes villes
  480 000 habitants - 212 000 emplois
- Centres de villes de taille moyenne
  201 000 habitants - 50 000 emplois
- Centres de villages
  157 000 habitants - 15 000 emplois
- Tissu urbain discontinu

DÉMARCHE « AMBITION CENTRE-VILLE » POUR MARSEILLE

Lancée début 2017, la démarche Ambition Centre-Ville est conduite conjointement par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence. De gros investissements ont déjà été entrepris : tramway, Vieux-Port, République, Opération Grand Centre-ville. . .
Il convient désormais d'assurer une cohérence globale en abordant de front l'ensemble des problématiques qui empêchent encore le cœur de ville de devenir un lieu d'exception. L'attractivité retrouvée du centre-ville repose en priorité sur un mieux-vivre partagé grâce à des conditions de sécurité et de propreté renforcées. Il s'agit d'agir autour de trois axes, avec des objectifs coordonnés sur trois mois, un an et trois ans : requalification et apaisement de l'espace public, réhabilitation de l'habitat, revitalisation de l'activité économique. Cette démarche associe les compétences des acteurs du monde économique, sociologique ou culturel, et s'appuie aussi sur l'engagement du monde associatif, des usagers et des habitants. L'Agam est notamment chargée d'animer des ateliers de travail sur les problématiques de mobilité.

MARSEILLE ET AIX : DES CENTRES ATTRACTIFS ET PORTEURS DE RAYONNEMENT

Avec Euroméditerranée, Marseille conduit l'une des plus grandes opérations de renouvellement urbain au plan national et son grand centre-ville est concerné par plusieurs démarches de redynamisation. À Aix-en-Provence, l'opération des Allées Provençales a permis d'étendre le centre-ville et d'accueillir de nouveaux commerces et des équipements culturels majeurs. Toutefois, pour des raisons diverses et parfois contrastées, les espaces urbains de ces deux grandes villes restent « en dehors du radar » de la plupart des habitants et des entreprises de la métropole. À Marseille, c'est un déficit d'image et de qualité globale des aménagements qui jouent contre les espaces centraux. À Aix, c'est, au contraire, l'hyper-attractivité liée à l'image et la rareté des biens qui fait s'envoler les prix et rend le centre inaccessible. Malgré ces deux situations très contrastées, c'est bien un destin commun de rayonnement métropolitain qui unit les centres d'Aix et de Marseille.

Si on regarde ce qui participe à l'attractivité des grandes métropoles régionales, comme Lyon ou Bordeaux par exemple, les espaces centraux sont de réels moteurs et une vitrine urbanistique indéniable. À Lyon, 80 % de la commercialisation annuelle de bureaux sont localisés dans les grands pôles du centre-ville alors que dans la métropole AMP, 40 à 50 % de cette commercialisation sont situés dans les espaces périurbains. Pour les centres d'Aix et de Marseille, l'enjeu est donc double : porter une vraie dynamique de production d'immobilier de bureau et de logement et effectuer un saut qualitatif, « une mise à niveau métropolitaine » sur les transports, l'offre commerciale, l'espace public, la nature en ville et l'animation urbaine.

« VILLES MOYENNES » : DES CENTRES À RENFORCER POUR L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

La métropole dispose d'un maillage exceptionnel de villes de 20 à 50 000 habitants. Ces villes offrent une diversité de cadres de vie exceptionnelle à cette échelle, permettant de concilier accessibilité aux équipements et services métropolitaines, cadre de vie d'une ville paisible et proximité à la nature. La périphérie de ces villes a été le premier réceptacle des développements périurbains de ces dernières décennies, et les centres se sont fragilisés au profit de nouvelles centralités. Les situations sont contrastées mais, comme à Aubagne, ils souffrent globalement d'un déficit d'attractivité résidentielle et peinent à conserver une attractivité commerciale. Or, ces centres présentent un parc de logements diversifié, avec une typologie intéressante pour des ménages modestes et des classes moyennes, et des potentiels de développement.

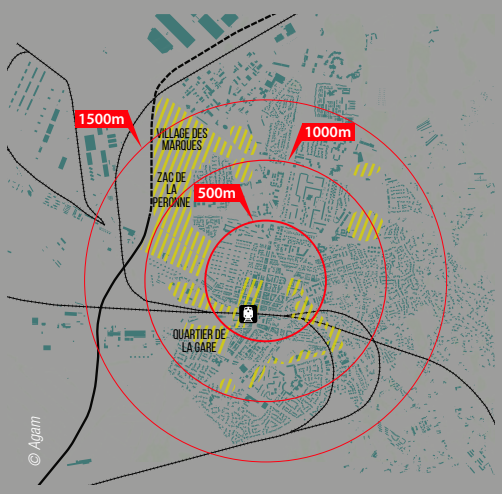
Il pourrait s'agir de développer, pour et avec ces villes, une stratégie métropolitaine de renforcement des centres en équipement et transport permettant de développer une offre de logements et d'emplois répondant aux besoins métropolitains. Plus précisément, cela pourrait passer par la mise à niveau « urbain » du réseau de transport, la localisation prioritaire des activités en centre urbain par rapport aux espaces périphériques, la recherche d'une complémentarité entre les zones commerciales de périphérie et les centres, la réactivation résidentielle et tertiaire à partir d'une convergence des moyens pour l'habitat, le commerce et les équipements, le développement de tiers lieux ou encore la mise en réseau et partage d'expériences des villes de la métropole.

MIRAMAS : UNE CONVENTION SIGNÉE AVEC LA CAISSE DES DÉPÔTS

En mars 2016, la Caisse des Dépôts a lancé un nouveau dispositif d'accompagnement de la revitalisation des centres-villes. Une convention « Centres-villes de demain » est ainsi proposée aux villes moyennes (de 20 000 à 100 000 habitants) dont les centres sont fragilisés. Elle permet de mobiliser les compétences du Groupe sur les enjeux fonciers, de mobilité, d'habitat, de commerces et d'activités. Des expérimentations seront également conduites dans une dizaine de villes pour tester des solutions innovantes.

Miramas est la première commune à signer, en novembre 2016, une convention « Centre démonstrateur » avec la Caisse des Dépôts pour une durée de 24 mois reconductibles.

À travers cette convention, la Caisse des Dépôts soutient la politique volontariste et transversale de Miramas pour la reconquête de son centre-ville. En mettant à disposition ses moyens de financement en ingénierie, en fonds propres et en prêts, la Caisse des Dépôts s'engage à accompagner plusieurs projets dans le centre-ville : le projet urbain de requalification de la gare et de la place Jourdan, la rénovation urbaine des logements anciens dégradés et la construction neuve en faveur des primo-accédants, l'ouverture d'équipements de loisirs, d'hôtels et de commerces, ainsi que le développement d'une offre de services tertiaires sur des friches urbaines.



DES CENTRES-VILLAGEOIS À NE PAS NÉGLIGER

Au-delà des deux grands centres-villes et des centres des villes de taille moyenne, la métropole compte environ plus d'une centaine de centres-villageois. Leurs ambiances et identités contrastées confèrent à la métropole un remarquable atout tant au plan résidentiel que touristique.

Dans une stratégie de réinvestissement et de reconquête des villages, les enjeux portent sur les aménagements pour la circulation des modes actifs (pieds et vélos), l'organisation de transports alternatifs (co-voiturage, transport à la demande…), le maintien de la revitalisation ou la réimplantation de commerces de proximité et, quand cela est possible, une densification douce et respectueuse des formes et de l'identité du village.

Pour certains gros bourgs en position péricentrale d'Aix ou de Marseille (comme Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques, Allauch, Les-Pennes-Mirabeau, Berre-l'Étang…), un traitement spécifique pourrait être apporté tenant compte de la taille des communes, de leurs rôles dans les parcours résidentiels, et de leur proximité aux villes de la métropole, offrant par endroit, sous condition d'une desserte adaptée, des possibilités de densification significatives. Un regroupement des équipements à proximité des centres pourrait également être recherché, de même que le développement de nouvelles fonctions métropolitaines comme les télécentres dans ou à proximité de l'espace urbain.

LES CENTRES ANCIENS AUSCULTÉS PAR LA RÉGION ET LES AGENCES D'URBANISME

Dans le cadre de la convention qui les lie avec la Région Paca, les agences d'urbanisme mènent 15 actions dont une dédiée au sujet des centres-villes.

L'étude menée en 2017 sur les centres urbains concerne cent communes de la région : les 60 centralités déterminées par le SRADDT (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire), à savoir des centres régionaux, des centres locaux et des polarités métropolitaines, et 40 communes qui sont des villes-centres d'intercommunalité ou des pôles secondaires.

Afin de pouvoir évaluer le niveau de fragilisation des centres, il a paru indispensable d'élaborer au préalable un atlas de ces 100 communes, avec des indicateurs, pour évaluer leur attractivité, leurs fragilités et leurs dynamiques. L'analyse de leur centre-ville a porté sur les principaux maux qui les affectent : la paupérisation du parc de logements, la fragilité sociale des habitants et la dévitalisation commerciale.

L'atlas a constitué un socle de connaissances précieux pour établir l'état des lieux des centres-villes et construire une typologie éclairante sur leur niveau de vulnérabilité. *In fine*, l'étude devrait permettre d'envisager la mise en place d'une stratégie d'actions ciblées visant à redynamiser les cœurs des centres-villes les plus menacés.

POUR EN SAVOIR PLUS

PUBLICATIONS

- **La vacance commerciale dans les centres-villes en France,** *Les Cahiers de l'Institut pour la Ville et le Commerce n°1 – Mai 2017*
- **Réinvestir l'urbain,** *Agam – Mai 2017*
- **Le sursaut des villes moyennes,** *Marseille CCIMP – Avril 2017*
- **Ces villes qu'on dit moyennes,** *Revue Urbanisme n°403 – Hiver 2016 (février 2017)*
- **La revitalisation commerciale des centres-villes,** *Rapport du CGEDD et de l'IGF – Juillet 2016*
- **Centre-ville de Marseille, pour un nouvel élan économique,** *Regards de l'Agam n°44 – Mars 2016*
- **Comment la France a tué ses villes,** *Olivier Razemon, Paris : Rue de l'échiquier – 2016*

SITES INTERNET

- **Site de l'association Centre-Ville en Mouvement**
  www.centre-ville.org
- **Site de la Caisse des Dépôts**
  www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

agam
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01
04 88 91 92 90 **04 88 91 92 65** **agam@agam.org**

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : **Christian Brunner**
Rédaction : **Thomas Vermot, Isabelle Collet-Reymond** - Conception / Réalisation : **Pôle graphique Agam**
Marseille - Juin 2017 - Numéro ISSN : **2266-6257**