



ENVIEdevILLE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

de la Métropole Aix-Marseille-Provence

SYNTHÈSE

FÉVRIER 2020



Chef de projet : Peggy ROUSSELOT-EMARD

Contributeurs : Audrey AUBERT, Laurent COUTURE, Zoé DUBREUIL, Sébastien FIBLA, Alix LASSAILLY, Hervé NOLO, Cassandre PERRONET, Anne-Clarisse REBEYROLE, Damien ROUQUIER, Nicolas SABLIER, Hélène SEVERIN, Christophe TRINQUIER, Maxime VITALIS

Conception graphique & maquette : pôle graphique Agam

© Agam - Février 2020



SYNTHÈSE

S O M M A I R E

Avant-propos.....	5
Les enjeux des centres-villes.....	8
Typologie des centres-villes.....	14
Les centres-villes au cœur des stratégies.....	16
Quels enjeux pour les centres-villes ?.....	20
SYNTHÈSES DES ENJEUX THÉMATIQUES.....	23
Habitat / peuplement.....	24
Mobilités / espaces publics.....	26
Équipements.....	28
Nature en ville.....	30
Économie.....	32
Typologie des trames urbaines.....	34
Trame urbaine.....	36
SYNTHÈSES DES ENJEUX PAR TYPE DE CENTRE.....	39
Les enjeux du type 1.....	40
Les enjeux du type 2.....	43
Les enjeux du type 3.....	46
Les enjeux du type 4.....	49
Les enjeux du type 5.....	53
SYNTHÈSES DES ATELIERS.....	57
Atelier du 4 novembre 2019.....	58
Atelier du 12 novembre 2019.....	62
Atelier du 21 novembre 2019.....	68
ANNEXES.....	73
Méthodologie d'élaboration du diagnostic territorial.....	74
Sources et précautions méthodologiques.....	78





LE CENTRE-VILLE

Un espace en mutation capable de s'adapter aux défis de son époque

Les centres-villes attirent, de nouveau, les habitants et les entreprises. Ou plutôt, l'idée de la ville qu'ils représentent : une ville des proximités, des hybridations, des expériences, des rencontres. 50 ans de périurbanisation fonctionnaliste ont fini par user "l'envie de ville" par trop de déplacements, trop de distance, trop de pollution et surtout trop d'enclavement. Parce qu'aujourd'hui, le regain d'intérêt est là, l'enjeu est d'accompagner cette dynamique dans des centres-villes qui, dans la majorité des cas, peinent à satisfaire "physiquement" cette envie de retour. Circons crits, protégés dans leur trame classique, leur revitalisation pour l'accueil de nouvelles fonctions est complexe et onéreuse. Voilà pourquoi leur renouveau est un enjeu central d'attractivité territoriale. Pour la métropole, sauver ses centres-villes, ce n'est plus seulement faire preuve d'une nostalgie romantique mais d'une ambition, pour construire à partir d'eux, la ville de demain.

La revitalisation des centres-villes de la métropole, dans toute leur diversité et leur spécificité, est donc un enjeu central de l'urbanisme métropolitain. Face aux constats partagés de perte d'attractivité et surtout de perte de perspectives à moyen-long terme, il est opportun de poser des premiers grands principes d'évolutions urbaines pour mieux appréhender la direction mais aussi l'ampleur de la tâche à accomplir sur son volet opérationnel.

POURQUOI INTERVENIR SUR LES CENTRES ?

Les centres incarnent la "ville", c'est-à-dire là où se concentrait l'essentiel des fonctions. Si ce principe n'est aujourd'hui plus toujours une réalité, les centres restent les fondements de l'armature urbaine de notre territoire. Ce sont des marqueurs essentiels de son développement et de ses perspectives.

Aujourd'hui encore, les centres sont :

- **l'identité de la métropole** : ce sont avant tout des lieux symboliques à partir desquels la ville s'organise, se développe, s'identifie. Les centres sont le socle de la continuité historique, du pouvoir, de l'appartenance. Ils participent à la construction de l'imaginaire collectif. Dépositaires d'une histoire multiséculaire, propres à la Provence, ce sont des espaces hautement symboliques. Cela les distingue et en font des territoires d'enjeux par excellence ;
- **des catalyseurs, lieux de l'espace public, de la rencontre, de l'animation** spontanée mais aussi espaces de convergence des flux quels qu'ils soient et de l'altérité. Ce sont ainsi des espaces à géométrie variable qui évoluent au gré des usages (le centre-ville des pratiques commerciales, celui des loisirs, celui des jeunes et des écoliers...);
- **des intégrateurs** : lieux de mixité fonctionnelle et sociale, ils sont propices à la diversité et à l'hybridation ;
- **des incubateurs** : historiquement ce sont les lieux de l'innovation et de la production de richesses, ils restent porteurs des expériences urbaines, technologiques et sociales qui nourrissent notre modèle urbain. Propices

au renouveau des usages, ils préfigurent la société de demain.

Porteurs de tant d'atouts, pourquoi nos centres se sont-ils affaiblis ? Plus contraints, moins réactifs, ils se sont retrouvés "figés" face à une périphérie qui a gagné des emplois, des commerces, des logements mais aussi une place dans les habitudes et les aspirations des habitants. Moins contraints, plus adaptables aux normes actuelles, modulables, ces espaces de périurbanisation sont faciles à urbaniser mais aussi économiquement plus rentables pour les opérateurs. Les dysfonctionnements que ce mode de développement génère (saturation routière, coût d'aménagement pour la collectivité...) se sont produits par effet de cumul et sont longtemps restés invisibles. Face à ces constats, il est donc essentiel de redonner aux centres des perspectives d'expansion spatiale mais aussi de mutations profondes de son fonctionnement.

Pour cela il est important de connaître et comprendre "l'état" des centres-villes.

COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR : LA DÉMARCHE "ENVIE DE VILLE"

La montée en puissance des enjeux de revitalisation des centres des villes et des villages illustre bien la prise de conscience collective. Celle-ci se traduit par une volonté partagée de replacer les centres au cœur du système territorial. Elle s'accompagne d'un foisonnement de dispositifs, d'acteurs... Avec la démarche "Envie de ville", la Métropole et ses partenaires (État, Région, Département, EPFR) s'inscrivent dans cette dynamique.





Lancée en 2018, cette démarche à visée opérationnelle, s'appuie sur un programme mutualisé d'études. Il s'agit d'identifier les priorités et les leviers d'actions pour réinvestir les centres. Cette démarche s'inscrit dans une vision décloisonnée des acteurs, des outils et des dispositifs existants. L'objectif poursuivi par les partenaires est de décliner une stratégie partagée à travers des plans d'actions partenariaux à l'échelle des centres urbains, en répondant à la demande des communes.

Dans ce programme, l'Agam et l'Aupa apportent leur expertise dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic territorial de la situation des centres de la métropole. Il s'agit plus précisément de construire une typologie des centres en vue de préciser les enjeux territoriaux et thématiques d'une politique de réinvestissement des centres. Ce diagnostic du fonctionnement des centres de la métropole est complété par un diagnostic des dispositifs et des systèmes d'acteurs conduit par le bureau d'études Urbanis. Ces deux études permettront à la Métropole et ses partenaires de décliner une stratégie opérationnelle.

119 CENTRES IDENTIFIÉS

Le diagnostic territorial, démarré en septembre 2018, a permis dans un premier temps de recenser et délimiter les centres de la métropole, travail qui n'avait jamais été réalisé sur l'ensemble du territoire.

Cent dix-neuf centres ont été identifiés dont quarante et un dans des communes en comptant plusieurs. Ces centres pèsent dans le fonctionnement métropolitain

puisque'ils regroupent à eux seuls près du quart des habitants de la métropole (420 000 habitants) et 93 000 établissements (35%).

Pour prendre en compte les différentes échelles d'un même centre-ville mais aussi les perspectives d'évolution de ceux-ci, un isochrone de 10 minutes à pied a été identifié autour des centres. Pour les habitants, 10 minutes est le temps de marche maximum. Cet espace ainsi défini permet d'analyser la connexion du centre au reste du territoire, de prendre en compte les projets programmés à court ou moyen termes à proximité des centres et qui peuvent en modifier le fonctionnement. Cette distance de 10 minutes à pied est aussi celle propice à l'extension des centres, un travail de définition des potentiels a donc accompagné cette analyse.

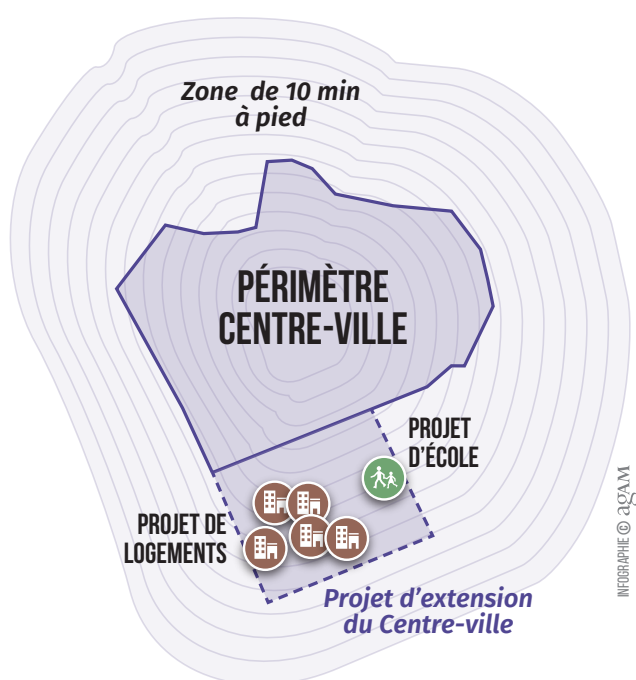
Le diagnostic réalisé à l'échelle de ces centres pointe la diversité des situations. Leurs échelles sont très différentes : pour la majeure partie d'entre eux, ils mesurent moins de 300 mètres mais certains, en particulier ceux des villes moyennes, mesurent plus d'un kilomètre. Ces écarts s'accompagnent d'une inscription également très différente dans le territoire (tous n'ont pas un poids significatif dans leur commune) mais aussi des morphologies urbaines diverses : du village rue à la trame ancienne et sinueuse.

CINQ PROFILS DE CENTRES

Cette diversité, nous avons tenté de la synthétiser en une typologie, résumé des grandes logiques de fonctionnement des centres. Elle se compose de 5 profils (de centres), chacun faisant l'objet d'un "cahier" spécifique :

- **le type 1** : 44 centres de villages ou noyaux villageois d'une commune polycentrique. Ce sont de petits centres à vocation résidentielle dominante avec une faible diversité des fonctions ;
- **le type 2** : 38 petits centres de villages et noyaux villageois marseillais à vocation résidentielle dominante laquelle s'accompagne d'une offre de commerces et services répondant aux besoins de proximité des habitants de la commune ;
- **le type 3** : 28 centres plus importants dont les fonctions sont diversifiées et attractives pour les habitants des communes situées à proximité. Ils jouent un rôle de centralité pour leur bassin de vie ;
- **le type 4** : 7 centres-villes qui s'inscrivent dans des villes moyennes et qui atteignent 1 kilomètre de diamètre. Dotés de fonctions économiques robustes, ils comptent un tissu d'emplois et de commerces relativement denses. Leur fonction résidentielle est diversifiée ;
- **le type 5** : 2 centres-villes de rayonnement métropolitain et supra-métropolitain. Desservis en transports en commun et bien connectés, ils ont une fonction économique de premier plan et une fonction résidentielle qui contribue fortement aux dynamiques au sein de la métropole.

LE CENTRE ET SES EXTENSIONS



LA TYPOLOGIE DES CENTRES-VILLES

TYPE 1



- Pavillonnaire (sauf noyaux villageois marseillais)
- Service postal
- Commerce du quotidien
- Santé de proximité

TYPE 2



- Pavillonnaire
- Petit collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)

TYPE 3



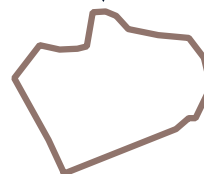
- Grand collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne

TYPE 4



- Pavillonnaire
- Grand collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne
- Administration
- Emploi
- Transports en commun
- Culture
- Bureaux
- Grandes enseignes
- Équipement de la maison

TYPE 5



- Grand collectif
- Petit collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne
- Administration
- Emploi
- Transports en commun
- Culture
- Bureaux
- Grandes enseignes
- Équipement de la maison
- Enseignement supérieur
- Grand bureau

INFOGRAPHIE © AÇAM

Chaque cahier est présenté, par thématique (population, habitat, développement économique et commerces, équipements, nature en ville, mobilités), les spécificités de chacun des types de centres et leurs enjeux. Pour chaque profil de centres, des pistes d'enjeux transversales sont proposées.

UNE ANALYSE DE LA TRAME URBAINE ET DES POTENTIELS

Au-delà de cette approche visant à la compréhension des atouts, des leviers mais aussi des freins que connaissent les centres, le repérage de leur potentiel physique de renouvellement et / ou de croissance est tout aussi important. Celui-ci est abordé par une analyse de la trame urbaine. Elle est présentée à travers un "cahier" de trame urbaine. Il propose une première lecture des "caractères" des centres, qu'ils soient patrimoniaux, paysagers ou de vocation. Il s'agit avec cette approche de mieux comprendre l'ancrage territorial des centres, leur morphologie urbaine et leur potentiel d'évolution. La mise en regard de cette analyse urbaine avec celle du fonctionnement des centres, permet de mieux expliquer leur situation. Elle donne à voir des pistes de compréhension de leurs différentes trajectoires.

Cette lecture apporte des indications sur leurs enjeux urbains et fonctionnels mais aussi sur les perspectives d'évolution. S'ils ont connu des trajectoires différentes, tous sont porteurs de potentiels internes ou dans leur continuité. Loin d'être des espaces "finis", ce sont des territoires propices aux mutations : nouveaux usages, expérimentations, innovations... L'analyse de l'environnement immédiat de ces centres (périmètre de 10 minutes à pied) témoigne d'un foisonnement de projets.

Ainsi, la revitalisation des centres se pense également par leur extension en continuité de leur trame et ainsi contribue à construire le renouveau de leurs fonctions. Cette logique d'expansion spatiale montre à quel point au-delà des centres-villes, c'est la complémentarité centre / périphérie qui est à questionner, à toutes les échelles.

Ce cahier présente les analyses pour les 43 centres du Type 1. Il est complété par le cahier "trame urbaine". Les pages suivantes présentent un tour d'horizon rapide des enjeux et les spécificités des centres de Type 1.





MIEUX COMPRENDRE LES CARACTÉRISTIQUES DES CENTRES-VILLES DE LA MÉTROPOLE

Afin de mieux comprendre les enjeux des centres villes de la métropole, il apparaît nécessaire de faire le point sur les spécificités du fonctionnement des différents types de centres. En effet, l'objectif de ce travail de diagnostic a été avant tout de comprendre les logiques qui guident le fonctionnement des centres du territoire. Les profils identifiés sont la traduction de ces logiques et ce sont elles qui expliquent les enjeux propres à chaque type de centre.

LES 44 CENTRES DE TYPE 1 : DES CENTRES VILLAGES À HAUTE QUALITÉ RÉSIDENIELLE

Les centres-villages de type 1 ont un fonctionnement résultant de trois caractéristiques principales :

- ce sont de petits centres, moins de 10 hectares ;
- ce sont des centres qui sont bien souvent peu lisibles dans la trame urbaine soit parce qu'ils sont complètement imbriqués dans un environnement pavillonnaire qui la plupart du temps leur tourne le dos (lotissement en cul de sac...) ou parce que ce sont des hameaux à la trame urbaine lâche qui contraste peu avec son environnement ;
- situés à proximité des pôles d'emplois, ils sont toutefois mal connectés à leur environnement.

Ainsi, ces centres-villages comptent peu d'habitants (XX en moyenne) et, du fait de leur mauvaise connexion à la périphérie, ils ont un potentiel de clientèle faible (les habitants du reste de la commune ne s'y rendent pas), ce phénomène étant accentué par l'offre réduite d'équipements et de services dans ces centres. Ainsi, le tissu commercial s'y est peu développé ou a périclité et pour celui existant il est plutôt dans une logique de maintien que de développement.

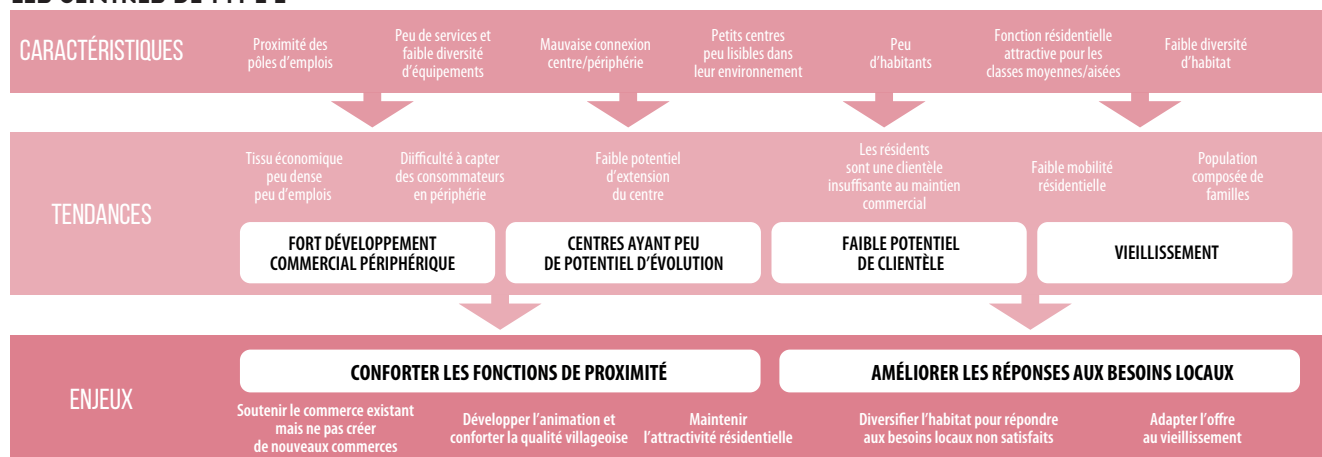
Si ces centres n'ont pas de vocation économique, ils ont une vocation résidentielle en bonne santé. Ayant les mêmes caractéristiques que celle périphérique (logements pavillonnaires souvent avec jardin en propriété occupante) mais moins chère, elle est attractive pour les familles. La qualité de l'environnement de ces centres et la présence, plus importante que dans les autres, de la nature en ville en font des espaces résidentiels attractifs. Toutefois, leur parc de logement étant peu diversifié, ces centres connaissent une faible mobilité résidentielle, peinent à loger les jeunes et sont très vieillissants.

Si, du fait de leur faible poids, ces centres contribuent peu aux dynamiques de la métropole, ils incarnent une image positive de la qualité de vie au sein du territoire et, en ce sens, contribuent à son attractivité. La priorité pour ces centres est donc de conforter leur fonction résidentielle et de mieux répondre aux besoins locaux.

Ainsi, pour ces centres-villages les principaux enjeux sont les suivants :

- pour le peuplement : conforter la place des familles et accompagner le vieillissement en adaptant l'offre de services dédiée aux seniors ;
- pour l'habitat : préserver la fonction résidentielle dominante (pavillonnaire en accession) et diversifier le parc pour répondre aux besoins locaux ;

LES CENTRES DE TYPE 1



- pour l'économie : maintenir le tissu économique et commercial sans chercher son développement ;
- pour le cadre de vie : renforcer la "qualité villageoise", la végétalisation et l'animation ;
- pour la mobilité : donner envie de se déplacer à pied et faciliter l'usage du vélo.

LES 38 CENTRES DE TYPE 2 : DES CENTRES VILLAGES EN MUTATION

Catégorie de centres, avec ceux de type 3, la plus peuplée (plus de 40 000 habitants, les centres villages de type 2 ont des caractéristiques relativement proches de ceux de type 1. ce sont de petits centres à vocation résidentielle dominante connaissant eux-aussi un fort vieillissement de la population. De qualité, ils sont moins "verts" que ceux de type 1 mais compensent avec une nature plus accessible. Leur fonctionnement est toutefois très différent. Cela s'explique en partie par leur inscription dans leur environnement. Mieux connectés à leur périphérie que ceux de type 1, ils peuvent compter sur un potentiel de clients qui va au-delà de leurs seuls habitants. Cela leur a permis de développer et maintenir un tissu économique et une offre commerciale plus étoffés que ceux des centres de type 1. Essentiellement présentes, leurs activités répondent aux besoins de première nécessité de leurs habitants mais aussi d'une clientèle de passage. Evoluant dans un environnement pavillonnaire doté d'une population à fort pouvoir d'achat (hors noyaux villageois marseillais), ils ont un potentiel suffisant pour maintenir leur activité commerciale. Toutefois, ils subissent une concurrence périphérique croissante. Même si l'activité de ces centres se maintient, elle reste moins dynamique que celle périphérique.

Cette logique de mise en concurrence se développe aussi sur la fonction résidentielle de ces centres. Plus diversifiée que celle des centres de type 1, elle joue un rôle dans les parcours résidentiels des jeunes de la commune.

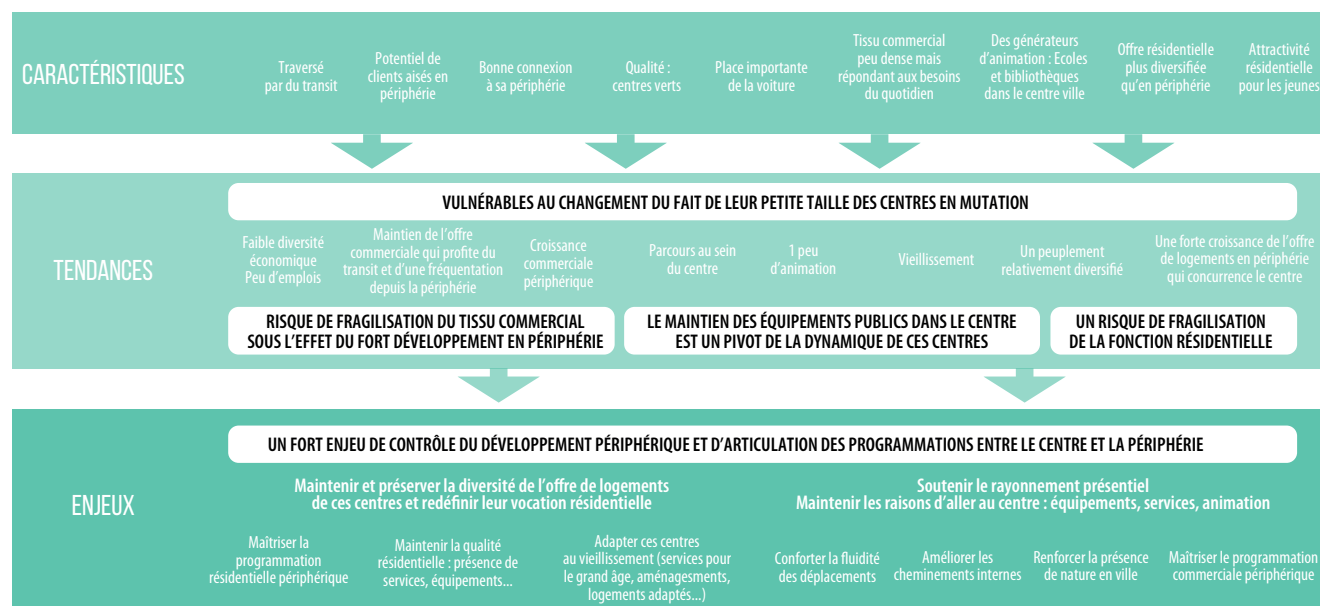
Toutefois, le parc de logements de ces centres a entamé un profond changement. Celui-ci est en partie imputable aux dynamiques périphériques qui tendent à entrer en concurrence avec les fonctions du centre. La forte croissance de l'offre de petits logements locatifs à proximité du centre destabilise particulièrement celui-ci.

Ces centres sont des relais locaux qui, par leur offre de commerces, services et équipements, répondent aux besoins du quotidien. Ils offrent également une alternative résidentielle aux jeunes ménages qui souhaitent rester dans leur commune mais ne pouvant accéder à un logement pavillonnaire. Toutefois, les fonctions de ces centres sont en cours de mutation sous l'effet de la concurrence périphérique. Cette tendance doit être accompagnée.

Ces centres jouent un rôle essentiel et structurant à l'échelle de la proximité mais celui-ci est en cours de mutation. Il est donc primordial pour la Métropole d'arbitrer la place de ces centres dans l'armature urbaine et fonctionnelle du territoire : maintenir une fonction de proximité forte ou céder celle-ci à la périphérie. Au-delà de cet arbitrage, les principaux enjeux pour ces centres sont :

- pour le peuplement : accompagner le vieillissement en adaptant l'offre de services dédiée aux seniors ;
- pour l'habitat : définir la vocation résidentielle vers laquelle doit évoluer ces centres et maîtriser l'évolution de l'offre de logements périphérique en fonction ;
- pour l'économie : renforcer les fonctions de proximité et les "raisons" d'aller au centre pour capter davantage de clientèle ;
- pour le cadre de vie : développer l'offre de parcs et jardins ainsi que des "aérations" et améliorer les continuités piétonnes et cyclables ;
- pour la morphologie urbaine : les liaisons centre/périphérie sont fondamentales pour ces centres. Il est essentiel de restaurer les continuités et renforcer la connexion du centre à sa périphérie, en particulier aux programmes de logements, commerciaux ou d'équipements réalisés à proximité du centre.

LES CENTRES DE TYPE 2





LES 28 CENTRES DE TYPE 3 : ENTRE CENTRES-VILLAGES ET PÔLES URBAINS, DES CENTRES D'ÉQUILIBRE

Plus vastes et plus diversifiés dans leurs fonctions que ceux de types 1 et 2, les centres de type 3 bénéficient de nombreux atouts qui confèrent à ces centres un rôle majeur dans l'armature du territoire. Leur localisation stratégique le long de grands axes de circulation ou au cœur de bassins de vie ou d'emplois, la présence de fonctions qui dépassent la seule réponse aux besoins de proximité s'accompagne d'une certaine attractivité. Ce sont des centres qui, en répondant aux besoins non pourvus par les centres de type 1 et 2 ont un rayonnement local (à l'échelle du bassin de vie).

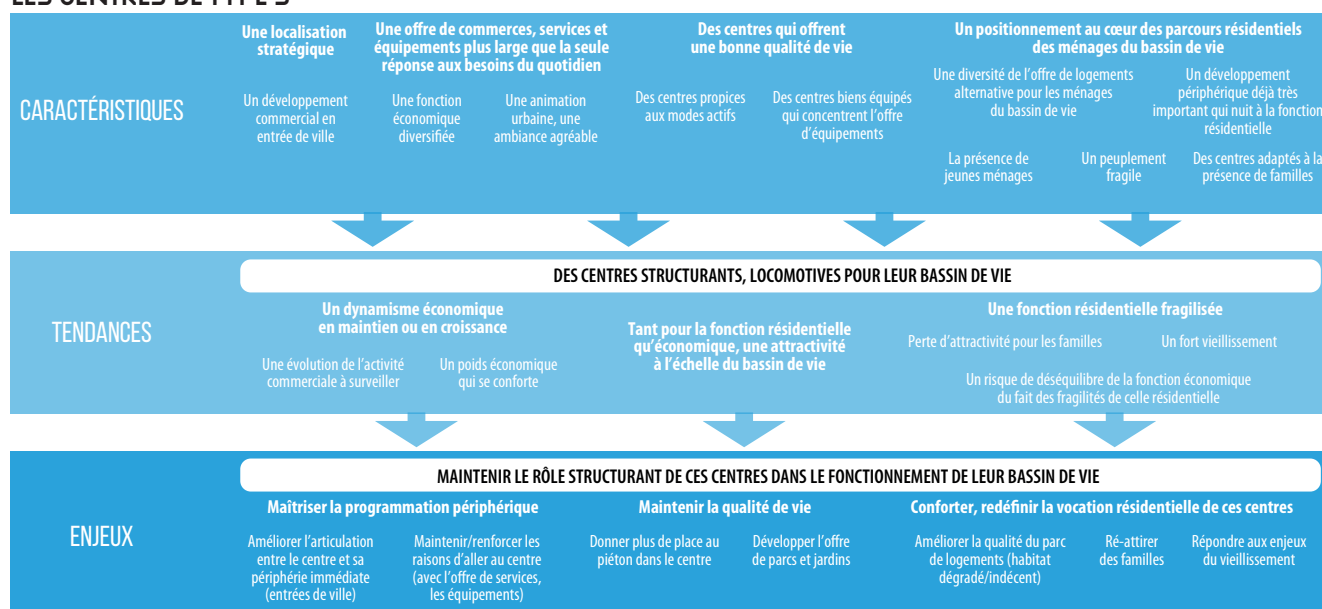
À taille humaine, 14 hectares en moyenne, ces centres offrent du confort urbain avec une bonne présence de la nature en ville tout en disposant d'un panel diversifié d'équipements, commerces, services et d'habitat. Ils jouent un rôle de premier plan dans les parcours résidentiels des ménages avec un marché immobilier très actif. Toutefois, connaissant une concurrence forte du fait d'une importante croissance du parc locatif à l'extérieur de ces centres, leur offre résidentielle est fragilisée.

Cela nuit à la qualité de ces centres qui ne doit pas être un frein à la bonne santé et au développement de ces centres. Ainsi, leurs enjeux sont de deux natures. Au niveau des fonctions de proximité, il est nécessaire de restructurer leur fonction résidentielle. Au niveau de leur contribution au fonctionnement métropolitain, l'enjeu pour ces centres est de renforcer leur positionnement comme pôles d'équilibre à l'échelle des bassins de vie.

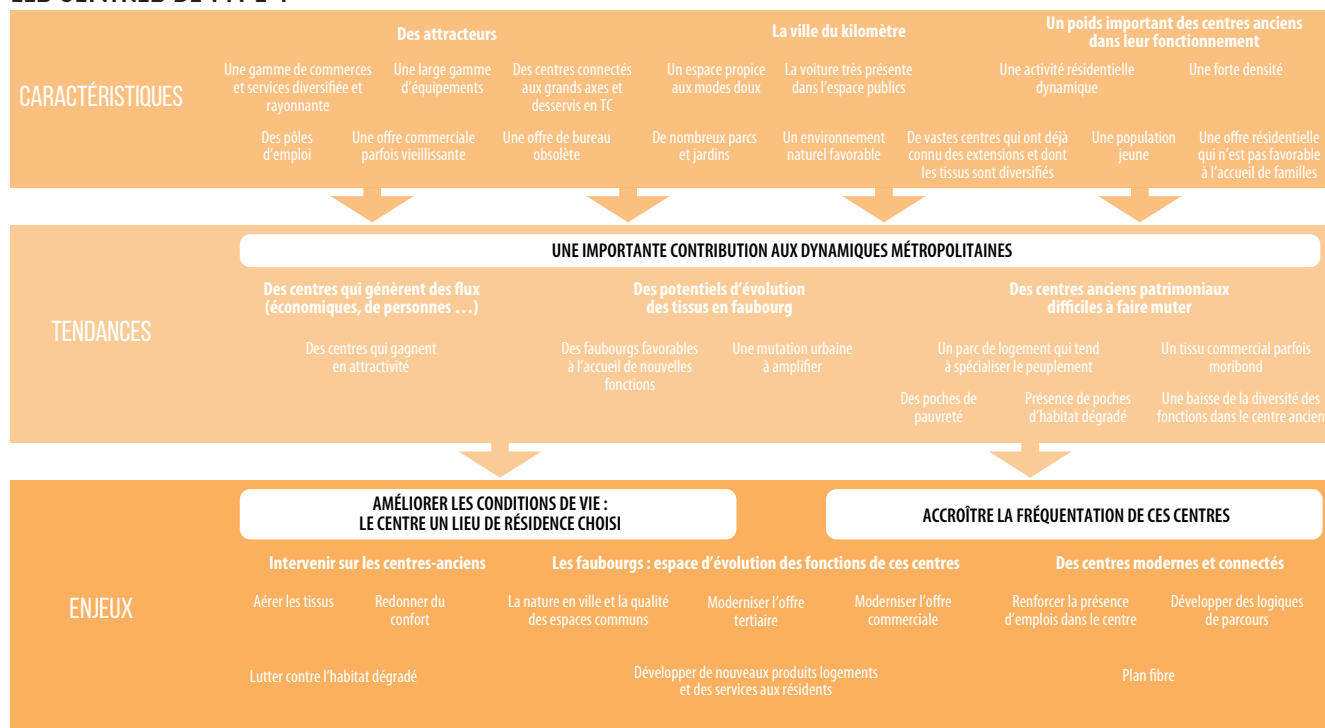
Plus précisément, pour ces centres-villes les principaux enjeux thématiques sont les suivants :

- pour le peuplement : attirer les familles, conforter la place de ces centres dans la trajectoire résidentielle des jeunes ménages ;
- pour l'habitat : améliorer la qualité du parc de logements et mieux maîtriser les programmations périphériques (offre en investissement locatif) ;
- pour l'économie : développer les "raisons de se rendre au centre" et moderniser les services et le tissu économique (création d'espaces innovants, plan fibre...) ;
- pour le cadre de vie : optimiser la qualité d'usage en réduisant la place de la voiture dans ces centres ;
- pour la mobilité : optimisation du stationnement qui pourrait dégager du potentiel foncier.

LES CENTRES DE TYPE 3



LES CENTRES DE TYPE 4



LES 7 CENTRES DE TYPE 4 : DES CENTRES-VILLES STRUCTURANTS DE HAUTE QUALITÉ

Avec les centres-villes de type 4, un réel bond dans la diversité au sein de chaque fonction est opéré. Dotés de commerces, services et équipements de rayonnement, ils ont une large attractivité laquelle est confortée par leur bonne desserte, notamment en transports en commun. Ce sont également des pôles d'emplois présentant un large panel d'activités. Ces caractéristiques en font des territoires structurants pour l'armature urbaine métropolitaine. À ce titre, ils sont porteurs d'un enjeu d'exemplarité et doivent faire l'objet d'une attention particulière. Trois fois plus vastes que les centres de type 3, ils sont marqués par le poids de leur centre-ancien, lequel a un impact important sur leur fonctionnement. En effet, ils présentent des fragilités tant dans l'habitat que dans leur fonction économique. Cette situation est, selon les centres, plus ou moins rééquilibrée par la complémentarité qui s'organise avec les faubourgs. Territoire historique d'extensions des centres-anciens, ils ont permis de diversifier leurs fonctions et d'apaiser leur relation à la périphérie.

Ainsi, à travers ce qu'incarnent ces centres pour le territoire, ils sont porteurs d'un enjeu d'exemplarité en termes de qualité, de processus opérationnels et de modernisation de leurs fonctions. Déterminer le rôle de leur centre-ancien et la nature des complémentarités de celui-ci avec les faubourgs est aussi un enjeu pour conforter les fonctions de proximité de ces centres.

Plus en détail, pour ces centres-villes, les principaux enjeux thématiques sont les suivants :

- pour le peuplement : enrayer la spirale de la spécialisation du peuplement ;
- pour l'habitat : redonner une fonction résidentielle de qualité au centre-ancien par une redéfinition de celle-ci et veiller à diversifier le parc dans le reste du centre-ville ;
- pour l'économie : ré-amorcer/dynamiser le système de consommation (maintien/retour de l'emploi, nouveaux modes de distribution, parcours...) ;
- pour le cadre de vie : encourager le développement de la nature en ville et rendre plus lisibles et accessibles les parcs existants ;
- pour la mobilité : des pôles d'échanges multimodaux, lieux stratégiques de mobilité et lieux de vie mais aussi agir sur le stationnement pour gagner en qualité d'usage ;
- pour la morphologie urbaine : pour les centres-anciens dont la structure urbaine est la plus complexe repenser l'équation coût/valeur ajoutée.



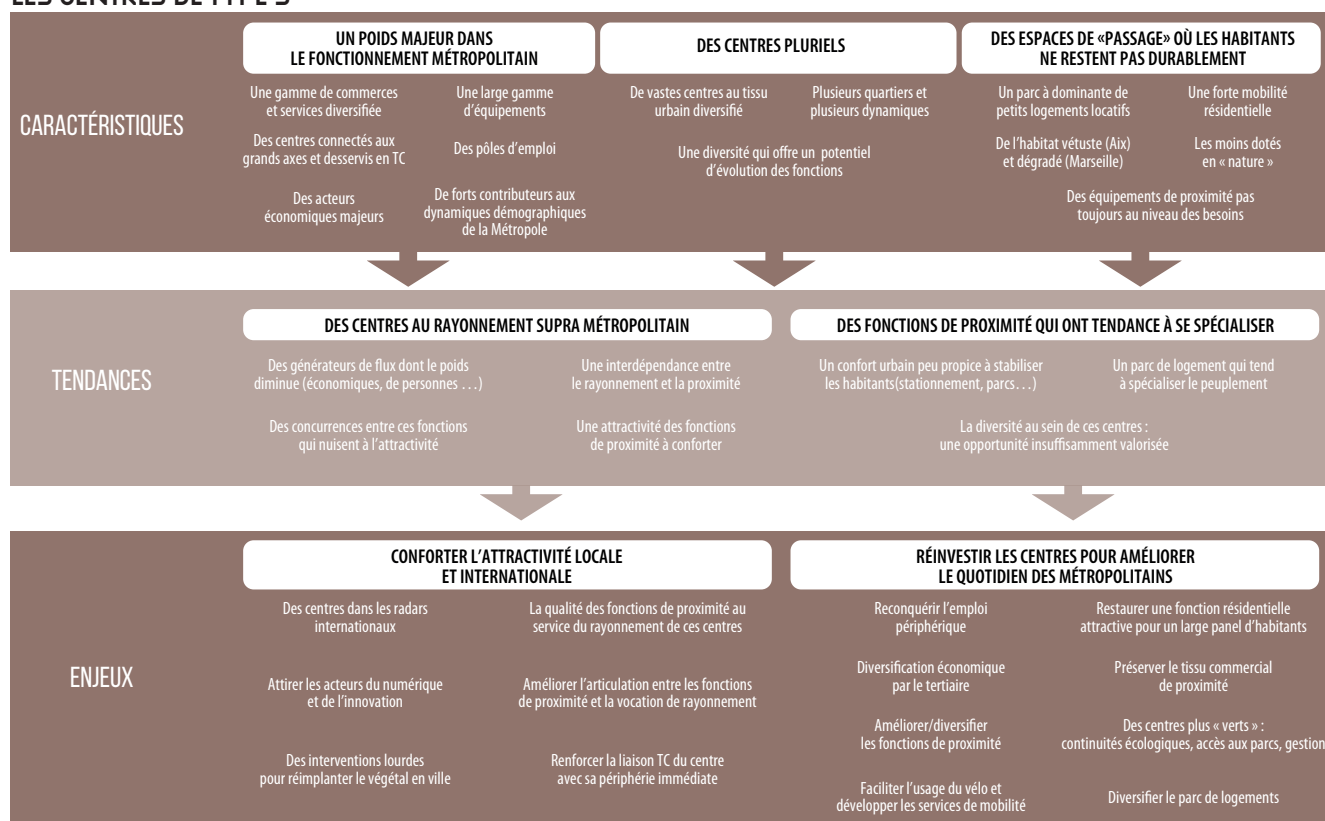
2 CENTRES DE TYPE 5 : DES CENTRES-VILLES DE RAYONNEMENT SUPRA-MÉTROPOLITAIN

Les centres-villes d'Aix-en-Provence et Marseille s'inscrivent dans le panel des principaux centres français : destinations touristiques et renommée culturelle nationale, ce sont aussi des sites universitaires et des "adresses économiques". À l'échelle d'Aix-Marseille-Provence, avec plus de 65 000 établissements, près de 200 000 logements et en suscitant plus d'un million de déplacements par jour, ce sont d'importants moteurs des dynamiques territoriales. Ils incarnent également l'image du territoire et concourent à son attractivité. En ce sens, l'intervention dans ces centres est un enjeu métropolitain. Un enjeu de rayonnement national et international mais aussi un enjeu de proximité au service de l'attractivité mais aussi de la qualité de vie pour tous les métropolitains. L'amélioration de l'articulation de ces deux échelles, c'est-à-dire des fonctions de proximité avec la vocation de rayonnement est un enjeu à part entière pour ces centres.

Bien que ces deux centres-villes présentent des caractéristiques différentes, ils recouvrent quelques enjeux thématiques communs :

- pour le peuplement : permettre l'accueil d'un large panel de ménages, améliorer les conditions de vie des familles qui habitent déjà le centre ;
- pour l'habitat : dé-spécialiser l'offre résidentielle (logements mais aussi équipements, services et aménités urbaines) dans le centre-ancien pour Aix-en-Provence et à l'échelle des quartiers constituant le centre de Marseille ;
- pour l'économie : attirer les entreprises et les lieux de l'innovation. Pour Aix-en-Provence l'enjeu est de capter les acteurs économiques installés en périphérie et pour Marseille de réinscrire le cœur de ville dans les parcours résidentiels des entreprises ;
- pour le cadre de vie : encourager le développement de la nature en ville et notamment la végétalisation des rues mais aussi poursuivre les interventions lourdes (piétonisation ...) tout en veillant aux modalités de leur gestion ;
- pour la mobilité : poursuivre l'amélioration de l'interconnexion de l'ensemble des mobilités, poursuivre le développement des services de mobilité ;
- pour la morphologie urbaine : intervenir sur les centres-anciens et, plus spécifiquement pour Marseille, mieux articuler les différents quartiers qui composent le centre.

LES CENTRES DE TYPE 5

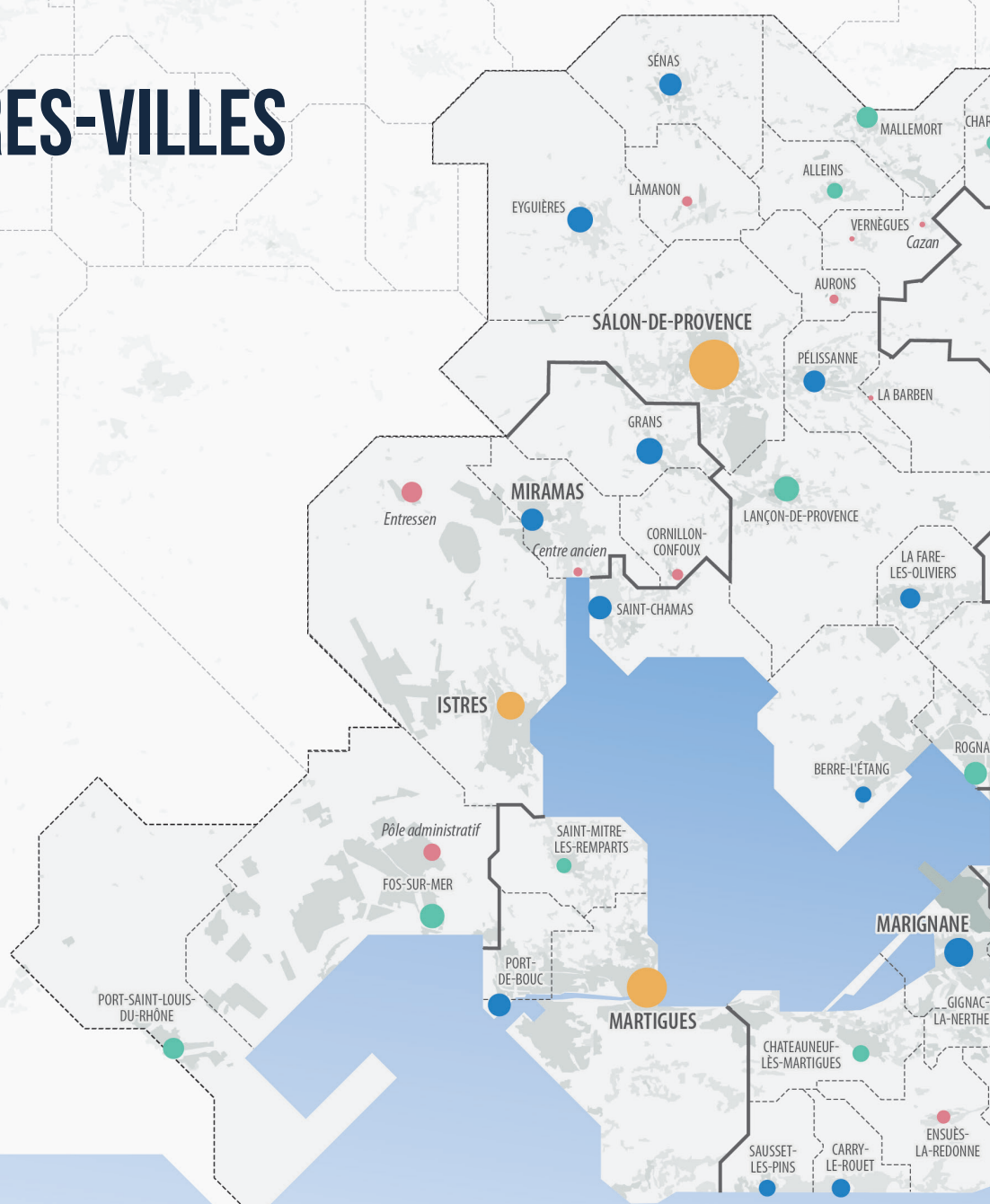


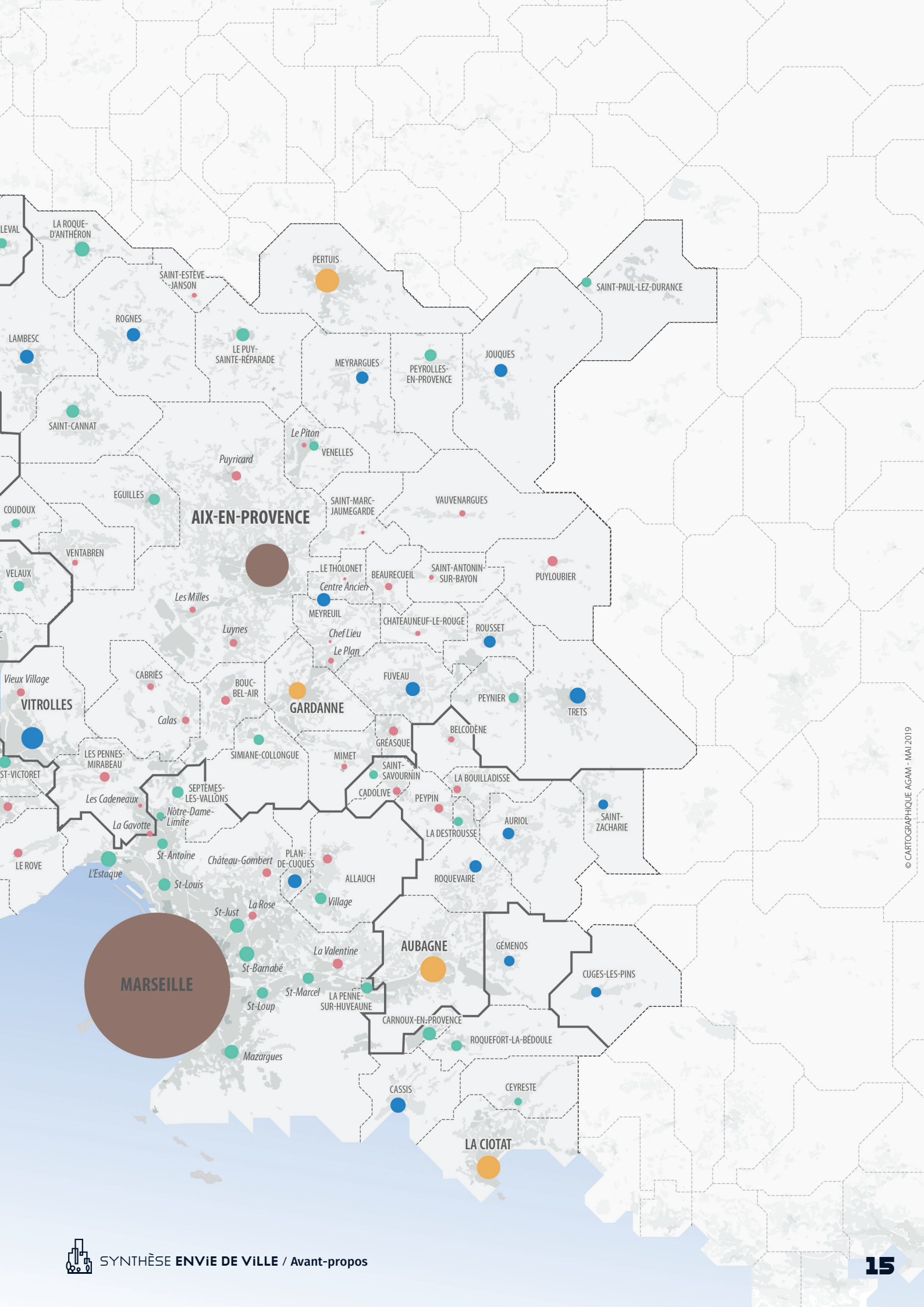




TYPOLOGIE DES CENTRES-VILLES

- CENTRE-VILLE DE TYPE 1
- CENTRE-VILLE DE TYPE 2
- CENTRE-VILLE DE TYPE 3
- CENTRE-VILLE DE TYPE 4
- CENTRE-VILLE DE TYPE 5







LES CENTRES-VILLES AU CŒUR DES STRATÉGIES

Témoins des transformations et des évolutions de nos villes, les centres ont été progressivement érigés au rang de priorité. Leur reconquête anime de nombreux débats dont se sont saisis les collectivités, les acteurs locaux et nationaux et les politiques publiques. La montée en puissance des enjeux de revitalisation des centres des villes et des villages illustre bien la volonté partagée de replacer les centres au cœur du système territorial. Elle s'accompagne d'un foisonnement de dispositifs, d'acteurs... Les collectivités locales (Région, Département) au côté de la Métropole et de l'Etat s'inscrivent dans cette dynamique à travers leurs politiques publiques.

LE SRADDET : UNE PLACE ACCRUE DES CENTRES-VILLES ET UNE PRIORISATION DU DÉVELOPPEMENT DANS LES CENTRALITÉS, POUR UNE PLUS GRANDE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), dont le projet a été arrêté en octobre 2018, a comme ambition de préserver le caractère exceptionnel de la région en lui procurant les moyens de se développer sur un nouveau modèle d'aménagement. Renforcer l'attractivité du territoire dans une optique de développement durable, voilà le modèle territorial ambitionné par la Région.

Ce modèle affiche clairement des objectifs pour les centres-villes, et pour les centralités qui organisent le territoire régional. Il s'agit de construire un maillage structuré, plus vertueux, axé sur la maîtrise de la consommation d'espace et le lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, les centralités métropolitaines, les centres urbains régionaux et les centres locaux et de proximité, qui constituent les 3 niveaux de centralités, sont renforcés.

Plusieurs orientations concourent à cette stratégie :

- le recentrage du développement économique ;
- le soutien des fonctions d'équilibre des centres locaux et de proximité ;
- le réinvestissement dans les centres urbains pour juguler l'étalement périphérique en privilégiant le renouvellement urbain ;
- le déploiement des offres de transports en commun adaptées aux trois niveaux d'intensité urbaine.

Les règles du SRADDET sont conçues pour avoir un effet levier maximum, comme par exemple celle de consacrer au minimum 50% de la production de logements des territoires à destination des jeunes et des actifs en priorité dans les centralités. Privilégier la requalification des Zones d'activité économique (ZAE) à l'extension est en autre exemple, de même que mobiliser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine. Ces règles concourent au même objectif : "la diminution de la consommation de l'espace et à la revitalisation de centres-villes".

Pour la jeune Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'intervention dans les centres-villes s'inscrit dans un foisonnement de démarches en construction qui se nourrissent les unes les autres. La Métropole mène de nombreux chantiers pour définir ses ambitions :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), en cours d'élaboration ;
- le Plan de déplacements urbains (PDU), en cours d'élaboration s'inscrit dans la continuité d'un agenda de la mobilité déjà adopté ;
- le Programme local de l'Habitat 2020-2025 -PLH) sera arrêté prochainement ;
- le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) doit également être arrêté prochainement ;
- un schéma d'urbanisme commercial (SDUC) et un schéma d'immobilier de bureau (SMIB) sont également en cours d'élaboration.

Parallèlement à ces documents stratégiques et de planification, le projet métropolitain, voté en juin 2018, fixe les grandes ambitions du territoire à l'horizon 2040.

LE PROJET MÉTROPOLITAÎN : DES AMBITIONS POUR LES CENTRES

Le projet "Ambition 2040 : 12 engagements pour une métropole à vivre" définit à travers 12 engagements les ambitions portées pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Les centres sont au cœur de ces ambitions. S'ils sont la pierre angulaire de l'engagement "Pour vivre mieux", ils apparaissent en filigrane dans la plupart des ambitions portées par le Projet.

"Pour mieux vivre" a pour objectif "faisons battre le cœur de nos villes et villages". Il préconise de "cibler l'effort

d'accueil (population, emplois) sur les principaux centres" et défend "un modèle plus intensif".

L'enjeu identifié est celui de la qualité dans les centres. Plusieurs leviers sont pointés :

- un plan cœurs de ville métropolitain avec les communes pour équiper, animer et embellir les centres ;
- un réseau d'excellence et innovation dans les équipements et services publics ;
- un nouvel urbanisme méditerranéen dans les centres ;
- une action ciblée pour l'implantation d'activités en cœur de ville.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) : QUELLE PLACE POUR LES CENTRES DANS LA PLANIFICATION URBAINE DE DEMAIN ?

Le SCoT métropolitain, est le schéma qui définira les grands principes de la planification urbaine des vingt années à venir à l'échelle de la métropole. En cours d'élaboration, ce document cadre s'appuie sur un diagnostic étayé où les centres apparaissent dans toute leur dimension transversale et stratégique. Vecteurs de proximité, ce sont aussi des socles de l'armature urbaine.

Celle-ci s'organise à l'échelle communale, autour de quatre typologies. Chacune est porteuse d'enjeux spécifiques. Les centres-villes trouvent leur place dans cette armature :

- **pour Marseille et Aix-en-Provence**, les centres-villes présentent un caractère structurant et rayonnant. Les noyaux villageois parachèvent le maillage à l'échelle de ces deux communes ;
- **pour les villes moyennes** (Aubagne, Gardanne, Istres, La Ciotat, Marignane, Martigues, Miramas, Pertuis, Salon-de-Provence, Vitrolles) les centres-villes sont perçus comme des centres à "taille humaine" mais revêtant une attractivité résidentielle et commerciale fragile, du fait notamment du développement de polarités commerciales et de l'emploi hors du centre-ville. Pour cette catégorie de communes, le diagnostic du SCoT identifie également un enjeu de retour à la proximité, d'amélioration de la qualité de vie des habitants en valorisant leurs qualités intrinsèques mais aussi de développement potentiel ;
- **les centralités de niveau 3** (Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, Châteauneuf-les-Martigues, Fos-sur-Mer, Lambesc, Les Pennes-Mirabeau, Port-de-Bouc, Rognac, Trets, Venelles), ont une configuration très hétérogène mais la fragilité des centres anciens, du fait de l'existence de polarités éclatées, (ou du fait de l'existence de plusieurs centralités) et le rôle significatif qu'ils peuvent jouer est souligné. Si le rôle significatif des centres anciens est souligné dans ces communes, elles ont aussi la spécificité de compter de multiples polarités ;

- **les petites villes et les villages** (70 communes), premier niveau de l'armature urbaine, comptent des centres attractifs à forte valeur patrimoniale mais qui tendent à perdre leurs fonctions de centralité au profit de celle résidentielle.

Au regard de ces analyses, la définition des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et du document d'orientations et d'objectifs (DOO) permettra de définir la place des centres-villes dans l'évolution urbaine mais aussi fonctionnelle du territoire.

LE SCHÉMA D'URBANISME COMMERCIAL (SDUC) ET LE SCHÉMA D'IMMOBILIER DE BUREAU (SMIB) : MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR

Les démarches métropolitaines de schémas d'urbanisme commercial (SDUC) et de l'immobilier de bureau (SMIB) en cours intègrent la question de la revitalisation des centres-villes.

Concernant le schéma directeur d'urbanisme commercial, les centres-villes sont une priorité dans l'élaboration de la stratégie. Dès la phase de diagnostic les centres ont été finement analysés en terme d'évolution de leur tissu commercial et de la vacance. Ce travail donnera lieu à la production de cahiers communaux, intégrant l'évolution du nombre de commerces en centre-ville depuis 2012, de leur typologie thématique ainsi que de l'évolution de la vacance commerciale. En complément, l'analyse localisée des CDAC est venue corroborer la faible dynamique de développement de projets commerciaux dans les centres depuis les 15 dernières années.

Sur un plan plus stratégique, la phase II du SDUC devra proposer des pistes d'actions opérationnelles pour accompagner les stratégies de développement des centres. L'ensemble de ces analyses alimentera la démarche Envie de ville.

Concernant la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureau, ici aussi la question des centres a été intégrée en amont, dans les analyses de la localisation du parc de bureau. Avec un constat central et relativement nouveau : les centres d'un certain niveau accueillent une diversité importante d'activités tertiaires, mais dans des conditions souvent difficiles du fait de l'obsolescence du parc et de la concurrence avec des projets de bureaux neufs en périphérie. Or, les experts s'accordent sur le fait que la présence d'emplois est un des moteurs indispensable à la vitalité et à la revitalisation des centres-villes.

Ainsi, la stratégie métropolitaine a posé comme principe d'accompagner la rénovation et la production de bureau, notamment dans les "grands" et les "moyens" centres. Cette volonté doit permettre de d'augmenter les niveaux





de commercialisation, d'étendre la gamme de bureau et de remettre les centres sur les radars des entreprises et des opérateurs.

La phase II pilotée par les agences d'urbanisme, devra entre autre, apporter des solutions opérationnelles pour réaliser cette ambition, notamment par la production d'opérations "tests" à destination de services de proximité mais aussi de startup du numérique et du digital. La réponse sur les conditions d'accompagnement pour la rénovation et l'adaptation du parc de bureau des centres devra aussi être arrêtée. Enfin, ce sont les communes d'Aubagne, Martigues et Salon-de-Provence, qui cette année, serviront de sujet d'étude et de "test" pour la dynamique tertiaire dans les villes moyennes de la métropole.

La phase II de la stratégie, sur les modalités de réalisation, devrait se terminer cet automne.

PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAIN (PDU) : LES CENTRES AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE MOBILITÉ

Dans le cadre du PDU, l'enjeu de la desserte et des mobilités en lien avec les centres-villes est un axe stratégique de premier plan. Ainsi, Envie de Ville sera évoqué dans le levier "un espace public partagé et attractif". Un encart spécifique sur les typologies de centres et les enjeux/objectifs de chacune sera intégré. Les enjeux et les perspectives en termes de mobilité seront repris dans le PDU pour affiner le plan d'actions, notamment pour les villages (pour rappel, il y aura 3 catégories de territoires : les centres-villes d'Aix et de Marseille, ceux des villes moyennes et ceux de la périphérie marseillaise ainsi que les petites villes et villages). Tout au long de la démarche Envie de ville, des pontages ont été faits avec le PDU pour enrichir les deux démarches de manière cohérente.

Par ailleurs, **les périmètres de centres-villes seront illustrés dans la partie territoriale du PDU**. Les périmètres simplifiés des catégories 2 à 5 seront intégrés dans les cartographies par sous bassins du plan d'actions.

Plus globalement, **les centres seront évoqués tout au long du document, au travers des 8 leviers** :

- dans le levier "Un système routier ré-inventé innovant efficace et durable" : enjeux de contournements routiers de certains centres, zone à faibles émissions en centre-ville de Marseille... ;
- "Un système vélo global" : itinéraires urbains, arceaux et stationnement vélo dans les centres... ;
- pour "Un réseau hiérarchisé de pôles d'échanges multimodaux" : accessibilité des pôles d'échanges depuis les centres... ;
- "Un système de transports collectifs performants" : des Transports en Commun en Site Propre permettront de desservir plusieurs centres des villes moyennes, le

centre d'Aix et un certain nombre de noyaux villageois marseillais. Le Val'tram desservira également plusieurs centres au nord d'Aubagne ;

- "Des services de mobilité agiles et accessibles" : des services d'autopartage dans les centres permettront aux résidents des centres-villes d'Aix en Provence et Marseille de se passer de leur véhicule. Pour les habitants des villes moyennes, de se passer de leur seconde voiture ;
- pour le levier "Logistique", les enjeux sont forts dans les centres-villes d'Aix en Provence et Marseille mais semblent moins importants pour les autres centres. Une zone à faibles émissions sera mise en place à Marseille pour améliorer la qualité de l'air. Pour les autres centres l'objectif est de mieux organiser les livraisons en centre-ville ;
- le dernier levier qui porte sur "se donner les moyens de réussir" est organisationnel : partenariats, comité des partenaires, bilan LOTI...

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 : REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ AU PARC EXISTANT

Le Programme Local de l'habitat 2020-2025, en cours d'élaboration a pour ambition d'accompagner le développement du territoire à travers le scénario qu'il propose : 12300 logements supplémentaires par an, avec une forte contribution du parc existant pour une croissance démographique de +0,43% par an.

Au cœur des parcours des ménages, les centres prennent une place majeure dans cette stratégie à travers l'ambition de redonner de l'attractivité au parc de logements existants. Sur ce volet, plusieurs priorités sont portées par ce programme dans le cadre de ses orientations 2 et 3 ("faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité" et "investir le parc existant pour mieux répondre aux objectifs sociaux et environnementaux") :

- celui de **la redynamisation des centres-villes ou centres-bourgs**, la priorité étant de les rendre plus attractifs et plus accessibles. Il s'agit de conforter ces centres pour faire face aux dynamiques de périurbanisation et conforter l'armature territoriale. Cette ambition se traduit par un accompagnement des communes dans la rénovation des centralités ;
- celui de **la cohésion sociale**, les centres anciens étant une cible prioritaire pour produire du logement social en acquisition amélioration et renouveler les modes de faire : nouveaux acteurs, nouveaux leviers et dispositifs. Cette orientation opérationnelle intègre pleinement l'enjeu de la proximité ;
- **la lutte contre l'habitat dégradé** et la reconquête des centres-villes en articulation avec le plan métropolitain de lutte contre l'habitat indigne. Ce sont ainsi des objectifs ambitieux de remise sur le marché de 1000 lo-

gements vacants chaque année, de traitement de 1000 logements indignes et de 5000 logements dégradés chaque année.

LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE MÉTROPOLITAIN (PCAEM) : UN OBJECTIF AMBITIEUX

Le plan climat-air-énergie définit les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le réchauffement climatique et de s'y adapter, le programme des actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre, et un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats. Cadre d'engagement du territoire, il structure et rend visible l'action de la collectivité et des acteurs associés face au défi du changement climatique. Avec un objectif ambitieux de 20 000 logements rénovés énergétiquement par an (déclinaison du SRADDET), il vise à accompagner la réduction de la précarité énergétique et de la réduction de la pollution par les gaz à effets de serre. Les centres s'inscrivent comme un vecteur stratégique pour concourir à cet objectif.

QUELS ENJEUX POUR LES CENTRES- VILLES ?

UNE MÉTROPOLE FORTE PAR SES CENTRES

Parce que la dévitalisation des centres relève de mécanismes complexes, intervenir pour enrayer cette tendance suggère d'acquiescer de nouveaux réflexes de travail. Il s'avère nécessaire de mieux comprendre le phénomène, de développer de nouveaux processus opérationnels et de nouveaux leviers d'intervention. En effet, ce n'est pas seulement sur un espace ou sur une problématique qu'il faut agir mais sur tout un système. Témoignage de dysfonctionnements plus profonds, la dévitalisation des centres interroge la stratégie du territoire, les orientations qui ont été/sont retenues, leur mise en œuvre à travers les modalités d'intervention des acteurs publics et privés mais aussi les choix individuels et les pratiques de chacun. Pour infléchir les tendances à l'œuvre, mobiliser des leviers opérationnels mais aussi changer notre point de vue sur les centres s'imposent. Dans ce contexte, il ne suffit plus de faire, il faut agir différemment.

LES CENTRES, LE CŒUR D'UN SYSTÈME TERRITORIAL

Centre-bourg, centre-village ou centre-ville, tous contribuent au présent et au futur de la métropole. Pierre angulaire du territoire, les centres sont structurants tant de l'identité métropolitaine que de son armature urbaine et la construction de ses dynamiques. Plus qu'un espace, chacun est un système en interaction avec son environnement.

Redynamiser les centres implique une intervention globale et transversale.

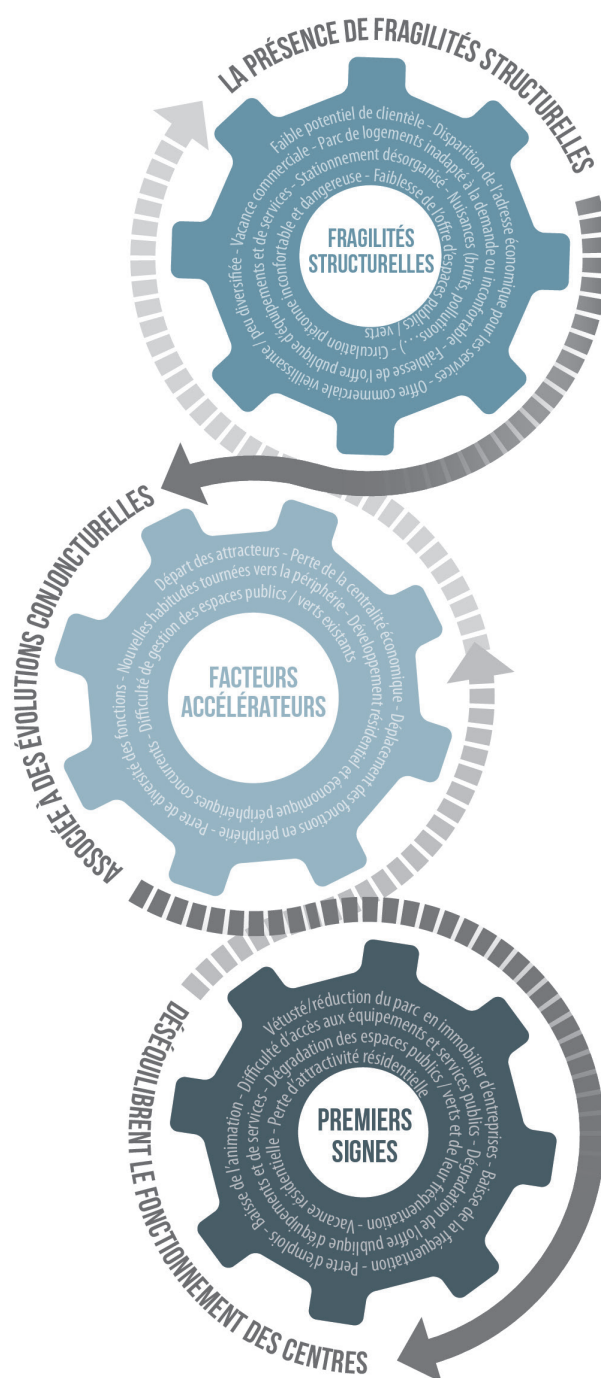
Pourquoi ?

Les centres ne sont pas des lieux comme les autres, espaces de convergence de flux économiques, résidentiels, des mobilités..., ce sont leurs connexions au territoire qui les construisent. Lorsque les dynamiques générant ces phénomènes de concentration s'enrayent, c'est tout un système qui dysfonctionne. Intervenir dans les centres c'est donc se placer au cœur d'un système fonctionnel et territorial dont il faut saisir les mécanismes.

Quels leviers ?

Intervenir sur les centres implique de s'inscrire dans une approche globale. Dans cette perspective, deux principaux ingrédients sont à combiner :

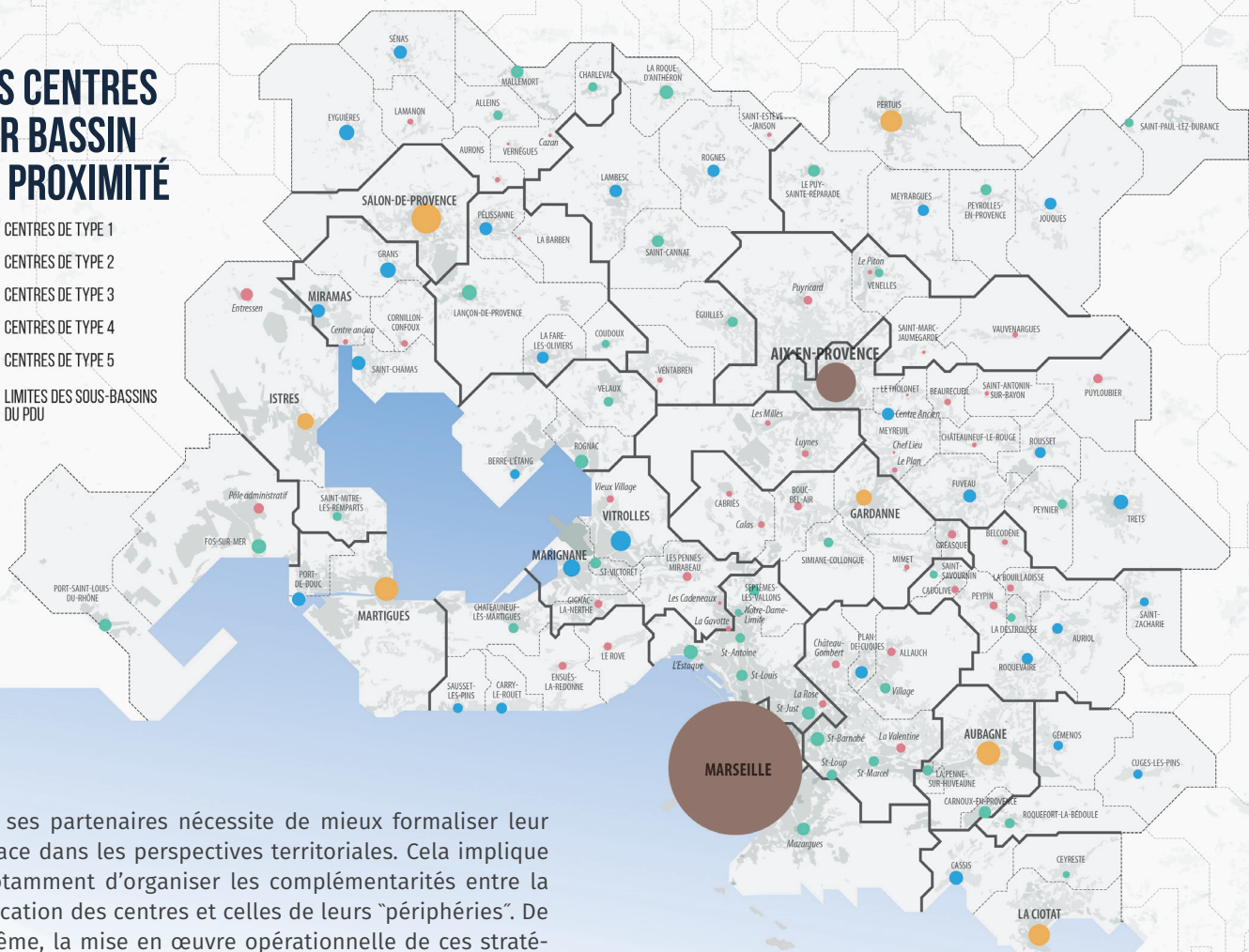
- l'affirmation des centres dans les stratégies locales et leur mise en œuvre : l'inscription des centres dans les politiques stratégiques développées par la Métropole



DÉVITALISATION DES CENTRES-VILLES

LES CENTRES PAR BASSIN DE PROXIMITÉ

- CENTRES DE TYPE 1
- CENTRES DE TYPE 2
- CENTRES DE TYPE 3
- CENTRES DE TYPE 4
- CENTRES DE TYPE 5
- LIMITES DES SOUS-BASSINS DU PDU



et ses partenaires nécessite de mieux formaliser leur place dans les perspectives territoriales. Cela implique notamment d'organiser les complémentarités entre la vocation des centres et celles de leurs "périphéries". De même, la mise en œuvre opérationnelle de ces stratégies doit évoluer pour intégrer ces enjeux. Cela passe par le développement de nouvelles formes de travail avec les acteurs locaux (recours plus fréquent à la contractualisation, ...). Cela implique aussi des allers-retours fréquents entre la stratégie et la mise en œuvre locale et une évaluation in itinere ;

- la complémentarité territoriale : les analyses montrent l'existence d'une interdépendance des centres-villes. Celle-ci se traduit à l'échelle des bassins de vie -cf. carte ci-après. En effet, à cette échelle s'organisent des complémentarités. Ainsi, chaque bassin dispose de plusieurs centres de types 1 et 2. Ils comptent aussi plusieurs types 3, relais de proximité pour les plus petits centres. Avec des fonctions plus exceptionnelles les types 4 ou 5 complètent l'armature. Les bassins en comptent un seul, certains n'en ont pas.

L'équilibre dans la répartition de ces différents types de centres au sein des bassins de proximité est primordial et, à travers les leviers qui sont mobilisés, il convient de veiller à le conforter.

LE CENTRE-VILLE : DE L'ESPACE "FINI" AU MODÈLE URBAIN EN EXPANSION

Un des principaux freins à la revitalisation des centres est la difficulté d'y intervenir : bâti déjà constitué souvent dense et ancien, dureté foncière, contraintes normatives... Et si les centres recelaient plus de potentiels ? Capables d'évoluer en leur sein, ils ont aussi des potentiels d'extension pour assurer leur renouveau.

Améliorer/restructurer mais aussi étendre

Pourquoi ?

Traditionnellement, les centres-villes sont perçus comme des entités figées. Leur revitalisation rencontre comme première contrainte les difficultés d'intervention dans un tissu constitué. Si les interventions sur l'existant sont primordiales pour leur survie, elles s'inscrivent dans la logique du temps long. En parallèle, il faut permettre aux fonctions des centres-villes d'évoluer. Cela passe par l'extension des centres et de leurs commodités (espaces publics, équipements...), c'est-à-dire l'inscription, dans la poursuite de la trame et des aménités du centre, de nouvelles fonctions.

Quels leviers ?

La complexité des interventions en renouvellement urbain, nécessite de définir en amont des priorités et des perspectives pour le centre afin d'adapter des réponses au cas par cas, selon le contexte, la taille de la ville, les ambitions. Ainsi :

- les interventions sur l'existant doivent répondre à des priorités claires : logique de réparation, de confort, de dé-densification afin de redonner une image positive du centre (la plupart du temps sa partie ancienne) et de ses fonctions ;
- certains centres sont riches de potentiels : friches, vacance structurelle, îlots dégradés, mutation d'espaces sous-utilisés (de stationnements par exemple)...





- moderniser et améliorer ce qui existe déjà est une priorité pour les centres : Au-delà d'interventions lourdes, il s'agit aussi d'optimiser l'existant par sa modernisation, l'apport de nouvelles fonctions dans l'espace public, la mutualisation... ;
- Les méthodes de l'urbanisme temporaire ou transitoire, permettent de tester des solutions programmatiques afin de mieux calibrer une stratégie plus globale de revitalisation.

La seule perspective du renouvellement de l'existant se heurte aussi aux contraintes financières et parfois techniques. Penser la revitalisation par l'extension du centre en continuité de sa trame, c'est aussi permettre la réalisation d'opérations nouvelles sur des tissus avec moins de dureté foncière. Cette logique d'expansion spatiale du modèle permet aussi de réaliser des opérations tiroirs, sans repousser l'ensemble des fonctions sur des zones périphériques. Elle nécessite toutefois :

- des extensions qui ne sont pas seulement connectées mais intégrées dans un tissu de centre-ville. En effet, il ne suffit pas de mettre en place une connexion viaire pour "intégrer" de nouveaux espaces au centre. Il faut également "faire ville", c'est-à-dire intégrer les extensions dans une trame urbaine de centre qui en respecte les codes ;
- une programmation plurifonctionnelle : tout comme le centre se caractérise par sa diversité, ses extensions doivent s'inscrire dans cette logique en apportant de nouvelles fonctions, de la modernité.

LE CENTRE-VILLE : MODÈLE DE LA RÉSILIANCE FACE AUX ENJEUX CONTEMPORAINS

Le cadre de vie (sécurité, confort, offre de proximité...) entre parmi les principaux critères décisifs dans la sélection de leur lieu de vie pour les ménages lorsqu'ils ont le choix. La demande de "nature" est également une des priorités des habitants. Face à cela, les centres doivent pouvoir valoriser leurs atouts et mieux répondre aux attentes "vertes" des habitants.

Pourquoi ?

Redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres-villes impose une réflexion sur la qualité du cadre de vie de ces centres, c'est notamment la première demande des habitants. L'appréciation de cette qualité dépend fortement des agréments et éléments de confort urbain disponibles, notamment la trame végétale et l'accès aux parcs et jardins publics. Ces deux paramètres contribuent de manière complémentaire à l'appréciation – à la fois objective et subjective – de la qualité du cadre de vie urbain.

Quels leviers ?

Deux principaux leviers peuvent être identifiés :

- renforcer les aménités "vertes" publiques dans les centres : le rôle de l'aménagement. Non-seulement il permet de fournir un espace dévolu aux aménités "vertes" dans un contexte urbain ou le foncier se fait rare, mais il peut également doter tous les territoires d'équipements publics essentiels répondant à des besoins concrets des citoyens, comme les parcs et jardins. Les parcs et jardins publics – même à proximité des centres – participent à la qualité du cadre de vie. La fabrique du lien entre ces espaces et le reste du centre-ville (ouverture architecturale, cheminements et parcours intégrés, événements en lien avec les commerces adjacents...) est donc tout aussi primordiale que leur simple présence ;
- intégrer la "nature en ville" dès la conception des projets urbains. Intégrer dès la conception du projet des "aménités vertes", penser en amont aux connexions "douces" entre quartiers, à une armature verte publique et aux espaces de "respiration" a une incidence certaine sur la réussite des projets urbains. Elle offre l'opportunité de créer l'attractivité de demain. Pour cela, les outils réglementaires offrent aujourd'hui la possibilité d'une intégration renforcée de la "nature en ville". Le foncier des centres urbains étant très limité, renouveler et densifier le tissu existant pour offrir suffisamment d'espaces libres au sol pour accueillir de la végétation supplémentaire est une priorité.



AGIR DE FAÇON CIBLÉE SUR LE CENTRE-VILLE



SYNTHÈSES DES ENJEUX THÉMATIQUES





HABITAT / PEUPLEMENT

La vocation résidentielle des centres – villes en question

Sous l'effet de l'évolution de la demande des ménages, les centres ont progressivement perdu leur place centrale dans les parcours résidentiels. En effet, avec la dynamique de périurbanisation, l'offre périphérique a su mieux répondre aux attentes des ménages alors que les centres ont peine à s'adapter. Ainsi, la fonction résidentielle des centres-villes s'est progressivement affaiblie. Cela se traduit par une fragilisation du peuplement, sa spécialisation, une dégradation du parc... S'ils demeurent un lieu des parcours résidentiels, c'est de plus en plus par défaut, sous l'effet d'une offre périphérique trop chère et manquant de diversité. De ces dynamiques, les conséquences diffèrent selon les types de centres :

- **pour les centres de type 5** : la tendance est allée vers une spécialisation de l'offre de logements et du peuplement (peu de logements familiaux, creusement des inégalités sociales, départ massif des familles). La présence de bâti vétuste voire dégradé et d'un environnement qui n'est pas toujours propice à accueillir tous les ménages génèrent des fragilités. S'ils conservent une certaine di-

versité résidentielle, celle-ci ne permet pas à tous de se loger (trop chère ou inadaptée) ;

- **pour les centres de types 3 et 4** : la fonction résidentielle donne des signes de fragilité. Ils connaissent une importante problématique de centre-ancien avec un habitat inadapté aux nouveaux modes de vie et une tendance à la paupérisation. Le départ des familles s'est enclenché depuis plusieurs années. Le centre-ville tend à devenir un lieu de vie transitoire, en attendant de pouvoir répondre à d'autres aspirations résidentielles ;

- **pour les centres de types 1 et 2** : la fonction résidentielle y est en bonne santé mais ne joue pas pleinement son rôle dans la diversification de l'offre de logements des communes périurbaines. Sous l'effet du renforcement de la diversité de l'offre de la périphérie, la fonction résidentielle de ces centres en particulier ceux de type 2 est en pleine mutation. L'offre résidentielle périphérique très concurrentielle se place sur les mêmes segments que le centre (petits logements locatifs) et le concurrence. Ils connaissent également une tendance au vieillissement avec une part importante, en croissance, de personnes âgées alors que ces centres sont peu adaptés à ce public (peu de commerces, services...). Le renouvellement générationnel est un enjeu.

La fonction résidentielle est un des socles de la vitalité des centres. Nombreux sont ceux à dominante résidentielle pour lesquels les fonctions économiques sont fortement dépendantes de la qualité résidentielle. Il est impératif d'améliorer/conforter celle-ci pour entraîner un cercle vertueux de redynamisation.

LES ENJEUX

DES CENTRES AU CŒUR DES PARCOURS DE VIE

Quel que soit le type de centre, le premier enjeu est celui de lui redonner une place à part entière dans les parcours des ménages. Le centre-ville doit être un lieu d'étape dans les cycles de vie, pour cela il est nécessaire de définir une stratégie en matière d'habitat pour les centres. L'objectif est que, plutôt que généraliste, **le centre apporte des réponses ciblées et efficaces à des besoins très précis**. Cela sous-tend d'identifier des orientations en termes de peuplement pour les différents types de centres en fonction de leurs caractéristiques et de leur localisation. Chaque type de centre-ville peut répondre à des besoins ciblés vers lesquels l'offre résidentielle doit être orientée (logements mais aussi services, équipements, aménités ...)

mais aussi mieux articuler ces perspectives avec le développement résidentiel de la périphérie.

UN RENOUVELLEMENT GÉNÉRATIONNEL

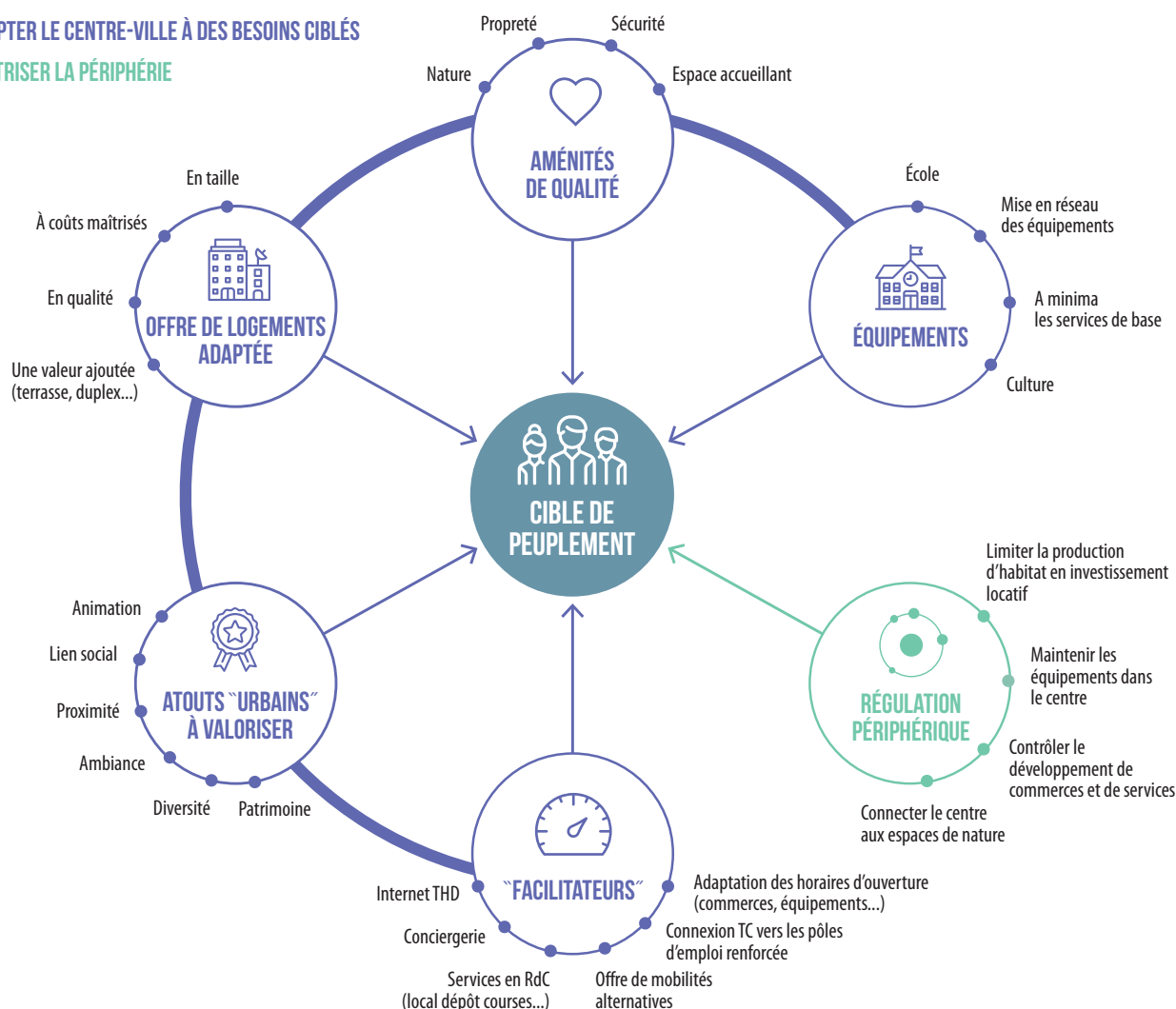
En termes de peuplement, il est également **nécessaire d'accompagner les tendances à l'œuvre**, en particulier le vieillissement très intense dans tous les centres mais plus particulièrement dans ceux de types 1 et 2. En corolaire, **redonner de l'attractivité aux centres pour les jeunes** pourrait aider à en déspecialiser le peuplement. Concernant les familles, une stratégie tournée vers ce type de public nous paraît opportune dans les centres de types 1, 2 et tout particulièrement ceux de type 3. Ces derniers, dont la fonction résidentielle s'est largement fragilisée, présentent

LES CENTRES-VILLES :

UNE STRATÉGIE HABITAT TOURNÉE VERS CES CIBLES DE PEUPEMENT ET PROGRESSIVE

■ ADAPTER LE CENTRE-VILLE À DES BESOINS CIBLÉS

■ MAÎTRISER LA PÉRIPHÉRIE



un contexte favorable à l'accueil de ces ménages (offre d'équipements, de commerces et services diversifiés...) avec une stratégie de développement d'une offre de logements adaptée à ce public et de maîtrise des prix mais aussi de renforcement de connexions aux pôles d'emplois.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS MODERNES ET ATTRACTIVES

Afin d'améliorer l'attractivité des centres, des interventions sur l'offre habitat s'avèrent également nécessaires pour **faire du centre-ville une alternative à l'offre périphérique**. Pour ce faire, une modernisation du parc de logements avec, dans le cadre des opérations de promotion immobilière mais aussi dans les projets de

réhabilitation lourde, l'introduction de produits plus audacieux en termes de qualité d'habiter et de modèle économique. Dans les centres-anciens, les interventions d'amélioration du parc dégradé doivent se poursuivre en s'interrogeant sur l'équilibre coût/bénéfice.

Développer l'attractivité résidentielle des centres, quel que soit leur type, passe également par une valorisation des atouts des centres (proximité, équipements, connexion ...) et le renforcement de la qualité du cadre de vie. Dans cette optique, mieux répondre à la "demande" de nature est aussi un levier.





MOBILITÉS / ESPACES PUBLICS

Des mobilités fluides dans des centres connectés

Nous l'avons vu, les centres-villes peuvent être considérés comme des systèmes dont le fonctionnement est alimenté par de nombreux ingrédients. Parmi ceux-ci, les conditions de la mobilité, l'accessibilité des fonctions ont une forte incidence sur les dynamiques des centres.

Les enjeux de mobilité pour les centres-villes de la Métropole concernent trois échelles complémentaires :

- interne au centre-ville : la circulation interne à celui-ci ;
- la connexion du centre-ville à sa périphérie immédiate ;
- la connexion du centre-ville au reste de la Métropole "à grande échelle".

Les conséquences de l'organisation de ces mobilités sont structurantes pour le fonctionnement des centres-villes. Ce sont elles qui conditionnent les flux internes et ceux provenant de l'extérieur c'est-à-dire qu'elles ont un impact direct sur le potentiel de "clients" et l'animation. L'organisation des conditions de déplacement au sein des centres a également une incidence sur le "plaisir" de déambuler et la qualité ressentie. Elle participe à l'attractivité d'un centre-ville et de ses fonctions.

LA MOBILITÉ INTERNE AUX CENTRES-VILLES

Concernant la mobilité au sein des centres-villes, les différents types présentent des caractéristiques communes. En premier lieu, ils connaissent **une difficulté récurrente à organiser le partage de l'espace**. Cela se concrétise, dans la plupart des centres, par une place trop importante de la voiture. Quel que soit le type de centre (hors Aix-en-Provence et Marseille), elle est dominante dans la mobilité des habitants mais aussi dans celles des personnes s'y rendant. Envahissant l'espace public, trottoir et délaissés, elle nuit à la qualité et à la sécurité des pratiques piétonnes et cyclistes. Il ne s'agit pas de "chasser" la voiture des centres-villes mais plutôt de mieux en encadrer sa place. Cela passe par l'aménagement des espaces publics, la stratégie de stationnement, l'optimisation de l'existant mais aussi par la gestion et le contrôle.

LES ENJEUX

LES ENJEUX DE CIRCULATION EN "INTERNE" AUX CENTRES sont ceux des espaces publics, de la voirie, du stationnement, des cheminements... et plus largement du partage de l'espace. Pour mieux organiser le partage de l'espace, plusieurs leviers sont à actionner. Ce sont des leviers d'aménagement mais aussi de gestion afin de faire évoluer les comportements :

- **RÉGULER DES DIFFÉRENTS USAGES DES ESPACES PUBLICS ET DE LA CHAUSSÉE.** Dans la plupart des centres, des dispositifs ont été mis en place pour réguler les usages de l'espace public, les vitesses, le stationnement (zones 30, zones bleues...). Pour confirmer leurs impacts, il faut maintenant optimiser ces dispositifs dans une stratégie d'ensemble pour mieux les articuler. Il est également nécessaire de renforcer le contrôle.
- **OPTIMISER LE STATIONNEMENT.** Cette optimisation se fait à travers la stratégie générale de stationnement du centre-ville (localisation des parkings selon leur vocation, tarification ad'hoc pour chacun, contrôle et réglementation

du stationnement, gestion du stationnement sauvage ...). Il s'agit d'apporter également d'autres services avec l'offre de stationnement qui amèneront d'autres pratiques de mobilité : proposer des offres de stationnement alternatives à la voiture individuelle (place de stationnement avec co-voiturage et borne électrique...). L'aspect du stationnement est aussi important et sa banalisation visuelle pour en faire un espace intégré à l'aménagement des espaces publics du centre est aussi un levier (végétalisation du stationnement, mutualisation ponctuelle avec d'autres fonctions...).

- **REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ À DES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS À LA VOITURE.** Aménager des itinéraires favorables aux piétons et au vélo avec des rues principales et secondaires en fonction des points d'attraction des centres (artère commerçante, école, parc ...) sur des axes ciblés en lien avec des motifs de déplacement.

En lien avec le constat précédent apparaît également **la carence de continuité et, l'insuffisance de schéma d'ensemble**. Cela se traduit par des ruptures dans les cheminements mais aussi plus largement dans l'aménagement des espaces publics. Souvent ils font l'objet de coupures physiques, visuelles et donnent au centre-ville une impression de segmentation. Cela amène à des ressentis négatifs : impression d'inconfort, de difficultés à évoluer dans le centre, d'insécurité, une sur-perception des nuisances et finalement le souhait de ne pas y rester.

Il est donc impératif de mettre en œuvre, au regard du fonctionnement de chaque centre (localisation des équipements, commerces et services, flux principaux ...), une stratégie coordonnant circulation, stationnement et d'espaces publics dans une logique de parcours.

LA CONNEXION DU CENTRE-VILLE À SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Un centre-ville facilement accessible, que ce soit en voiture, à pied ou à vélo est un vecteur de dynamiques. Si elles ne sont pas des conditions suffisantes, la connexion du centre-ville à son environnement et sa "visibilité urbaine" c'est-à-dire sa capacité à se distinguer de son environnement, sont des atouts. Au sein de la Métropole, la situation est contrastée avec des centres très forte-

ment coupés de leur périphérie (type 1 notamment) et d'autres traversés par des axes à fort trafic routier (villages rues du type 2 et 3 notamment). Même s'il ne s'exprime pas partout de façon identique, **l'enjeu d'inscription du centre-ville dans son environnement** est partagé par tous les centres. Il recouvre de nombreuses dimensions : les voiries et cheminements et la trame urbaine, la signalétique, les formes urbaines... Au-delà des liaisons physiques, un levier pour accroître la fréquentation des centres-villes par des habitants de la "périphérie", s'exprime autant qu'un enjeu de liaisons fonctionnelles à travers la préservation et l'augmentation des "motifs" d'aller vers le centre.

LA CONNEXION "GRANDE ÉCHELLE" DES CENTRES-VILLES

Les centres-villes de la Métropole bénéficient, pour la majeure partie d'entre eux, d'une bonne connexion routière avec le reste de la Métropole. Nombreux sont ceux qui permettent à leurs habitants d'accéder à l'autoroute en moins de 10 minutes. La connexion par les transports en commun reste, quant à elle, relativement faible et plutôt réservée aux centres de types 4 et 5 ainsi que certains centres de type 3. Les repositionner dans l'armature des grandes dessertes en transport en commun est une priorité.

- **ARTICULER LES ESPACES ENTRE EUX ET UNIFIER LEUR TRAITEMENT** en s'appuyant sur le patrimoine bâti pour renforcer l'identité des lieux, en rationalisant les aménagements et en maîtrisant les échelles (continuités, liaisons et dimensions). Cela passe aussi par le confort : apaiser les espaces publics, renforcer et améliorer l'offre d'agréments (sélectionner un mobilier restreint et adapté, ajout de services, conception lumière, mise en valeur des atmosphères...).

Les centres partagent un enjeu commun qui est celui d'**améliorer les continuités piétonnes et cyclables entre le centre et la périphérie au sein du centre** mais aussi prévoir des aménagements pour ces modes doux (anneaux...). Les enjeux de **CONNEXION À LA PÉRIPHÉRIE** sont différents selon les centres :

- pour les plus petits centres (en particulier ceux de type 1) : un enjeu d'aménagement et de règles d'urbanisme autour des centres ;
- pour les centres de type 2 et 3 : un enjeu d'accroissement du volume de consommateurs,

d'augmentation des flux. Pour que cela fonctionne, il faut créer des liaisons douces pour éviter un surcroît de véhicules dans les centres mais aussi conforter la présence d'attracteurs (équipements, animation...);

- pour les centres de type 4 : la connexion aux pôles d'échanges est une priorité.

Concernant les enjeux de **CONNEXION DES CENTRES-VILLES AUX AUTRES COMMUNES** de la Métropole, la priorité est, lorsque cela est possible, d'inscrire les centres dans les réseaux de mobilité inter-urbains. Cela passe par l'organisation des liaisons des centres avec les pôles d'échanges, enjeu particulièrement prégnant pour les centres de type 4 et une partie des centres de type 3. Pour ceux-ci, les pôles d'échanges sont des lieux stratégiques d'organisation des mobilités. Pour les centres qui ne sont pas directement connectables à des pôles d'échanges, des solutions intermédiaires devront être définies en lien avec le Plan de Déplacement Urbain.





ÉQUIPEMENTS

Maintenir/conforter l'offre d'équipements dans les centres

La fréquentation des centres est la fonction des raisons de s'y rendre, c'est-à-dire à la présence "d'attracteurs". Les équipements sont un des socles de la fonction de centralité des centres-villes. Ils attirent et génèrent de l'animation. Ils ont un effet levier puisqu'ils favorisent indirectement la fréquentation des commerces, des services ... Ils tendent également à créer des habitudes et à fidéliser.

Leur maintien dans les centres est un enjeu majeur. Cela peut être compliqué pour certains d'entre eux qui, avec le poids des normes, l'émergence de nouveaux besoins... ont tendance à s'installer en périphérie dans des locaux plus spacieux et mieux adaptés. Il convient toutefois de **définir, pour chaque type de centre, un panel d'équipement indispensable.**

Au-delà du maintien, le développement de certains équipements thématiques est aussi un enjeu de positionnement des centres villes comme des pivots de fonctionnement du territoire mais aussi pour l'évolution de leurs

fonctions économique et résidentielle. Il s'agit notamment de :

- **l'offre de loisirs** : pratiqué en périphérie, le réintroduire en centre-ville pourrait permettre de redonner à celui-ci une animation et d'attirer certains publics qui y sont peu présents (les jeunes, les familles notamment). Il s'agit de soutenir l'implantation de loisirs privés dans les plus grands centres (type 3, 4 et 5) et de maintenir/moderniser l'offre publique (médiathèques, salle de spectacle, salle des fêtes, squares, jardins) ;
- **l'offre dédiée aux familles** : beaucoup de centres ne sont plus peuplés par des familles et nombre d'entre eux ne sont plus fréquentés par les familles. À travers une offre d'équipements, de services, d'animation et de loisirs pour les enfants, les centres pourraient retrouver une place dans les pratiques des familles. C'est particulièrement vrai dans les centres de type 5 ;
- **les services de santé** : sous l'effet des normes, de la démographie des praticiens mais aussi de l'évolution des besoins, le secteur de la santé a tendance à quitter les centres-villes. Réel service à la population, en particulier dans un contexte de fort vieillissement, et élément structurant d'une offre de services présentsiels, le soutien aux services de santé dans les centres est un enjeu. Les villages connaissent bien souvent des difficultés à

LES ENJEUX

PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE BASE DANS LES CENTRES-VILLES

Il est impératif de penser les équipements en fonction du peuplement du centre-ville et de sa fréquentation. Chaque type de centre doit répondre à des attentes notamment en matière de proximité. C'est une condition essentielle pour maintenir une fonction résidentielle de qualité et attractive mais aussi, dans les centres qui disposent d'une offre de commerces et services, de favoriser la fréquentation du centre. Ainsi, il est indispensable d'assurer dans tous les centres un **"bouquet" de base d'équipements**. Celui-ci reposera sur une offre tournée vers les besoins de proximité pour les plus petits centres alors qu'elle s'orientera vers un panel plus diversifié et sera davantage tourné vers l'attractivité pour les plus grands.

LE TRIO DE BASE : CULTURE, ÉCOLE, SERVICES

Dans ce panel, l'offre culturelle, plus ou moins riche selon le type de centre tient une place centrale. Il en est de même pour l'école et plus largement de l'enfant qui doit retrouver une place majeure dans l'offre d'équipements et de services des centres.

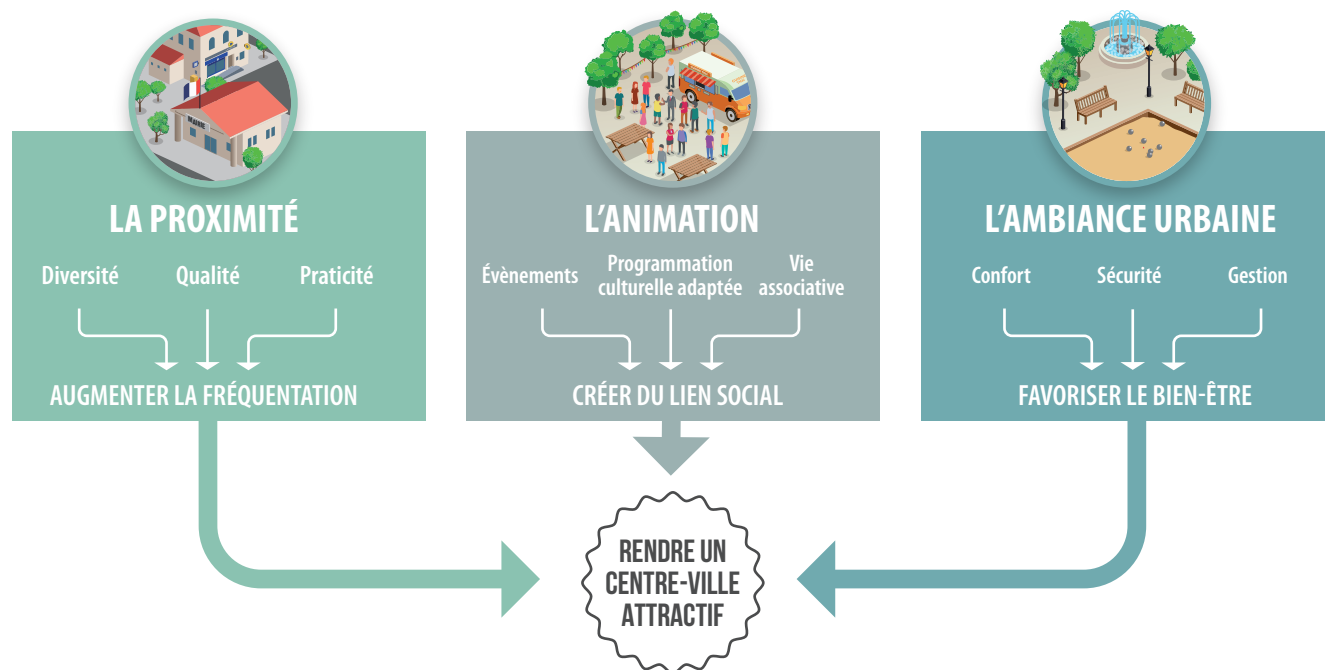
Au regard de nos analyses, il nous semble que ce panel de base se constitue comme suit :

- **TYPES 1 ET 2** : école, bibliothèque, services (poste, banque, services administratifs, mairie) ;
- **TYPE 3** : les mêmes équipements que ceux des types 1 et 2 mais avec une plus grande diversité dans cette offre de base (plus de services, salle polyvalente par exemple). Ces centres doivent également proposer des équipements de la gamme intermédiaire (équipements de santé, antenne CAF, petits équipements sportifs...) pour assurer leurs rôles de pivot des petites villes à l'échelle des bassins de vie ;

maintenir ce type de services (locaux inadaptés, problèmes de stationnement, souhait de regroupement des professions médicales, insuffisance de clientèle...). Pour faire face à cette situation, la mutualisation des

besoins et des moyens est une solution à développer (maisons de santé communes à plusieurs villages...) avec un principe d'implantation préférentiel dans le centre où à son immédiate proximité.

LES ÉQUIPEMENTS : AU CŒUR D'UNE STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ



- **TYPE 4** : avec des équipements de gamme supérieure et une programmation culturelle plus riche, la priorité pour ce type est le maintien de la diversité de l'offre notamment en développant un large panel de fonctions de loisirs et administratives ;
- **TYPE 5** : la fonction de rayonnement est une caractéristique majeure de ces grands centres, elle doit être confortée à travers l'offre d'équipements d'envergure nationale mais aussi par leur programmation. En parallèle, le maintien d'une offre d'équipements de proximité suffisante et de qualité est aussi un enjeu pour ces grands centres.

CRÉER DES PARCOURS AU SEIN DES CENTRES

Au-delà de la présence de fonctions, leur organisation est aussi un enjeu. Il faut penser la localisation des équipements, des services au regard du tissu commercial, des aménagements urbains et aménités (bancs, parcs...). Cela permettrait de développer des complémentarités

et de susciter des logiques de parcours (de l'école vers la médiathèque en passant par le parc ou la rue commerçante) et de développer la consommation au sein du centre. Les équipements et services publics sont un socle indispensable à la mise en œuvre de cette stratégie. Cela sous-tend **l'élaboration d'une stratégie d'ensemble** : travailler une stratégie d'implantation des fonctions, la gestion des équipements (horaires, programmation...) les espaces publics, le stationnement... Dans cette logique, l'accessibilité des équipements, le jalonnement de chemins et l'organisation des cheminements entre les fonctions avec la création d'itinéraires sont importants.

OPTIMISER LA GESTION DES ÉQUIPEMENTS

La question des équipements c'est aussi celle de leur gestion. Elle se traduit par, leur programmation, l'adaptation des horaires, leur accessibilité. Les moyens étant souvent contraints, la mutualisation des ressources pourrait permettre à tous de se fixer des ambitions en termes de programmation et d'amplitude horaire.





NATURE EN VILLE

La nature en ville,
un facteur d'attractivité

UNE DEMANDE DE NATURE INSUFFISAMMENT PRISE EN COMPTE

La nature en ville est une attente forte des habitants. C'est un atout de valorisation des centres-villes, un bénéfice dont les impacts touchent toutes les autres fonctions. Alors que ce principe est reconnu par tous les acteurs locaux, les décideurs, la société civile, la réponse à cette aspiration reste le parent pauvre des stratégies de centre-ville. En effet, le "défaut" de nature en ville ne se manifeste pas de façon fracassante : pas de rideaux fermés, pas de bâti menaçant ruine... Toutefois il est loin d'être sans conséquence : manque de qualité des espaces communs, chaleur urbaine, défaut de confort et in fine réticences à déambuler dans le centre, perceptions négatives qui

nuisent à l'attractivité générale du centre. Or, les centres-villes de la Métropole sont inégalement dotés "en vert".

DES CENTRES OÙ LA NATURE RESTE PEU PRÉSENTE

En moyenne chaque centre compte 17 m² de couvert végétal par habitant, les plus petits (types 1) sont les mieux dotés avec 27 m²/habitant, les moins bien dotés sont les types 4 et 5 avec moins de 10 m²/habitant. Ainsi, si les plus petits centres (type 1), tirent leur épingle du jeu au regard du faible nombre d'habitants et de la proximité des massifs naturels, les autres sont loin d'être exemplaires. Au-delà de la superficie de la nature, l'accessibilité, la qualité et la perception de celles-ci comptent tout autant.

LES PARCS, LIEUX D'URBANITÉ MODERNE

L'augmentation de l'offre de parcs et jardins est nécessaire dans tous les centres, que ce soit en son sein ou à proximité bien connectée. Outre des raisons environnementales évidentes, leur développement répond à des besoins essentiellement urbains, sociaux et sanitaires : les habitants des centres ont besoin d'espaces libres et gratuits pour s'aérer, se divertir, se rencontrer, se reposer, faire du sport ou des activités artistiques ou cultu-

LES ENJEUX

Pourquoi la nature en ville ? Parce que c'est un facteur d'attractivité, de résilience au changement climatique et une attente majeure des habitants. À travers la nature en ville, il s'agit de pousser l'avantage concurrentiel des centres. Quelles priorités pour les centres ?

PLUS DE VERT ...

"optimiser" la présence de nature
à proximité des centres.

En effet, l'analyse paysagère des centres le montre, nombreux sont ceux qui s'inscrivent dans une configuration exceptionnelle : à proximité des massifs, en bord de mer ... L'enjeu est donc de connecter et signaler davantage ces espaces aux habitants des centres-villes via des liaisons végétales, piétonnes, et trames bleues...

Développer la végétalisation dans sa diversité avec notamment un encouragement à la végétalisation des clôtures privées, en guidant le choix des essences (ciblées celles bénéfiques du point de vue sanitaire et environnemental). Les haies permettent notamment l'effet brise-vent en hiver,

l'embellissement des lotissements, l'absorption de l'eau, la consolidation des versants, la sécurisation... De même, les interventions publiques contribuent à la mise en valeur des centres en apportant une qualité végétale sur le domaine public et dans les grands équipements. Dans ces interventions, développer la pleine-terre (désimperméabiliser), varier les strates (pelouses, fleurs, buissons, plantes grimpantes, arbres d'alignement...), et les essences (diversité génétique, résistance face aux maladies...) sont primordiaux.

... ET DES AMÉNAGEMENTS PLUS ACCUEILLANTS

Alors que la demande de nature est de plus en plus forte, dans les centres, les jardins privatifs sont rares. Il est donc impératif d'offrir aux habitants un accès aisé à des parcs et jardins publics. L'objectif pourrait être d'implanter au moins un parc dans le centre-ville ou à proximité, la taille de cet espace devant être en rapport avec le nombre de résidents du centre.

relles... D'un point de vue touristique, ces espaces offrent une complémentarité des motifs de visite essentielle à l'attractivité. À ce titre, ils se distinguent des espaces naturels: ils sont l'un des lieux essentiels de l'urbanité moderne que les centres commerciaux ont très bien su s'approprier.

AVEC LA NATURE, DONNER ENVIE DE VILLE

Concomitamment, la dimension subjective à travers la notion de "qualité" invite à réfléchir différemment l'aménagement des espaces publics et leur lien avec l'attractivité des centres. En effet, il ne s'agit plus simplement d'implanter du végétal, ce que tous les centres font, mais surtout de penser: la végétalisation de façon optimale pour qu'elle soit parfaitement pratiquée et appréciée des habitants (donner "envie de ville"). Travailler sur les perceptions des habitants pose la question de l'aménagement du "sensible" (odeurs, effets de lumière, choix des essences, perspectives paysagères...). Aussi, l'appréciation de la qualité dépend fortement des agréments et éléments de confort urbain indispensables pour l'accueil du public (toilettes, bancs, poubelles, points d'eau voir tables de pique-nique, signalétique). Leur "qualité" dépend aussi de la valorisation des cheminements, de la

visibilité des aménagements verts, des liens tissés avec les autres espaces publics, du bruit...

LE VERT DANS LES PROJETS URBAINS ET LES PROJETS DE TERRITOIRE

Penser en amont les connections douces entre quartiers, une armature verte publique, aux espaces de respiration. Pour cela, il est possible de s'appuyer sur les outils réglementaires. L'enjeu pour les centres-villes est de parvenir à renouveler et densifier le tissu existant en offrant suffisamment d'espaces libres au sol pour accueillir la végétation supplémentaire. Le recours à des formes urbaines plus hautes peut-être un compromis intéressant qui répond à la fois aux objectifs d'accueil et à la fois aux objectifs de qualité urbaine.

DES ENJEUX SPÉCIFIQUES SELON LES TYPES DE CENTRES :

- **type 1** : des centres « verts » où l'enjeu est d'accompagner et d'encourager : la végétalisation des clôtures privées et la végétation en pleine terre ;
- **type 2** : une trame végétale moins présente mais accessible, l'enjeu est de préserver et restaurer les continuités écologiques, renforcer

l'accessibilité des parcs existants, créer des ouvertures et des aérations dans les tissus urbains ;

- **type 3** : une nature assez présente, variée et accessible à préserver et conforter, en particulier via les continuités écologiques et les parcours au sein de ces centres ;
- **type 4** : une faible présence du végétal mais d'importants espaces verts publics qui nécessitent malgré tout une intensification de la présence de nature en ville, en particulier dans les rues et équipements ; encourager la diversification de l'offre de "nature" (jardins partagés, parcs...) et moderniser les équipements existants (plus de sport et de jeux dans les parcs!) ;
- **type 5** : des centres villes peu verts mais des opportunités à saisir : encourager la végétalisation des rues, restaurer des anciennes continuités vertes et bleues, améliorer l'accès aux parcs existants, renforcer la qualité pour Marseille et la quantité de parcs pour Aix-en-Provence.





ÉCONOMIE

Maintenir et densifier le tissu économique

Les centres-villes selon leur type ont des profils économiques très différents. Si les types 4 et 5 sont de réels pôles d'emplois métropolitains, ceux de types 1 et 2 sont davantage tournés vers les fonctions présentes, c'est-à-dire de répondre aux besoins de leurs habitants. Les centres de type 3, quant à eux, présentent un profil intermédiaire, diversifié et dynamique. Le schéma ci-après résume cette situation.

Le premier constat économique est la diversité des fonctions dont dépend le poids démographique du centre. Les plus petits centres ont une fonction économique essentiellement présente, composée de petits commerces de proximité, de services de santé et de soins. Les centres avec des commerces et services plus diversifiés (services de santé spécifiques, commerces en équipements de la personne, artisanat, services administratifs généraux...) bénéficient d'un rayonnement plus important, au-delà de leur commune. Enfin, les plus grands centres offrent en plus d'un tissu présentiel dense, une capacité d'accueil en bureaux pour les entreprises, des activités créatives

et du numérique, des grandes enseignes, du tertiaire supérieur...

Les principaux motifs de perte de dynamiques sont: une concurrence périphérique ou en entrée de ville causant une perte de fonction de centralité, une faible présence d'habitants et d'emplois engendrant une perte des fonctions économiques, ou parfois une absence de levier d'attractivité (comme un équipement culturel ou un attrait touristique).

Par ailleurs, les fonctions économiques présentes dans les centres contribuent à leur qualité et à leur attractivité. Les attentes et les ambitions ne sont donc pas les mêmes selon les types de centres. Si le maintien et la qualité du tissu économique présentiel est surtout un enjeu dans les plus petits centres, pour les plus grands, la diversité des fonctions est également une composante nécessaire à leur attractivité et leur rayonnement. Cette enjeu apparaît pour les centres de types 3, 4 et 5 puisqu'ils apportent une offre complémentaire à celle des plus petits centres. Pour ces centres, afin de maintenir le tissu commercial et de services, la capacité à attirer des clients n'habitant pas le centre devient essentielle. Et c'est notamment en renforçant le rôle de pôles d'emplois structurants et en proposant de nouvelles offres pour affirmer le potentiel économique de ces centres que leur rayonnement sera conforté. Enfin, la fonction même de centralité, enjeu majeur de revitalisation économique des centres, ne pourra être confortée que par la qualité des "communs", l'ambiance, l'animation et les aménités.

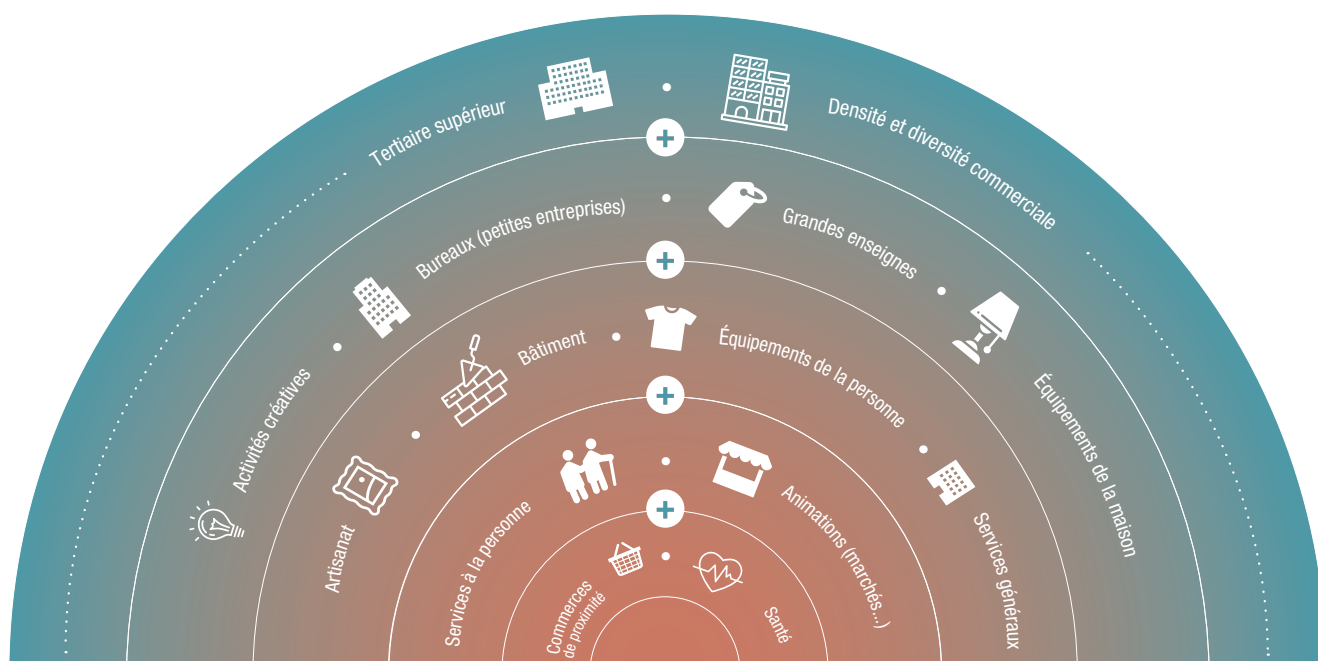
LES ENJEUX

L'ENSEMBLE DES CENTRES PARTAGE UN ENJEU, CELUI DU MAINTIEN DU TISSU ÉCONOMIQUE.

- S'appuyer sur les fonctions résidentielles pour maintenir le tissu d'activités de proximité. Pour les centres de type 2, les habitants du centre étant insuffisants; capter des "clients" en périphérie est un enjeu.
- Éviter la vacance et l'obsolescence commerciale.
- Éviter le départ de certaines activités vers la périphérie, réguler le développement de l'offre périphérique en particulier des petites polarités liées aux flux de passage.

- Conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échanges en maintenant l'emploi public ainsi que les services et équipements en centre-ville.
- Conforter / recréer un intérêt à venir dans les centres, l'objectif n'est pas uniquement porté par l'activité économique des centres mais aussi par l'animation, l'offre d'équipements, la qualité des espaces publics...

D'autres enjeux sont plus spécifiques aux centres de types 3, 4 et 5, en particulier celui d'attirer de nouvelles activités :



Infographie © Agam - juin 2019

UNE DIVERSITÉ DES FONCTIONS SELON LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE

VILLAGES

VILLES MOYENNES

AIX-MARSEILLE

- favoriser le retour de l'emploi tertiaire pour accroître l'animation et le potentiel de consommateurs ;
- développer des fonctions complémentaires de services aux particuliers pour conforter la qualité de la fonction résidentielle et la fidélisation des fréquentations du centre ;
- s'adapter aux nouveaux modes de consommation en utilisant le e-commerce comme un levier de fréquentation ;
- développer de nouveaux lieux pour de nouvelles cibles en proposant des espaces innovants (boutiques éphémères, espaces mutualisés par plusieurs commerçants...) ;

Enfin, l'enjeu de conforter le rayonnement :

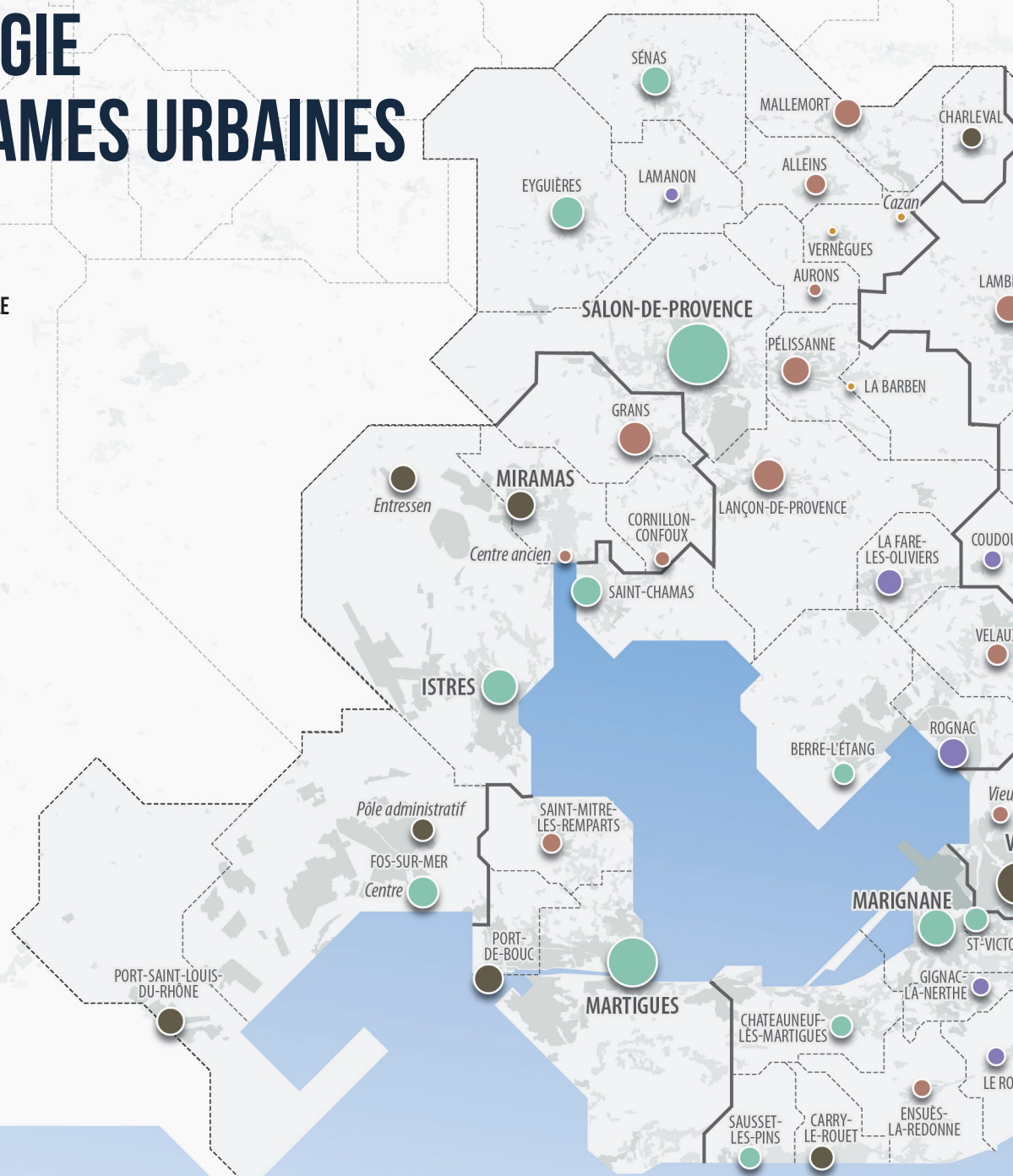
- favoriser une animation génératrice de flux ;
- veiller aux équilibres territoriaux pour limiter les effets de concurrence entre centres ;
- ne pas faire un centre "vitrine" en s'appuyant sur le tourisme pour générer des flux et de l'animation sans omettre la réponse aux besoins des habitants, des actifs qui travaillent dans le centre et des "locaux".

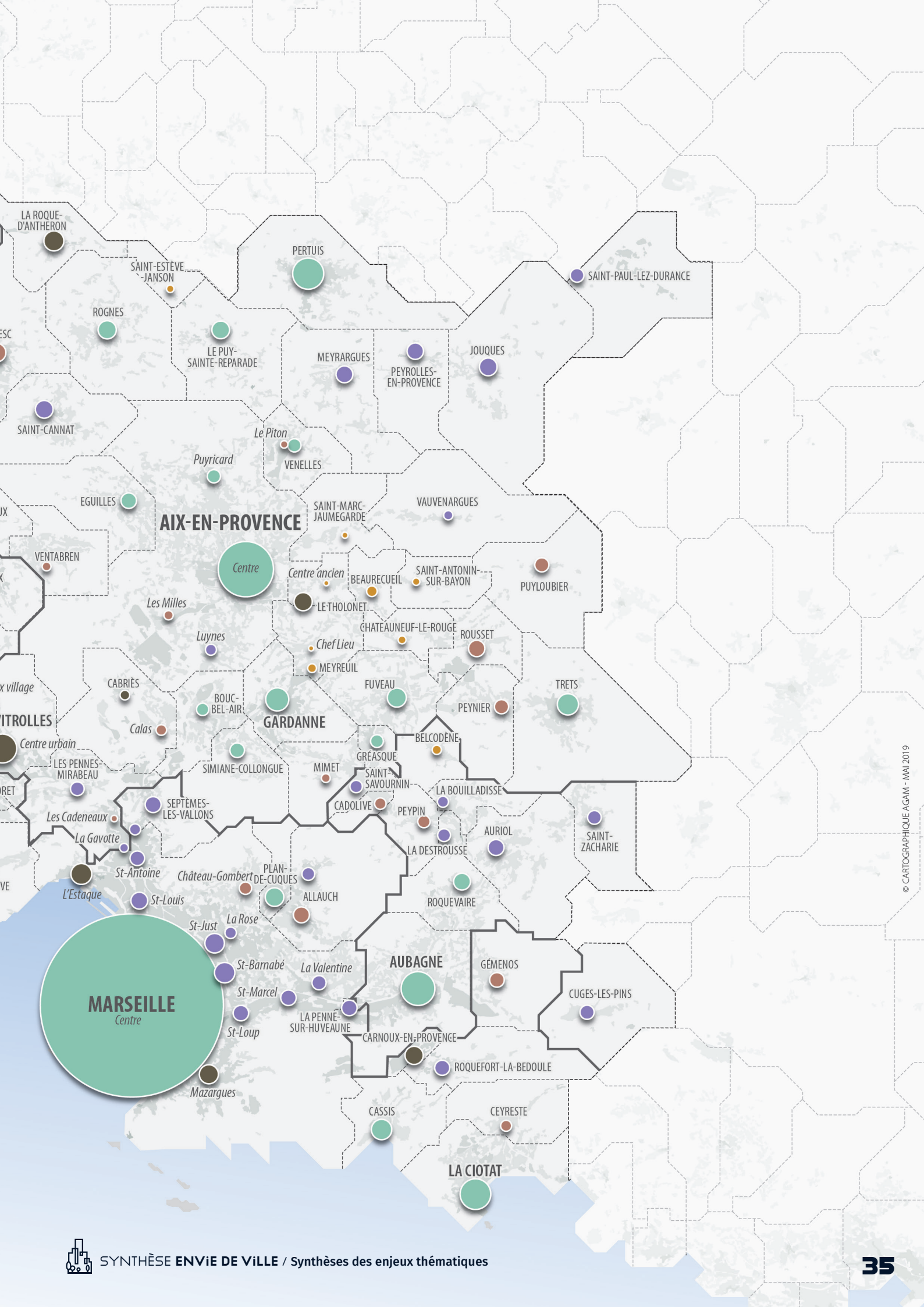




TYPLOGIE DES TRAMES URBAINES

- TRAME ORTHOGONALE
- TRAME SINUEUSE
- TRAME MIXTE
- VILLAGE RUE
- HAMEAU







TRAME URBAINE

Caractéristiques et enjeux

Lire les centres villes selon leur inscription morphologique dans le territoire métropolitain permet d'obtenir un éclairage supplémentaire à celui des typologies fonctionnelles et de dégager ainsi de grands enjeux relatifs aux tissus des centres villes, aux formes urbaines, au réseau des espaces publics et à l'inscription dans le paysage.

Un cahier spécifique "trames urbaines" a été élaboré avec pour objectif d'identifier les centres villes en fonction de leur trame urbaine, de leur inscription géographique et paysagère afin de dégager pour chaque type de centres des enjeux spécifiques et des potentiels de projet.

TYPOLOGIES

Un travail de **typologies de trames urbaines** a été mené sur les 119 centres de la métropole.

5 typologies ont été retenues :

Trame orthogonale



La trame orthogonale qu'on rencontre dans les centres anciens comme dans les villes nouvelles a la particularité d'avoir une trame viaire, d'espaces publics structurés et lisible qui s'élargit au fil des époques. Les enjeux diffèrent donc en fonction des époques.

Trame sinueuse



La trame sinueuse est spécifique aux centres anciens et à leurs extensions de faubourg. Elle dégage un certain nombre de contraintes liées à l'étroitesse de sa trame et d'une morphologie complexe. L'atout patrimonial de ces tissus se confronte aux contraintes opérationnelles et l'enjeu sera de bien concilier ces deux aspects.

LES ENJEUX

Pour redonner de l'attractivité aux centres villes, l'aménagement urbain doit permettre de conserver ou de retrouver les caractéristiques morphologiques propres aux centres villes, à savoir densité et continuité. La capacité à lire facilement un centre-ville favorise le sentiment d'appartenance à l'espace urbain. En outre, on recherchera davantage de confort et de qualité.

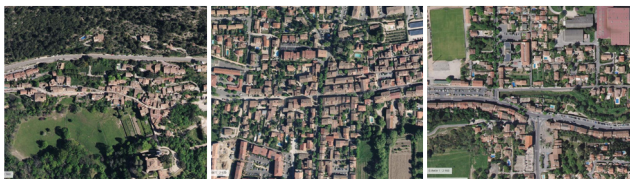
Les enjeux ne sont pas les mêmes dans les centres anciens ou villes nouvelles, petits villages ou grandes villes mais des enjeux déterminants sont communs à tous les centres :

- **RESPECTER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI.** Ce patrimoine est autant remarquable qu'ordinaire, il faut en avoir une double lecture. Un patrimoine remarquable, une architecture

unique fait référence à un ou plusieurs bâtis. Les ensembles morphologiques sont également un patrimoine dans leur globalité. Il s'agit alors de respecter la morphologie des tissus.

- **GÉRER LES TRANSITIONS ET LES RAPPORTS D'ÉCHELLE ENTRE LES FORMES URBAINES.** Les interventions sur les tissus urbains doivent prendre en compte le contexte dans lequel elles s'insèrent et privilégier des continuités et des transitions de formes urbaines.
- **ÉQUILIBRER LES RAPPORTS PLEIN/VIDE.** Cet équilibre doit permettre la densité et la continuité tout en aérant les tissus, en offrant une trame généreuse d'espaces publics ouverts et des poches végétales.

Village rue



Le village rue est caractéristique d'une situation, un centre-ville traversé par un axe fortement circulé, et d'un tissu de faubourg à l'alignement de cet axe. Un fort enjeu se dégage pour ces centres dont les commerces et l'attractivité de ces centres sont en déclin. Un enjeu morphologique est aussi déterminant avec parfois des arrières de parcelles non qualitatifs.

Hameau



Le hameau est un centre de petite taille comprenant deux spécificités morphologiques : soit d'un centre patrimonial au tissu sinueux ou d'un centre comprenant quelques bâtiments autour d'un espace public. L'enjeu sera fortement lié aux rapports de ces centres avec leur périphérie.

Trame mixte



La trame mixte regroupe l'ensemble de ces trames urbaines dans un centre-ville élargi. Des enjeux spécifiques aux petites villes, villes moyennes et grandes villes viennent s'ajouter aux enjeux des trames urbaines en lien avec des formes urbaines variées, davantage de densité, une trame d'espaces publics plus généreuse, et des potentiels de projets plus forts.

PAYSAGE

L'inscription de ces centres dans leur géographie est également observée afin de faire ressortir des potentiels de projets paysagers et des enjeux quant à la mise en valeur et la protection d'éléments paysagers. Villages perchés, adossés aux massifs, en front de mer, traversés par un cours d'eau, au bord de l'étang de Berre, à proximité de la Durance... des situations multiples qui confèrent aux centres un atout paysager qui font leur identité.

Les enjeux paysagers sont fondés sur cette accroche paysagère mais également sur **le potentiel de nature en ville** de ces centres. Paysages du quotidien - parcs, jardins,

- CRÉER DES POROSITÉS, DES TRAVERSES, DES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES URBAINS ET REDONNER DU CONFORT À L'ESPACE PUBLIC POUR LE PIÉTON.

L'espace public est ce qui fait lien dans un centre-ville, le piéton doit pouvoir se déplacer, s'arrêter, flâner, rencontrer dans le confort (ombres/végétation/mobilier) et la facilité (parcours lisibles et signalés).

- RETROUVER DES CENTRES VILLES APAISÉS.

La place de l'automobile dans les centres villes doit être limitée tout en assurant leur accès et leur transit (réorganisation du stationnement, partage de l'espace).

- INTERVENIR SUR LES TISSUS POUR AMÉLIORER LEUR RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

(adaptation des formes urbaines, introduction

du végétal et de l'eau dans les espaces publics, désimperméabilisation des sols...).

- RESPECTER ET METTRE EN AVANT L'IDENTITÉ DE CHAQUE CENTRE-VILLE.

Chaque centre-ville est unique de part sa position géographique et son rapport avec le paysage, redonner de l'attractivité à son centre doit aussi passer par une mise en valeur de son identité par des aménagements dédiés (esplanades, promenades, berges, quais, corniches, belvédères, parcs...).

- GÉRER ET ADOUCIR LES RAPPORTS CENTRE-PÉRIPHÉRIE.

La qualité des relations entre le centre et la périphérie est également déterminante pour parvenir à cet objectif de continuité. L'aménagement de la périphérie doit donc se faire avec des effets de transition.





masses boisées, boqueteaux, alignements d'arbres – sont autant d'atouts à conserver et à intégrer dans les projets. L'enjeu du réchauffement climatique amène également à penser la trame verte et bleue des centres villes comme levier déterminant pour lutter contre les îlots de chaleur.

Certains centres sont également exposés à des risques naturels majeurs - montée des eaux, inondations, incendies, mouvements de terrain – et soulèvent des enjeux en termes d'anticipation et de réduction des risques, d'adaptabilité des projets et de valorisation paysagère de sites exposés.



Martigues, les canaux.



Éguilles vu depuis le centre

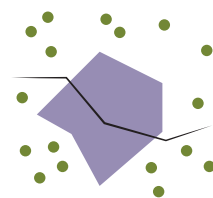
ESPACES PUBLICS

La nature et la qualité des espaces publics des 119 centres ont été également analysées. **L'espace public**, outil de la mobilité, de la cohésion sociale, de la mise en valeur des paysages et des architectures et du développement durable, est **un levier essentiel dans la redynamisation des centres villes**. L'analyse a été portée selon un degré d'intervention dans les centres et permet de faire ressortir des leviers d'actions.

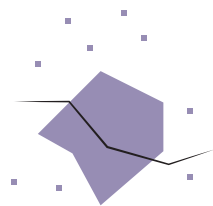
POTENTIELS

Le potentiel projet des centres a été regardé sous l'angle du **potentiel des tissus** à l'intérieur du périmètre de centre-ville mais également en accroche directe à ce périmètre pour évaluer le potentiel d'extension du centre, toujours dans une logique de renouvellement urbain.

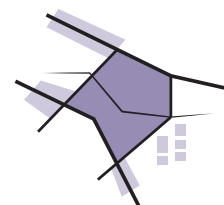
ANALYSE DES LIENS CENTRE-PÉRIPHÉRIE



ISOLÉ
DANS UN ESPACE NATUREL



ISOLÉ
DANS UN TISSU DIFFUS



EN ACCROCHE
À DIVERSES TRAMES URBAINES

Le potentiel de renouvellement urbain des centres villes est plus ou moins important en fonction des tissus (tissus propices, tissus complexes) mais aussi en fonction d'autres indicateurs comme les contraintes naturelles, la topographie et l'accessibilité, les protections patrimoniales et la planification.

Le potentiel d'extension du centre a d'abord été regardé dans son rapport avec sa périphérie (géographie, densité, trame urbaine). Pour exemple, un centre positionné dans un environnement naturel sans accroche de trame urbaine a un potentiel d'extension très contraint. **Le potentiel d'extension d'un centre sera plutôt recherché dans un tissu péri-urbain constitué.**

Le document propose donc une lecture des trames urbaines des centres villes en lien avec un potentiel d'évolution des centres villes. Il ne s'agit pas de figer des potentiels opérationnels mais bien de sensibiliser à une approche urbaine, sensible au regard des tissus et du paysage.

Il insiste également sur le fait que chaque centre-ville est unique, a une identité propre et un fonctionnement particulier. **Chaque centre-ville doit faire l'objet d'un projet urbain** pour réussir sa redynamisation sous un angle transversal, fonctionnel et morphologique.

2

**SYNTHÈSE DES ENJEUX
PAR TYPE DE CENTRE-VILLE**



LES ENJEUX DES CENTRES-VILLES DE TYPE 1

DE PETITS CENTRES À HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

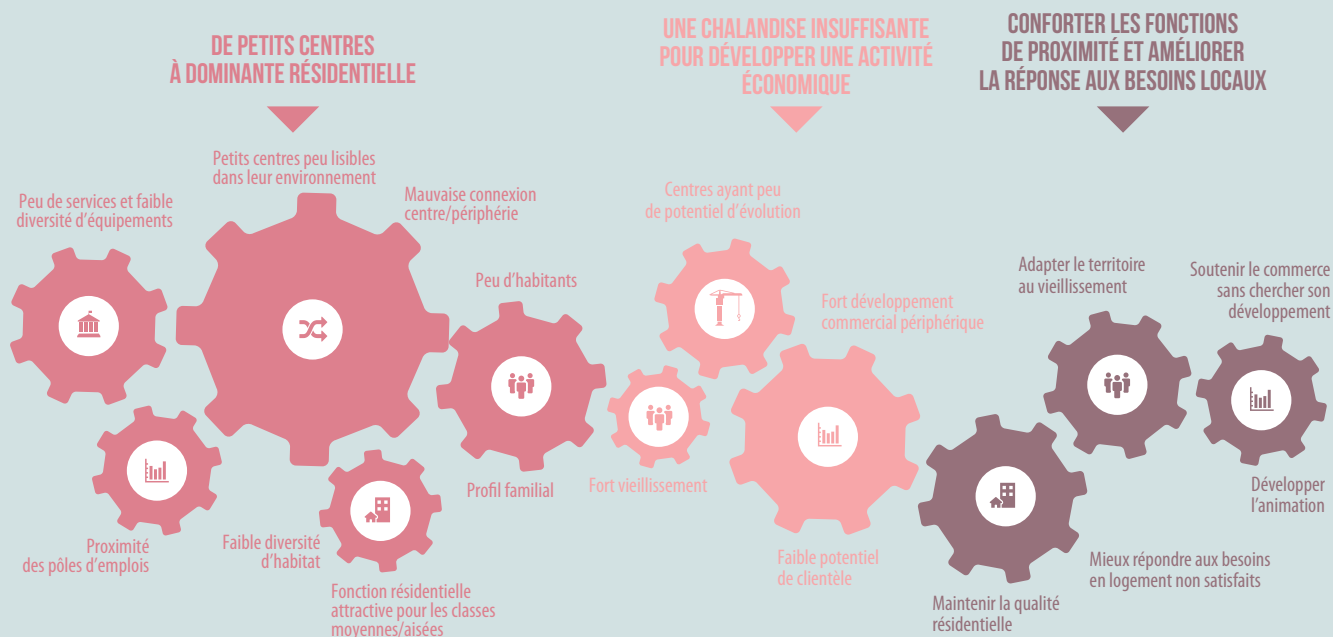
S'ils sont petits et faiblement pourvus en commerces et services, ils déploient de nombreuses qualités. Bénéficiant d'une localisation favorable, à proximité des grands axes routiers et au cœur des principaux bassins d'emplois, ils s'inscrivent au sein d'un territoire où la dynamique de périurbanisation a été forte. Elle les a intégrés dans un vaste tissu pavillonnaire, caractéristique qui leur confère un cadre de vie privilégié mais qui les a aussi coupés de leur environnement. Peu peuplés, ils n'atteignent pas une taille suffisante pour maintenir une offre commerciale dense et pérenne. De même, leur niveau d'équipements répond aux besoins élémentaires de leurs habitants sans toutefois assurer une réponse à des besoins plus exceptionnels.

Ces centres contribuent peu aux dynamiques économiques ou résidentielles du territoire. Mais, ils ont une bonne attractivité résidentielle. Ils sont principalement porteurs d'enjeux relevant des fonctions de proximité (habitat, espaces publics, mobilité interne aux centres, animation...).

À L'ÉCHELLE DE LA PROXIMITÉ : CONFORTER LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

Les centres de type 1 ont une attractivité résidentielle. La bonne santé de cette fonction représente un levier pour dynamiser ces centres. Ainsi, conforter la fonction résidentielle en s'appuyant sur leurs atouts (qualité villa-géoise) est une priorité.

Plus concrètement, cela se traduit par deux priorités : maintenir la qualité résidentielle (du parc de logements, des espaces publics, des équipements...) mais aussi diversifier l'offre. L'enjeu sous-jacent est pour ces centres de retrouver une place dans les parcours résidentiels des ménages de la commune en répondant à des besoins non pourvus localement (décohabitation...). Il s'agit d'offrir des alternatives résidentielles à ceux dont les besoins évoluent et qui souhaiteraient rester vivre dans leur commune. Cela nécessite de porter une vigilance particulière sur l'évolution des statuts d'occupation mais aussi de mettre en œuvre les outils de diversification du parc



(conventionnement, servitudes...) et des interventions sur le parc existant.

La qualité de la fonction résidentielle repose également sur un cadre de vie paisible et confortable mais aussi sur l'animation. Plusieurs leviers sont à mobiliser sur ce volet :

- **conforter l'offre de services, équipements et aménités à destination des familles** : leur peuplement est familial mais les aménités dédiées aux jeunes et aux familles sont peu présentes dans ces centres ou à proximité (peu de parc, square, jeux...) ;
- **développer l'animation par l'événementiel** : pour les habitants de la commune, la faiblesse de l'offre commerciale, des équipements et des services dans ces centres ne permet pas de leur assurer une attractivité. Celle-ci est ponctuelle et repose sur l'événementiel. En l'état, hors événementiel, la fréquentation de ces centres est insuffisante pour assurer le bon fonctionnement d'une offre commerciale diversifiée et pérenne ;
- **conforter "l'esprit village"** : l'ambiance villageoise qu'ils dégagent n'est pas pleinement optimisée. La présence de la voiture étant trop importante dans ces centres et les espaces publics apaisés à développer (parc, places loin de la circulation...) ;
- **prendre en compte le vieillissement et le grand âge dans l'évolution de leurs fonctions** : ils connaissent un vieillissement très important, auquel il faudra apporter des réponses (services, aménités, aménagement des espaces...).

Les enjeux de proximité pointés ci-avant sont communs avec ceux du type 2. Toutefois, ils ne se nourrissent pas du même niveau d'ambition, le curseur devant être plus élevé pour les centres de type 2. Pour ces derniers, il est impératif de maintenir une fréquentation au-delà de leurs seuls habitants (alors que pour ceux de type 1, elle reste tournée vers les habitants du centre).

L'INSCRIPTION DE CES CENTRES DANS LE FONCTIONNEMENT MÉTROPOLITAIN, QUATRE ENJEUX

Si les centres de type 1 contribuent peu aux dynamiques du territoire (économiques, résidentielles...), ils incarnent une image de notre Métropole. Celle de la Provence et de ses villages mais aussi celle de la qualité de vie. C'est un vecteur d'attractivité pour le territoire et il est primordial de le préserver. Pour ce faire, il est nécessaire d'actionner plusieurs leviers, à des niveaux différents selon les centres, mais ensemble afin qu'ils donnent leur pleine mesure. Quatre enjeux complémentaires peuvent être pointés (plusieurs sont communs aux types 1 et 2).

Connecter : assurer une meilleure articulation entre le centre et le reste du territoire

Pourquoi ?

Les centres de type 1 (ce constat est aussi valable pour ceux du type 2) ont la particularité d'être localisés dans des communes au sein desquelles la périurbanisation a connu un rythme particulièrement intense par le passé. Cette dynamique, maintenant ralentie, se transforme (apparition de programmes immobiliers collectifs à proximité des centres notamment). Il est temps de re-construire la connexion entre le centre et sa "périphérie". Si cet enjeu n'est pas spécifique à ce type de centre, il est prioritaire pour le type 1.

Quels leviers ?

- **les liaisons urbaines** : Améliorer la continuité des cheminements piétons et cyclables dans le centre et vers les territoires qui peuvent rapidement accéder au centre à pied ou en vélo. Cela se traduit par l'aménagement des voies (trottoirs, marquage au sol...) mais aussi dans la connexion des équipements (écoles, équipements sportifs) et des opérations qui se développent à proximité des centres (commerces, locaux, habitat) ;
- **la trame urbaine** : afin de renforcer l'inscription du centre dans son environnement, il faut veiller à conserver une trame urbaine de centre-ville dans les extensions commerciales, équipement ou habitat en bordure de centre-ville ;
- **la programmation** : travailler sur la complémentarité de la programmation d'habitat et économique entre le centre et la périphérie.

Visibilité : conforter/Retrouver l'esprit "village"

Pourquoi ?

Les centres de type 1 se caractérisent par leur faible poids dans le territoire. Petits, comptant peu de logements, de commerces, d'établissements, ils sont peu lisibles dans le tissu urbain. Il est important de réaffirmer l'identité de ces centres. Cela passe par l'affirmation de leurs fonctions par l'animation mais aussi par leur mise en valeur paysagère, patrimoniale, de leurs espaces publics...

Les villages provençaux ont du caractère et des codes biens établis : fontaine, platanes, place ombragée, terrain de pétanque... ces codes fonctionnent dans l'imaginaire des habitants, il est important de les préserver et de les mettre en exergue.

Quels leviers ?

- **Les codes** : moderniser et, lorsque nécessaire, mettre en valeur les codes qui créent l'identité d'un centre-village ;
- **gestion des espaces publics** : le travail sur "l'ambiance village" doit s'accompagner d'une gestion rigoureuse et optimisée des espaces publics (nettoyement, gestion du stationnement, logistique, entretien des espaces, réparations, respect des limitations de vitesse...). Celle-ci passe par une gestion optimisée (adaptation des es-



paces, des matériaux, du matériel...) mais aussi par un appel au civisme des habitants et parfois à la sanction ;

- **la lecture de leur trame urbaine** : travailler la continuité visuelle des espaces centraux pour "étoffer" ces centres qui sont très petits.

Amorcer : affirmer les centres comme un maillon des parcours

Pourquoi ?

Dans les communes au sein desquelles s'inscrivent les centres de type 1 (mais également ceux de type 2), les enjeux de parcours sont importants. Le profil des ménages est familial, les jeunes décohabitent et nombreux sont ceux qui voudraient rester "au village". Au cœur des bassins d'emplois, ces centres se caractérisent par une très forte proportion d'auto-entrepreneurs. Il faut, lorsqu'ils en ont le besoin, leur permettre de grandir sur place.

Les centres ont vocation à s'inscrire dans les parcours, que ce soient ceux des ménages ou des entreprises. Les centres de type 1 (mais aussi de type 2) jouent relativement peu ce rôle. Comme ce besoin existe, ce sont soit d'autres territoires qui s'en saisissent, soit la nouvelle programmation périphérique (locaux d'activités, programmes de logements neufs...). Il est important de redonner aux centres ce rôle par une programmation adaptée.

Les leviers ?

- **Diversité de l'offre** : accroître la diversité de l'offre résidentielle des centres soit au sein du parc existant (changement de statut des logements, conventionnement...), soit dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou dans de nouveaux programmes en extension du centre (en veillant à leur connexion).
- **Locaux dédiés** : afin d'accompagner les auto-entrepreneurs dans leur parcours, il serait possible de créer quelques espaces dédiés au démarrage du parcours des petites entreprises.

Faire réseau : mutualisation des moyens et complémentarité

Pourquoi ?

La santé d'un centre dépend beaucoup de son animation. Avec peu d'emplois, de commerces ou de services, les raisons d'aller dans le centre, en particulier pour des non-résidents sont peu nombreuses. Pour pallier ce manque, il paraît peu pertinent de développer une offre supplémentaire de commerces, services... En effet, le potentiel de clientèle de ces centres est limité. Par contre, le développement d'une stratégie d'animation de ces centres serait positif. L'animation est un levier important pour conforter l'inscription de ces centres dans les dynamiques territoriales.



LES ENJEUX DES CENTRES-VILLES DE TYPE 2

DES CENTRES-VILLAGES EN MUTATION

À vocation résidentielle dominante, ces 39 centres répondent aux besoins du quotidien avec la présence en leur sein, de commerces, de services et fonctions administratives voués à la proximité. Comme les centres de type 1, ils sont très petits et leurs seuls habitants ne suffisent pas à assurer la pérennité de leur offre commerciale. Celle-ci est soutenue par une clientèle de passage liée au transit (17 de ces centres sont des villages rues) ou à la clientèle des zones pavillonnaires proches (la connexion de ces centres à leur environnement est majoritairement bonne).

Fortement mis sous-pression par la croissance de l'offre périphérique (commerces mais aussi logements), leur fonction résidentielle, actuellement en bonne santé, est en mutation et leur activité économique est à surveiller.

CONFORTER LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

En bonne santé, leur offre d'habitat joue un rôle important dans les parcours résidentiels des ménages locaux. Elle permet notamment aux jeunes (décohabitants ou primo-accédants) de se loger. Accompagnée d'une offre économique tournée vers la proximité, la qualité résidentielle de ces centres en est renforcée. Cinq leviers peuvent être actionnés pour conforter la fonction résidentielle de ces centres :

- **diversifier l'offre de logements** dans le centre ou en immédiate proximité afin de renforcer la présence d'alternatives résidentielles pour les ménages de la commune mais aussi pour les ménages des communes voisines (communes avec centres de type 1 notamment). Cet objectif nécessite une articulation fine avec la programmation d'habitat hors du centre (voir infra) ;
- **conforter la fonction résidentielle**, c'est aussi maintenir, voire développer si le potentiel de clientèle est là, l'offre de commerces et services à destination des habitants. Là encore, une articulation fine avec la programmation périphérique s'impose ;
- **pérenniser les équipements de base**, en particulier ceux qui concourent aux "raisons d'aller dans le centre". Il s'agit des écoles, équipements qu'il faut maintenir dans le centre car il est structurant et générateur de parcours

et donc d'animations et d'achats. Il s'agit également de l'offre culturelle qui est vectrice d'animation. Pour les centres de type 2 éloignés des grands centres urbains, cette offre pourrait être développée ;

- **renforcer le maillage du centre** par les espaces publics, les cheminements mais aussi par les espaces verts et mieux articuler le centre à sa périphérie (voir infra) ;
- **prendre en compte le vieillissement et le grand âge** dans l'évolution des fonctions. Comme les centres de type 1, ils connaissent une forte dynamique de vieillissement de leur population. Ces centres, mieux équipés, sont plus propices à répondre aux besoins des seniors.

Les caractéristiques des centres de type 2 en font des espaces complémentaires à ceux de type 1. S'il est impératif de maintenir et développer cette complémentarité en confortant la fonction résidentielle de ces centres, d'autres enjeux se jouent. Le type 2 est plus particulièrement porteur d'un enjeu d'articulation entre le centre et sa périphérie.

CONFORTER LA PLACE DES CENTRES DE TYPE 2 DANS LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Pour les centres de type 2, la relation centre/périphérie s'installe progressivement dans des logiques concurrentielles. À l'avenir, cela pourrait avoir un impact majeur sur l'évolution des fonctions en leur sein et sur leur positionnement dans les dynamiques du territoire. Cet enjeu se décline en trois priorités : renforcer l'articulation entre le centre et le reste du territoire, maîtriser l'évolution de l'offre de logements en périphérie et articuler les objectifs de développement économique pour le centre avec ceux de la périphérie.

Connecter : renforcer l'articulation entre le centre et le reste du territoire

Pourquoi ?

Cet enjeu est commun avec le type 1 mais il est particulièrement important pour les centres de type 2. Tout comme les centres de type 1, le type 2 a connu une dynamique de production de logements pavillonnaires très importante ces dernières années. Toutefois, contrairement au type 1,



ces centres ont conservé une meilleure connexion au reste du territoire (parce qu'ils ont une trame viaire plus structurée ou qu'ils sont traversés par de grands axes...). Ils ont, plus que le type 1, développé leur fonction économique en partie parce qu'ils peuvent capter une clientèle en périphérie. La connexion physique de ces centres au reste du territoire est un enjeu et il est important de la renforcer.

Quels leviers ?

- **Les liaisons urbaines** : améliorer la continuité des cheminements piétons et cyclables dans le centre et vers les territoires qui peuvent rapidement accéder au centre à pied ou en vélo. Cela se traduit par l'aménagement des voies (trottoirs, marquage au sol...) mais aussi dans la connexion des équipements (écoles, équipements sportifs) et des opérations qui se développent à proximité des centres (commerces, locaux, habitat). Une bonne liaison entre le centre et la périphérie nécessite une réflexion sur la mise en œuvre des règles d'urbanisme pour limiter la prolifération de lotissements "en cul de sac" qui forment de réelles barrières urbaines. De même, les connexions piétonnes et modes actifs doivent être améliorés (qualité, continuités...);
- **la trame urbaine** : afin de renforcer l'inscription du centre dans son environnement, il faut veiller à conserver une trame urbaine de centre-ville dans les extensions commerciales, équipements ou habitat en bordure de centre-ville;
- **la programmation** : travailler sur la complémentarité de la programmation d'habitat et économique entre le centre et la périphérie.

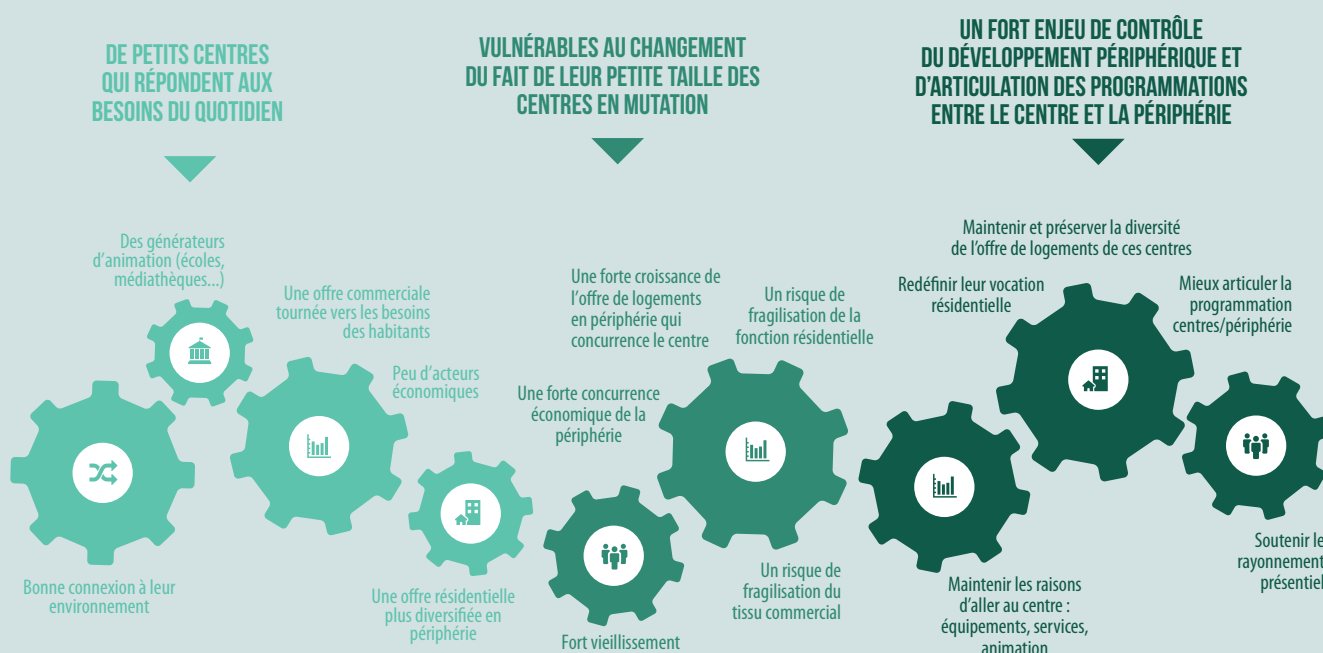
Définir : maîtriser l'évolution de l'offre de logements en périphérie au regard de la vocation résidentielle attendue dans le centre-ville

Pourquoi ?

Hors du centre, la fonction résidentielle s'étoffe, se diversifie et emprunte de plus en plus les attributs du cœur de ville. Le rythme de construction important depuis plusieurs années, s'accompagne aujourd'hui d'une diversification de la programmation. Ainsi, depuis quelques années l'offre de petits logements collectifs, souvent locatifs, se développe fortement à proximité du centre (mais à l'extérieur). Ce parc, plus moderne entre directement en concurrence avec celui du centre-ville. À terme, son segment locatif pourrait se voir fragilisé (départ des ménages, vacance, obsolescence de l'offre, fragilisation de l'occupation...). L'enjeu est bien de contrôler le volume de production de cette offre en périphérie et de définir si le segment des petits logements locatifs doit être réservé au centre-ville ou se développer à l'extérieur. Laisser la dynamique se poursuivre reviendrait à fragiliser le centre tant dans sa fonction résidentielle que dans celle économique (activité commerciale de proximité).

Quels leviers ?

La majorité de ces centres disposent de potentiels fonciers à proximité, c'est là que la programmation d'habitat se fait principalement. En effet, la moitié des logements collectifs neufs réalisés ces dix dernières années l'ont été à moins de 10 minutes à pied du centre. C'est donc dans un espace qui peut potentiellement être celui de l'extension du centre que se fait cette production. C'est un levier essentiel qui ouvre 2 options :



- **un choix de programmation** : maîtriser la programmation en périphérie et l'orienter vers un type d'offres complémentaires avec le centre (logements plus familiaux). Ainsi, le centre maintient sa fonction résidentielle actuelle (accueil de jeunes ménages en transition résidentielle) voire renforce cette fonction ;
- **un choix d'aménagement** : laisser la programmation d'habitat se développer librement à proximité du centre (mais la maîtriser dans les territoires plus éloignés) et construire un projet d'aménagement incluant cette programmation immobilière (développement d'un tissu urbain central, développement de nouvelles fonctions, connections viaires, mobilier urbain, espaces publics...).

Maîtriser : articuler les objectifs économiques pour le centre avec ceux de la périphérie

Pourquoi ?

La croissance de l'offre commerciale périphérique est importante dans les communes qui accueillent ce type de centres. En témoigne la dynamique de progression des commerces en périphérie : trois quarts des centres ont une évolution des établissements moins forte que celle de leur périphérie. Les CDAC ont été nombreuses et ont fortement porté sur l'offre de proximité (alimentaire en particulier), laquelle entre directement en concurrence avec celle des centres. En parallèle, leur vocation économique est fragile et il est important de penser leurs perspectives économiques en complément de celles des autres centres.

Quels leviers ?

- **Assurer une qualité de service de proximité** : la fonction économique de ces centres est tournée vers la proximité. Elle est très fortement corrélée à la dynamique de celle-ci et aux flux ainsi générés. L'enjeu est donc de renforcer l'offre de services et d'équipements au service des habitants. Comme pour le type 1, cela passe par une politique d'animation et d'événements. En particulier, la plupart de ces centres sont pourvus de marchés et ceux-ci leur apportent une fréquentation complémentaire. Ils permettent de créer des habitudes chez les consommateurs. Cette logique peut être relayée à travers d'autres "rendez-vous" qui créeront de nouvelles habitudes.
- **Mieux comprendre la fréquentation liée aux logiques de flux** : ce profil a pu développer un tissu économique plus important que celui du type 1 par sa capacité à capter davantage de clientèle. C'est le cas pour les centres qui sont bien connectés à leur périphérie pavillonnaire, c'est aussi le cas des villages traversés par de grands axes de transit. Pour ces derniers, ce passage est souvent vecteur de dysfonctionnements résidentiels (vacance, habitat dégradé...) mais il est aussi parfois le principal support de la dynamique commerciale. Un diagnostic plus fin de l'offre commerciale et des vecteurs de sa fréquentation est à mener. Il doit permettre de mieux comprendre les alternatives pour ces centres.
- **Ralentir la progression de l'offre commerciale tournée vers la proximité** : les perspectives pour ces centres sont fortement dépendantes de la mise en place de complémentarités avec l'offre périphérique. C'est un enjeu majeur.



LES ENJEUX DES CENTRES-VILLES DE TYPE 3

ENTRE CENTRES VILLAGES ET PÔLES URBAINS, DES CENTRES D'ÉQUILIBRE

Situés dans des communes qui pèsent dans leur bassin de vie, ces vingt-huit centres sont des locomotives à cette échelle. Cela s'explique par un positionnement stratégique (sur de grands axes de circulation, au cœur de bassins de vie ou d'emplois) qui leur a permis d'étoffer leurs fonctions. Leur rayonnement local, voire plus large pour les centres sur les franges métropolitaines et pour les plus touristiques, s'appuie sur des fonctions résidentielles et économiques diversifiées et une offre commerciale qui dépasse la réponse aux besoins du quotidien. Ces centres connaissent toutefois des fragilités.

Très structurants dans l'armature urbaine de la Métropole, l'enjeu pour ces centres est de renforcer leur positionnement comme pôles d'équilibre à l'échelle des bassins de vie. Ce rôle est majeur dans les dynamiques territoriales et il est impératif de le soutenir.

L'ATOUT VILLAGEOIS : DES CENTRES À TAILLE HUMAINE BIEN ÉQUIPÉS

Offrant un certain confort urbain du fait de la présence de la nature en ville mais aussi d'une offre diversifiée qui répond à un large panel de besoins, le profil 3 a de réels atouts à valoriser. Il bénéficie d'une attractivité qui permet de maintenir sa fonction commerciale. Celle-ci est renforcée par la présence d'équipements publics et culturels et d'une animation régulière (marchés, programmation culturelle...). Toutefois, leur offre résidentielle fragilisée nuit à la qualité de ces centres. Cette fragilisation de la fonction résidentielle ne doit pas être un frein à leur bonne santé et leur développement. Dans cette perspective, plusieurs leviers d'intervention :

- **améliorer le parc de logements et mieux maîtriser les programmations périphériques** : ces centres ont un fort poids résidentiel et cette fonction est dynamique tant en location qu'en accession. Toutefois, la présence d'habitat ancien vétuste conjugué à la croissance de l'offre locative hors du centre ont fragilisé ce segment qui tend à devenir un parc de "non choix". Il est impératif de conjuguer l'amélioration du parc ancien avec le contrôle de la programmation de logements en périphérie. L'in-

tervention de bailleurs sociaux dans le centre serait souhaitable ;

- **restructurer la fonction résidentielle de ces centres** : afin qu'ils soient plus robustes face à la concurrence périphérique, ils seraient propices d'accueillir de nouveaux programmes immobiliers dans les faubourgs ou en extension (avec une logique d'inclusion de cette offre dans le centre). Cette dynamique est déjà enclenchée dans certains d'entre eux et doit se poursuivre ;

- **des centres-villes pour qui ?** La question de leur peuplement est fondamentale. En effet, si les familles ont tendance à quitter ces centres, ils sont toutefois très propices à accueillir cette catégorie de ménages. Cela sous-tend d'adapter l'offre de logements (conforter la présence de grands logements locatifs ou en accession aidée) mais aussi d'adapter l'offre d'équipements, les écoles ayant souvent quittées ces centres. Confortables et dotés d'une offre diversifiée de commerces et services, ils sont aussi propices à l'accueil de populations vieillissantes. Une politique adaptée à ces ménages pourrait être envisagée.

Ces centres, plus jeunes que les autres, jouent un rôle important dans le parcours résidentiel de ces ménages. Cette spécificité le positionne dans les trajectoires des ménages à l'échelle du bassin de vie. Pour conforter, cette dynamique, il est important de veiller à la qualité de l'habitat mais aussi de conserver une gamme de logements à des prix attractifs (loyer et coût d'achat). De même, certains de ces centres sont équipés de lycées et seraient propices à l'accueil d'étudiants en lien avec ces équipements. Il ne s'agit pas de créer une offre de logements pour attirer des étudiants des autres sites mais de répondre à une demande locale (alternance, internat...). Celle-ci devra toutefois être identifiée plus précisément ;

- **optimiser la qualité d'usage** : un des atouts de ces centres est la présence d'espaces verts en leur sein ou à proximité, dont la taille et la configuration sont propices à la déambulation et aux modes actifs. Cela leur confère

une certaine animation et une ambiance villageoise. La mise en valeur de ces atouts est un enjeu. Elle est corréée à une réflexion sur la juste place de l'automobile. En effet, les voitures sont très présentes, notamment à travers l'espace qu'elles occupent et qui leur est réservé. Une réorganisation de l'offre de stationnements pourrait permettre de valoriser la qualité de ces centres.

Au-delà de ces principes voués à améliorer les fonctions de proximité, en particulier celle résidentielle, le profil 3 est aussi porteur d'un enjeu de rayonnement local.

CONFORTER LE RAYONNEMENT DES CENTRES DE TYPE 3 À L'ÉCHELLE DE LEUR BASSIN DE VIE

Leur principal enjeu est d'être le relai entre les très petits villages et les échelons urbains supérieurs. Ils doivent donc organiser une offre de services pour un territoire plus vaste que leur seule commune, avec des actions ciblées :

Renforcer : maintenir et développer les "raisons d'aller au centre"

Pourquoi ?

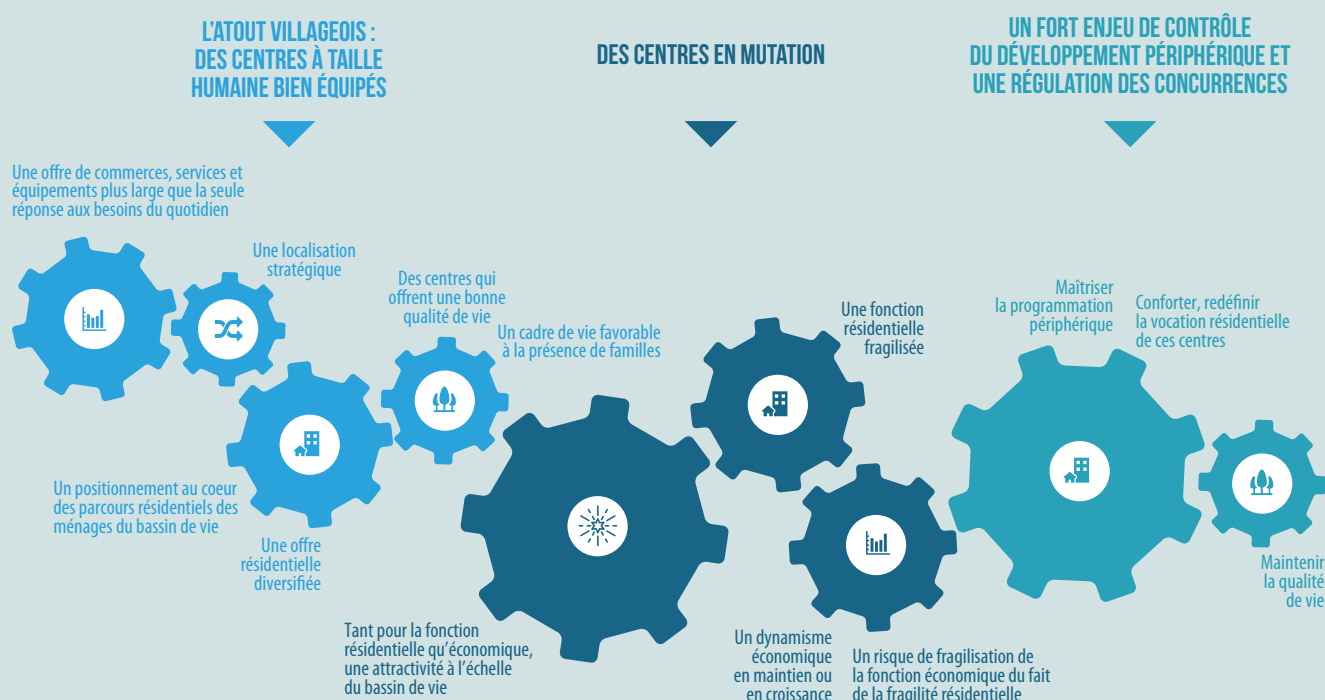
L'équilibre qu'ont su trouver ces centres repose beaucoup sur leur capacité à attirer. Avec une fonction résidentielle fragilisée, préserver cette capacité est d'autant plus important. C'est elle qui est la garante des équilibres territoriaux. En effet, si ces centres de type 3 périlisaient cela mettrait en difficultés les centres de type 2 et plus largement l'armature du territoire.

Quels leviers ?

- **Faire connaître ces centres villes.** L'enjeu est de capter le potentiel de clientèle à proximité, qui réside en tissu pavillonnaire et qui peut avoir un fort pouvoir d'achat. Afin de développer ce potentiel de clientèle et de conserver la complémentarité avec ceux de type 2, le levier des commerces "exceptionnels" peut être actionné. De même, le retour de certains services peu présents dans ces communes pourrait être un enjeu pour les interventions publiques (médecins notamment). Le développement d'une offre de loisirs est aussi une piste à étudier. Conserver les équipements administratifs et culturels dans le centre est un préalable.

- **Développer les logiques de parcours.** Pour concourir à leur (re)dynamisation, la programmation dans le centre (équipements, services, commerces, administrations, aménagement des espaces publics...) doit prendre en compte les spécificités du tissu urbain et la géographie existante des fonctions. L'objectif est d'organiser des complémentarités qui bénéficieront à l'ensemble du centre.

- **La complémentarité avec les autres centres et la périphérie.** Dans un contexte de concurrence, l'articulation centre-périphérie est primordiale. Pour la fonction résidentielle, un nouvel équilibre entre celle du centre-ville et celle extérieure est à définir. Cela contribuerait à enrayer la fragilisation de cette fonction. Pour le volet économique, il est important de maintenir les emplois présents en centre-ville, de veiller à la diversité de l'offre commerciale et de maintenir une stratégie d'animation du centre.





- **Fonction touristique : un équilibre à trouver.** Parmi cette catégorie figurent des communes et des centres, très touristiques. Si cela permet de "doper" leur attractivité, il est impératif de veiller à ce que le centre conserve des fonctions tournées vers la réponse aux besoins des populations locales tant en termes de gamme de produits que de prix. Ce risque est aussi valable pour la fonction résidentielle qui pourrait (et c'est déjà le cas dans certains de ces centres), s'orienter vers la location meublée saisonnière (résidences secondaires, location sur les plates-formes...). La rentabilité financière de ce type de pratiques tend à spécialiser le parc et à assécher l'offre "à l'année". La conséquence serait l'éviction des ménages locaux de ces centres-villes. In fine, cela fragiliserait l'ensemble des fonctions. Des dispositifs réglementaires et fiscaux visant à limiter ce type d'offres pourraient être développés dans certains centres.

Innover : moderniser les services et le tissu économique

Pourquoi ?

Par leur positionnement géographique, leur place dans l'armature du territoire et la diversité des fonctions présentes dans ces centres. Ils sont propices au développement d'une offre résidentielle, économique ou commerciale alternative.

Quels leviers ?

- **Des espaces innovants.** Le potentiel de clientèle de ces centres se prête au développement d'une offre de type boutiques éphémères. Elle pourra jouer un rôle d'attracteur. De même, l'implantation de services de type e-commerce, clic&collect... pourrait être envisagée dans ces centres. L'habitat peut également proposer des services innovants afin de s'adapter aux modes de vie et gagner des atouts face à la périphérie (parkings mutualisés, pièces partagées, jardin partagé sur les toitures, espaces de livraison, conciergerie...).
- **Un potentiel de tiers lieux.** Les centres de type 3 pourraient accueillir des espaces de co-working pour des indépendants (partage de savoir et de connaissances, espace d'accueil pour les clients...). Ce nouveau produit pourrait être testé sur quelques-uns de ces centres.
- **Un plan fibre.** Pour concourir au développement de ce type d'activités, l'accès au numérique est un enjeu essentiel (4G, fibre). Cela donnera un avantage concurrentiel indéniable à ces centres.

Équilibrer : pour certains, une montée en puissance souhaitable

Pourquoi ?

La lecture de la typologie des centres au regard des bassins de vie (sous bassins de mobilité - cf carte page précédente) laisse apparaître des bassins dépourvus de centres de type 4 ou 5. Cela peut s'accompagner de l'absence de certaines fonctions ou de leur présence éclatée sur le territoire (générant des mobilités et accroissant les phénomènes de concurrence périphérique).

Quels leviers ?

Sept bassins sont concernés. Leurs centres (de type 3) sont les suivants :

- Marignane / Vitrolles
- Lambesc
- Berre l'Étang
- Sénas
- Trets
- Auriol / Saint-Zacharie
- Cuges-les-Pins

Les logiques territoriales inhérentes à chaque bassin sont très différentes (bassins isolés ou tournés vers l'extérieur, bassins s'articulant autour d'un axe structurant ...). Pour certains, des logiques de centres en binôme, plus ou moins complémentaires, se sont organisées mais ce n'est pas le cas de tous et des concurrences peuvent se développer. Ces situations sont à étudier davantage pour déterminer l'opportunité :

- d'une articulation plus fine et planifiée des complémentarités entre les centres de type 3 de chaque bassin ;
- d'une "montée en gamme" de certains centres qui seraient sous-dimensionnés par rapport à leur rôle au sein de leur bassin.



LES ENJEUX DES CENTRES-VILLES DE TYPE 4

DES CENTRES STRUCTURANTS DE HAUTE QUALITÉ

Centre-ville du kilomètre, le type4 se dénote des précédents par sa taille propice au développement des mobilités alternatives mais aussi par sa composition urbaine mixte favorable à l'évolution des fonctions. Celles-ci y sont diversifiées avec la présence de fonctions qui n'étaient pas présentes dans les autres types de centres et qu'il convient de soutenir : offre de bureaux, présence significative d'emplois, bonne desserte en transport en commun... Cela permet à ces centres de profiter d'une large attractivité et d'un important potentiel de clientèle. Si la fonction économique de ces centres présente des atouts, celle résidentielle est plus mitigée. L'important poids des centres-anciens (trois quarts du parc de logements) s'accompagne de fragilité. C'est une faiblesse de ces centres qui pourrait en fragiliser le fonctionnement général. Ce risque est d'autant plus important que ces centres n'ont pas toujours su s'adapter à la modernisation des modes de vie, des besoins des habitants, des clients mais aussi des opérateurs. Pour ces centres, la perspective d'une modernisation de leur offre commerciale, de logements, de bureaux ... est un enjeu afin qu'ils incarnent pour notre territoire la modernité et l'innovation.

Ces caractéristiques leur confèrent une place majeure dans le fonctionnement métropolitain. Ils s'inscrivent dans des communes de taille moyenne de rayonnement régional. Les documents de planification (DTA, projet métropolitain, SRADDET) en témoignent, portant les efforts de développement sur ces communes. Le confortement de leurs fonctions tant de proximité que de rayonnement est particulièrement porteur d'enjeux pour le territoire.

CONFORTER LES FONCTIONS DE PROXIMITÉ

Les centres de type4 sont des centres urbains partagés entre rayonnement et vocation de proximité. Ces deux vocations sont interdépendantes, c'est-à-dire que les personnes venant de l'extérieur (pour l'emploi, les commerces, l'animation...) soutiennent l'offre de commerces et de services ce qui conforte la fonction résidentielle laquelle soutient à son tour la fréquentation des commerces, services...

Afin renforcer ce système vertueux, l'enjeu est d'améliorer la qualité des fonctions de proximité, en particulier celle résidentielle. Pour ce faire, deux cibles principales : les centres-anciens et les faubourgs et extensions.

Les centres-anciens :

repenser l'équilibre entre coût et gain qualitatif

La majeure partie de ces centres villes est constituée autour d'un centre-ancien de trame sinueuse ou orthogonale. Tenant une large place dans le centre-ville, sa morphologie est contraignante, constituée de rues et de parcelles étroites, rendant son évolution complexe. Les contraintes à un accueil qualitatif des fonctions résidentielles ou économiques y sont nombreuses : faible luminosité, bâti vieillissant souvent difficile à adapter aux besoins de la modernité, manque de confort, problématiques d'accès et de stationnement... L'ensemble de ces problématiques n'y favorisent pas le développement des fonctions contemporaines attendues dans un centre-ville ni même leur fréquentation.

Si les fonctions commerciales et économiques ont des difficultés à s'y implanter, la fonction résidentielle tant elle aussi à s'y fragiliser. Certains centres-anciens connaissent des problématiques d'habitat très complexes (imbrication de copropriétés, problématiques structurelles du bâti, absence d'accès aux étages...) pour lesquelles les efforts à produire pour améliorer la situation sont très conséquents. Au regard de ces constats, l'enjeu pour le centre-ancien est de retrouver du confort tant pour ses résidents que pour les chaland. Pour concourir à cet enjeu et au regard de la multitude de contraintes que connaissent ces espaces, il est nécessaire de multiplier les pistes opérationnelles et d'optimiser les poches de vacance ou d'habitat dégradé :

- il est primordial d'établir pour chacun de ces centres-anciens un plan stratégique des îlots à conserver et de restructurer ceux qui nécessiteraient d'évoluer dans une logique de dé-densification. Les investissements pourraient ainsi être centrés sur certaines parties du



centre-ancien pour une amélioration visible et significative ;

- lorsqu'ils ont perdu leur fonction commerciale, la vocation des rez-de-chaussée dans le centre-ancien peut également être repensée pour permettre l'accueil de services aux résidents (local poussette / vélo, dépôt de livraisons, conciergerie...) ;
- lorsque les équipements de proximité manquent, la réponse doit être apportée dans la périphérie immédiate (faubourg), les distances restant raisonnables. Cette question peut être élargie à la mixité du parc résidentiel.

Attirer des opérateurs dans les centres-anciens est aussi une problématique pour la plupart d'entre eux. Les interventions, longues, financièrement risquées et peu rentables en font des territoires souvent délaissés par le privé. Afin d'attirer des opérateurs privés dans les centres-anciens, plusieurs outils peuvent être mobilisés :

- constitution de macro-lots pour améliorer l'équilibre financier des opérations ;
- compensations foncières dans une logique de péréquation ;
- décote foncière ;
- baux emphytéotiques...

De même, le marketing territorial mais aussi l'engagement de la collectivité et de ses partenaires permettront de donner des garanties aux opérateurs et de la crédibilité au projet. En ce sens, la mise en réseau des centres-villes des villes moyennes pourrait être une force pour ces territoires.

Les faubourgs : diversifier les fonctions et miser sur la qualité

Les faubourgs, territoires historiques d'extension des centres-villes, sont des espaces permettant de diversifier les fonctions. Ils peuvent permettre d'accueillir des activités, des services, des équipements... pour lesquels l'hyper-centre est inadapté. Ce sont donc des territoires propices à l'évolution des centres villes de type 4 pour lesquels il faut miser sur la diversification des fonctions, l'innovation et une haute qualité de service.

Cela doit s'accompagner de la définition d'un équilibre entre l'accueil de nouvelles fonctions et la préservation d'espaces vides, soumis à la pression de l'évolution et de la restructuration des faubourgs. Il faut donc optimiser l'espace par une identification des besoins auxquels doivent répondre ces espaces de faubourg et une vigilance particulière sur la réponse que la programmation neuve apporte. Or, l'évolution de ces dix dernières années n'a pas toujours apportée la diversité d'offre et de peuplement (donc de clients) qui pourrait en être attendue. Il est primordial de veiller à rééquilibrer la programmation dans ces espaces afin de conforter les dynamiques du centre tout en optimisant l'espace.

Créer des parcours au sein du centre

Les centres de type 4 ont une taille et des fonctions particulièrement adaptées à la création de "parcours". Leurs fonctions rayonnantes leur permettent d'attirer au-delà de leurs seuls habitants. Cette caractéristique est un levier important pour doper la dynamique de ces centres. Le rayonnement des "attracteurs" présents pourrait être amplifié par la création de liens physiques et fonctionnels entre les équipements, services, commerces, espaces publics, pôles d'emplois... Cela nécessite une certaine proximité géographique entre les différents "attracteurs", des cheminements piétons, des aménagements sécurisants et confortables mais aussi une complémentarité entre les fonctions dans une logique de symbiose (telle activité apporte des clients à telle autre qui à son tour accroît sa fréquentation ou son niveau de service). Dans cette stratégie des parcours, les fonctions de rayonnement doivent également s'articuler avec celles de proximité afin de développer dans leur complémentarité des dynamiques vertueuses.

Créer des parcours et des motifs de parcours permettrait de réinsérer le centre ancien dans la dynamique du centre-ville. Une stratégie des parcours implique également la mise en place d'une stratégie foncière afin de conforter cette logique.

À ces enjeux qui visent à conforter les fonctions de proximité, s'articulent d'autres enjeux qui concernent le rôle de ces centres-villes à l'échelle métropolitaine. Inscrits dans des villes moyennes structurantes pour le territoire, ils doivent contribuer plus que d'autres au rayonnement métropolitain, à la fonction résidentielle et économique du territoire.

CONFORTER LA PLACE DE CES CENTRES DANS LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Avec Aix-en-Provence et Marseille, les centres-villes de type 4 sont les têtes de proue de l'armature urbaine et fonctionnelle de la Métropole. À ce titre, ils nécessitent de la part de la Métropole et de ses partenaires une attention particulière. Si l'ensemble des centres-villes de type 4 a mis en place des stratégies communales spécifiques de centre-ville, tous ne sont pas au même niveau d'engagement et ne visent pas les mêmes objectifs. Dans ce contexte, l'enjeu est de garantir pour chacun d'entre-eux, un niveau d'attentes dimensionner par leur situation mais aussi par l'intérêt qu'ils représentent pour le territoire. Pour la Métropole, les attentes pourraient être les suivantes :

- des centres-villes modernes et rayonnants ;
- ré-amorcer/dynamiser le système de consommation dans les centres-villes ;
- des centres villes connectés.

Des centres modernes et rayonnants

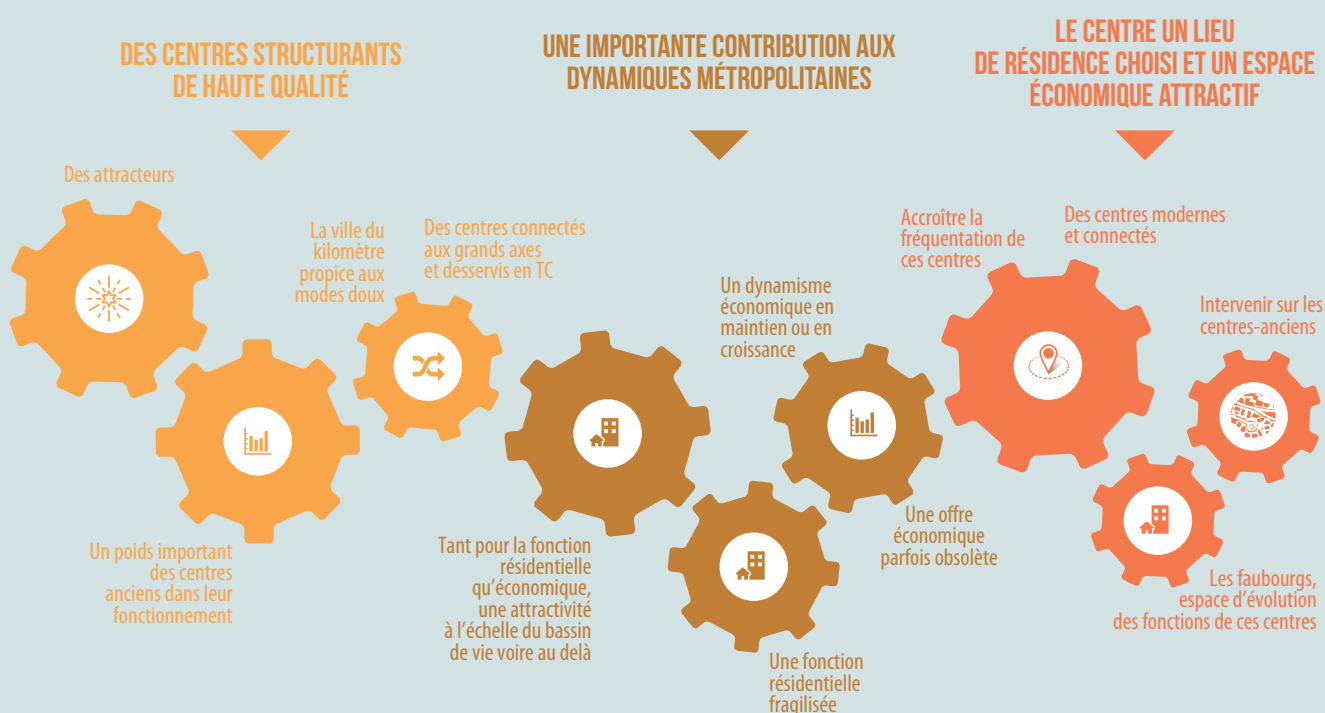
Les centres-villes de type 4 ne se sont pas totalement adaptés à l'émergence de nouveaux besoins. Ils présentent pour certains une offre d'habitat, commerciale, de services ou économique obsolètes. En la matière, plusieurs priorités se dégagent, elles visent à renforcer les différentes fonctions afin d'actionner des dynamiques vertueuses dans ces centres :

- **une offre résidentielle du choix** : ces centres de type 4, et en particulier leurs faubourgs, sont adaptés au développement d'une offre de logements innovante (en termes de formes, de modes de vie, de services mais aussi de segments de parc) pour redonner de l'attractivité par la qualité, les services rendus et les prix ;
- **une haute qualité de service à la population** : répondre aux aspirations des ménages (besoins de proximité et de nature). Cela passe par un aménagement exemplaire, la requalification des espaces publics, l'apport de nouveaux services (wifi gratuit, offre de loisirs...) ;
- **un centre-ville nature** : plus que pour les autres, ces centres apparaît l'enjeu d'un plan vert. Sa faisabilité passe par la préservation des espaces interstitiels, voire l'identification d'espaces minéraux à renaturer (plantations d'arbres, jardinières...) ;
- **espaces publics** : la modernisation des services et de la conception des espaces publics est également un enjeu afin d'accroître leur attrait pour la population. Cela passe par le repérage de lieux pour développer le sport urbain, des parkings à vélo, des modes de mobilité alternatives, du stationnement de food-truck, des bornes wifi... ;

- **l'amélioration de l'offre de bureaux** existante afin d'attirer de nouveaux emplois ;
- **les Pôles d'Échanges Multimodaux** : développer des hubs de proximité, espaces modernes offrant de nouveaux services et nouveaux lieux de vie ;
- **la place des étudiants dans le centre-ville** : vecteurs d'animation urbaine, la présence d'étudiants est un bon levier pour dynamiser un centre-ville. Les fonctions universitaires n'étant que peu, voire pas développées dans les villes moyennes, la présence d'étudiants doit être dimensionnée à leur échelle en lien avec la présence de lycées, de centres de formation professionnelle et de filières post-bac. Avec la réforme du bac, les centres-villes dotés de lycées en leur sein ou à proximité (tous les centres de type 4 sont concernés hormis Pertuis) auraient une carte à jouer en lien avec les options qui y sont disponibles. Conforter la vie étudiante dans les centres implique certaines conditions : desserte en transport en commun, espaces dédiés aux jeunes...

Plusieurs leviers sont mobilisables :

- une mutation de la gestion et des pratiques (horaires d'ouverture, tarification, mise en réseau...) ;
- une identification des fonctions qui doivent impérativement rester dans le centre-ville et pour lesquelles une stratégie ad'hoc sera définie. En effet, certaines fonctions n'ont parfois pas pu se renouveler du fait des contraintes inhérentes au centre-ville et à la complexité d'y intervenir. Il s'agit notamment de l'offre culturelle (cinémas, théâtres) mais aussi de l'offre scolaire (écoles), de santé et des professions libérales (problé-





matique d'accès PMR). Elles nécessitent une attention toute particulière ;

- un apport d'une offre nouvelle pour compléter le panel existant et apporter de la modernité et de nouvelles fonctions: le numérique, les services à la personne, l'offre éphémère...

En lien avec ces pistes, une stratégie foncière, en particulier dans les faubourgs et leurs extensions est nécessaire.

Ré-amorcer / dynamiser le système de consommation dans les centres-villes

La revitalisation de ces centres-villes passe également par le développement de l'emploi, pour agir notamment sur la dynamique commerciale et replacer dans les centres des opportunités de parcours résidentiel. Affirmer le centre-ville comme une destination économique, c'est avant tout adapter l'offre en immobilier d'entreprises, aux attentes et aux besoins des activités de services : bureaux de proximité, bureaux de l'innovation mais aussi bureaux "innovants" et partagés.

Les centres-villes de type 4 sont, avec ceux de types 5, les seuls à disposer d'un tissu d'emploi structuré et diversifiés. Ils atteignent la taille critique et comptent une diversité de fonctions adéquate pour accueillir des actions de développement de l'immobilier d'entreprise ciblé, en particulier en rénovation. En effet, ils offrent l'opportunité d'un immobilier mobilisable à coût plus faible comparativement à d'autres pôles tertiaires, mais également d'une vacance parfois importante avec des solutions d'occupation temporaire.

Cette dynamique pourrait s'adosser à la préfiguration d'une structure d'animation et d'accompagnement dédiée à l'accueil d'entreprises et des porteurs de projets. Elle permettrait de donner une visibilité sur les disponibilités d'implantations, mais aussi sur les projets en cours qui améliorent l'environnement urbain.

Des centres-villes connectés

Avec le numérique comme outil au service de la ville, les centres villes de type 4 pourraient devenir de véritables laboratoires de l'innovation. Cela permettrait à la population de découvrir différemment la ville avec de nouveaux services, des applications. Cela offrirait également un avantage concurrentiel au centre-ville par l'accueil d'entreprises, de commerces... et par la connexion de ces centres au très haut débit : un plan centre-ville connecté serait une première étape.

L'enjeu de connexion des centres-villes de type 4 n'est pas que numérique, il se joue aussi sur le terrain du réseau territorial. Ces centres de villes moyennes gagneraient à se constituer en réseau. Le modèle de "cœur de ville" pourrait être adapté aux centres-villes des villes moyennes du territoire. Cela permettrait d'impulser une dynamique ambitieuse qu'il apparaît difficile de lancer pour une commune seule : marketer le centre-ville et le rendre visible dans le "radar" des grands opérateurs et des clients potentiels, attirer ensemble des investisseurs, négocier ensemble et atteindre une masse critique suffisante, gagner en crédibilité... Cela leur permettrait également de profiter de l'expérience opérationnelle des plus avancés, de mettre en commun des moyens d'ingénierie voire de fonctionnement, d'avoir une ligne de conduite commune et de limiter les effets de concurrence territoriale...



LES ENJEUX DES CENTRES-VILLES DE TYPE 5

DES GRANDS CENTRES VILLES RÉPONDANT AUX ASPIRATIONS URBAINES DE LEUR ÉPOQUE

Les centres-villes d'Aix-en-Provence et Marseille se distinguent par le rôle majeur qu'ils jouent dans les dynamiques territoriales. Ils sont déterminants pour l'attractivité métropolitaine. Toutefois, leur capacité à attirer des habitants, des investisseurs, des acteurs économiques... est étroitement liée à leur capacité d'assurer et maintenir des fonctions du quotidien de qualité (logement, commerces de proximité, équipements et services de proximité, stationnement des résidents, espaces verts...). L'articulation entre rayonnement et proximité est déterminante pour ces centres.

UN ENJEU PARTAGÉ : CELUI DE L'ATTRACTIVITÉ

Réinscrire les centres des grandes villes dans une dynamique d'attractivité locale et internationale

Des centres modernes et attractifs

Les centres villes des deux grandes villes de la métropole, Aix-en-Provence et Marseille, connaissent des disparités historiquement fortes, du fait de leur taille, leurs histoires urbaines et économiques mais aussi de leur rayonnement. Si Aix-en-Provence semble aujourd'hui être trop à l'étroit dans son centre, du fait notamment de sa forte attractivité et des enjeux de diversification économique qu'il rencontre, Marseille connaît de fortes disparités au sein de son centre, avec des secteurs en croissance (OIN, Prado) et un cœur de ville en grandes difficultés sociales et économiques. Cependant, dans les deux cas, la question du retour au centre se pose avec la même acuité : comment rendre les centres des deux grandes villes attractifs pour la fonction résidentielle et économique sont-ils capables de proposer un modèle alternatif au développement périphérique ? Les enjeux et les pistes de solutions sont évidemment différents entre Aix-en-Provence et Marseille, mais le contexte est similaire : celui d'un retour en force des centres villes dans les désirs résidentiels et économiques des nouvelles généra-

tions, qui tendent de plus en plus à délaisser les modèles périphériques. Avec un enjeu d'attractivité métropolitaine de manière générale : les métropoles les plus attractives sont bien celles qui possèdent une forte dynamique au centre de leurs grandes villes.

Les nouveaux territoires numériques et digitaux

Se positionner comme un espace attractif à l'échelle nationale et internationale, c'est aussi apparaître dans les radars des acteurs du numérique et de l'innovation. Les centres-villes d'Aix-en-Provence et Marseille ont des atouts. Les "makers", sont à la recherche d'accessibilité, d'aménités urbaines, mais surtout de mixité et de proximité spatiale des fonctions à l'heure où la porosité entre vie professionnelle et vie privée semble toujours plus accrue. Les infrastructures de transports collectifs (TGV, TER, TCSP...) leurs offrent la possibilité d'aller toujours plus loin et plus vite, ouvrant ainsi l'accès aux portes des métropoles. Qui plus est, l'animation culturelle demeure un facteur déterminant d'ancrage des jeunes générations de travailleurs sur le territoire. Avec le numérique comme outil au service de la ville, les centres villes deviennent de véritables laboratoires à échelle urbaine au sein desquels il est possible de tester en temps réel les solutions numériques auprès des utilisateurs. L'enjeu est donc celui de valoriser les atouts d'Aix-en-Provence et Marseille pour inscrire leurs centres-villes dans une dynamique positive.

Réinvestir les grands centres pour améliorer le quotidien des métropolitains

C'est bien une question globale de retour aux centres qui se pose. Si la métropole est aujourd'hui en prise avec des difficultés de mobilités métropolitaines, de consommation foncière, de pollution, d'éloignement des lieux de travail et de vie, c'est aussi le fait que ces deux grands centres villes, pour des raisons différentes, n'ont pas encore offert un modèle alternatif suffisamment attractif pour s'imposer. Dans ce contexte, conforter l'attractivité



de ces centres est donc un enjeu métropolitain. Cela passe par une qualité restaurée des fonctions de proximité, laquelle contribuera à une augmentation de l'attractivité et du rayonnement de ces centres.

Restaurer une fonction résidentielle attractive pour un large panel d'habitants

Regroupant le tiers des logements de la métropole, les centres-villes d'Aix-en-Provence et Marseille sont d'importants contributeurs aux dynamiques résidentielles mais aussi démographiques de l'ensemble du territoire. En particulier, ils jouent un rôle de premier plan dans le renouvellement démographique du territoire. Toutefois, ces centres-villes répondent marginalement aux attentes des ménages que ce soit pour une question de coût du logement, de défaut de qualité ou encore de diversité insuffisante de l'offre de logements. Donc, s'ils attirent des jeunes ménages, ils peinent à contribuer à leur maintien au sein du territoire métropolitain. Leur fonction résidentielle est à conforter pour renforcer l'ancrage des nouveaux ménages venant de l'extérieur du territoire. Cela concerne en particulier les jeunes qu'il faut accompagner dans leurs trajectoires résidentielles. Pour ce faire, il est indispensable de poursuivre les interventions entamées et de renforcer les interventions transversales : intervenir sur l'habitat, les équipements, les espaces publics, la nature en ville et les mobilités douces afin de conforter la qualité de la réponse résidentielle de ces centres.

Reconquérir l'emploi périphérique

La revitalisation du centre-ville passe par le renforcement de l'emploi, pour agir notamment sur la dynamique commerciale et replacer dans les centres des opportunités de parcours résidentiel des entreprises. Affirmer ces grands centres-villes comme une destination économique, c'est avant tout adapter l'offre en immobilier d'entreprises, aux attentes et aux besoins des activités de services : bureaux de proximité, bureau de l'innovation mais aussi bureaux "innovants" et partagés.

De plus, ces centres villes doivent se doter d'une structure d'animation et de suivi des prospects, comme celles des zones d'activités, afin de donner une visibilité sur les disponibilités d'implantations, mais aussi sur les projets en cours qui améliorent l'environnement urbain.

Proposer des actions opérationnelles à la fois en termes de production d'immobilier d'entreprise ciblé, en rénovation ou en construction neuve, et préfigurer une structure d'animation et d'accompagnement dédiée à l'accueil d'entreprises et des porteurs de projets.

À L'ÉCHELLE DE CES DEUX CENTRES DES LEVIERS DIFFÉRENCIÉS

Aix-en-Provence : étendre l'espace centre-ville pour maintenir la forte dynamique d'attractivité

Aix-en-Provence, victime de son succès, rencontre un problème d'espace au sein de son centre, notamment pour la fonction économique, largement périurbanisée. En effet, plus de 80 % de la production annuelle de bureau et autant d'emplois sont localisés en périphérie de la ville, sur le pôle d'activité. Le centre-historique ne permettant pas de contenir une croissance de l'accueil d'entreprises, pour des raisons évidentes, c'est dans la continuité du centre-actuel que les efforts doivent se porter. L'objectif ici est de tirer profit des réseaux de transports en commun en cours de structuration par le BHNS, et de réduire tout autant l'impact des trajets domicile-travail entre Aix-en-Provence et Marseille. En effet, le rallongement des temps de trajet, notamment autour des pôles d'emplois périphériques, apparaissent de plus en plus comme un frein à l'attractivité du territoire et aussi à son développement. De plus l'impact environnemental et social est de moins en moins accepté par la population.

Ces constats interrogent aussi l'évolution de la fonction résidentielle du centre-ville d'Aix-en-Provence. Largement spécialisée dans l'accueil de petits ménages, elle ne contribue que marginalement aux parcours résidentiels des habitants. Tout comme pour l'économie, des marges de manœuvre existent dans la partie sud du centre et dans ses extensions. Optimiser ces espaces pour réinscrire le centre dans les trajectoires résidentielles implique une maîtrise forte de la programmation.

Marseille : réinscrire le cœur du centre-ville dans les parcours résidentiels et économiques

Marseille, malgré les efforts entrepris depuis plusieurs décennies, connaît une perte d'attractivité de son cœur de ville, notamment dans le 1^{er} et le III^e arrondissement. Cette perte de dynamisme est notamment due à une perte d'attractivité économique, du fait de l'obsolescence du parc de bureaux. Pourtant, le cœur de ville de Marseille, très bien desservi en transport en commun, présente les atouts en termes de services capables d'attirer une diversité de projets, en particulier autour des activités émergentes (numérique et digitale). De plus, la présence d'une offre résidentielle importante est un levier pour renforcer la mixité emplois / habitants.

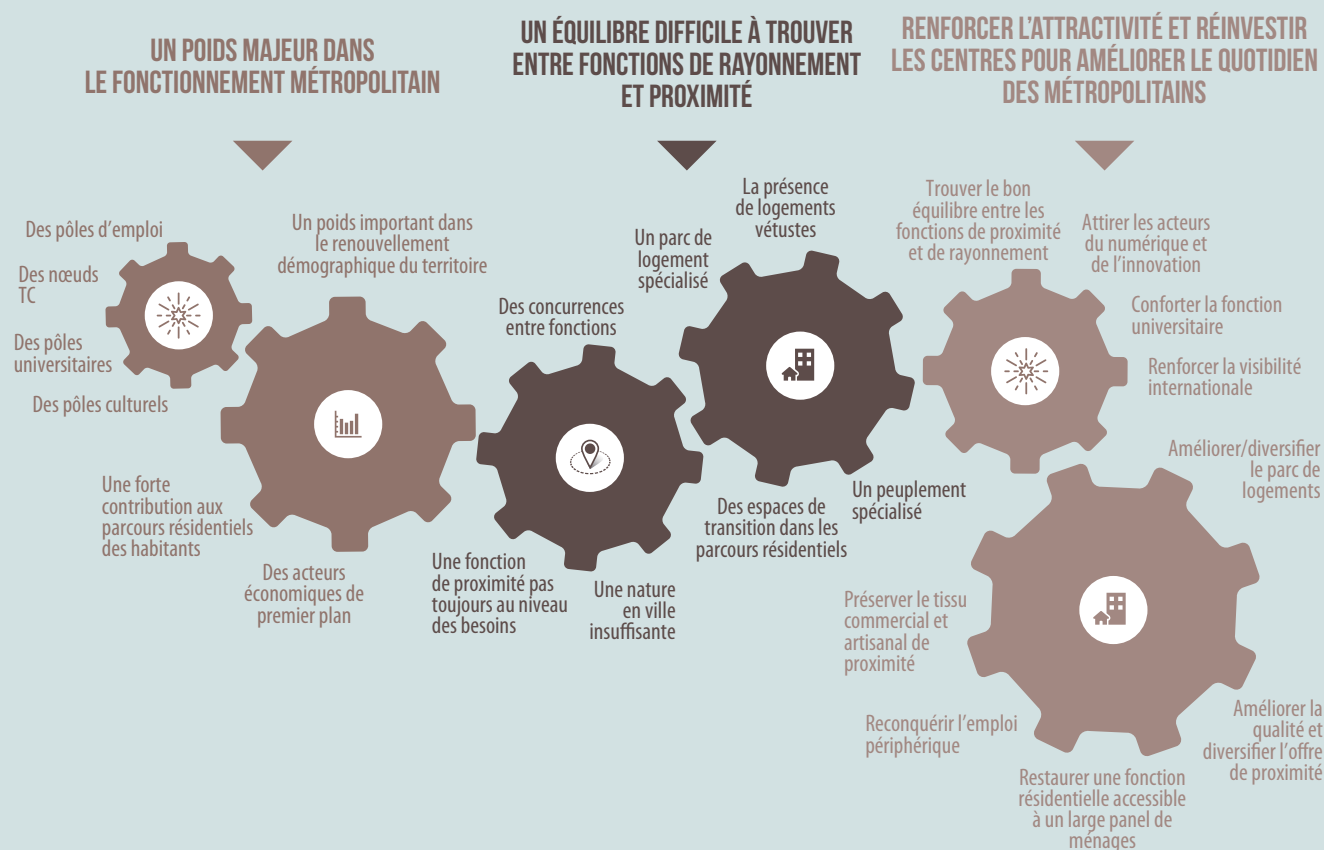
Au sein de ce centre-ville, l'enjeu est de conforter la qualité des fonctions de proximité afin de soutenir son attractivité. Cela passe notamment par de lourds investissements sur le parc existant afin de gagner en qualité, de mieux répondre aux attentes des ménages et de diversifier le peuplement du centre. L'enjeu est donc de poursuivre et d'intensifier les investissements engagés de ces dernières années, en particulier pour :

- la reconquête de l'habitat dégradé avec la poursuite du déploiement d'une ingénierie adaptée à l'ampleur de la situation en s'appuyant sur la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé mais aussi sur les outils opérationnels existants et en cours de développement ;
- la gestion du peuplement du parc ancien dégradé et la prévention de sa fragilisation notamment en développant l'offre de logements maîtrisés par la puissance publique et les bailleurs sociaux ;
- l'amélioration de la diversité et de la qualité de l'offre de logements présente dans le parc ancien avec le conventionnement social du parc privé, l'accompagnement d'opérateurs privés dans le développement de l'accession aidée, le soutien à des expérimentations sur une offre alternative (usufruit, baux réels solidaires ...) en mobilisant tous les acteurs (bailleurs sociaux, opérateurs fonciers, investisseurs institutionnels...).

Dans le cœur du centre-ville, ces interventions sont portées à travers "le Protocole Partenarial d'Aménagement" signé en janvier 2019. Il s'appuie sur la mobilisation de tous les outils de requalification de l'habitat et de l'aménagement. Il vise :

- un projet global intégrateur des politiques publiques et évolutif ;
- un projet d'aménagement et de développement actif, défini à toutes les échelles, et agissant en rattrapage de situations dégradées et en expérimentation de nouvelles solutions ;
- une gouvernance partagée entre les acteurs du projet et des financements croisés ;
- une concertation permanente des acteurs du territoire, institutions, habitants, entreprises, organismes professionnels, associations... (contrat de projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille, juillet 2019).

Cette stratégie sera développée à travers un schéma d'orientations stratégiques. Celui-ci veillera à intégrer l'enjeu des équilibres sociaux et urbains au sein du centre mais aussi la prise en compte des enjeux du développement économique et de la mobilité.





3

SYNTHÈSES DES ATELIERS



ATELIER DU 4 NOVEMBRE 2019

HABITER LES CENTRES-VILLES DE DEMAIN

Le 4 novembre s'est déroulé un atelier sur le thème : habiter les centres-villes demain.

Sur un format participatif, cet atelier avait pour objectif d'identifier, avec un large panel d'acteurs locaux (professionnels de l'immobilier, société d'aménagement, promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, chambres consulaires...), ce qui dans 20 ans pourrait redonner de l'attractivité à la fonction résidentielle des centres-villes qu'ils soient petits, moyens ou grands.

Si la fonction résidentielle n'est, aujourd'hui, pas toujours au beau fixe, qu'est-ce qui demain pourrait faire du centre-ville un lieu de vie choisi ? Nous avons passé une matinée d'échanges pour répondre à cette interrogation. 25 participants se sont prêtés à cet exercice. Les analyses ci-après sont issues de cet atelier.

ALORS DEMAIN ?

La ville nature à taille humaine

Les prospectivistes lorsqu'ils interrogent les usagers sur la façon dont ils envisagent la ville du futur (Observatoire des usages émergents de la ville alimenté par l'enquête de l'Ademe et ses partenaires en 2017-ObSoCo-Chronos-Ademe-CGET-Institut Vedecom et Clear Chanel) pointent l'affirmation forte des enjeux relevant de la proximité tels que "produire et consommer localement", "partager et proposer des services au sein de son quartier", "travailler à distance du siège de son entreprise", mais aussi du lien social "déployer de nouvelles sociabilités dans l'espace public" et des enjeux environnementaux "réduire son empreinte énergétique et ses déplacements contraints". Les aspirations des habitants se tournent vers la ville-nature à taille humaine, c'est-à-dire la ville verte, réservoir de diversité, en harmonie avec la nature et qui favorise les proximités.

Pour l'habitat, l'évolution des modes de vie s'est largement transformé ces dernières années et avec lui les aspirations des ménages. Les parcours de vie sont aujourd'hui plus aléatoires, le vieillissement s'intensifie. Le numérique a lui aussi largement fait évoluer les comportements : "internalisation" de nombreuses activités au sein du logement, des rythmes de vie désynchronisés, le logement est devenu le lieu de l'intimité, du loisir mais aussi du travail. Cela se traduit par des aspirations réaffirmées. Ainsi, les ménages sont de plus en

plus demandeurs de flexibilité, de modularité dans leur logement, d'espaces "co" : co-produits, co-partagés, communautaire....

MÉTROPOLE : LA (R)ÉVOLUTION DES CENTRES

Pour les participants, ils pointent trois axes de (r)évolution des centres-villes de demain. Ce sont des axes pragmatiques mais qui nécessitent un travail de fond important.

Demain, la proximité

Comme le pointent les prospectivistes, les participants insistent sur l'enjeu de la proximité. Selon ces derniers, l'attractivité du centre-ville repose largement sur ses atouts liés à son potentiel de "proximité". Toutefois, ils s'accordent à dire que celui-ci n'est pas pleinement valorisé et qu'il n'a pas su s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins. Ainsi, la (re)mise en question du modèle de proximité qu'incarne le centre-ville est un enjeu majeur pour la redéfinition de sa place dans les trajectoires résidentielles des ménages. La proximité que devra incarner le centre-ville de demain revêt plusieurs dimensions :

- **la proximité comme le "proche"** : des services, des commerces, des équipements mais aussi de l'emploi ;
- **la proximité comme le "choix"** c'est-à-dire le centre-ville comme le socle de la diversité de l'offre et des possibilités ;
- **la proximité comme "facilitateur"** : le centre-ville de demain est celui qui "rend service" à ses habitants en leur facilitant la vie mais aussi les échanges, le lien social et l'expression de ses habitants ;
- **la proximité comme un "socle"** c'est-à-dire, la mise à disposition des conditions de base indispensables pour construire un espace mutable et appropriable par ses habitants.

Ainsi, le nouveau modèle de proximité proposé par les participants est celui d'un cadre de vie "facilitant" qui apporte une réponse aux besoins primaires de ses habitants, y compris la sociabilité et la reconnaissance, et ce en fonction de la taille du centre. La logique qui guide ce renouveau de la proximité n'est pas celle du "tout partout" mais bien celle de l'adaptation des réponses en fonction de la configuration du centre et de son peuplement.

Lors de l'atelier, les participants ont également utilisé un vocabulaire relevant des émotions et du ressenti. Plus que ce que la ville propose physiquement, la manière dont cela est mis en valeur et ressenti est apparu comme tout aussi important. Pour répondre à ces attentes les participants ont insisté sur **la place de la nature en ville**, le centre-ville de demain est résolument vert et bleu. Plus largement, le centre-ville de demain est celui où l'on se sent bien, où l'on a plaisir à déambuler... **L'ambiance** que dégage le centre-ville a un poids majeur dans les perceptions des usagers, c'est un des fondements du développement de la marche en ville. Cette dimension, demain, devra être pensée au même titre que l'aménagement ou l'organisation des fonctions. Mais qu'est-ce que "l'ambiance" ? L'a'urba à travers ses "promenades sensibles" intègre dans cette notion la prise en compte des sens (la vue, l'ouïe, l'odorat) mais aussi la proprioception et la prise en compte de la sphère des émotions, une dimension psychique, ainsi que le repérage mental à travers les revêtements, les couleurs, les formes, le mobilier...

Enfin, le troisième axe structurant de la (r)Evolution du centre-ville repose sur une refonte de son modèle économique. Celui de la réhabilitation, de la construction neuve mais aussi plus largement celui du résidentiel et de l'aménagement. Le fonctionnement des marchés immobiliers des centres-villes ne favorise pas l'entretien et la rénovation du patrimoine et les processus de construction "classiques" sont inadaptés aux spécificités des centres-villes. À territoire exceptionnel, dispositifs, moyens exceptionnels. Plusieurs priorités concrètes ont été pointées par les participants : introduire le coût de la mutabilité dans les opérations, celui de leur modularité et de la mutualisation des usages mais aussi la prise en compte du coût des enjeux sociétaux (nouveaux modes de vie, vieillissement...) dans les interventions. Ainsi, le centre-ville doit construire son propre modèle économique pour préserver ses fonctions, offrir des logements de qualité et adapter sa réponse aux besoins des ménages et acteurs économiques. Pour cela, des dispositifs spécifiques, plus incitatifs ou lui donnant un avantage compétitif, sont à envisager.

Au service de ces trois axes, les participants de l'atelier ont identifié plusieurs atouts communs aux différents types de centres qui, selon eux, forment le socle de ce qui fera l'attractivité résidentielle des centres de "demain".

À travers elle le centre-ville est le lieu du choix et de la proximité. Ce qui est attendu pour tous les centres, c'est d'apporter des choix à travers une diversité d'offre de commerces, services équipements et de modes de mobilité. Cette diversité est nuancée selon la taille du centre. Plus il est important, plus les exigences sont nombreuses. Elle va de pair avec la notion de proximité et d'accès.

À travers les espaces publics mais aussi la présence d'espaces dédiés aux habitants et à la culture. Elle intègre aussi la dimension du "vivre ensemble" avec une dimension "communautaire" dans le sens de faire communauté, partagée une culture, un espace, des modes de vie.





Dans ce qui fait l'attractivité résidentielle du centre-ville, l'offre de logement n'est pas apparue comme un critère premier, elle a été évoquée mais en moindre mesure que les aménités, les fonctions urbaines et le lien social. Sur ce point n'apparaît aucune attente commune à tous les centres, la nature de l'offre semble plutôt adaptée aux caractéristiques du centre : pour les petits, des logements spacieux (face à l'offre périphérique), pour les moyens, des tarifs locatifs attractifs et pour les grands, des logements de meilleure qualité, plus confortables.

SELON LES TAILLES DE CENTRES : DES LEVIERS DIFFÉRENTS

- **La proximité et le lien social** deux valeurs fondamentales de l'attractivité des centres de types 1 et 2 ;

- **la diversité** de l'offre de commerces, services équipements, un atout pour les centres de types 3 et 4. Pour ces centres, l'enjeu de la proximité s'exprime plus particulièrement à travers **l'optimisation des temps entre domicile et travail**. L'avantage concurrentiel de ces centres est d'être des lieux de vie et des lieux d'emploi et, en tant que tels de rendre possible l'optimisation du temps. Cet avantage doit être optimisé par l'offre de transports, la connexion très haut débit ... mais aussi par l'amélioration du cadre de vie, lequel est perçu comme insuffisamment qualitatif ;
- pour les centres de type 5, la question des **"communs"** apparaît centrale avec en particulier la place de la voiture (nuisances qu'elle génère, stationnement) et la qualité des espaces extérieurs (espaces publics, espaces

SYNTHÈSE DE L'ATELIER

Les participants ont été invités à travailler autour de trois priorités pour redonner de l'attractivité résidentielle au centre-ville. Ils ont eux-mêmes défini ces priorités.

PRIORITÉ 1 : COMMENT ÉCONOMIQUEMENT EST-IL PLUS ATTRACTIF DE VIVRE EN CENTRE-VILLE ?

Cette priorité part du postulat que l'attractivité du centre-ville pourrait être augmentée si celui-ci représentait un avantage économique, c'est-à-dire, si le coût de la vie en centre-ville était optimisé par rapport à celui de la périphérie. Les objectifs ou leviers identifiés pour atteindre cette ambition :

Développer la modularité/mutualisation des espaces

L'objectif est d'habiter différemment avec comme principes :

- moins d'espaces privatifs et plus d'espaces communs
- nécessaire pédagogie/ concertation/ sensibilisation : expliquer, concerter sur ces usages (superficie des logements plus grande, modulation d'espaces des logements possible, qualité patrimoniale, mise en avant des notions de quartier/ centre/ proximité des aménités...)

Adapter le fonctionnement des marchés locatifs du centre-ville

L'équilibre économique actuel est mauvais. Le parc locatif privé en centre-ville dégage de la rente sans amélioration du patrimoine. Les pistes opérationnelles :

- augmenter les mécanismes de contrôle de l'entretien du parc de logements (exemple du permis de louer) ;
- mieux connaître le marché locatif ;
- intermédiation locative ou location solidaire afin de lever les barrières d'accès au logement décent pour les ménages modestes.

Repenser le renouvellement urbain

Est-ce que tout doit être rénové ? Cela pose plus largement la question du coût de la rénovation et l'opportunité de réaliser celle-ci.

Les pistes :

- réaliser des diagnostics pour identifier ce qui doit être préservé. Quelle durée de vie d'un bâtiment ? Le coût de réhabilitation doit être mis en rapport avec la période de vie d'un bâtiment.
- raisonner en coût global : intégrer dans les coûts de construction, les coûts de démolition/restructuration ? Le promoteur et l'exploitant doivent en supporter une partie. Cette logique est à assortir d'incitations et de contraintes par la puissance publique

Des leviers de fiscalité à mobiliser :

- TVA réduite
- ORT

PRIORITÉ 2 : LA QUALITÉ DE VIE

Il s'agit d'apporter dans les centres-villes les ingrédients qui en feront des espaces agréables. Pour concourir à cette ambition, la qualité des espaces publics est essentielle pour que les usagers aient envie et plaisir à les pratiquer. L'enjeu est de créer un cercle vertueux en apportant de la qualité. Les objectifs et leviers identifiés :

Remettre à sa juste place la voiture

Comment contraindre la place de la voiture ? L'enjeu est de redonner du plaisir à déambuler. Les pistes :

- des parkings relais avec une offre TC en liaison immédiate et le tout gratuit ;
- la mobilité en développant et faisant porter par la collectivité un système alternatif (co-voiturage, réseau pousse ...). Objectif : remplir les voitures / optimiser l'utilisation de la voiture.

verts ...). Cela est à mettre en perspective du ressenti, de l'ambiance qui est plutôt perçue négativement. Pour ces centres, la diversité de l'offre de commerces, services, équipements est un atout à valoriser.

Pour atteindre ces priorités, plusieurs préalables ont été identifiés :

- **la nature en ville** est, quelle que soit la taille du centre-ville, un ingrédient qui, pour les participants, est indispensable pour lui redonner de l'attractivité ;
- **le bon équilibre entre le besoin de voiture et sa juste place dans l'espace public**. Il s'agit de garantir la qualité des pratiques piétonnes, de réduire les nuisances liées à l'automobile (sonore, pollution, physique par l'invasion de l'espace) tout en ne pénalisant pas les centres et

leurs habitants en y supprimant la voiture. Les participants concluent que, les conditions de la suppression de la voiture en ville n'étant pas encore réunies, il est nécessaire de mieux organiser et contraindre sa place tout en facilitant le recours aux transports en commun et aux modes doux ;

- la qualité à travers **une gestion urbaine** rigoureuse et exigeante ;
- **la place des citoyens et l'animation** à travers les espaces publics, leur animation, les événements et la participation citoyenne.

Le plaisir des espaces publics

Redonner la priorité aux piétons comme pistes d'action avec :

- des aménagements adaptés ;
- le développement d'espaces verts et d'îlots de respiration, d'îlots de fraîcheur dans les espaces publics et privés ;
- balades urbaines pour retrouver le plaisir de déambuler ;
- ponctuer la ville d'animations et d'événements.

Réduire les freins

Supprimer les règles et normes dans les aménagements. Les pistes :

- faire évoluer les compétences des techniciens ;
- tester des expériences (supprimer les feux rouges...) visant à réduire les freins ;
- prendre en compte les pratiques et les usages, recueillir les besoins.

Développer l'accès aux services et commerces

PRIORITÉ 3 : LES COMMUNS

Cette priorité porte sur les espaces publics mais aussi plus largement sur les espaces partagés. Leur qualité ainsi que celle des aménagements est primordiale pour gagner en qualité de vie mais elle suppose aussi la prise en compte des usages et de "l'animation". Les leviers/objectifs intermédiaires sont les suivants :

Rééquilibrer les modes

L'idée n'est pas de passer d'un modèle 100 % voiture à un modèle totalement piéton mais de donner plus de place aux piétons sans pour autant bannir la voiture. Plusieurs pistes pour cela :

- des espaces de stationnement mutualisés avec d'autres fonctions : parking silo multi-services / polyfonctionnel

(voiture, équipements en RDC, play ground sur le toit...), places mutualisées entre résidents et actifs ;

- libérer de l'espace public pour en faire autre chose.

La qualité urbaine

La qualité urbaine se traduit à travers la notion d'espace public capable, pas trop dense, qui laisse plus de place à la respiration et aux flux, aux mobilités douces. Cela passe par la capacité à créer du vide. Les pistes sont les suivantes :

- démolir l'habitat dégradé et utiliser ces dents creuses pour introduire de nouvelles fonctions ;
- dé-densifier : un projet "dents creuses" pourrait être développé ;
- créer des espaces publics ;
- des règles pour créer des ouvertures et de la sous-densité.

Cela contribuera à un ensemble d'enjeux (climatique...)

Animation des espaces publics

La question centrale pour cet objectif et celle des RDC : quelles fonctions? Comment les gère-t-on ?

- Le levier serait de faire des RDC, des espaces transitoires qui vont contribuer à l'animation en les transformant en espaces publics gratuits. La question sous-jacente est celle des modalités d'animation et d'usage de ces rez-de-chaussée.
- Un budget citoyen pour créer des aménagements transitoires, des rencontres dans l'espace public. Comment donner aux citoyens plus de latitudes dans l'aménagement des espaces ?



ATELIER DU 12 NOVEMBRE 2019

TRAVAILLER ET CONSOMMER DANS LES CENTRES-VILLES DE DEMAIN, UNE NOUVELLE EXPERIENCE ?

Sur un format participatif, cet atelier avait pour objectif d'identifier, avec un large panel d'acteurs locaux (société d'aménagement, promoteurs, gestionnaires de tiers lieux, architectes, chambres consulaires, collectivités...), ce qui dans 20 ans pourrait redonner de l'attractivité "économique" aux centres-villes qu'ils soient petits, moyens ou grands.

Sous l'effet des concurrences commerciales, de la fragilisation de la fonction résidentielle, l'attractivité des centres-villes pour les acteurs économiques, les consommateurs et l'emploi s'est parfois érodée. Nombreux sont les centres-villes qui ont perdu des acteurs économiques et avec eux de leur dynamisme. Un des signes les plus marquants constaté ces dernières années reste la perte d'emplois et d'établissements, notamment dans les activités tertiaires et commerciales de proximité. Si le commerce est souvent le réceptacle de cette perte

d'attractivité globale du centre-ville, c'est sur le terrain que la perte d'emplois et de services s'observe, au départ, la dévitalisation économique des centres. Alors que semblent émerger de nouvelles attentes urbaines de la part des nouvelles générations, portées notamment par les nouvelles technologies et les activités émergentes, les centres villes se retrouvent être des destinations d'aspirations à la fois résidentielles mais surtout économiques. Ces opportunités théoriques peinent cependant à trouver une traduction concrète dans l'accueil d'entreprises, notamment du fait de la faible offre immobilière adaptée mais surtout de la disparition du centre-ville en général des radars de la localisation des entreprises. Avec une capacité d'accueil de plus en plus réduite du fait de l'obsolescence du parc tertiaire des centres, dans un contexte de valorisation importante de la périphérie pour des raisons aussi de fonctionnalités, les centres villes ont du mal à prendre aujourd'hui le train de la revitalisation économique.

Face à cette situation, nous avons souhaité interroger les participants autour de trois thèmes :

- à la reconquête de l'emploi périphérique

Comment faire revenir les entreprises en centre-ville ? Quelles cibles ? Comment les attirer ? Quelles activités a-t-on intérêt à attirer en centre-ville ? (logique gagnant-gagnant, c'est bon pour l'entreprise et pour le centre)

- un tissu d'activités de proximité riche et dynamique

Quelles sont les activités de proximité qui vont favoriser l'attractivité d'un centre-ville ?

Les activités relevant de la proximité, c'est-à-dire des besoins courants peuvent elles aussi générer du rayonnement. Quelles sont ces activités de proximité capables de générer du rayonnement ? Quels sont les facteurs de la proximité qui vont générer de l'attractivité ?



- le centre lieu d'expérimentation et d'innovation

Le centre est, par essence, un lieu favorable à l'innovation et à l'expérimentation. Comment peut-il s'appuyer sur le développement des nouvelles pratiques d'achat, de travail pour renouveler son modèle ? Quelle place des centres-villes dans les radars de l'innovation ?

ALORS DEMAIN ?

Impact du e-commerce, développement de nouveaux lieux hybrides et partagés, aspiration à la proximité et à la mixité fonctionnelle, utilisation exponentielle des réseaux sociaux et des nouvelles technologies digitales sont autant d'éléments qui impactent notre rapport à la ville, à l'espace.

Toute la question aujourd'hui étudiée par les prospectivistes urbains est celle de l'impact que ces nouveaux facteurs peuvent avoir sur les centres des villes et sur l'espace urbain en général. Que vont devenir les zones périphériques ? Certains pensent qu'elles doivent se transformer en zones mixtes, pôles de bureaux, nouveaux lieux de vie et de loisirs. Le risque est de pénaliser encore plus les centres dont les atouts sont justement la mixité des usages et fonctions, l'accessibilité... Le devenir de ces espaces périphériques aura un impact majeur sur le destin des centres-villes.

En effet, que ce soit les grands centres ou ceux des villes moyennes, les mutations en cours rebattent les cartes des stratégies d'implantation, notamment pour les activités tertiaires de proximité et les activités émergentes.

Pour l'urbanisme, tout le défi, ici, est d'anticiper les besoins urbains et immobiliers pour retrouver une attractivité économique. En effet, sans capacité d'accueil adaptée, dans un contexte où le marché privé a des difficultés à apporter une réponse, c'est bien l'urbanisme qui est interpellé.

THÈME 1 : UN TISSU DE PROXIMITÉ RAYONNANT

Par sa localisation, la fonction de proximité dans les centres répond aux besoins des résidents, salariés ou habitants, mais aussi, par sa qualité, ses innovations, sa spécificité commerciale ou artisanale, attire bien au-delà.

C'est là l'enjeu de la revitalisation du tissu de proximité des centres, lequel dépasse la simple réponse au besoin de la quotidienneté. Rendre les centres attractifs pour l'ensemble de la commune ou de l'agglomération par une réponse de la proximité, par la qualité de son offre artisanale, et par l'innovation de son animation urbaine et économique est l'enjeu qui attend les centres de demain.

Avec cette notion de tissu de proximité, l'objectif a été d'interroger les participants sur **l'environnement propice au développement économique**. Quelles sont les conditions qui favorisent l'attractivité des activités tertiaires non présentes ?

L'atelier s'est construit autour de trois axes :

- identifier les activités structurantes du tissu de proximité ;
- définir les conditions d'un tissu d'établissements de proximité rayonnant ;
- identifier comment stimuler les facteurs de revitalisation/rayonnement du tissu de proximité ?

Un enjeu de maintien et promotion de la diversité

Concernant le **tissu de proximité**, les participants ont, en préalable, constaté que les activités de proximité sont nombreuses et peuvent atteindre un niveau élevé de diversité. Elles s'organisent selon une logique de cumul : plus les centres sont grands et plus elles y sont nombreuses. Si, pour accueillir/maintenir ces activités, les centres doivent répondre à un certain nombre de conditions "de base" (niveaux de loyers, présence d'offre...), **l'effet cumulatif des activités** (commerces, services, équipements...) **est un facteur d'attractivité en lui-même**. Générateur de flux et d'animation, il va favoriser la pérennisation des activités.

Au regard de cet **enjeu du maintien et de la promotion de la diversité**, plusieurs priorités sont pointées par les participants.

L'accessibilité, un préalable

L'accessibilité se pose de manière cruciale et ce, quelle que soit la taille du centre. Elle recouvre plusieurs dimensions :

- pour les résidents, l'accessibilité est garante du bon fonctionnement du centre. Elle recouvre plusieurs logiques. En premier lieu, celle de l'accès financier pour un large panel de ménages à l'offre des centres-villes. Quant à l'accès physique, c'est lui qui pourra (en particulier pour les plus petits centres) être vecteur de flux, d'animation et formera le socle de la consommation. Au-delà de l'accès, c'est aussi plus largement la question de l'attractivité qui se pose ;
- pour les actifs : la question de l'accessibilité est d'abord celle de la connexion physique par des voiries, des transports en commun ;
- pour l'activité : il s'agit de l'accès physique pour les clients mais aussi pour les fournisseurs. Les problèmes de stationnement, d'horaires de livraison peuvent se cumuler avec d'autres difficultés et devenir ainsi des freins.





L'artisanat dans les centres-villes

Le maintien de l'artisanat dans les centres-villes est un enjeu clé pour les participants. Ceux-ci soulignent plusieurs leviers :

- celle de l'offre foncière et immobilière adaptée ;
- faciliter l'exercice de l'activité notamment à travers les conditions d'accès, de stationnement, de livraison, absence de zones de stockage... ;
- accompagner leur implantation : lever les freins (loyers...).

L'animation, un levier

Le commerce, la consommation renvoient à un enjeu d'animation des centres-villes. Des expérimentations pourraient être réalisées :

- l'amplitude horaire, l'ouverture aux heures ou les actifs consomment (pause méridienne, soir). Des pistes sont à creuser comme la mutualisation d'un local commercial pour plus de diversité dans l'offre (complémentarité) et la capacité à rester ouvert plus longtemps (succession de commerçants sur un même local), enjeu de mutualisation du personnel des commerces ;
- le positionnement commercial : avoir une offre différenciante pour rester compétitif ;
- l'expérimentation de nouvelles formes de commerce : boutiques à l'essai, mieux valoriser la dynamique... ;
- le foncier commercial : réguler les marchés, capter du foncier, faire mieux jouer le droit de préemption commercial.

L'exemplarité des services au public

Le maintien des services au public, avec un besoin d'actions volontaristes pour maintenir l'activité. Il s'agit bien entendu des services publics ainsi que des services privés d'intérêt public mais également de certains services privés (les professionnels de santé notamment). En la matière, plusieurs pistes sont identifiées par les participants :

- pour les services d'intérêt public (agences postales par exemple), la Métropole aurait un rôle de régulateur à jouer. Un travail collectif pourrait être mené pour favoriser leur maintien ;
- pour les professions libérales : des locaux municipaux ou de location à bas prix pour les attirer / maintenir (exemple de Puylobier) ;
- favoriser des pôles d'accès aux services ;
- enjeux de créer de petits espaces hybrides à mutualiser de types tiers-lieux.

Les pôles d'échanges : des hubs de proximité

Les pôles d'échanges sont des espaces idéaux pour développer les fonctions de proximité. Connectés, lieux de flux, ils sont parfaitement adaptés pour développer une offre de services, tiers lieux ... L'enjeu reste celui de leur connexion au centre-ville afin qu'ils soient complémentaires à celui-ci.

THÈME 2 : RECONQUÉRIR L'EMPLOI PÉRIPHÉRIQUE

De nombreuses entreprises ont quitté le centre-ville ou se sont installées en périphérie sans jamais imaginer s'installer en centre-ville. Demain, il faut changer la donne et faire revenir ces entreprises dans le centre-ville afin de redéployer le cercle vertueux de leur revitalisation.

Tout l'enjeu de cette stratégie est d'une part, de **cibler les activités urbano-compatibles**, qui ne trouvent pas de réponses de localisation adaptées dans ou proche des centres villes. En effet, une grande partie du tissu d'activités tertiaires, n'ayant pas forcément de besoins fonctionnels spécifiques propres à la périphérie, s'y installe ne trouvant aucune solution alternative en centre-ville. Et d'autre part l'enjeu est **d'accompagner la production de lieux adaptés** dans ou proches des centres.

Les activités émergentes, mais aussi plus classiques : (juridiques, bancaires, administratives...) sont autant d'activités qui aujourd'hui ont de plus en plus tendance à se déplacer en périphérie, faute d'offres et de vision claire. Comment y remédier ? L'objectif visé à travers ce thème est de définir les conditions afin d'attirer des activités installées en périphérie et pour maintenir celles structurantes dans les centres.

Quelles cibles ?

La première question qui s'est posée est celle des cibles. Qui attirer dans les centres-villes et sous quelles conditions ? Cette question en appelle plusieurs autres : qu'est-ce qu'une activité urbano-compatible ? Quelles activités peuvent trouver un intérêt à s'installer dans le centre et quelles activités le centre a-t-il intérêt à attirer ?

Les participants ont pointé plusieurs pistes :

- **le tissu tertiaire** (le tertiaire administratif, le tertiaire de proximité, le tertiaire logistique), dans la métropole, il est plus en périphérie qu'ailleurs. C'est donc une cible potentielle. Pour les plus grands centres-villes, la cible se porte sur toutes les activités tertiaires à valeur ajoutée ;
- **les activités de proximité** ;
- **Les activités publiques** ont leur place dans les centres-villes ;
- **la ville productive** en faisant revenir de petites productions en centre-ville.

Quelles conditions d'accueil ?

Remplit-on les conditions nécessaires pour attirer ces cibles ? Les participants pointent de nombreuses contraintes, lesquelles incitent, avant de s'interroger sur les cibles, à apporter des solutions :

- **le parc immobilier inadapté** : le parc de seconde main est obsolète et se compose majoritairement de petites surfaces (80 % des locaux ont une superficie inférieure à 200 m²). L'offre existante est locative, en seconde main et mal localisée ;
- **absence de foncier et de locaux disponibles** : carence d'offre de 1000 m² dans les centres-villes en location ou à l'achat. L'enjeu du développement de l'offre de grands plateaux (1000 m²) est pointé par les participants. La question des normes PMR avec la question de l'accessibilité et la capacité à trouver de nouveaux espaces pour développer des fonctionnalités différentes ;
- **un manque de lisibilité de l'offre** : les opérateurs privés doivent savoir où s'adresser, il faut faire connaître le potentiel d'offres ;
- **une problématique de modèle économique** : le manque de rentabilité lié à la taille et l'absence de dispositif sur la réhabilitation du parc économique existant ;
- **la concurrence logement / bureau** ;
- **les normes** : PMR, sécurité, stationnement...

Réduire les contraintes

Si le contexte est favorable pour les cinq prochaines années, l'addition de ces contraintes a un effet cumulatif bloquant. Pour réduire ces contraintes, plusieurs leviers :

- la mise en place de mécanismes permettant de **produire une offre de locaux de 1000 m²** (rassurer et attirer les opérateurs, capitaliser du foncier...). Une stratégie de préparation d'offres foncières est à mettre en place ;
- **la communication et l'organisation** du portefeuille d'offre disponible ;
- **l'optimisation des locaux vacants** : un chantier est à ouvrir sur ce sujet. Ce sont des espaces qui peuvent être reconvertis. Il est nécessaire de préparer cette offre et de la marketer rapidement. L'équation financière est difficile et des bonifications pour la production de bureaux seraient nécessaires (surélévation, assouplissement des règles...) ;
- **la régulation centre/périphérie** ;
- **un plan d'action de redynamisation** du marché commercial et de bureau ;
- proposer des **îlots démonstrateurs** à Marseille pour ensuite appliquer ailleurs sur la métropole. Ils pourraient permettre de tester des solutions alternatives ;
- **recréer des conditions** pour le secteur privé d'aller vers ces opérations : organisation pour les opérateurs d'une péréquation entre plusieurs lots ...

LES CENTRES DE TYPE 4 : DES OPPORTUNITÉS À SAISIR

Le développement d'une offre en lien avec la desserte ferroviaire est un enjeu pour ces centres-villes. Ils pourraient entrer dans une logique de développement d'une couronne tertiaire autour de ces centres-villes avec un enjeu fort de contrôle des activités qui s'y implantent. Actuellement, la localisation des activités tertiaires dans ces communes est liée à des effets d'opportunité. Cela ne permet pas de structurer l'offre et de constituer du stock. Il est nécessaire de mettre en place des mécanismes de régulation.

THÈME 3 : LE CENTRE VILLE DE L'INNOVATION

Les centres villes concentrent une diversité d'usages et de fonctions qui en font un terreau propice à l'expérimentation et l'innovation. Pour le développement économique, c'est essentiellement dans les modes de consommer et de travailler que les évolutions sont les plus marquées, et les centres ont tout intérêt à s'y adapter.

Faire du e-commerce un moteur de proximité

Le commerce en ligne est désormais une pratique largement diffusée auprès des consommateurs. Le e-commerce représente aujourd'hui 6 % de part de marché -toutes thématiques commerciales confondues- dans la métropole (source SDUC). Cette mutation importante dans les modes de consommation questionne : est-ce la fin de la consommation "physique" pénaliserait les centres commerciaux mais aussi le commerce de centre-ville ? Ou plutôt s'agit-il d'opportunités offertes par de nouveaux modèles économiques et pratiques de consommation ?

Et si le e-commerce n'était pas nécessairement l'ennemi du centre-ville

Le e-commerce génère un volume important de flux, pour les centres-villes, l'enjeu est de bénéficier de ces flux. Comment et pourquoi pourraient-ils capter le client internet ?





La question du e-commerce est à apprécier à l'aune de plusieurs tendances :

- les aspirations des nouvelles générations, notamment le retour en centre-ville ;
- l'évolution des zones commerciales ;
- l'adaptation des petits commerces de proximité ;
- les stratégies des grandes enseignes qui tendent à développer une offre "type city marchés" en centre-ville (- 1000 m² pour ne pas passer en Commission départementale d'aménagement commercial - CDAC) ;
- un lieu principal d'acte d'achat qui change : on passe de la boutique physique à son canapé ;
- un changement de perception de l'acte d'achat et du temps passé.

Ces tendances impliquent une évolution du commerce "traditionnel" mais aussi plus largement des fonctions des centres. En ligne de mire, **la bonne articulation entre le service apporté, l'acte d'achat et l'impact sur l'environnement** (les flux générés...). Alors, quelle stratégie commerciale adopter : comment vont évoluer les centres commerciaux ? Comment permet-on au centre-ville de s'adapter ? Comment réinvestir les centres villes, hors grandes enseignes ? Si présence de grandes enseignes : création de flux, comment profiter de ce flux ? Le format relais pick-up permet aussi de créer du flux

Les participants ont construit un point de vue sur les impacts du e-commerce. Ils ont défini en quoi il peut être bénéfique aux centres-villes et sous quelles conditions.

E-COMMERCE, FONCTIONS TRADITIONNELLES DU CENTRE-VILLE : UNE COMPLÉMENTARITÉ À DÉFINIR

La complémentarité e-commerce / commerce traditionnel :

- le e-commerce peut être une source de valorisation d'un commerce patrimonial ;
- pour les commerces ayant pignon sur rue, la présence d'une plate-forme peut les aider à compléter leur activité. In fine, cela contribue à moins de vacance (le commerçant vend sur internet pour faire du bénéfice et pouvoir conserver sa boutique). Toutefois, cela concerne les gros commerces, quid des indépendants ;
- le e-commerce n'est pas incompatible avec les autres activités. La notion de valeur ajoutée est très importante, il faut que le commerce physique apporte quelque chose en plus : du lien social, des produits innovants, la valorisation d'un commerce traditionnel ;
- l'enjeu pour les commerces "traditionnels" est celui de créer de la valeur ajoutée face au e-commerce.

L'articulation des offres

Tout cela implique **une articulation entre le commerce physique, le quartier et le e-commerce**. Une vision d'ensemble, de complémentarité entre grandes enseignes et petits commerces, le développement de la notion de commerces "variés" est nécessaire.

La proximité et le lien social à travers le e-commerce

- Les lieux de "collecte" d'achats sur Internet sont stratégiques : comment faut-il générer un autre achat ou une autre activité ? Il faut capter le client pour qu'il vienne récupérer son colis. Cela pourrait passer par de l'innovation technologique ;
- dans les petits centres : question des casiers pour recevoir les commandes e-commerce.

Au regard de ces pistes, les participants insistent sur la valeur ajoutée dans une vision d'ensemble dans l'articulation des commerces et des fonctions.

LES TIERS LIEUX : NOUVEAUX LIEUX DES PROXIMITÉS ?

Espaces de rencontres et d'échanges entre des personnes mais aussi des compétences variées, les tiers lieux permettent aux actifs de travailler entre le domicile et le lieu d'emploi. Ils peuvent prendre la ou les formes d'espaces de coworking, d'ateliers partagés, de fablab, et peuvent accueillir des services hybrides (boutiques partagés, café, épiceries, ressourceries...). Les tiers lieux peuvent ainsi constituer une alternative intéressante pour palier aux effets négatifs des flux domicile-travail, et venir consolider les centralités urbaines où ils s'implantent. Ce modèle économique a trouvé sa place dans les nouvelles façons de travailler, principalement dans les grands centres urbains, avec toutefois un développement progressif dans de plus petits centres.

Ce temps d'échanges avait pour objectif de mieux comprendre ce qui fait le succès des tiers lieux, et est-ce que tous les centres sont propices à leur accueil dans ces conditions ? Les tiers lieux sont-ils d'épiphénomènes ? Est-ce une tendance de modification de fond des modes de travail ? Dans les centres, quels tiers lieux, dans quelles conditions et pour qui ?

Ce vaste sujet a été brièvement abordé. Les échanges ont permis de pointer les enjeux des tiers lieux. En effet, chacun veut son tiers lieu mais pour quoi faire ? Le tiers lieu permet de :

- créer de l'animation ;
- créer du flux ;
- redonner une densité économique au centre ;
- favoriser le lien social.

Les tiers-lieux, quels enjeux ?

- Donner de la visibilité pour son environnement proche, les habitants ;
- accroître la mixité fonctionnelle ;
- être le support d'un tissu serviciel qui pourrait fonctionner avec le tiers lieu ;
- être au plus proche du besoin : le besoin est différent en fonction de la taille du centre ;
- Répondre à la demande des auto entrepreneurs, être flexible.

Des tiers lieux dans les petits centres

- Les projets sont tout à fait possible dans les petits centres, il leur faut veiller à bien prendre en compte le besoin spécifique (des réunions publiques en amont du projet pour cibler un peu plus la demande) ;
- les investisseurs privés peuvent intervenir, mais ils doivent être soutenus par un investissement public important ;
- plus le centre est petit, plus il est important de mutualiser avec d'autres fonctions. Pourquoi ne pas ouvrir un équipement public pour en faire un tiers lieu ?

Les tiers lieux représentent une opportunité, celle d'accompagner un mouvement de retour vers le centre. Pour les plus grands centres, ils sont un moteur de visibilité et un support de marketing territorial. Ce sont aussi des espaces de "construction", c'est-à-dire, sur la base desquels d'autres fonctions peuvent se greffer ainsi que de nouvelles dynamiques vertueuses pour les centres-villes.



ATELIER DU 21 NOVEMBRE 2019

QUELLES FONCTIONS POUR LES CENTRES DE DEMAIN, QUELLE FORME URBAINE ?

Les deux premiers ateliers ont dégagé des enjeux fonctionnels pour les centres villes de demain autour de l'habitat et de l'économie. Cet atelier avait pour but de faire le lien avec la capacité des tissus des centres villes à répondre à ces enjeux.

Les centres villes sont-ils capables d'accueillir les fonctions urbaines liées aux nouveaux modes de vie ? Comment les adapter ?

Trois tables rondes ont été organisées avec une vingtaine d'acteurs de l'aménagement du territoire autour de trois thèmes :

1. Quel projet pour les centres anciens ? sont-ils capables d'évoluer ? quelles fonctions urbaines leurs tissus peuvent-ils accepter ? comment concilier patrimoine et évolution ?

2. Où se trouvent les ressources et les potentiels de projet dans un tissu de centre-ville pour accueillir de nouvelles fonctions ? Quels tissus propices à l'évolution ? Quelle optimisation du foncier pour augmenter le potentiel ?

3. Quelle place donner à l'espace public ? comment l'animer ? quelles aménités de confort ? quelle qualité d'aménagement ? quel partage des modes de mobilité ?

La question de l'adaptabilité des tissus a fait ressortir de manière dominante beaucoup d'enjeux autour des outils de l'aménagement du territoire. Processus de projet, outil opérationnels, règles, normes, décisions... un système opérationnel qui freine beaucoup d'actions et qui mériterait d'être repensé dans sa globalité. Les contraintes opérationnelles seraient alors liées davantage au processus qu'aux tissus en eux-mêmes.

SYNTHÈSE DE L'ATELIER

Les priorités identifiées par les participants par thème.

QUEL PROJET POUR LES CENTRES ANCIENS ?

Le postulat de cette table ronde était celui de la nécessité de faire évoluer les centres-anciens. En effet, lors des analyses du fonctionnement des centres, une problématique de "centre-ancien" est rapidement apparue. Les fonctions économique, résidentielle... y sont bien souvent fragilisées avec des difficultés à mettre en adéquation les caractéristiques du bâti et de la trame des centres-anciens avec les besoins actuels. Dans cette optique, plusieurs sujets interpellent : les tissus des centres-anciens sont-ils capables d'évoluer ? Jusqu'où faut-il rénover ? Quel mode d'opérationnalité serait le plus pérenne ? Comment assouplir les règles d'urbanisme tout en respectant les qualités patrimoniales du tissu et du bâti ? Faut-il à tout prix reconstruire ou préférer une dé-densification du tissu ? Que peut-on insérer comme programmation attractive dans un centre ancien ? Comment améliorer leur accessibilité ?

Les participants de cette table ronde ont rapidement abouti au consensus de prioriser la préservation des centres-anciens.

Au regard de cet enjeu, ils ont identifié 3 priorités :

- le centre ancien est un bien commun ;
- le centre-ancien n'a pas pour objectif d'accueillir toutes les fonctions ;
- le centre ancien est obligatoirement lié à son environnement immédiat (autre partie du centre-ville ou faubourg) dans son fonctionnement.

Le centre ancien est une exception qui mérite un traitement exceptionnel et des procédures exceptionnelles. Il a un caractère morphologique complexe et unique qui fait son attractivité mais qui ne peut pas accueillir toutes les fonctions. C'est pourquoi le centre ancien fonctionne avec sa périphérie.

1. Le centre ancien est un bien commun

Les centres anciens étant exceptionnels, ne sont ni reproductibles, ni redéfinissables. Ils se sont toujours adaptés et ont des qualités de survie de leurs expériences. Le centre ancien comme bien commun doit faire partie d'une pédagogie forte auprès des acteurs de l'aménagement du territoire et des élus territoriaux. On peut intervenir sur les centres anciens mais de manière délicate et ponctuelle pour améliorer leur attractivité. Ces interventions pourront alors apporter du confort, de la lumière, des déambulations, de la végétation, des traverses, des



QUELS POTENTIELS DANS UN TISSU DE CENTRE-VILLE POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES FONCTIONS ?

Il ne faut pas attendre des centres-villes qu'ils offrent aux opérateurs du foncier nu, directement exploitable. Il convient donc d'identifier, voire de fabriquer des ressources. Entre reconversion, optimisation et astuces, quels potentiels dans les centres villes ?

On ne peut pas accueillir de nouvelles fonctions en centre-ville ou c'est trop difficile, est-ce réellement le cas ? Quelles sont les ressources "cachées" des centres villes ? Comment rétablir un équilibre coût (difficultés à faire)/bénéfices (avantage à rester/faire dans le centre-ville) positif ? Le tissu de faubourg, levier de l'évolution des tissus de centres villes ? Les friches urbaines et économiques comme nouveau réceptacle des nouveaux modes de vie ? Comment optimiser le foncier en termes de programmation et de mutualisation ?

Les participants ont identifié trois priorités :

- la mutualisation des équipements et des différentes fonctions ;
- la modularité pour les rez-de-chaussée ;
- l'adaptation des outils de la réhabilitation

Le centre-ville est un espace de contrainte au sein duquel l'opérationnel est complexe. La production neuve est complexe, coûteuse et risquée et les freins à la réhabilitation nombreux. Ainsi, les opérateurs tendent à se détourner des centres-villes. Faire plus en centre-ville c'est faire des efforts, revoir les priorités territoriales mais c'est aussi changer les modes de faire.

1. Mutualiser les équipements et les différentes fonctions

À travers cette piste apparaît l'enjeu d'éviter la mono programmation pour limiter les déplacements pendulaires. Cela passe par le maintien des fonctions dans les centres villes, en premier lieu celles publiques. Tout le monde s'accorde sur cette priorité, il faut maintenir les équipements en centre-ville. Lorsque les besoins évoluent, que les normes s'imposent, il est plus complexe de conserver ce cap d'autant plus que la réglementation n'oblige pas à mesurer les conséquences de ce mouvement vers les périphéries. Les participants de l'atelier proposent donc que les financeurs publics sollicitent une étude d'impacts. L'objectif est d'inviter à réfléchir aux conséquences pour favoriser l'émergence de solutions alternatives.

La mutualisation est également une piste proposée. Elle se confronte à plusieurs difficultés qu'il est nécessaire de lever : les entraves liées à la réglementation, aux risques et plus globalement à la responsabilité. Il apparaît donc nécessaire de sécuriser l'utilisation et de clarifier les responsabilités.

2. La modularité pour les rez-de-chaussée

Il s'agit d'envisager le rez-de-chaussée comme un espace ouvert aux différents usages et sur la ville. Cela nécessite un découloignement pouvant accueillir une multiplicité de fonctions. Les rez-de-chaussée deviennent ainsi des espaces animés. Au-delà des rez-de-chaussée, l'enjeu pointé est celui de l'espace privé d'intérêt public, principe à promouvoir pour limiter le recours à l'équipement public. Pour cela, il serait utile d'en intégrer le principe dans les cahiers des charges.

3. L'adaptation des outils de la réhabilitation

Les participants s'accordent sur l'inadaptation de l'ingénierie de la réhabilitation et la nécessité qu'un autre acteur public émerge. De nouveaux processus sont également à mettre en place pour mieux adapter les interventions aux besoins et aux contraintes rencontrées.

Face à ces priorités, les participants pointent plusieurs leviers :

- pour l'enjeu de mutualisation des équipements : la nécessité de **faire émerger des acteurs publics spécialisés** en charge de la gestion de ces équipements. Au-delà de cet enjeu, la réversibilité des projets est aussi un potentiel important. Cela permet de faire plus de bâtiments évolutifs et de faire évoluer leur vocation au cours du temps pour accueillir de nouvelles fonctions ;
- pour les rez-de-chaussée : la création d'un **dispositif spécifique d'animation et de communication** autour de cet espace afin d'identifier des projets, des opérateurs... ;
- pour la réhabilitation : deux leviers principaux, le premier est le **dialogue compétitif** et le deuxième vise à améliorer l'équilibre financier de ces opérations sans pénaliser l'acteur public (déficit foncier). Il s'agit de créer des **échelles d'intervention multi-sites** pour opérer des péréquations. Cela nécessite de définir et atteindre un seuil de rentabilité

Plus largement, en termes d'aménagement du territoire, les participants militent pour une planification dynamique qui permet une adaptation des documents en continu. Celle-ci est à croiser avec une logique de projet par trame capable d'adaptation et d'éviter l'obsolescence.

QUELLE PLACE DONNER À L'ESPACE PUBLIC ?

Les espaces publics sont plus que de simples "lieux", support des pratiques des habitants, de l'animation et de la sociabilité, de leur conception à leur gestion, ils requièrent une attention toute particulière.

Cette table ronde a cherché à identifier des leviers pour améliorer les espaces publics et ainsi optimiser le rôle qu'ils jouent dans le fonctionnement des centres-villes. Plusieurs interrogations ont guidé les débats : quels aménagements / ouvrages pour limiter la voiture en centre-ville ? Comment animer l'espace public, par quels usages ?

Quelles aménités de confort ? Quelle qualité d'aménagement ? Quels aménagements de partage des modes de mobilité ? Quels seront les nouveaux aménagements pour le stationnement ? Quelle place aura la nature en ville ?

Trois priorités retenues :

- le processus de projet ;
- l'animation des espaces publics ;
- la cohabitation des modes de mobilité.

L'espace public est un objet urbain complexe, c'est tout à la fois un "vide" qui contribue à composer l'image, le caractère d'un centre-ville et un lieu de pratiques. Celles-ci y sont spontanées et c'est à l'espace public de s'adapter aux besoins de ses usagers. Il est tout à la fois un aménagement qui répond à un cahier des charges, des normes, des contraintes et un cadre qui se doit d'être accueillant, facilitateur et confortable. Ce paradoxe n'est qu'apparent et la recherche du "sens" à travers l'élaboration des espaces publics est la voie de la réconciliation.

1. Le processus de projet

Le processus de conception des espaces publics connaît certaines lacunes qui se répercutent ensuite sur leur qualité, leur utilisation et leur gestion. En premier lieu, les participants pointent un processus de projet bien souvent grippé et insuffisamment partagé. Des améliorations sont à apporter dès les premières étapes : les modalités de choix du projet lauréat devront davantage valoriser la qualité des projets, plus s'appuyer sur l'expertise d'usage mais aussi valoriser l'évolutivité du projet. À cela s'ajoute des normes contraignantes alourdies par des règles locales surajoutées qui bloquent parfois la qualité des projets. Par ailleurs, le projet ne s'inscrit pas toujours dans une stratégie globale qui anticipe la gestion de l'espace et son entretien, son usage mais aussi de façon plus pragmatique les conséquences du chantier. Les interlocuteurs du processus du projet sont souvent trop nombreux et les décisions parfois contradictoires ou manquantes. La coordination est un enjeu et, quelles que soient les contraintes, pour chacun l'ambition du projet reste la première priorité.

2. L'animation des espaces publics

L'animation des espaces publics émane de leur appropriation par les usagers. Cela nécessite de bien identifier, en amont, les usages possibles afin de penser l'espace de façon inclusive (non dédié à un seul usage) et de respecter la singularité des usages des centres-villes. Le constat des participants pointe une privatisation croissante de l'espace par un mono-usage. Cela se traduit par des espaces publics ségrégués et fermés (aires de jeux, city stades...), privatisés pour consommer (terrasses, devantures), occupés par la voiture... ; mais aussi par des espaces vides, sans aménités. La qualité des espaces publics, à travers notamment la qualité d'usage, doit rester la priorité. Elle se concrétise à travers le choix des matériaux mais pas

uniquement, la place du végétal, les objectifs assignés à l'espace, l'insertion dans l'environnement... sont tout aussi importants.

3. Cohabitation des modes de mobilité

Alors que la voiture est de plus en plus écartée des centres villes, elle occupe une très large partie de nos espaces publics. En effet, des besoins restent (desserte logement, livraisons etc...) en lien avec l'offre en transport en commun. Les piétons et les modes actifs sont trop souvent les parents pauvres de l'aménagement des espaces publics.

Les centres villes ont chacun des enjeux de desserte distincts et des caractéristiques morphologiques différentes, la place de la voiture et des modes actifs est donc à évaluer au cas par cas.

Pour atteindre ces priorités, plusieurs leviers ont été identifiés :

- des leviers en amont, c'est-à-dire dès le **diagnostic** (partagé en identifiant clairement les usages potentiels du site) et l'élaboration des cahiers des charges et **les critères de sélection des offres** (critères d'évaluation du processus participatif et évolutif de projet...), intégrer **la participation des usagers / habitants très en amont, dès la conception du projet** (via des marches exploratoires, cartes sensibles, ateliers de concertation) ;
- concernant le montage et la stratégie, le premier préalable est de **revoir en profondeur le processus de projet en clarifiant le rôle de chacun** (décision, mise en œuvre, gestion et entretien) et en s'assurant du **portage politique du projet**. Plusieurs leviers : **la concertation** avec tous les services concernés, **la pédagogie** avec les acteurs, **l'anticipation** en prévoyant très en amont la gestion du temps long du processus. Celle-ci est l'occasion **de tester les usages**. Les aménagements provisoires et transitoires sur des usages sont une bonne façon d'organiser cette période difficile ;
- la problématique des règles reste un frein majeur. Il faut tenter **d'assouplir les règles locales pour les adapter à la morphologie des tissus** et, a minima, se rapprocher des règles nationales ;
- pour le volet de l'animation des espaces publics, une philosophie est proposée par les participants, celle **de passer de l'aménagement d'espaces à la création de lieux**. Cela invite à penser différemment l'usage, le confort, la qualité... ;
- la cohabitation des modes de mobilité a aussi été riche de propositions qui s'organisent autour de l'enjeu de **réduire la place de l'automobile dans les centres villes tout en assurant leur accès et leur transit** : meilleur partage de l'espace, aménager les espaces publics pour intégrer la voiture sans qu'elle monopolise l'espace, organiser l'offre de stationnement, aménagements des cheminements piétons de liaison, développement d'une offre TC performante (selon l'échelle du centre).



ANNEXES





MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les présents cahiers s'inscrivent dans le cadre d'un programme mutualisé d'études régi par la convention partenariale "Envie de ville" pour réinvestir les centres urbains de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette convention vise à construire ensemble une évaluation des priorités et des leviers d'actions pour réinvestir les centres urbains de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Celle-ci s'inscrit dans une vision décloisonnée des acteurs, des outils et des dispositifs existants. Pour ce faire, les partenaires s'associent autour d'un programme mutualisé d'études de diagnostic et de stratégie qui portera sur les centres urbains des 92 communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont Aix-en-Provence et Marseille, ainsi que sur les principaux noyaux villageois marseillais. L'objectif poursuivi par les partenaires est de décliner cette stratégie à travers des plans d'actions partenariaux à l'échelle singulière des centres urbains, répondant à la demande des communes. Pour ce faire, ils conviennent d'impulser et de soutenir ensemble un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Les analyses réalisées ont permis de produire les présents cahiers, lesquels s'intègrent dans un programme mutualisé d'études sur les centres urbains de la Métropole Aix-Marseille-Provence, visant :

- l'identification des priorités stratégiques d'une politique partenariale de réinvestissement des centres urbains, sur la base d'un diagnostic territorial ;
- le renforcement de la capacité du système d'acteurs locaux à réinvestir les centres urbains, sur la base d'une analyse co-construite du système local des acteurs, des outils et des dispositifs ;
- la conception d'une stratégie collective, partagée entre les signataires et avec les acteurs du territoire ;
- la préparation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Attendus de la démarche de diagnostic territorial

Le diagnostic territorial ayant permis l'élaboration des présents cahiers vise les objectifs suivants :

- proposer une analyse globale et transversale du fonctionnement des centres de la métropole ;
- proposer une typologie des centralités pour permettre à la Métropole de prioriser, mais aussi d'adapter les stratégies et les outils d'intervention ;
- dresser un état des lieux des atouts / dysfonctionnements des centralités, mais aussi des leviers et priorités opérationnelles au regard des projets en cours et à venir et ce, dans la perspective fixée par les documents de planification et politiques sectorielles pilotées par la Métropole.

Trois phases d'analyses

La connaissance des caractéristiques des centres et la compréhension de leur fonctionnement se sont appuyées sur trois étapes :

- définir le périmètre des centres ;
- analyser l'ancrage territorial des centres dans la métropole ;
- caractériser le fonctionnement et les dysfonctionnements des centres.

Une phase complémentaire permettra d'apporter un regard prospectif sur les perspectives pour les centres.

QUELLE DÉFINITION ET QUEL PÉRIMÈTRE DES CENTRES ?

Les partenaires de l'étude ont retenu la définition suivante du "centre-ville" : les centres sont définis comme la/les centralité(s) principale(s) de chaque commune. Ils se caractérisent comme un territoire plus dense que son environnement. De plus, ils sont plurifonctionnels et concentrent les fonctions et leur diversité.

Comment délimiter les centres ?

Il est complexe (et pas toujours pertinent) de délimiter ce qu'est le périmètre d'un centre-ville. En effet, il est à géométrie variable, c'est-à-dire différent selon les fonctions qu'exerce le centre. De même, il évolue dans le temps. Toutefois, pour des raisons techniques, il nous était indispensable de délimiter les centres.

Pour la délimitation à proprement parlé de chaque périmètre de centre, un travail cartographique a été réalisé en partenariat avec l'Aupa afin de :

- repérer les concentrations de plusieurs fonctions et les secteurs de densité pour chaque fonction (cartes de densité : population, emplois, commerces, services, logements...). Données carroyées ;
- analyser les différences / spécificités typo-morphologiques et paysagères des centres pour la définition de leur périmètre, dans les territoires où ces éléments seront disponibles (bâti, trame urbaine, espaces publics...);

DEFINITION DES PERIMETRES DE TRAVAIL



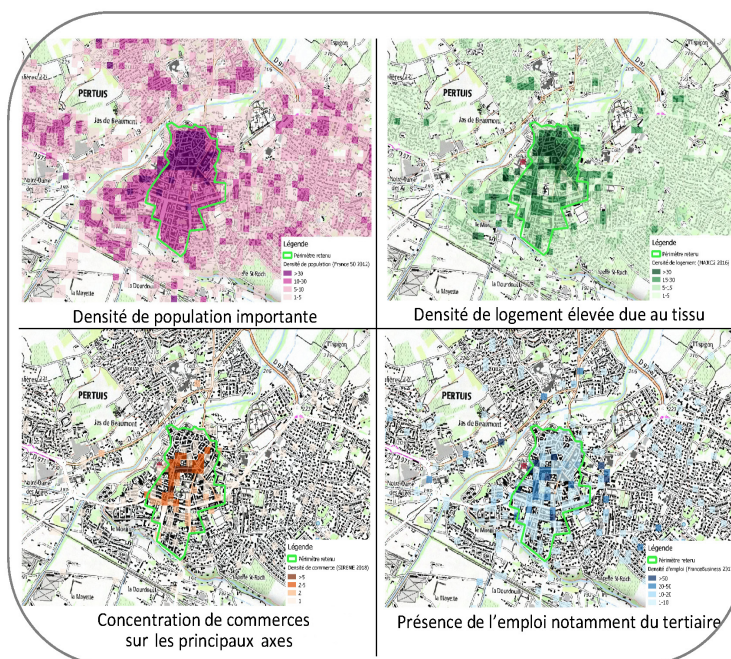
Travaux techniques :

- Approche cartographique à l'échelle infra-communale : densité, concentration des fonctions, diversité des fonctions
- Ajustement des périmètres avec la typomorphologie et un travail de terrain

Validation technique par les CT

Des périmètres modifiés et renvoyés aux CT pour validation

119 périmètres définis



Résultats :

- 119 centres dont 41 appartenant à des communes « polycentriques » (14 communes)
- Plus de 420 000 habitants (23% de la métropole), 93 000 établissements (35%-sirene 2018).
- Des échelles de centres très différentes : pour la majeure partie d'entre eux, le diamètre est inférieur à 300 m
- Un isochrone de 10 minutes à pied : vers le centre « potentiel »

- identifier les logiques de flux de mobilité par un travail de repérage des espaces les mieux desservis et donc les plus accessibles (isochrones marche à pied, TC, réseau viaire) ;
- mesurer la diversité au sein de chaque fonction dans les territoires repérés précédemment (de l'habitat, de l'offre commerciale...).

Un travail de photo-interprétation et de terrain ont permis de dessiner des périmètres de travail, lesquels ont été soumis à validation auprès des référents désignés dans les Conseils de territoire de la Métropole.

Comment a été délimitée la zone tampon autour du centre ?

Le centre n'étant pas un périmètre figé, le choix retenu pour prendre en compte cette logique a été celui d'introduire une notion de "zone tampon".

La "zone tampon" correspond au territoire couvert en 10 minutes à pied depuis les principales fonctions du centre (secteurs du centre les plus denses). Ce périmètre prend en compte les coupures urbaines, difficultés de franchissement et le relief.

QUEL ANCRAGE TERRITORIAL DES CENTRES ?

Mieux comprendre le fonctionnement et les problématiques des centres nécessite de bien cerner l'ancrage de chacun d'entre eux dans son environnement. Qualifier l'inscription des communes dans un fonctionnement et des dynamiques plus vastes permettra de mieux comprendre les enjeux propres à chaque centre.

Pour réaliser cette étape, le travail a consisté à identifier la contribution de chaque commune aux flux internes au territoire :

- domicile-travail : est-ce que la commune a une fonction économique majeure ? À quelle échelle (proximité, métropolitaine...) ? Est-elle à vocation résidentielle dominante ? Il s'agit, à travers les flux entrants et sortants de la commune de définir son bassin d'attractivité économique (pour l'emploi) et pour la fonction résidentielle (migrations résidentielles) ;
- flux touristiques : identifier les communes à vocation touristique et les différentes natures de vocation touristique (grand tourisme, tourisme local) ;
- motifs de déplacements par commune : analyse des motifs de déplacements pour chaque commune qui permettra de conforter les analyses précédentes en pointant les vocations principales pour chaque commune (économique, résidentielle...).





QUELS CARACTÉRISTIQUES, FONCTIONNEMENTS ET DYSFONCTIONNEMENTS ?

Comment qualifier les fonctions présentes dans chacun des centres du territoire (résidentielle, économique, commerciale, touristique...) au regard de leur environnement ? Aux vues de ces fonctions et de l'ancrage territorial des centres, quels profils de centres se dégagent ? Quelle hiérarchie d'enjeux ? Quelles particularités ? Quelle typologie de centres ?

Ce troisième temps, à travers un panel d'indicateurs, a permis d'identifier les grandes caractéristiques des centres, les uns par rapport aux autres mais aussi au regard de leur périphérie et, dans la mesure des informations disponibles, de leurs potentialités. Il se traduit par la construction de la typologie présentée dans ce cahier.

Définition des indicateurs d'élaboration de la typologie

L'identification des indicateurs pour construire la typologie a été co-produite avec le groupe de travail. Ainsi, un large panel d'indicateurs disponibles à une échelle fine a été défini afin d'identifier les spécificités des centres, la diversité des situations et les grandes tendances évolutives. Une attention particulière a été portée à la compréhension des logiques d'articulation / concurrence entre centre et périphérie.

Deux principaux axes ont été analysés :

- les fonctions présentes dans les centres (habitat, mobilité, économie, nature en ville...);
- la trame urbaine (voir le cahier trame urbaine) avec une analyse de la typomorphologie, des espaces publics, des paysages et des documents d'urbanisme.

Le croisement des caractéristiques dominantes des centres et des éléments de leur ancrage territorial ont permis de d'établir deux typologies : une fonctionnelle et une de trame urbaine.

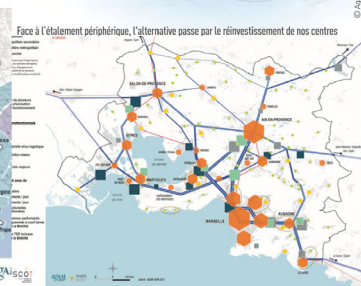
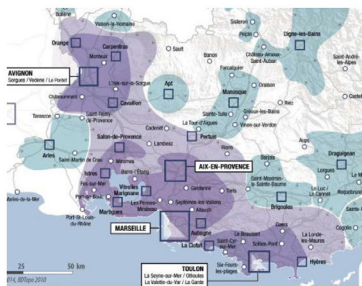
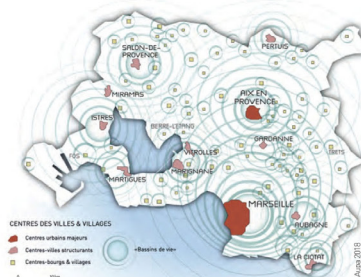
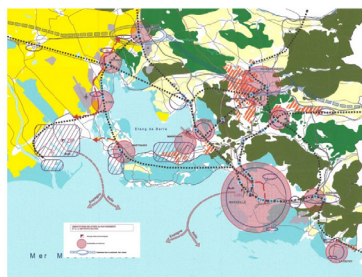
MISSION 2 ANCRAGE TERRITORIAL DES CENTRES



Travaux techniques :

- Les mobilités au sein de la métropole (migrations alternantes et résidentielles)
- L'accessibilité des centres
- Les centres dans les politiques sectorielles et d'aménagement
- Les vocations dominantes

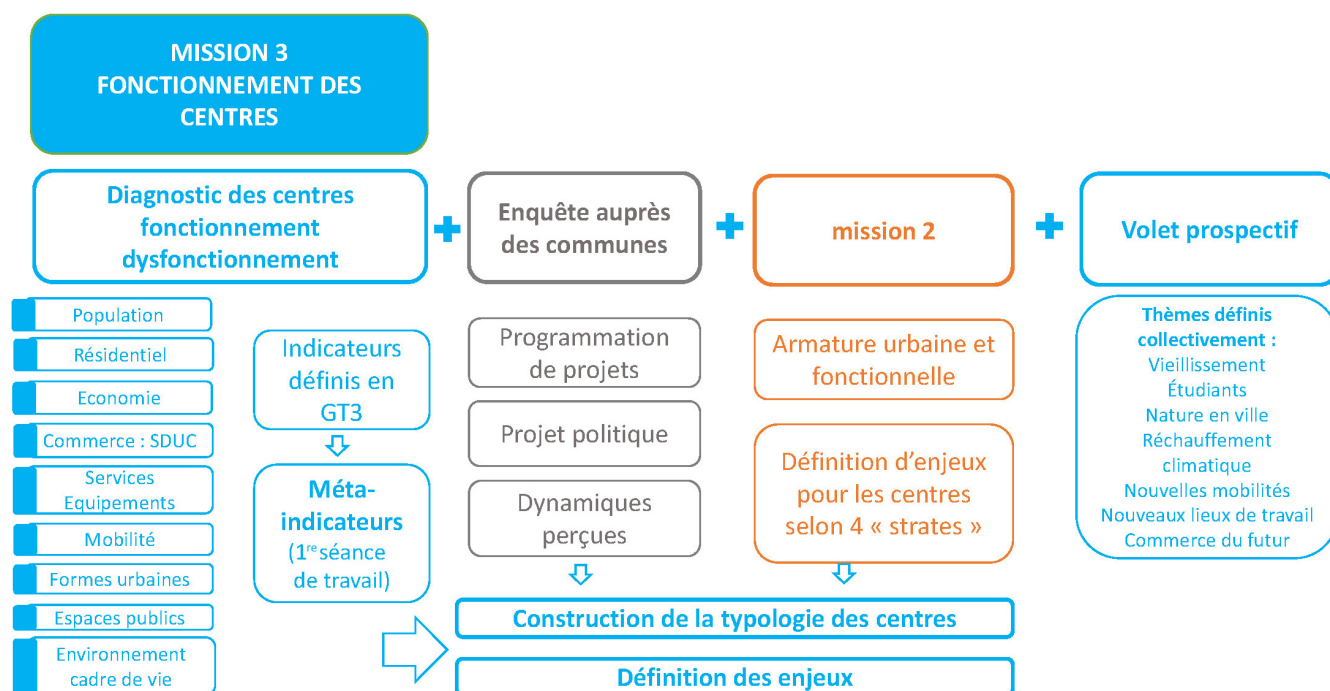
Lecture du fonctionnement territoire et de la place des centres dans celui-ci



Résultats :

- Des clés de compréhension de l'inscription des communes dans les dynamiques territoriales
- Un « filtre » pour mieux comprendre le poids des centres dans le fonctionnement métropolitain

Titre. Source : ????



**MISSION 3
CONSTRUCTION D'UNE
TYPOLOGIE DES CENTRES**

Travaux techniques :

- Diagnostic des centres fonctionnement/dysfonctionnement
- Potentiels
- Analyses prospectives
- Projets programmés

9 thèmes de diagnostic

Analyse de l'enquête réalisée auprès des Maires

8 thèmes prospectifs définis en GT :

Vieillesse
Étudiants
Nature en ville
Réchauffement climatique
Nouvelles mobilités
Nouveaux lieux de travail
Commerce du futur

Population

Résidentiel

Economie

Commerce : SDUC

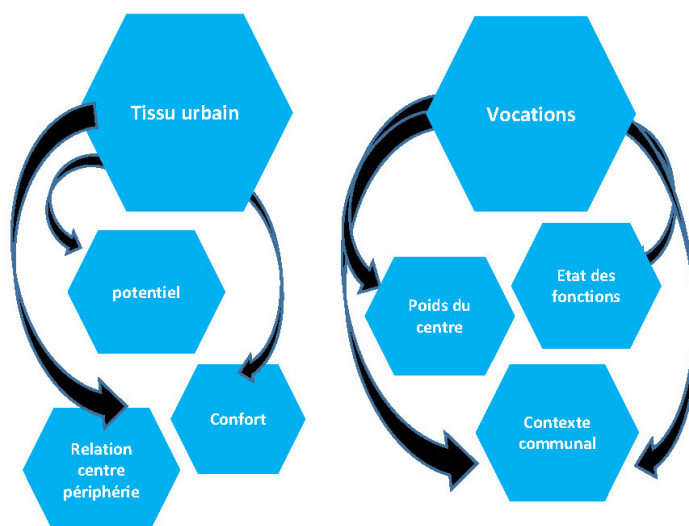
Services Équipements

Mobilité

Formes urbaines

Espaces publics

Environnement cadre de vie



Le choix collectif de réaliser 2 typologies pour prendre en compte le fonctionnement des centres ET leur potentiel opérationnel

Construisons ensemble : un travail en cours que nous soumettons à votre expertise et à votre esprit critique





SOURCES ET PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

ÉCONOMIE

- Emploi FranceBusiness 2017 (ESRI d'après SIRENE 2017).
- Établissements SIRENE 2013, 2018.
- Autorisations commerciales CDAC 2018

HABITAT

- Données sur les logements et leurs occupants – FILOCOM à la section cadastrale d'après DGFIP – CEREMA, années 2005-2015.
- Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) –FILOCOM 2015.
- Transactions immobilières/profil des acquéreurs – Notaire de France –base de données Perval 2017.
- Prix du marché immobilier DVF 2011, 2017.
- Commercialisation des programmes neufs – Observatoire immobilier de Provence (OIP) 2017.
- Permis de construire 2006-2017 –Sit@del – DREAL PACA.

MOBILITÉ

- Enquête Ménages Déplacements Bouches-du-Rhône 2009.
- Fichier GTFS Open data Le Pilote.
- Vitesse circulation HERE.
- Équipement automobile des ménages INSEE 2014.

NATURE EN VILLE

Le couvert végétal - BD TOPO IGN

En l'absence de Mode d'Occupation du Sol à l'échelle du territoire d'AMP, quantifier et cartographier la trame végétale n'est pas aisé. Toutefois, l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière réalise un inventaire national de la trame végétale et l'intègre dans les données référentes de l'IGN : BD TOPO. Cette donnée est la donnée exhaustive la plus précise sur le couvert végétal réalisée à l'échelle des territoires. Elle permet les comparaisons interurbaines, mais également de quantifier l'espace végétalisé par catégorie de couvert végétal (feuillus, conifères, forêts mixtes, landes ligneuses, haies, vergers, vignes...). Son échelle d'utilisation est au 1/25 000^e. Toutefois, des différences dans les degrés de précision varient en fonction du type de couvert végétal :

- forêts fermées et ouvertes (>5 000 m²) ;
- peupleraies (>5 000 m²) ;

- les haies ou rangées d'arbres (<25 m²) ;
- landes (>5 000 m²) ;
- vignes (>2 000 m²) ;
- vergers (>5 000 m²) ;
- les bois (toute surface comprise entre 500 et 5 000 m²).

À noter que cette donnée met surtout en avant les composantes boisées ou arbustives : les surfaces herbacées sont peu prises en compte. Cette donnée est donc appropriée pour une estimation du couvert végétalisé "boisé" des villes. Elle date en grande partie d'un inventaire de 2011 et a été actualisée partiellement depuis par l'IGN.

LA FABRIQUE D'INDICATEURS POUR MESURER LA TRAME VÉGÉTALE

Pour calculer des indicateurs utilisables à l'échelle d'Aix-Marseille-Provence, il a donc été décidé de prendre ce référentiel, notamment pour calculer la superficie existante, la rapporter au nombre d'habitants, mais également analyser sa composition générale. Le référentiel a ensuite été croisé avec trois sources d'information :

- la BD OCSOL du CRIGE (2014), pour permettre d'identifier la végétation globalement insérée dans l'espace urbain ;
- les données communales du recensement de la population INSEE 2011 ;
- le cadastre 2017 : pour connaître ce qui est potentiellement accessible aux habitants en fonction du domaine public et du statut foncier.

Recensement 2018-2019 des parcs et jardins publics de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Agam - Résultats préliminaires

L'Agam a entrepris en 2019 un inventaire des parcs et jardins publics de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Démarré en 2018, ce travail est initié par une collaboration avec l'Université Aix-Marseille. Il répertorie "tout espace à dominante végétale, aménagé en milieu urbain pour l'accueil du public dans un but récréatif, situé dans le domaine public ou sur une parcelle publique".

Ce travail de fond est réalisé dans le cadre des missions d'observation territoriale des agences d'urbanisme (article L.121-3 du code de l'urbanisme) et a pour but d'alimenter les politiques publiques métropolitaines, les documents d'urbanisme ainsi que les plans et programmes.

Il se base sur de nombreuses sources, notamment :

- des sites officiels des communes ;
- des sites des Offices du tourisme du territoire ;
- de Datatourism 13 ;
- de données d'OpenstreetMAP de Décembre 2018 ;
- du cadastre (DGI) 2017 ;

- de l'IGN : BD TOPO, orthophotographies 2017 ;
- des données cartographiques communales ou des Conseils de territoire ;
- d'outils : © Googlemap (photographies aériennes) et Openstreetview ;
- d'études réalisées localement sur la trame verte et bleue ;
- de travaux de recherche d'Aix-Marseille-Université (LPED-Agam) ;
- de documents d'urbanisme (PLUi CT1) ;
- du PLU de Marseille ;
- des Zonages et servitudes boisement du Géoportail de l'urbanisme.

ÉQUIPEMENTS

- Recensement des Équipements Sportifs (RES) 2017. Ministère des Sports.
- Géolocalisation des établissements des premier et second degrés sous tutelle du Ministère de l'Éducation Nationale – Ministère de l'Éducation Nationale – 2011. Actualisation Agam 2017 (source : Enquête lourde Inspection académique Aix-Marseille).
- Liste des services disponibles en bureaux de poste, agences postales et relais poste – La Poste - 2018.
- Base de données locales de Service-public.fr – Service public.fr - 2015.
- Base de données des équipements culturels – Agam - 2018.

AUTRES

- Cadastre 2017 (taxe d'habitation, logements et parcellaire).
- Fichier des locaux vacants - 1797 bis – Métropole 2017.
- Population France50 2017 (ESRI d'après INSEE 2012).
- Typomorphologie.
- Orthophotographie des Bouches-du-Rhône 2017 (CRIGE PACA-Région).
- Données récoltées sur le terrain.

PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

Analyse des établissements

La donnée Établissements utilisée, issue du fichier Sirene de l'INSEE, informe sur l'occupation économique globale du centre-ville, incluant les domiciliations au lieu de résidence (et notamment pour les auto-entrepreneurs). Elle ne permet pas de dégager une vision objective précise de l'animation économique des centres, entendue comme l'occupation de l'immobilier d'entreprises, rez-de-chaussée commerciaux, locaux d'activités, bureaux.

De la même manière, en termes d'analyse de l'évolution économique des centres-villes, une croissance des établissements sur la période ne signifie pas automatiquement une résorption de la vacance des rez-de-chaussée ou des bureaux, mais une croissance positive de l'occupation économique des centres en incluant les auto-entrepreneurs domiciliés chez eux.

Analyse des transactions immobilières

Les transactions immobilières ont été analysées avec les bases de données Demande de Valeurs Foncières (DVF) pour les prix et l'effectif, et avec Perval – Min not pour le profil des acquéreurs/vendeurs. Si l'information est robuste à l'échelle d'un groupe de centre (un type), le nombre de transactions est insuffisant pour analyser individuellement chaque centre. Ainsi, les tendances mesurées peuvent masquer des disparités.

Analyse de la structure de la population et du parc de logements

Les données permettant l'analyse des caractéristiques de la population et du parc de logements sont issues de la base FILOCOM. Elles sont disponibles, pour l'échelle la plus fine, à la section cadastrale. Pour les centres-villes les moins vastes, celle-ci est parfois plus vaste que le centre-ville. Ainsi, certaines analyses peuvent inclure des statistiques sur leurs franges immédiates.



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