

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
SALON DE PROVENCE



INTRODUCTION

Quinze communes à la loupe

Alpes de Haute Provence
Castellane
Manosque

Alpes-Maritimes
Valbonne
Grasse

Hautes Alpes
Gap

Bouches-du-Rhône
Arles
La Ciotat
Salon-de-Provence
Septèmes-les-Vallons
Tarascon

Var
Brignoles
La Valette-du-Var
Draguignan

Vaucluse
Orange
Pernes-les-Fontaines

Dans le cadre des travaux du SRADDET, la Région a souhaité mieux connaître les situations et dynamiques de ses territoires, souvent structurés autour ou composés de villes petites et moyennes. Ce regard renouvelé sur les espaces régionaux s'est construit en collaboration avec le réseau des agences d'urbanisme régional. Il s'est composé autour de trois démarches complémentaires, chacune construite à des échelles différentes.

- Une observation du positionnement de 20 EPCI régionaux par rapport à des intercommunalités équivalentes dans le Grand Sud.
- Une caractérisation de l'espace des périurbains régionaux, en marge interne ou externe et hors des métropoles.
- Un diagnostic des processus en cours dans 100 villes moyennes et leur centre ancien

Cette dernière démarche sur les centres a été entamée dès 2015. Elle s'est concrétisée par un atlas de 100 centres et une synthèse des enjeux répertoriés par ce travail d'atlas. Elle s'est poursuivie en 2017 par une analyse plus poussée et partagée d'une quinzaine de centres illustrant la diversité des situations régionales. Basé sur une analyse documentaire poussée et des entretiens approfondis auprès d'acteurs locaux, techniciens et élus, ce travail a eu pour objectifs de :

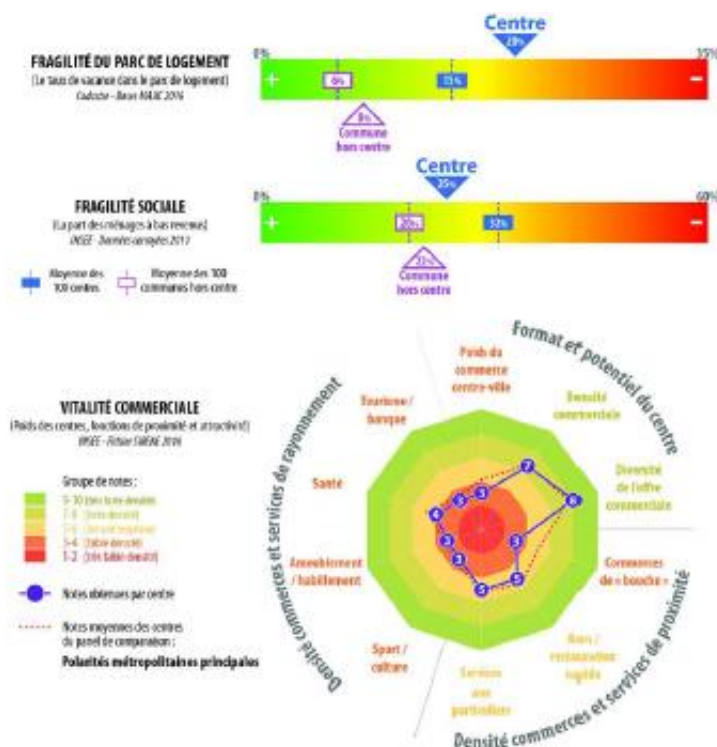
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux dispositifs se mettent en place pour agir pour les cœurs de ville.

Au-delà des constats quantitatifs, les 15 monographies permettent d'éclairer la mise en mouvement des territoires, dans toutes les diversités de situation et de dispositifs et acteurs mobilisés.

Salon-de-Provence

Monographie d'un centre-ville

1. LES DONNEES CLEFS DE L'ATLAS



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	4 800	24,9%	481	2 441	19,7%
Hors centre	37 836	21,6%	1 927	24 160	8,0%
Total Commune	42 650	22,1%	2 408	26 601	9,1%

sources : INSEE-données carroyées 2010 et fichiers MAJIC 2016

Commerce	Densité de commerces par type d'activités							Indicateurs commerce		
	Commerces et services de proximité			Commerces et services de rayonnement				Densité globale	Diversité	Poids du commerce de centre-ville dans la commune
	Commerce de bouche	Bars, restauration rapide	Services aux particuliers	Sport, culture	Ameubl., Habillement	Santé	Tourisme, banque			
Centre	4,8	9,1	9,6	3,2	12,4	14,0	13,6	61,1	83,3%	28,9%
Total centres	7,7	8,6	9,7	8,6	22,7	20,2	21,5	65,8	60,9%	36,9%

source : INSEE-SIRENE 2016

2. MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES DU CENTRE

Salon-de-Provence, ville-centre du conseil de territoire du Pays salonais, est l'une des grandes polarités de la métropole Aix-Marseille-Provence. Son centre-ancien faisait partie, dans « l'atlas des 100 communes de PACA et de leurs centres », des polarités avec une forte attractivité mais une fragilité moyenne à cause notamment de :

- Un fort taux de chômage et d'emplois précaires, avec 25% des ménages à bas revenus contre 22% sur le reste de la commune
- Une vacance du parc de logements très présente et en évolution constante (20% en 2016 contre 8% sur le reste de la commune)
- Une concurrence accrue des zones commerciales périphériques et des nouveaux espaces dédiés (village de marque Miramas)

La commune compose avec de nombreux atouts:

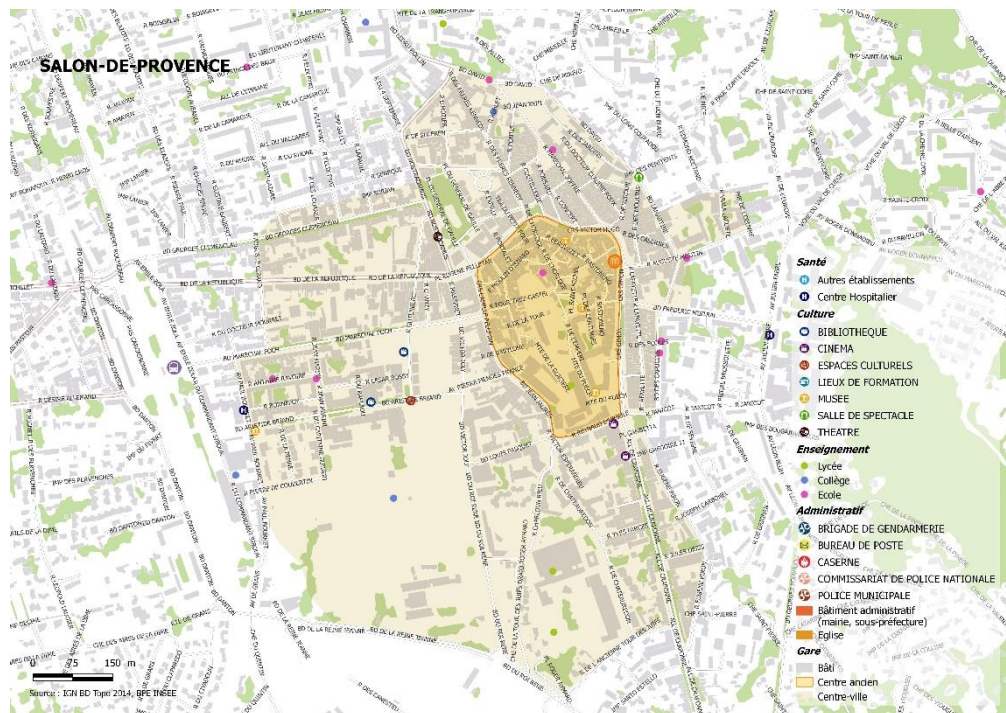
- Traversé du nord au sud par l'autoroute A7 reliant Lyon à Marseille et d'ouest en est par l'A54 en direction de Nîmes et le littoral languedocien, sa position géographique offre à la commune une desserte exceptionnelle et la positionne à quasi-équidistance de Marseille, Aix-en-Provence et Avignon
- Un appareil commercial important et des fonctions administratives
- Au cœur d'un bassin d'emplois et d'équipements avec un taux élevé d'actifs et une part importante de cadres
- Une démographie en croissance constante et une part importante de jeunes adultes
- Une topographie et un environnement où les zones naturelles ont pu être conservées et le patrimoine mis en valeur (château de l'Empéri)
- Une attractivité touristique forte

1.1 | Le centre de Salon-de-Provence

Inserée dans les remparts, la trame urbaine du centre-ancien de Salon-de-Provence suit un plan circulaire. Ce centre est souvent associé, dans les documents d'urbanisme, avec le quartier de la gare, ainsi que celui situé jusqu'au carrefour de l'Arceau au Sud, dans ce que nous appellerons le centre-ville. Il est devenu une priorité pour le développement de toute l'agglomération.

Les parcelles du centre-ancien sont étroites et totalement occupées par le bâti. Ce secteur bénéficie d'une réelle attractivité en raison d'une concentration d'équipements structurants et de proximité. Les rez-de-chaussée présentent souvent des espaces d'activités commerciales et quelques espaces publics se dégagent de la densité urbaine. Le tissu commercial disponible en centre-ancien et plus largement en centre-ville est, avec la mixité de sa population, le principal atout de son dynamisme.

Le centre-ancien de Salon-de-Provence pèse dans le fonctionnement résidentiel de la commune malgré une importante mixité des fonctions et peu d'espaces à vocation uniquement résidentiel. Avec un parc de logements diversifié, il accueille des habitants de différents profils socio-économiques : principalement des isolés (jeunes ou personnes âgées) mais aussi des familles. Les jeunes de 18 à 24 ans, ainsi que les jeunes diplômés du supérieur sont particulièrement représentés. Cela participe à l'animation du centre de Salon-de-Provence.



1.2 | Les perspectives pour le centre

La position géographique favorable de Salon-de-Provence, son attrait touristique et les mutations économiques en cours sont des facteurs de dynamisme. Les aménagements qui ont eu lieu ces dernières années dans le centre-ancien, ont favorisé cette attractivité. À la lecture des différents documents d'urbanisme et de planification où il est fait référence au centre-ancien, le commerce a une place prépondérante, et ce tissu économique est placé au cœur de la politique menée par la ville depuis une dizaine d'années.

1.1.1 Dans les documents d'urbanisme et de planification

Dans le **PLU (approuvé en 2015)**, l'animation du centre-ville est une priorité pour le développement de toute l'agglomération. Dans un nouveau périmètre « Grand Centre-Ville », qui unifie le centre-ancien avec le quartier de la gare, vers le sud jusqu'au carrefour de l'Arceau, les espaces publics, le commerce de proximité, un habitat collectif agréable et attractif, ainsi qu'une vie culturelle et sociale épanouissante, sont définis comme enjeux permettant le dynamisme de ce centre. Par ailleurs, l'accessibilité est le deuxième point d'entrée de la politique portée par la ville, avec des aménagements de stationnements en dehors du centre-ancien, l'agrandissement des voies piétonnes et la mise en service de navettes gratuites. Le centre-ancien contribue à l'engagement de Salon-de-Provence à une réduction de son empreinte carbone à l'horizon 2030. Deux leviers clés sont mobilisés : la priorité aux mobilités douces dans le centre-urbain, et la réhabilitation du parc immobilier consommateur d'énergie, avec en priorité les ensembles d'habitat et d'équipements publics mal isolés.

Le PLU mise également sur l'intensification des fonctions du centre-ville (commerces, équipements, loisirs...) comme alternative à la fréquentation intense des zones commerciales périphériques. A travers le projet d'aménagement urbain et commercial « place Morgan », il définit les modalités de renforcement de l'attractivité du centre-ville. Avec pour

objectifs d'étoffer et d'élargir le centre-ville, ce projet d'une superficie totale de 5 600 m², doit également limiter l'évasion d'achats par la création de moyennes surfaces commerciales, de boutiques ainsi que d'équipements culturels et de loisirs. Ce projet intègre également la réalisation d'un parking souterrain de 300 places. Situé au sud du centre-ancien, le « centre commercial à ciel ouvert » de la place Morgan renforce la diversité de l'offre commerciale du centre-ville, mais récemment livré (en 2016), il doit encore conforter son positionnement dans le fonctionnement du centre-ville.

Le centre, dans son acception la plus large, est également pointé comme un enjeu pour le fonctionnement résidentiel de la commune. En effet, il dispose dans ses caractéristiques propres d'atouts pour réaliser un renouvellement urbain de qualité. Le centre-ville permettrait de mettre sur le marché environ 200 logements et de répondre ainsi à 7 % du besoin en logements de la commune. L'optimisation du centre est donc un enjeu.

Dans le **Scot de l'Agglopolo Provence**, les entrées de ville sont reconnues comme à recomposer à partir de principes forts que sont : des avenues rééquilibrées au profit des éco-mobilités, un plan paysager du végétal, des espaces publics élargis, une minéralisation moins forte. L'objectif avancé par le Scot pour Salon-de-Provence est de tisser une offre renforcée de transports et de réseaux de mobilités durables entre la ville centre et les communes de proximité qui contribuent au développement économique et social du « statut de ville moyenne ».

1.1.2 Les projets urbains portés par la commune

Economie

- Commerce :

Le centre-ancien de Salon-de-Provence dispose d'un fort tissu commercial, et la ville est particulièrement vigilante à son fonctionnement. En effet, le rayonnement de cet appareil commercial de proximité mérite un appui et une attention particulièrement proactive. Les élus de la Ville sont fortement investis dans le dynamisme commercial de leur centre. Cela se traduit par une attention particulière portée sur la vacance commerciale, sur la nature de l'occupation des rez-de-chaussée, par une stratégie offensive de prospection d'enseignes mais également par le déploiement d'outils opérationnels. Des préemptions de pas de porte sont régulièrement réalisées (2 à 3 par an) et, en accompagnement, une batterie d'interventions d'embellissement est mobilisée. Des boutiques « test » sont également aménagées : avec des baux plus courts, ces espaces de partage permettent à de nouvelles enseignes de tester leur produits auprès des clients et impulsent un renouvellement très attractif pour le centre-ancien.

Certaines zones, qui pourraient constituer une menace pour Salon-de-Provence, comme le village des marques de Miramas, n'ont semble-t-il pas eu de conséquence néfaste sur le commerce dans le centre. Au contraire, la commune a franchi le cap des 1 000 commerces de proximité à l'été 2017. Tout porte à penser qu'il s'agit d'une offre « complémentaire » et les clients ne sont pas forcément les mêmes.

Enfin, l'importance de l'implantation d'enseignes franchisées pose des questions sur la mutation du commerce dans le centre-ancien. Ces franchises ont par ailleurs des demandes très particulières (surface de vente, surface de vitrine, espace de stockage, implantation...), et il est parfois difficile de louer certains locaux qui ne répondent pas à cette demande.

- **Tourisme :**
Le tourisme salonais s'inscrit dans le cadre d'un tourisme urbain. Les touristes s'arrêtent pour visiter la ville et plus précisément le cœur de ville abritant un riche patrimoine. La ville communique régulièrement sur son offre culturelle et propose une animation régulière dans le centre-ancien, notamment en période estivale. A noter également que l'office de tourisme tient un point ponctuel d'information au village des marques.
- **Emploi :**
La ville a souhaité conserver une compétence emploi. En parallèle des aides habituelles (pôle emploi, mission locale...), elle traite les problématiques au cas par cas auprès des Salonais.

Habitat

La fonction résidentielle du centre-ancien de Salon-de-Provence est de qualité. Occupé par une population plutôt mixte grâce à un habitat très diversifié : du studio classique à la maison bourgeoise, il dispose par ailleurs d'aménités attractives qui renforcent la qualité résidentielle du centre (équipements, espaces publics, stationnement, appareil commercial). Toutefois, certaines fragilités apparaissent ponctuellement : le bâti présent est parfois vétuste et peu optimisé. La problématique majeure du centre-ancien réside dans la configuration du bâti : une majorité des logements situés au-dessus des commerces est vacante faute d'accès direct et indépendant aux logements depuis la rue. Cette problématique lourde et complexe pourrait s'accompagner d'une dégradation des logements au-dessus des commerces. Elle nécessite le déploiement de solutions techniques complexes et de dispositifs ciblés.

Qualité urbaine, environnement, espaces publics

Concernant la mise en valeur de l'environnement autour du centre-ancien, cela se traduit par l'aménagement des entrées de ville, la piétonisation et l'embellissement de l'espace public. La valorisation du centre historique passe par une uniformisation via l'installation de pavages, la création d'espaces fleuris, la rénovation des fontaines, l'harmonisation des terrasses, la gestion des poubelles, la propreté... En confortant l'unicité et la singularité de son centre-ancien, la Ville souhaite mettre en avant son identité provençale qui la rend attractive. Elle a également récemment mis en place une aide pour l'embellissement des façades. Dégressive dans le temps, elle vise à inciter les travaux à très court terme : pour les dossiers de demande de financement déposés jusqu'au 31 décembre 2018, la prime sera égale à 20 % du montant HT des travaux éligibles (plafonnée à 6 000 €), puis ce taux sera réduit à 10% pour les dossiers déposés jusqu'au 30 juin 2019. Le démarrage de cette initiative se fait lentement.

Equipements

Le centre-ancien est à proximité de nombreux équipements accessibles en moins d'un quart d'heure à pieds. En outre, plusieurs lycées sont présents en périphérie immédiate du centre-ancien, ce qui renforce son attractivité et son animation urbaine. On y trouve également des lieux culturels emblématiques, et notamment le château de l'Empéri, ainsi que plusieurs musées.

Accessibilité

Le centre-ancien de Salon de Provence est un espace piéton. Pourtant, la voiture est très présente dans la couronne du centre-ville où les

phénomènes de saturation routière sont importants. Les points d'entrée du centre-ville sont « sensibles » avec un déficit d'itinéraire d'évitement du centre. Pour répondre à ce problème, une politique a été menée depuis 4 ans. La ville a développé des parkings relais, et mis en place des navettes gratuites qui desservent directement le centre-ancien. De plus, les voitures ont été limitées grâce à une nouvelle politique d'accessibilité (notamment par une zone 30) et de stationnement. Le centre-ancien reste une zone payante, alors que le reste de ville, et notamment la couronne accessible à moins de 15 minutes à pieds, est gratuit. La ville souhaiterait également inciter la rotation en centre-ville et ainsi dynamiser le commerce avec une gratuité de stationnement limitée à 2h. Enfin, une vélostation a vu le jour et de nouvelles infrastructures pour les cyclistes sont développées.

Les enjeux

Le centre-ancien de Salon-de-Provence présente une bonne attractivité et des fonctions dynamiques, en particulier celle commerciale. Sa principale faiblesse relève de sa fonction résidentielle et de l'inaccessibilité depuis la rue des logements situés en étages supérieurs. Ces logements, souvent vacants, demandent à être réhabilités et remis sur le marché.

Les projets

Aujourd'hui, le secteur du commerce est en croissance, avec la venue régulière de nouvelles enseignes. La construction de deux parkings relais et la mise en place de navettes gratuites profitent aux commerçants : les clients peuvent facilement venir acheter leurs produits de bouche, d'habillement, ou se restaurer. La ville met un point d'honneur à développer son image « provençale », et joue beaucoup avec l'esthétisme de son centre-ancien : pavage, fresques, mise en valeur des fontaines, fleurissement, harmonie des terrasses, propreté...

Les moyens

La stratégie mise en œuvre par la Ville de Salon-de-Provence est adaptée aux caractéristiques du centre : sa bonne santé. Elle se déploie à travers une politique d'embellissement inscrite dans la durée ainsi que par une vigilance particulière portée sur l'appareil commercial et par un panel d'interventions ponctuelles, au cas par cas. En parallèle de cette stratégie, le centre pourrait gagner à un accompagnement par une ingénierie d'ensemble.

De façon plus ciblée, il apparaît prioritaire de développer un traitement plus en profondeur de la problématique liée à l'habitat (logement au-dessus des commerces). Par ailleurs, une analyse plus approfondie du tissu commercial du centre (zone de chalandise, concurrence d'autres pôles commerciaux proches) pourrait constituer une approche complémentaire. Elle permettrait de comprendre le dynamisme de ce centre, ainsi que sa place dans un territoire plus large. Dans un contexte de concurrence croissante, une stratégie ciblée pourrait alors être proposée, afin de développer une offre durable, au plus proche des besoins du territoire.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Salon-de-Provence : Frédéric VIGOUROUX - Direction Générale des Services, mairie de Salon de Provence ; Claire AYBALEN – Directrice de Cabinet
Un agent immobilier

Principaux documents consultés

PLU approuvé en 2015
PDU d'Agglopolo Provence
SCoT d'Agglopolo Provence
CUCS 2007-2009
Contrat de ville Agglopolo Provence 2015-2020

Autres documents consultés :

Site web de la ville : www.salondeprovence.fr

Presse :

- Comment la ville compte développer le tourisme ?, la Provence, 22/10/17
- Le complexe sportif Saint-Côme va faire peau neuve, la Provence, 19/09/17
- Place de Gaulle, un espace de coworking a ouvert ses portes, la Provence, 20/07/17
- Des logements d'urgence vont être créés cours Carnot, la Provence, 01/06/17

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

