

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

LA CIOTAT : Monographies communales



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 :

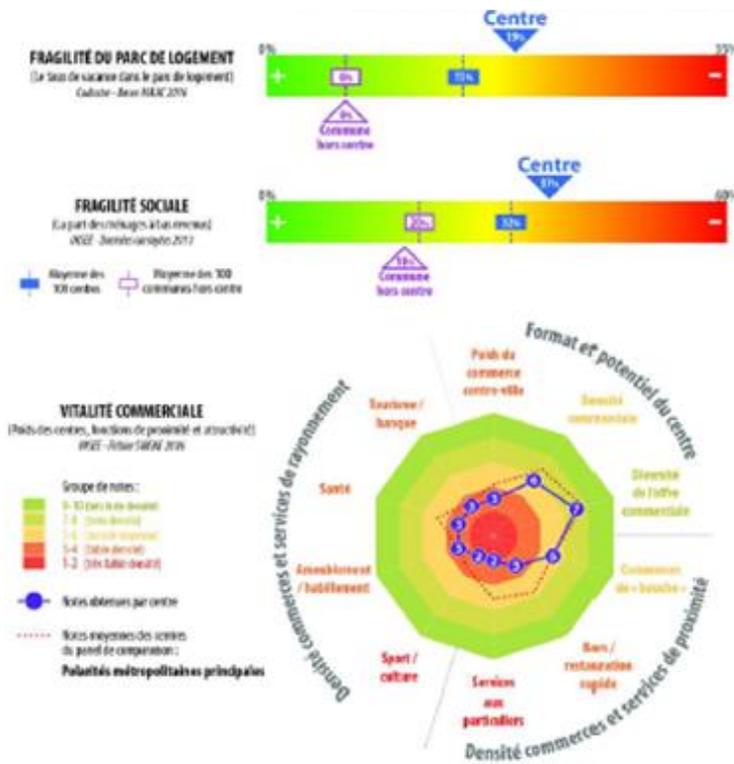
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux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

La Ciotat

Monographie du 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	3 800	37,1%	524	2 796	18,7%
Hors centre	32 772	18,0%	1 464	23 510	6,2%
Total Commune	36 571	20,3%	1 988	26 306	7,6%

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	9,0	5,5	5,0	2,0	11,0	9,8	9,5	49,8	72,2%	20,1%
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

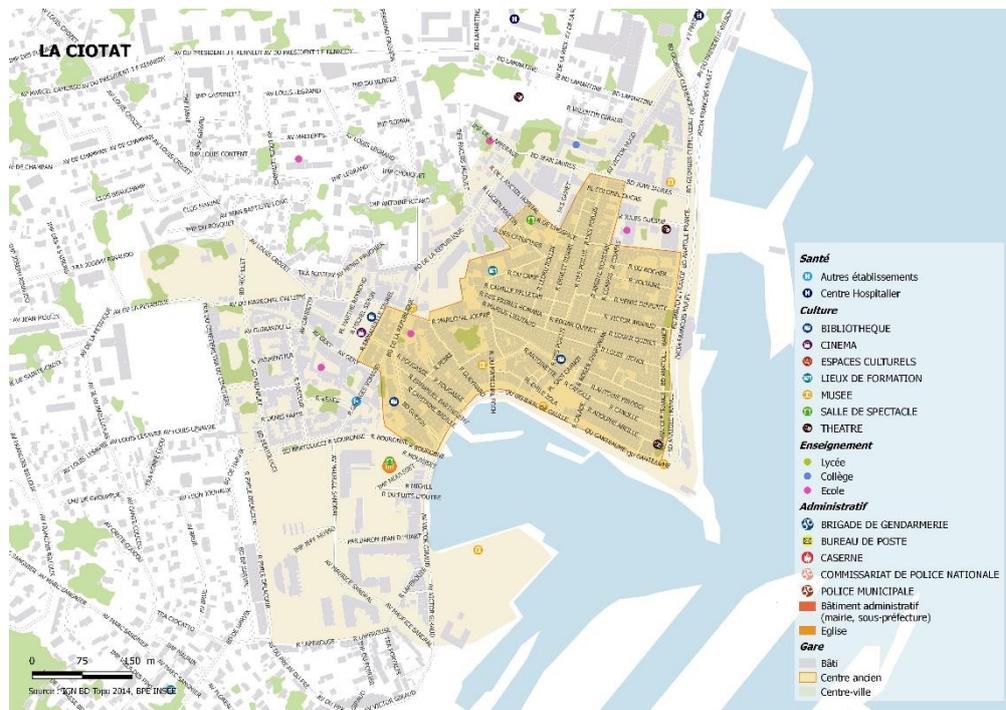
2. MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES DU CENTRE

La ville de La Ciotat bénéficie d'un site remarquable en bord de mer et à proximité des calanques. La commune compte plus de 34 000 habitants en 2012. Les indicateurs de dynamisme, d'attractivité et de fragilité la place dans la moyenne des communes, mais plutôt sur une bonne position à l'échelle des polarités métropolitaines. Le centre-ancien de la Ciotat est délimité par les remparts au nord et à l'ouest, le port et la mer au sud et à l'est. Il se situait dans « l'atlas des 100 communes de Provence-Alpes-Côte-D'azur et de leurs centres » de 2017 en situation « moyenne » ce qui révèle un profil très équilibré. Très dense, il souffre d'un accès difficile, d'une paupérisation sociale et d'une diminution des activités. Les forces du centre sont le niveau de cadres, le peu d'emplois précaires et la résistance au chômage. Une part plus importante de personnes âgées, la présence de familles monoparentales et un taux de sur-occupation plus élevés qu'ailleurs, constituent les principales fragilités de ce centre.

1.1 Le centre de La Ciotat

Le périmètre de projet « centre-ville » défini par les services de la ville correspond à l'IRIS centre-ville (découpage nationale en maille homogène, développé par l'INSEE pour diffuser des données infra-communales), soit le périmètre centre-ancien précédemment utilisé dans l'atlas, ainsi que l'IRIS extension du centre-ville, qui correspond à la partie plus récente du centre à l'ouest du centre ancien. Le centre-ancien accueille 2 300 habitants en 2012 (selon l'IRIS). Historiquement, le centre-ancien est peu structuré sur le plan commercial, mais avec un habitat dense. Depuis une quinzaine d'années, les zones commerciales se sont développées en périphérie, au Nord de la ville, ce qui a engendré un appauvrissement commercial du centre. Cette situation s'est accompagnée d'une paupérisation de sa population, et une diminution du nombre d'habitants.

D'après le pré-diagnostic de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbaine (OPAH-RU) (2016), le périmètre correspondant au centre ancien concentre une part importante de personnes seules, soit 56% contre 36% sur l'ensemble de la commune, et les ménages sont plus petits, soit 3 personnes/ménages contre 3,4 en moyenne. Ce constat renvoie également à un parc de logements plutôt petits puisque plus de la moitié des logements sont des 1 ou 2 pièces. De plus, la population du centre ancien est plutôt jeune, avec 45% de 15-44 ans contre 23% sur l'ensemble de la commune. La part des logements vacants est particulièrement élevée dans le centre ancien, avec 766 logements vacants qui correspondent à 48% des logements vacants de la commune. Les revenus sont globalement plus bas que sur l'ensemble de la commune, 13 760€ dans le centre ancien contre 19 420€ sur l'ensemble de la commune, et les écarts de revenus y sont d'autant plus marqués.



1.2 Les perspectives pour le centre

1.2.1 Dans les documents d'urbanisme et de planification

Les documents d'orientations et de planifications font souvent référence au « centre-ville », sous l'angle du périmètre précédemment défini, mais plus rarement du centre-ancien spécifiquement. La rénovation urbaine doit continuer à relayer la ville sans pour autant l'étendre. L'enjeu se trouve donc sur le vieux La Ciotat. Les objectifs affichés aujourd'hui sont la rénovation du centre ancien, tant sur le plan commercial que sur l'habitat, le renforcement de son attractivité et le développement de sa connexion avec le reste de la ville.

Certains documents de planification sont axés sur des thématiques plus spécifiques. L'OPAH RU – copropriété dégradée permet la réorganisation de l'habitat, une aide aux copropriétés organisées pour les parties communes, et une aide aux propriétaires pour faire des travaux et louer leurs biens. Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) se donne pour objectif d'améliorer la qualité de vie dans le centre historique, d'assurer la mixité sociale et de mettre en valeur le patrimoine architectural. Les travaux de réhabilitation concernent 75 % des immeubles du centre-ville, soit 761 immeubles sur 900. Les 381 immeubles les plus dégradés abritent environ 1200 logements soit 40% des logements du PRI. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Source du Pré, qui concerne le périmètre extension centre-ville, couvre une surface de 7 Ha. Elle doit permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements afin de diversifier l'offre et l'accueil d'une nouvelle population en centre-ville. Elle doit aussi veiller à une bonne répartition des différents types d'habitat. En accompagnement des équipements publics prévus, seront construits environ 250 logements neufs et un hôtel de 80 chambres.

1.2.2 Les projets urbains portés par la commune

Habitat

L'attractivité touristique de la commune déséquilibre les logiques résidentielles du centre-ville. Les résidences secondaires et les meublés de tourisme sont de plus en plus nombreux au détriment des résidences principales occupées toute l'année. De plus, l'habitat du centre manque parfois d'attractivité pour les ménages. Ne répondant pas aux standards actuels de confort, ils sont parfois dégradés et parfois même vacants. La volonté de la ville est de faire un centre pour tous : étudiants, personnes âgées, jeunes actifs, dans un habitat digne et moderne. Les projets de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots vont en ce sens. La ville va proposer la signature d'obligations de travaux par séquences, tous les 2 ans, pour stimuler les acteurs, avec un accompagnement dédié et une pédagogie. La ville veille également à la protection du patrimoine en créant des zones de protection. Elle réfléchit également à la mise en place d'une taxe sur la vacance. En outre, un programme de création de logements neufs (Îlot Saint Jacques : 75 logements dont 37 sociaux ; plus 17 logements étudiants) a également été initié.

La ville travaille donc sur des créneaux et des ilots stratégiques afin de capter le foncier et de restructurer l'offre d'habitat. Il s'agit néanmoins d'un processus long : démolition, restructuration, prospective. La dernière phase a permis de créer 3 bâtiments dont un social et un en accession à la propriété. 26 logements avec un renouvellement complet de l'habitat ont également vu le jour.

Economie

Relancer le commerce dans le centre peut se faire par la convivialité et l'amélioration des espaces à vivre. En effet, la population recherche une typicité et du partage, et plus largement de la mixité sociale ; elle est intéressée par un nouvel espace convivial dans l'écrin public. De plus, une niche de commerces deviennent alternatifs et associent innovation et animation ponctuelle. Il existe un petit pendulaire de fréquentation, plus importante en période estival, et quelques spécificités. Au regard de ces constats, les objectifs et projets développés par la ville sont développés autour de la redynamisation commerciale et du renforcement de l'accès à l'emploi :

- **Redynamiser l'attractivité commerciale** : la modernisation de l'appareil commercial se fait par un soutien financier aux travaux et une mise en cohérence du traitement des façades et des pieds d'immeubles. Cette démarche s'appuie également sur une participation à l'animation commerciale, un accueil et une orientation des créateurs d'entreprises. Enfin, l'acquisition de locaux vacants pour réhabilitation, et le travail sur la recomposition commerciale doivent permettre d'attirer les franchises. Il existe un potentiel de 300 alvéoles commerciales (commerces, artisanat, services) à réhabiliter. Le développement d'une nouvelle offre de stationnements (création de 2 parkings souterrains, 1000 places), la mise en place d'un plan de circulation, l'adaptation des accès au centre-ville, et la mise en valeur du patrimoine culturel/bâti autour des espaces publics fréquentés doivent permettre la requalification de l'espace de vie. L'implantation d'entreprises est facilitée par la captation et la mise à disposition de locaux (espaces de coworking, fablab). La création de boutiques à l'essai, puis la recherche de talents avec un fort potentiel créatif

permettent de redynamiser les commerces du centre. La ville agit ensuite sur la communication et la valorisation du projet. Il s'agit pour ces boutiques de baux éphémères de 6 mois renouvelables. Actuellement, 20 projets sont en cours mais d'autres sont à l'étude. Enfin, les marchés forains participent à l'animation commerciale pour le centre, vecteurs de lien social et plus largement d'attractivité.

- **Renforcer l'accès à l'emploi** pour les habitants des quartiers en veille active ; lutter dès l'entrée à l'école contre l'échec scolaire et le sentiment qui s'y associe ; aide à l'insertion par un chantier d'insertion permanent de rénovation d'immeuble (chantier école).
- Le tourisme n'est pour l'instant pas intégré à la démarche, la ville souhaite plutôt développer un centre à l'année pour les habitants.

Environnement

Sur la thématique environnementale, la ville souhaite aménager et valoriser les entrées de ville afin de définir des règles et d'améliorer la sécurité et la qualité des traitements paysagers. Afin de développer la végétation en milieu urbain, des cheminements piétons vont être aménagés, les protections existantes seront renforcées et le jardin de ville doit être restructuré et étendu.

Equipements

Des groupes scolaires doivent être réhabilités. Concernant l'offre culturelle, le cinéma Eden Théâtre a été réaménagé et une médiathèque en projet, sur le site de l'ancien théâtre Saint-Jacques, où le Conservatoire de musique et d'art dramatique viendra également s'installer. La ville mise aussi sur les manifestations : une programmation d'art dans la rue est régulièrement proposée. Elle permet de « consommer » la ville, de façon gratuite. Dans un premier temps, des éléments exogènes vont dynamiser le centre, et permettre par la suite de valoriser ce qui existe. Enfin, la piscine Jean Boiteux et les installations sportives vieillissantes doivent être réhabilitées.

Accessibilité

Les principaux objectifs en termes de mobilité sont le désenclavement du centre-ancien et le renforcement de la mobilité des habitants. Cela se traduit par des aménagements structurels du Nord, de l'Est (qui amène aux collines), et du port vieux. La première initiative est la piétonisation du centre-ancien. L'ensemble du centre-ancien est concerné, et les travaux se feront en 5 étapes. La circulation des véhicules sera contrôlée, des zones de livraisons aménagées en périphérie, certains passages seront requalifiés. L'objectif est de faciliter l'accès au vieux La Ciotat et de construire une véritable aire piétonne afin de donner envie aux habitants de se rendre dans le centre et de s'y promener. Afin de résoudre les liens entre le centre et les quartiers périphériques, la ville souhaite relier la gare au centre-ancien, à travers un parcours vert pour piétons et cyclistes. Les transports en communs sont développés, avec un renforcement des liaisons types centre-ville/gare, et la création d'un parking relais. La RD 559, véritable épine dorsale de la commune, doit être aménagée.

L'accessibilité maîtrisée du centre ancien avec des modes de transport plus doux en créant des alternatives au « tout voiture » est également envisagé.

1.2.3 La stratégie d'intervention

- **Calendrier** : une soixantaine de fiche actions sont en cours. Entre 2014 et 2017 ce sont tenues les audiences, les assises, et la structuration du projet de redynamiser le Vieux la Ciotat. De 2018 à 2020, la ville se concentrera sur les espaces publics avec une première séquence opérationnelle.
- **Budget** : le montant public alloué au projet est de 50 millions €. 5,5 millions sont dédiés à la captation de locaux, aux espaces publics et aux équipements. 2 millions € concernent l'accessibilité. L'OPAH-RU représente à elle seule 13 millions d'€.
- **Partenariats** : La ville travaille régulièrement avec les opérateurs et agences immobilières, ainsi que les banques. Des réunions sont organisées toutes les 6 semaines, pour connaître les besoins, les faire remonter, et proposer des projets. Une concertation est également réalisée avec les habitants : échanges partagés, groupes de travail thématiques, « les ateliers » de la Ciotat.

SYNTHESE

Les enjeux

Les principaux enjeux d'intervention pour le centre ancien de la Ciotat se structurent autour de la réhabilitation de l'habitat, la redynamisation commerciale et l'attractivité par le développement du cadre de vie.

Les projets

La ville joue un rôle d'incitation et de coercition dans la dynamique de renouvellement urbain. Cela se traduit par la captation de foncier et la restructuration de l'offre d'habitat. La ville propose par ailleurs une pédagogie incitatrice avec des signatures d'obligations de travaux, la mise en place de zones de protection du patrimoine. En parallèle, elle agit sur le tissu commercial et tente d'inciter une offre de proximité qui répond à des enjeux résidentiels et urbains. Grâce à la création de lieux innovants (espaces partagés, boutiques éphémères), la convivialité et le partage incitent les habitants à se rendre dans le centre-ancien. Le renforcement de l'offre culturelle et la réhabilitation des espaces publics doivent également favoriser son l'attractivité.

Les partenariats

La population participe au projet local via une concertation, et « les ateliers » de La Ciotat. La ville, avec ses partenaires, se charge de communiquer et d'établir une information sur les différentes aides de réhabilitation existantes. De plus, le partenariat avec les acteurs locaux facilite l'émergence de projets : cadre institutionnel, associations de commerçants, opérateurs, agences immobilières... La synergie permet d'agir en transversalité sur la redynamisation du centre-ancien.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de La Ciotat : Stéphane ALLEGRINI, Responsable du Pôle Territorial de La Ciotat
Politique de la Ville et Habitat

Principaux documents consultés

Contrat de ville (1994-1999 / 2000-2006)

Contrat de ville Conseil de territoire Marseille Provence (2015/2020)

Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007/2009)

FISAC (depuis 1998)

OPAH (I : 1997-1999 ; II : 2000-2002 ; RU : 2004-2009 ; RU II : 2009-2014)

ORU (2002-2006) ; PLH (2009-2011 / 2012-2018)

PLU (approuvé en 2006)

PRI (approuvé en 2002)

ZPPAUP (approuvé en 2002)

Autres documents consultés :

Site web de la ville : <https://www.laciotat.com/>

Presse :

- . Le projet du Port-Vieux trace sa voie piétonne, La Marseillaise, 26/10/17
- . Centre-ville : le point sur le projet de redynamisation, la Provence, 19/09/17
- . Le cœur de ville toujours au centre des débats, la Provence, 08/03/17
- . Rénové, le théâtre St-Jacques sera dédié à la musique, la Provence, 13/01/17

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.

