

**REINVESTIR LES CENTRES-VILLES,
UN DEFI COLLECTIF**

ENSEIGNEMENT DE 15 PROJETS DE VILLE EN RÉGION



Édito

Provence, Alpes et Côte d'Azur, sont des territoires riches de leur patrimoine qui doivent aujourd'hui relever les défis de l'attractivité et du développement durable.

Nous devons construire un territoire accueillant et attractif qui préserve la qualité de vie des habitants en confortant nos entreprises et notre économie locale pour gagner la bataille de l'emploi.

Pour disposer d'une vision à vingt ans, la Région doit mobiliser de la connaissance et de l'expertise pour guider son action au quotidien. Nous devons être à la pointe en matière d'études, de données et d'expertises de qualité et partager ce savoir avec l'ensemble des acteurs et partenaires œuvrant au développement du territoire.

C'est tout le sens de la stratégie régionale de la connaissance que la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur a adopté le 20 octobre 2017.

Renaud MUSELIER

Président de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur



Magasins qui ferment, communes qui se dépeuplent et s'appauvrissent...

... équipements et services du quotidien qui disparaissent... La dévitalisation des centres-villes apparaît désormais comme une préoccupation de premier ordre, dont témoigne la progression constante de la vacance commerciale depuis la fin des années 2000.

Cette fragilisation des centres est le produit de plusieurs facteurs, tels que la dégradation du bâti, les difficultés d'accès et de stationnement, la baisse de la population du centre et sa paupérisation, la fuite des équipements attractifs et des services du quotidien, ou encore la concurrence des grandes surfaces en périphérie.

La Région, accorde une grande importance aux centres villes qui sont le cœur de l'attractivité et de la qualité de vie d'un territoire.

Dans le cadre des travaux d'élaboration de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la Région a souhaité mieux connaître les situations et dynamiques de ses territoires, souvent structurés autour 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 se compose de trois démarches complémentaires, chacune construite à des échelles différentes :

- **une observation du positionnement** de 20 intercommunalités régionales comparées à un panel d'intercommunalités équivalentes dans le Grand Sud.

- **une caractérisation de l'espace** des périurbains régionaux

- **un diagnostic régional** de 100 villes petites et moyennes et leurs centres anciens

L'étude partenariale sur la situation des centres-villes a été réalisée dans le cadre de la convention entre la Région et les agences d'urbanisme. C'est près de trois ans de travail en partenariat avec la DREAL depuis 2015, qui ont permis de produire :

- **une méthode d'analyse spécifique** aux centres anciens,

- **un atlas de 100 centres** anciens en 2016

- **15 monographies de centres-villes** basées sur une analyse documentaire et des entretiens auprès d'acteurs locaux, de techniciens et d'élus.

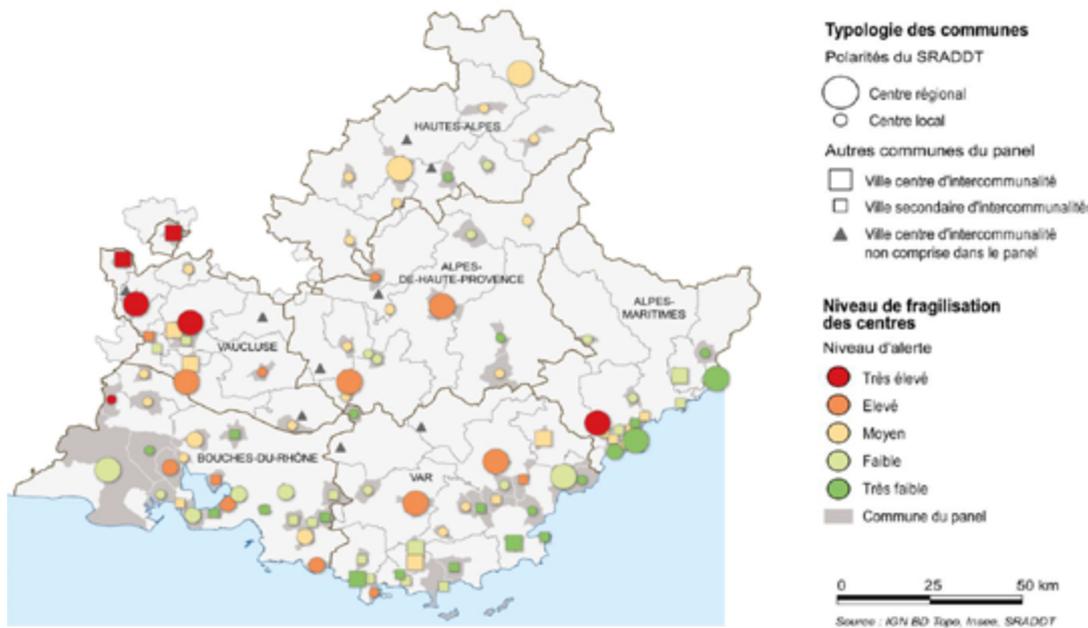
Cet enjeu de la reconquête des centres-villes et des centralités constitue un des axes forts de la stratégie urbaine du SRADDET. Ils sont au cœur de la vie quotidienne des habitants de la région et du vivre ensemble dans nos territoires.

Les objectifs du SRADDET donnent à repenser l'aménagement de nos villes et à « changer de logiciel ». Ils soulignent toute l'importance d'identifier les leviers de résilience des villes moyennes afin d'enrayer les phénomènes de dévitalisation de leurs centres villes ; de maintenir en centre-ville un appareil commercial solide et également de mobiliser toutes les ressources comme le tourisme.

Cette Focale propose une synthèse de ces 3 ans de travaux, un partage des principales expériences et esquisse quelques pistes pour agir sur les centres.



Cette étude met évidence que sur les 100 cas étudiés, dans la région, une ville sur deux connaît une situation difficile pour son centre-ville, caractérisée par des problèmes de paupérisation et des difficultés à maintenir une mixité sociale. Ces situations renvoient également aux différents problèmes liés à la disparition des entreprises et des emplois en ville.



Dévitilisation des centres villes : un constat préoccupant

UN CONTEXTE DE DÉGRADATION MARQUÉE DE LA SITUATION DES CENTRES

La première année d'étude a été consacrée à la mise en place d'une méthodologie et au recueil des données de 100 centres villes du territoire régional.

La situation et l'évolution des 100 centres étudiés en 2016, ont été analysées à l'aune de leur degré de dévitalisation commerciale, de paupérisation de la population et de déperissement du parc immobilier.

Un centre ancien sur cinq en difficulté en particulier les centres régionaux et les villes moyennes

Selon ce premier baromètre, un centre urbain sur cinq avait un niveau d'alerte «

très élevé » (6%) ou élevé (15%). 21 centres présentaient ainsi des difficultés apparentes, souffrant au moins de deux maux sur trois. Les centres dont le niveau d'alerte avait été classé « très élevé » cumulaient généralement une sur-représentation des phénomènes de pauvreté et une vacance élevée au sein du parc de logements et des cellules commerciales. L'analyse par type de communes a pu souligner que les centres des villes moyennes étaient les plus affectés : sur les quatorze centres régionaux répertoriés par le SRADDT*, huit possèdent un centre ayant une situation jugée alarmante.

Si les centres des villes moyennes de Provence-Alpes-Côte d'Azur semblent en difficulté, ceux des petites villes qui animent souvent l'arrière-pays (les centres locaux) apparaissent en revanche plus préservés : seulement un centre sur six serait en difficulté. Les centres des petites villes secondaires se portent bien.

Pour ce qui concerne les villes-centres d'intercommunalité et les polarités métropolitaines, la situation inspire aussi quelques inquiétudes parmi les polarités métropolitaines notamment au sein de la

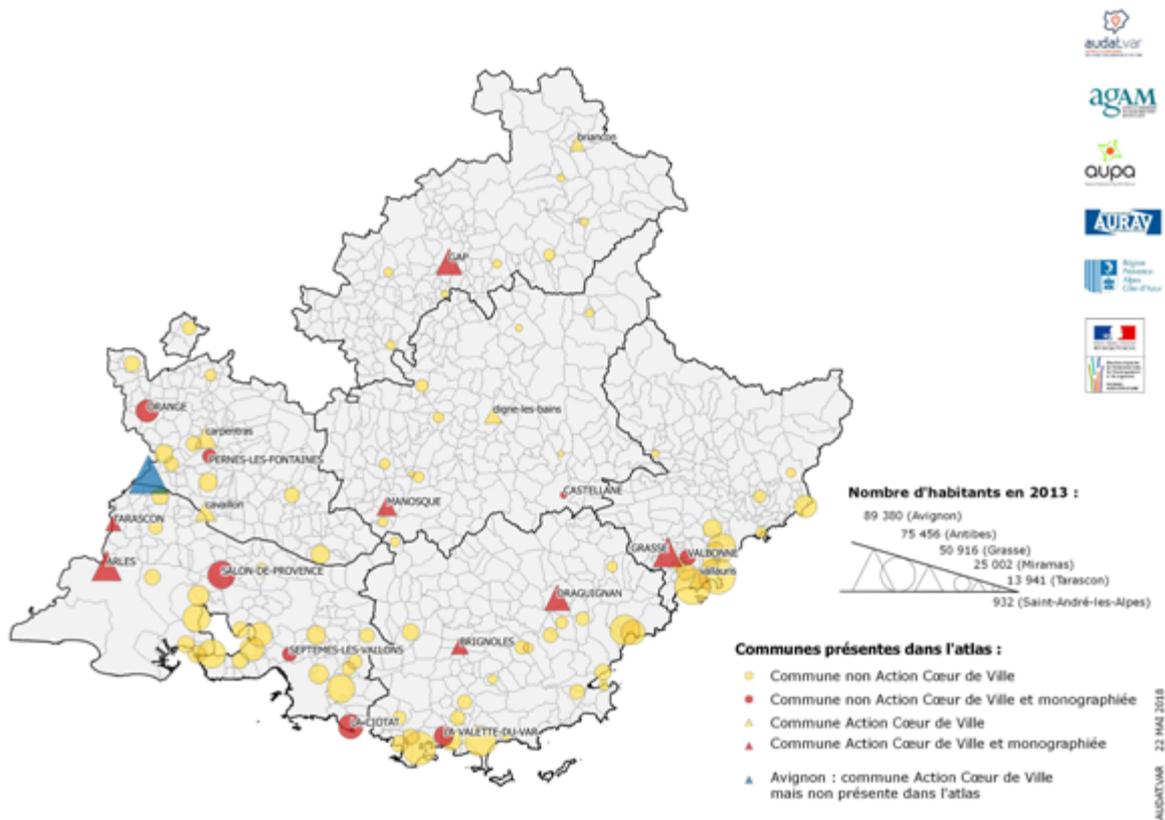
Métropole Aix-Marseille Provence.

Les communes touristiques, quel que soit leur positionnement dans l'armature régionale, sont celles dont les centres semblent le moins fragilisés, bénéficiant de l'apport non négligeable de la fréquentation touristique, souvent estivale, parfois plus étalée dans le temps.

15 CENTRES À LA LOUPE

La suite de la démarche a permis d'approfondir les constats et d'identifier les axes de travail que les acteurs locaux ont mis en place. Pour une très grande majorité des communes, des dispositifs avaient été définis et mis en œuvre parfois depuis plus de 10 ans. Donner à voir ces territoires en mouvement revêt un enjeu très important au moment même où une prise de conscience du déclin des centres était affirmée.

Parmi les cent communes de l'atlas, un panel de quinze centres a été retenu pour un approfondissement de l'étude.



15 CENTRES À LA LOUPE

Alpes de Haute Provence

- o Castellane
- o Manosque

Alpes-Maritimes

- o Valbonne
- o Grasse

Hautes Alpes

- o Gap

Bouches-du-Rhône

- o Arles
- o La Ciotat
- o Salon-de-Provence
- o Septèmes-les-Vallons
- o Tarascon

Var

- o Brignoles
- o La Valette-du-Var
- o Draguignan

Vaucluse

- o Orange
- o Pernes-les-Fontaines

Cette sélection, retenue à l'été 2017, porte sur des communes de tailles démographiques contrastées. La répartition va de moins de 2.000 habitants pour Castellane à 53.000 pour Arles. L'échantillon regroupe des centres appartenant au périmètre des métropoles, comme La Valette ou Septèmes-Vallons, à des centralités régionales ou locales importantes, c'est le cas de Gap ou de Draguignan, ou encore de taille plus réduite comme Castellane.

Chaque commune a fait l'objet d'un examen poussé au travers d'une analyse des documents liés aux politiques d'aménagement et d'urbanisme, de logement ou du commerce tels que :

- **les SCoT, PLH, PLU ou PLUi** pouvant attacher un intérêt et proposant des réponses aux problématiques des centres ;
- **les dispositifs spécifiques** et thématiques (FISAC, OPAH, management de centre-ville) ;
- **les projets urbains globaux de centre** (PNRQAD, concession d'aménagement, ZAC, QPV...);
- **les documents de communication** sur les actions en cours dans les centres-villes.

Parallèlement à ces analyses documentaires, des interviews ont été menées avec les acteurs locaux (élus et techniciens) dans chacune des quinze communes. Vous trouverez dans cette publication, une synthèse et une **mise en perspective des 15 monographies suivant trois axes :**

1. L'inscription des centres dans les documents de planification et de programmation intercommunale et communale

2. L'examen des enjeux et actions sur les thématiques,

au travers de l'habitat, du commerce, de la mobilité, des équipements public et culturels, de l'espace public, du développement économique

3. Une évocation des dispositifs de gouvernance



Une prise compte croissante des villes-centre dans les SCOT et des centres-villes dans les PLU

LES CENTRES-VILLES, UNE NOTION PEU PRÉSENTE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Peu de documents d'urbanisme, à l'échelle de l'agglomération, traitent des centres-villes en tant que tels. On trouve plus fréquemment, au travers de l'armature urbaine proposée par les SCOT, des priorités accordées à la revitalisation des bourgs centres ou des villes centres. C'est le cas par exemple à Salon de Provence, Draguignan, Septèmes-les-Vallons, et Gap. Celles-ci s'expriment notamment par le recentrage du développement urbain par la localisation de la production de logements, la connexion aux Transports en Commun, le confortement de l'offre commerciale, et par l'amélioration de l'habitat.

Quelques préconisations plus précises sont parfois exprimées, telles que réfléchir à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de centre-ville, c'est le cas à Brignoles et Provence Verte, ou définir des périmètres de centres dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial de la communauté Durance-Luberon-Verdon Agglomération.

En parallèle des démarches de SCOT, deux initiatives sont à signaler : une charte sur les extensions commerciales dans le SCOT du Bassin de vie d'Avignon, et le contingentement différencié des extensions commerciales en Dracénie.

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), pour leur part, abordent systématiquement la question de l'action sur le parc ancien privé, très fréquent en centre ancien, en termes de réhabilitation, de restructuration, avec le souci émergent de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

UNE PLACE GRANDISSANTE DES CENTRES-VILLES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU)

Dans les PLU les plus anciens, les centres sont vus comme un recours contre l'extension urbaine et la limitation de la consommation d'espace, notamment au regard de leur potentiel de renouvellement urbain (Grasse).

Les PLU plus récents sont plus explicites sur les enjeux des centres anciens et leur rôle dans le développement de la commune

comme à La Ciotat. Le centre-ville est défini comme pôle majeur de service et d'équipements rayonnants à Gap. A Tarascon des priorités de développement dans le centre et ses abords et des efforts en termes de requalification et de reconquête, sont affichés.

A Salon-de-Provence, le PLU définit un centre-ville élargi reliant le centre ancien aux espaces proches présentant des possibilités de développement ou de renouvellement en lien avec les entrées de ville (comme à Pernes les Fontaines). Dans le même ordre d'idées, le PLU de Draguignan dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime les grands axes structurants du projet de revitalisation du centre. A Orange, mention est faite d'un meilleur équilibre de l'offre commerciale entre ville centre et périphérie.

Dans le cas spécifique des communes dotées d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur leurs centres anciens (Grasse, Arles), le PLU vise la gestion et la connexion des interfaces entre parties sauvegardées et ville plus ordinaire (Arles).



DES CENTRES-ANCIENS AUX CENTRES-VILLES, UN ÉLARGISSEMENT DE LA FOCALE

L'étude de 2016 s'est focalisée sur les « centres anciens ». Ils sont souvent homogènes du point de vue de leur morphologie, du type de bâti et de population. Ces périmètres correspondent pour l'essentiel à ceux des dispositifs thématiques publics, que ce soit en termes d'habitat ou de commerce. Mais les projets récents et les réflexions en termes

de mobilité et de stationnement conduisent à un élargissement des périmètres d'étude et d'action vers la notion de « centre-ville ». Cela a pour objectif de :

- **bénéficier de l'effet induit d'opérations passées ou à venir** qui complètent une offre difficile à implanter dans le centre ancien (Draguignan avec le site Chabran et le projet du protocole Victoire, Salon-de-Provence avec l'espace Morgan, Brignoles et le pôle Liberté, Arles et le projet de la fondation LUMA, Grasse et la ZAC Martelly, Tarascon et la friche SNCF, Septèmes-les-Vallons et une friche industrielle)

- **arrimer le centre ancien à son environnement** notamment sur la question du stationnement (Gap, Manosque) et des entrées (Draguignan, Arles, Pernes, Tarascon...)

- **mieux connecter le centre ancien à des gares ou des pôles d'échanges multimodaux** (Draguignan, Septèmes-les-Vallons, Salon-de-Provence, Grasse...)

- **bénéficier des flux d'élèves et d'étudiants d'établissement proches** (lycée, faculté de droit et ESPE de Draguignan, lycées à Salon de Provence...)



Les composantes d'une politique des centres

LE LOGEMENT : DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE

Un des enjeux majeurs commun à tous les centres est la réhabilitation du bâti et sa rénovation. Elle se décline au travers de la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, les marchands de sommeil, la vacance structurelle (accès aux étages impossible du fait de l'installation des commerces en rez-de-chaussée) ou l'obsolescence du parc de logements. Parfois s'y ajoute une problématique particulière de concurrence de l'offre en hébergement touristique qui mobilise les franges du parc les mieux préservées, comme à Arles ou à la Ciotat.

Ces réflexions sur l'habitat font écho à l'enjeu immobilier en tant que tel, à la préservation

du patrimoine bâti mais aussi à la volonté de (re)construire une offre de logements plus attractive. Dans ce domaine, il s'agit souvent de retrouver de la diversité au sein du parc de logements, notamment en termes de taille de logement, de statuts d'occupation ou d'aménités plus modernes. Il s'agit de répondre aux attentes des familles et d'attirer également des propriétaires occupants solvables ou des locataires moins précaires.

Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), communales et plus récemment intercommunales, les OPAH RU et d'autres outils comme des subventions pour ravalement et rénovation de façade ont été mobilisés très largement depuis près de 20 ans.

Une des entraves majeures à la réussite de ces opérations, est le financement des

travaux par les propriétaires eux-mêmes, pour lesquels les communes proposent parfois des prêts permettant ainsi une avance intégrale des travaux. Les changements d'orientations de l'ANAH sur des thématiques ou sur des cibles prioritaires (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs) a pu compromettre certains objectifs et entraîner une relance de nouvelles OPAH (Tarascon). L'absence de guichet unique ou de coordination entre pilotes a pu avoir des effets pervers lors des processus de réhabilitation. Par ailleurs le redécoupage des grands appartements anciens en plus petits logements ont parfois contrecarré les objectifs de retour des familles dans le centre.

Le recours dans des îlots dégradés à des procédures de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) ou d'ORI (Opération de restauration immobilière) s'est souvent fait de manière ponctuelle, dans des cas de dégradation avancée du bâti avec la nécessité d'un accompagnement social renforcé. Ces dispositifs indispensables permettent néanmoins de travailler sur la production d'une offre différente de logements, moins centrée sur les populations les plus précaires. D'autres îlots font l'objet d'acquisitions progressives, souvent en utilisant le droit de préemption urbain. Toutefois, les communes les plus importantes démographiquement, comme Draguignan, Brignoles, La Ciotat, ou Grasse, hésitent moins à mobiliser le cadre des Déclarations d'utilité publique (DUP) pour produire de l'offre de logement, ou au

contraire aérer le tissu souvent très dense de leur centre.

En raison de l'existence de secteurs protégés, quelques communes ont pu bénéficier de projets dans le cadre d'investissements « Loi Malraux ». Toutefois ceux-ci se font parfois rares face à la concurrence de l'investissement locatif dans le neuf, et à la crainte d'investir dans des centres peu attractifs. Des opérations de logements ont pu avoir lieu ou sont en projet en marge des centres (La Valette, Septèmes-les-Vallons...). Elles présentent l'avantage d'apporter une chalandise potentielle proche du centre, avec cependant pour inconvénient majeur de concurrencer l'offre proposée par le centre-ville (Draguignan, La Valette).

A Draguignan, des actions ont été engagées auprès des « grands » propriétaires bailleurs

privés pour aller vers un conventionnement systématique de leurs parcs ; à Gap, les bailleurs sociaux ont été encouragés à produire une partie de leur parc en centre ancien avec une composante d'offre privée.

On y fait le constat de la difficulté de produire une offre diversifiée, eu égard à la morphologie dominante du parc de logements (parcelles étroites, rues peu ensoleillées, mono-expositions fréquentes, petits logements, accès aux étages difficiles) et à la nature patrimoniale très contraignante tant en termes de restructuration notamment pour doter ce parc d'éléments de confort attractifs (ascenseurs, balcons terrasses, tropéziennes) ou favoriser la réduction ou la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, isolation par l'extérieur difficile...).



LE COMMERCE : ACCOMPAGNER, MAÎTRISER ET GÉRER LES CONCURRENCES

Dans la plupart des communes enquêtées, le commerce de centre-ville apparaît à bout de souffle. Souvent concurrencé par des concentrations commerciales plus accessibles et qui bénéficient d'une offre immobilière plus adaptée. Elles se déplacent ainsi dans des parties plus périphériques de la commune ou dans les communes limitrophes.

Le profil souvent modeste de la population entraîne également un défaut de clientèle solvable que les commerces peinent à mobiliser.

Ce déficit s'accroît du fait des nouveaux modes de consommation, via Internet et le développement des livraisons à domicile. Cela se traduit par des taux de vacance commerciale élevés, parfois uniquement hors saison comme à Castellane, ou par un appauvrissement de l'offre ou par la concurrence des services bancaires, assurance et autres. Certains appareils commerciaux fragilisés sont ainsi marqués par la disparition du moyen-haut de gamme et l'homogénéisation du type de commerces (restauration rapide, coiffeur, téléphonie).

Certains acteurs, notamment à Draguignan, soulignent également la difficulté de financement des projets auprès du système bancaire au regard des risques perçus liés à ces zones peu dynamiques. Cela se traduit par des demandes de garanties personnelles fortes, des taux de cautionnement importants ou un niveau élevé des taux d'intérêts.

Les marchés forains sont vus comme des atouts d'attractivité dans le contexte culturel provençal, mais restent fragiles en raison de la concurrence de l'offre de supermarchés comme à Arles, ou de leur caractère

saisonnier, comme à Valbonne. La question de leur localisation dans la redéfinition des axes commerçants des centres est aussi en jeu comme à Brignoles. Une meilleure connaissance des marchés forains et des leviers des politiques publiques semble nécessaire. L'enjeu est de les conforter à la fois dans leur rôle d'animation de la vie urbaine et sociale et de débouché des produits agricoles locaux.

D'autres actions liées au soutien du commerce proposent des animations commerciales (Valbonne, Tarascon...), de l'accompagnement aux démarches d'installation (Tarascon, Draguignan...), de la signalétique ou de la rénovation des façades ou des locaux. Les communes concernées ont presque toutes bénéficié d'un Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce), destiné à financer les opérations de création, de maintien, de modernisation, d'adaptation ou de transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.



La majorité des communes a lancé des opérations d'acquisition de locaux avec des objectifs variables, parfois articulés entre eux :

- **fusion de cellules trop petites ;**
- **lutte contre la vacance ;**
- **régulation de prix et /ou de loyers ;**
- **régulation du type d'occupation** qui permet d'exercer un droit de regard sur le type de commerce, avec une recherche de thématisation de rue ou implantation de boutiques test ou éphémères par exemple...

Certaines communes ont utilisé le droit de préemption commerciale (Draguignan, Salon, Gap Arles). La commune de Draguignan a même été une des trois premières communes de France à expérimenter un Contrat de Revitalisation Artisanal et Commercial (CRAC) qui, au travers d'un opérateur délégué,

s'appuiera sur trois axes :

- 1. Acquisition des biens nécessaires** à la mise en œuvre du contrat, y compris par voie de préemption ou d'expropriation ;
- 2. Réalisation des travaux nécessaires** à l'implantation des commerces désireux de s'installer ;
- 3. Procéder à la vente ou la location** des biens immobiliers situés dans le périmètre d'intervention.

Ces politiques d'acquisition se définissent souvent par secteurs prioritaires ou sont ciblées sur la notion de boucle commerciale à recréer (Grasse, Draguignan, Brignoles, Manosque, Gap et Orange).

Le travail sur ces boucles commerciales s'accompagne également de recherche de locomotives commerciales (Draguignan, Brignoles, Grasse...).

Des projets récemment livrés (village des marques à Miramas) posent la question de la concurrence et/ou de la complémentarité avec les centres. Deux territoires de SCoT ont très récemment proposé des réponses :

- **le bassin de vie d'Avignon** avec une meilleure régulation de la création de surfaces nouvelles et d'extension des zones actuelles, l'encadrement de la diversification des zones commerciales, la priorisation des implantations en centre-ville ;
- **la Communauté d'agglomération dracénoise** s'est fixée pour objectif de limiter l'extension des Grandes surfaces alimentaires à 2400 m² maximum au sein du pôle des Arcs, de ne pas permettre de dépôt d'autorisation avant 4 ans pour une nouvelle galerie marchande et d'autoriser un retail-park uniquement pour les achats lourds de destination (meuble, jardinerie...).



LA MOBILITÉ : APAISER ET IRRIGUER LES CENTRES

La réussite du pari sur le commerce, mais également sur l'habitat, passe également par une politique d'accès au centre par la voiture et les transports en commun. La plupart des villes a tenté d'apporter des solutions en termes de stationnement aux portes des centres tout en essayant de limiter la circulation.

La commune de La Valette a, par exemple, créé deux parkings gratuits de 300 places chacun sous les deux places principales de son centre-ville, alors que Gap a souhaité transformer un parking de surface en parking en silo. Brignoles, Castellane, Valbonne et Manosque envisagent également de restructurer et concentrer leur offre de stationnement en entrée de ville. Salon-de-Provence a également créé des parkings-relais avec une mise à disposition de navettes gratuites vers le centre ancien. Enfin, l'aménagement de zones de livraison

en périphérie du centre, à La Ciotat, est également mentionné.

En termes de tarification, les propositions oscillent :

- **stationnement gratuit en centre-ville** de façon permanente (Tarascon), ou limitée (Gap ou Salon-de-Provence) ;
- **zones bleues** (Septème-les-Vallons), parfois articulé avec du stationnement gratuit (Valbonne) ;
- **payant dans le centre** et gratuit sur ses pourtours (Salon-de-Provence).

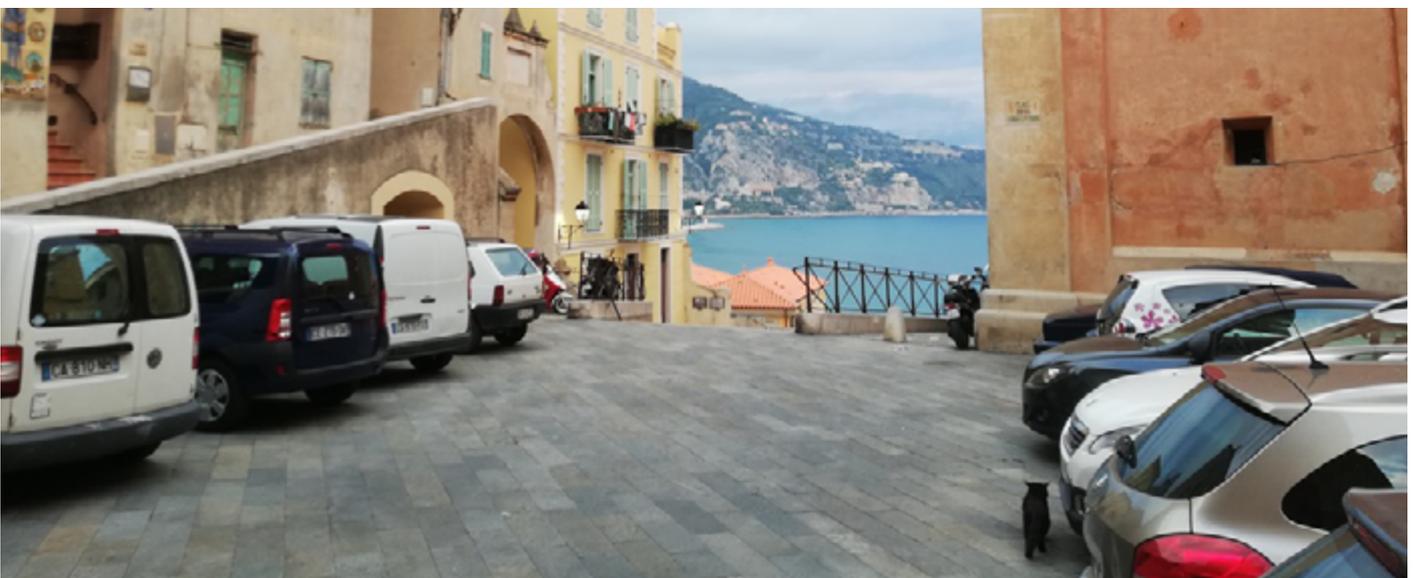
La question des transports en commun est évidemment à l'ordre du jour, avec des ambitions :

- **de liaison du centre avec les gares** existantes (Orange, Tarascon, La Ciotat, Septème-les-Vallons)
- **de remise du centre au cœur du réseau de transports en commun** (Draguignan et Gap avec une concentration des arrêts des bus dans le centre-ville) ;

- **l'instauration de navettes intra-urbaines gratuites** comme à Gap ou à Salon-de-Provence.

Mais les conséquences de cette réduction, voire de l'abaissement du trafic automobile dans le centre, entraîne parfois une pression très forte sur les secteurs adjacents. Les réflexions portent aujourd'hui sur la régulation de ce trafic d'approche, à Salon de Provence, Gap, et en particulier à Arles (qui a défini une politique globale de déplacements), ...

Les objectifs de durabilité assignés aux politiques urbaines posent la question de la place des mobilités douces au sein des documents d'urbanisme, au regard et des nuisances de la circulation automobile sur l'attractivité des centres-villes. Une place est ainsi donnée au vélo dans les centres, à l'instar des « Velostation » à Salon-de-Provence, un projet de liaison cyclable passant dans l'hypercentre de Gap, un passage du projet d'Euroveloroute dans le cœur de Draguignan, des aménagements cyclables dans le centre d'Arles...



EQUIPEMENTS PUBLICS ET CULTURELS : ATTIRER DES USAGERS ET RENFORCER LA COHÉSION SOCIALE

De par leur rôle historique, nombre de centres anciens concentrent les équipements publics. Mais les enjeux de fonctionnement (accessibilité, taille et/ou vétusté des locaux...) ou des logiques patrimoniales propres aux institutions représentées ont vu certains d'entre eux les quitter dans les années 1990 et 2000.

Pourtant, les équipements publics jouent un rôle majeur dans le fonctionnement du centre, comme vecteur de flux de fréquentation, mais aussi comme outil de cohésion sociale.

La ville de la Valette a implanté, dès les années 2000, une médiathèque et un pôle santé en complément de la poste, des écoles et de la mairie, déjà présentes.

Cette concentration d'équipements dans une offre immobilière revisitée est aussi à l'agenda de Gap dans le cadre du projet du Carré de l'imprimerie (avec une composante commerciale également), à La Ciotat avec une restructuration d'équipements scolaires et sportifs, à Grasse avec la création d'une médiathèque et d'un centre social.

Certaines villes comme Draguignan ou Salon de Provence, cherchent à conforter le centre ancien avec les flux d'élèves et d'étudiants qui fréquentent les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur situés à proximité immédiate. Ici, les liaisons vers le centre ancien et l'offre de commerces de logements sont mobilisés pour aménager l'espace urbain.

Les villes étudiées ont presque toutes des centres anciens riches en patrimoine, parfois couverts par des dispositifs de préservation et de valorisation :

- **Une zone de protection du patrimoine architectural**, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une aire de mise en valeur de l'architecture

et du patrimoine (AVAP) (Manosque, Pernes, Draguignan) ;

- **Un projet de mise en place de site patrimonial** remarquable (Brignoles) ;

- **Un secteur sauvegardé** (Grasse) ;

- **Un plan de sauvegarde** et de mise en valeur (PSMV) (Arles).

Ce patrimoine est valorisé (les fontaines à Gap, par exemple), au travers d'itinéraires patrimoniaux (Tarascon, Draguignan, Brignoles) ou par une restructuration forte de l'offre muséale (Manosque avec le projet de musée du Patrimoine, à Castellane avec la maison de Nature et Patrimoine ou à Draguignan avec la transformation du musée communal en musée des Beaux-arts).

La valorisation du patrimoine ou des événements organisés dans les centres-villes passe également par le numérique et les nouvelles technologies : Arles a ainsi développé des outils de visite numérique 3D, des retransmissions de spectacles en direct ou de visites virtuelles de musées.



LES ESPACES PUBLICS : EMBELLIR, MAILLER ET RÉINTRODUIRE LA NATURE EN CENTRE-VILLE

Presque toutes les communes ont soutenu des campagnes de réhabilitation et d'embellissement de façades, habitat ou commerces. L'embellissement des places existantes en centre ancien est souvent visé (Castellane, Draguignan, Gap...).

Dans le cadre d'opérations de restructuration lourde, est fréquemment présente l'ambition d'aérer le tissu, en ne reconstituant pas sur place tout le bâti détruit (Manosque, Castellane, ...).

L'embellissement des places ou des boulevards pénétrants ou tangents aux centres anciens (Orange, Pernes, Castellane, Tarascon, Draguignan, Arles, Manosque) est souvent assorti de réaménagements en faveur des piétons et des vélos (Septèmes-les-Vallons, La Ciotat).

Le rapport à la nature apparaît également sous différentes formes : réhabilitation

des berges du Caramy et restructuration d'un jardin à Brignoles, amélioration des accès vers les berges du Rhône à Tarascon, création d'une liaison verte vers les collines avoisinantes à Draguignan, extension du jardin de la ville à la Ciotat...

Des communes ont également mentionné l'établissement de règles du jeu claires sur le mobilier urbain (Draguignan, Valbonne), l'éclairage public (Valbonne), la nature des sols et l'harmonisation des terrasses (Draguignan, Salon), la signalétique (Castellane).



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : BÂTIR DES STRATÉGIES ALLIANT IDENTITÉ ET INNOVATION

La question de l'emploi en tant que telle est peu abordée explicitement, sauf au travers des contrats de ville et des problématiques de formation ou d'insertion pour le public le plus en difficulté. Indirectement, c'est la

redynamisation du commerce, la confortation des marchés forains ou la réimplantation d'équipements et de services publics qui peuvent contribuer au maintien voire au développement d'emplois. L'artisanat, au travers des métiers d'arts (Pernes, Arles) est perçu comme un vecteur d'activités, de même que le tourisme (Gap, Pernes, Salon). Toutefois, celui-ci est parfois régulé, comme par exemple à La Ciotat, Arles, ou Valbonne, pour éviter les concurrences avec les activités permanentes.

Enfin, les évolutions technologiques et des modes de travail ont conduit les collectivités à favoriser la création d'espace de coworking ou de FabLab (La Ciotat, Gap, Salon de Provence). Des objets singuliers sont également producteurs d'emplois même si l'objectif initial est plutôt d'amener du flux en centre-ville : la cité artisanale à Valbonne, le pôle santé à La Valette (une soixantaine de professionnels libéraux) ou la maison de pays à Castellane.

POUR DES CENTRES-VILLES AU CŒUR DES POLITIQUES URBAINES : PROPOSITIONS

Suite à cet état des lieux reprenant les résultats de l'atlas des centres anciens de 100 villes de la région et l'analyse des problématiques des centres-villes sur la base de 15 monographies et d'audition d'acteurs de terrain, quatre propositions principales peuvent être formulées :

ELARGIR LE REGARD SUR LES CENTRES

Le centre-ville ne peut plus se limiter à ses contours historiques. Il faut passer d'une notion de centre ancien à celle de centre-ville incluant des zones « péricentrales », dont les aménités, en matière d'habitat et le potentiel de transformation sont des atouts importants pour renforcer les cœurs de ville.

La notion même de patrimoine doit être aussi élargie : au-delà de celle du patrimoine bâti, il faut envisager une définition d'un patrimoine d'usage. Les centres-villes restent encore les lieux des mixités sociales et fonctionnelles et les espaces où se forment une identité collective. Tout en s'adaptant aux nouvelles pratiques urbaines et sociétales, les cœurs de ville doivent être pensés et perçus comme les lieux où l'on habite, consomme, se cultive, se soigne,

joue, se distrait, flâne, se pose, travaille... La richesse des usages possibles dans les centres, la plasticité des lieux qui les accueillent sont des atouts majeurs, le patrimoine le plus précieux des villes.

DONNER LA PRIORITÉ AUX CENTRES-VILLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

À l'échelle intercommunale, il s'agit de renforcer les armatures pour accroître les complémentarités, réduire les concurrences et redonner, au-delà des polarités à l'échelle communale, la plénitude de leur rôle aux centres des villes. De ce point de vue, les documents de planification (SCoT, PLUi...) et les politiques thématiques (PLH, PDU, PCAET, etc.) doivent proposer de réelles actions pour les centres, en tant que tels,

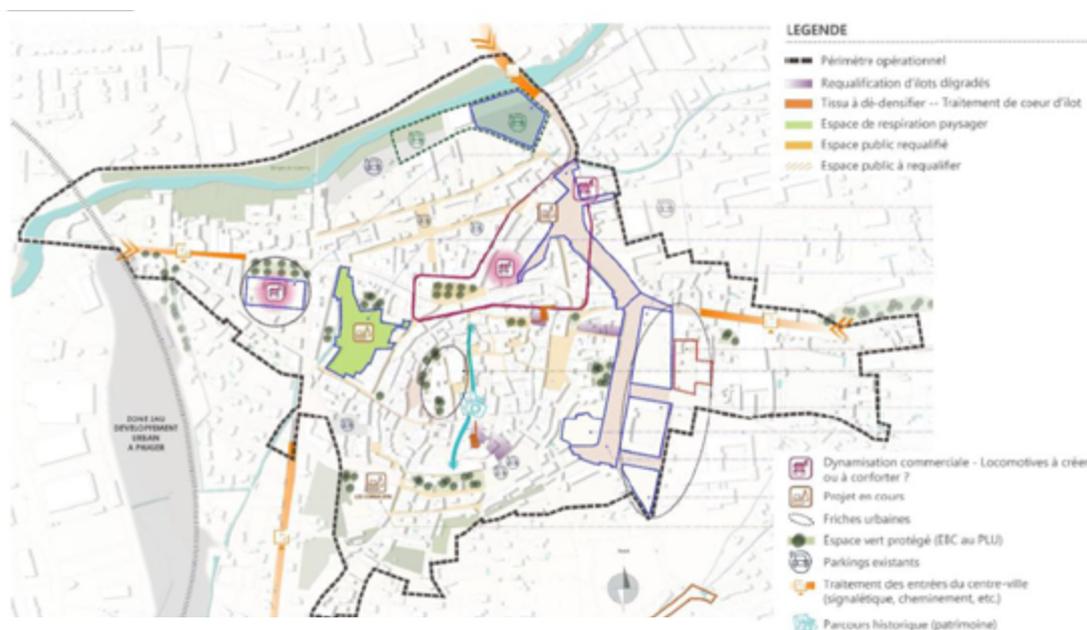
et organiser une stratégie urbaine limitant les concurrences entre les centres et leurs périphéries, du point de vue du commerce, de l'habitat et des équipements publics en particulier.

À l'échelle de la commune, il est indispensable de donner la priorité aux centres et à leur connexion avec le reste de la ville, à l'échelle du PADD. Pour cela les OAP de centre-ville et des OAP de connexion du centre avec le reste de la commune constituent des outils intéressants...

CO-ÉLABORER LA STRATÉGIE POUR LE CENTRE ET SA MISE EN ŒUVRE

La réussite d'un projet nécessite l'implication de tous et la bonne appropriation du projet. Il convient donc de :

RENOUVELLEMENT URBAIN, VILLE DE BRIGNOLES : PROJET DE CENTRE VILLE



- **Envisager des mécanismes de co-construction du projet** et de sa mise en œuvre avec les financeurs, les acteurs économiques, la société civile et les habitants. La dimension transversale des Contrats d'équilibre territoriaux (CRET) constitue un levier d'intervention pour la Région ;

- **Identifier les populations que l'on veut voir revenir dans le centre**, du point de vue du peuplement, du point de vue de la fréquentation, tout en étant attentif au caractère inclusif des projets ;

- **Travailler la question du financement des porteurs de projets privés** pour le centre avec les partenaires (Chambres consulaires, Région intercommunalité, CDC...);

- **Travailler à une réflexion économique complète** (commerce, artisanat, tourisme, tertiaire privé, services et équipements

publics) dans lequel le rôle du centre est énoncé.

CONSTRUIRE UN PROJET GLOBAL, PHASÉ ET ADAPTABLE

Les collectivités doivent se doter de projets globaux pour leur centre qui relie, articulent et mettent en synergie un ensemble de problématiques interdépendantes : habitat, commerce, espaces public, équipements publics, culturels et touristiques, stationnement et mobilité, nature en ville...

Pour une bonne lisibilité du projet, il est nécessaire de réfléchir au phasage pour :

- **Donner des signes concrets** que les choses bougent dans le centre ;

- **Permettre une appropriation progressive** des composantes de la nouvelle offre urbaine que proposé dans les centres ;

- **Étaler les travaux** (dans un univers fréquenté et habité) et les investissements associés tout fluidifiant les sollicitations des partenaires ;

- **Adapter**, le cas échéant, les éléments programmatiques et les partenariats, en fonction de l'évolution des opportunités, des contraintes et des possibilités de financements ;

- **Se doter d'outils réglementaires** de dispositifs et d'outils opérationnels forts, articulés entre l'incitation et l'intervention, en fonction du projet.

Lexique

AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CRAC : Contrat de revitalisation artisanale et commerciale

DUP : Déclaration d'utilité publique

DPU : Droit de préemption urbain

FISAC : Fonds d'intervention pour les services, le commerce et l'artisanat

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation (composante du PLU ou du PLUi)

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

ORI : Opération de restauration immobilière

PADD : plan d'aménagement et de développement durables (composante du PLU, du PLUi ou du SCoT)

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PDU : Plan de déplacements urbains

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PNRU : Programme national pour la rénovation urbaine

PNROAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

PRU : Projet de rénovation urbaine

PSMV : Périmètre de sauvegarde et de mise en valeur

QPV : Quartier politique de la ville

RHI : Résorption de l'habitat Insalubre

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SEM : Société d'économie mixte

SPL : Société publique locale

SRADDT : Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

Eclairages

RAZEMON, Olivier

Comment la France a tué ses villes
RUE ECHIQUIER, Diagonale, 208p. 2016

LESTOUX, David

Revitaliser son cœur de ville
Dossier d'expert, n°792, Territorial, 78p, 2016.

LOUBLIERE, Antoine, MESTRES, Jean-Michel

« Ces villes qu'on dit moyennes »
Urbanisme, n°403, p.28-67, 2017

MARCHAL, Hervé, STEBE, Jean-Marc

« Repenser la centralité : l'exemple d'une ville moyenne française »
Sociologie et sociétés, vol 45, n°2, p.111-128 Disponible sur <https://www.erudit.org/fr/>, 2013

DE ROO, Priscilla

Livre Blanc villes moyennes
villes d'intermédiation, 156p. décembre 2005

BOUVIER, Marie, MADRY, Pascal

« La vacance commerciale dans les centres-villes en France »
Les Cahiers de l'Institut pour la Ville et le Commerce, n°1 mai 2017

TENDIL, Michel

« Revitalisation – Centres-ville : à diagnostic "inquiétant" remède homéopathique »
www.caissedesdepotsdesterritoires.fr ; 24 octobre 2016

Le Dossier FNAU

« Révéler le potentiel des agglomérations moyennes »
2017 ; <http://www.fnau.org/fr/publication/reveler-le-potentiel-des-agglomerations-moyennes>

Le Dossier FNAU

« Créer les centres-villes et bourg de demain »
2016 ; http://www.amf.asso.fr/upload/fichiers/documents/AMF_23835TELECHARGER_LE_DOSSIER_MAIRES_DE_FRANCE.pdf

Villes de France, Le manifeste

« Faire vivre le cœur des villes »
2016 ; <http://www.villesdefrance.fr/upload/files/rdv/Manifeste.pdf>

Rémy POINTEREAU et Martial BOURQUIN

« Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs » : Sénat, rapport d'information n° 676 fait au nom de la Délégation aux entreprises et de la délégation aux collectivités territoriales (2016-2017)
20 juillet 2017

Inspection générale des finances, Conseil général de l'environnement et du développement durable, juillet 2016

Rapport de la revitalisation des centres villes, p 1-58, disponible sur
http://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/Rapport_RevitalisationcentresvillesVdef_octobre2016.pdf

PROCOS, 22 juin 2016,

Rencontre presse, 22p, disponible sur
<http://www.procoss.org/index.php/presse/88-dossier-depresse-juin-2016-la-vacance-commerciale-ouverture-dominicale-encentres-commerciaux-la-vie-de-la-federation> <http://www.centre-ville.org/wp-content/uploads/2017/06/Barometre2017.pdf>

<http://www.centre-ville.org/>

<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

