



ENJEUX ET MÉTHODOLOGIE

POURQUOI LES CENTRES-ANCIENS ?

Que représentent-ils aujourd'hui ?

Témoins des transformations et des évolutions de nos villes, les centres-anciens ont été progressivement érigés au rang de priorité. Leur reconquête anime de nombreux débats desquels se sont saisies les politiques publiques. Après des années d'étalement de la ville vers sa périphérie, la montée en puissance des enjeux de requalification des cœurs historiques des villes et villages illustre bien la volonté partagée de replacer les centres-anciens au cœur des systèmes territoriaux.

Dans ce contexte, le présent atlas vise à mieux connaître les centres anciens de la métropole, leurs caractéristiques, leurs dynamiques... Cet outil de connaissance dont l'élaboration a été portée par les agences d'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole. Perfectible, ce document vise à ouvrir un débat sur la trajectoire et le devenir des centres-anciens de la métropole.

LE CENTRE-ANCIEN : UN ESPACE HAUTEMENT SYMBOLIQUE ET DE DIVERSITÉ

Le centre-ancien renvoie au « cœur historique » du développement des communes. Il fait généralement référence au patrimoine bâti et à l'héritage exceptionnel dont jouit la métropole aujourd'hui. Identifiable par un tissu urbain dense et une architecture vernaculaire, il contribue à l'image paysagère du territoire. Fortement symbolique, il incarne la mémoire du territoire. Historiquement lieu de convergence de fonctions, il a parfois perdu cette vocation et, au sein des 92 communes de la métropole, nombreux sont les centres-anciens qui ne sont plus la centralité, le centre-ville, du territoire.

Les centres-anciens historiques offrent de nombreux atouts. Au-delà de leur capacité à constituer un point d'ancrage « identitaire » et patrimonial, ils ont l'avantage de « prédispo-

ser » d'une structure urbaine propice à la mixité des usages et à la diversité sociale. Quelle que soit sa contribution aux dynamiques communales (résidentielle, économique, démographique...), le centre-ancien incarne le territoire de la diversité des fonctions et des usages multiples.

EN 2018, QUELLE PLACE POUR LES CENTRES ANCIENS ?

Tout comme les communes dans lesquelles ils se situent, les centres-anciens de la métropole ont connu des trajectoires différentes. Si certains conservent leur fonction de centralité, d'autres ont vu celle-ci s'étioler. Concurrencées par des territoires plus modernes, mieux adaptés, leurs fonctions ont pu s'affaiblir : leur peuplement s'est fragilisé et la concurrence a amoindri le tissu de proximité, et l'offre en commerce et

service de première nécessité. Ces réalités concernent principalement les centres « urbains » c'est-à-dire appartenant à des villes centre et en moindre mesure des centres de village.

D'autres n'incarnent plus cette fonction de centralité depuis très longtemps. A dominante résidentielle, ils offrent souvent aux ménages un parc de logements alternatif mais aussi des commerces et services de proximité. L'offre qu'ils proposent, parfois très qualitative et attractive, a également pu se fragiliser. Avec le développement des territoires vers la périphérie, certains centres-anciens sont peu à peu devenus des espaces de « transition » choisis par les ménages « par défaut ». Leur vocation résidentielle a perdu de son sens et le tissu commercial qui l'accompagnait à lui aussi pu périlcliter. Ce sont principalement des centres-villages et des centres-bourgs.

Enfin, certains centres-anciens, se sont éloignés des dynamiques que connaît le territoire. Cœurs historiques façonnés par la présence de contraintes topographiques ou naturels, ils offrent un cadre remarquable par leur patrimoine, leur valeur historique mais sont mal adaptés aux fonctions modernes (fortes pentes, ruelles étroites...). D'un attrait touristique, ils restent en dehors de dynamiques générées par les autres fonctions (économiques, résidentielles...).

Ces quelques exemples incarnent un échantillon de la diversité des situations rencontrées au sein des 92 communes de la métropole. Si le regard sur les centres-anciens et leur valeur pour le territoire a progressivement évolué, un pas supplémentaire reste à franchir. Il s'agit maintenant de mieux comprendre la diversité des situations et des dynamiques de ces centres, mais aussi la complexité de celles-ci et de leurs problématiques. Pour mieux comprendre la multiplicité des enjeux liés à ces espaces centraux du territoire métropolitain, il est nécessaire de s'arrêter plus largement sur les différents types de centres-anciens que l'on peut y retrouver pour comprendre quelles stratégies porter sur ces territoires.

SIX TYPOLOGIES DE CENTRES-ANCIENS

Riche de son passé millénaire, la métropole d'Aix-Marseille-Provence se compose de 92 villes et villages dont l'histoire, la localisation et le développement façonnent sa morphologie urbaine actuelle. Cette diversité est une chance pour la métropole qui offre ainsi, un large panel d'ambiances urbaines et de modes d'habiter. Cette richesse repose largement sur l'histoire du territoire, laquelle a construit strate par strate la métropole d'aujourd'hui. Elle repose en premier lieu sur de simples camps improvisés il y a des millénaires qui se sont faits villages et parfois villes. Ainsi, les cœurs anciens des 92 communes de la métropole sont le terreau du paysage urbain, humain actuel. Ils ont connu des évolutions différentes, tantôt confortés et parfois affaiblis, ils offrent un panorama pluriel.

Pour mieux comprendre la diversité des centres-anciens de la métropole et les logiques qui les animent, des analyses ont été réalisées. Elles résultent d'une méthode répondant au croisement de multiples critères : économiques, habitat et démographiques nous permettant d'identifier six typologies de centres-anciens.

TYPLOGIE A

Aubagne, Berre-l'Étang, La Ciotat, Gardanne, Istres, Martigues, Marignane, Port-de-Bouc, La Roque-d'Anthéron, Salon-de-Provence, Sénas, Pertuis.

Ces centres-anciens ont une fonction de centralité importante par le poids démographique et le rôle économique et résidentiel qu'ils occupent au sein de leur commune, et au-delà. Leur capacité à rayonner au niveau de leur bassin de vie leur permet d'être attractifs. Grâce à une diversité dans l'offre résidentielle et dans son fonctionnement, ils répondent aux besoins d'un panel diversifié d'habitants. Ce sont les centres de la proximité.

Des centralités de rayonnement supra-communal

Regroupant les villes-centres des Territoires de la Métropole (hors Aix-en-Provence et Marseille qui font l'objet de catégories distinctes), ce profil se compose de centres-anciens aux dynamiques similaires malgré des histoires urbaines différentes. Se distinguant des autres centres-anciens de la métropole (en dehors de Marseille et Aix-en-Provence) par une population et une superficie élevée, ils ont un réel poids dans le fonctionnement résidentiel (et, pour certaines communes, économique) du territoire métropolitain. Plurifonctionnels, leur rayonnement s'étend au-delà de la commune grâce à une forte attractivité. En effet, ils exercent une fonction de « centralité »

à l'échelle communale, et de leur bassin de vie grâce à une économie diverse et génératrice de flux d'actifs, à une offre résidentielle faisant contrepoids à leur périphérie, à des services et équipements de qualité.

Une offre en commerces et services attractive au-delà du seul centre-ancien

Dotés d'une densité de commerces et d'équipements supérieure aux autres centres (hors Marseille et Aix-en-Provence), ils sont plutôt attractifs et dynamiques. Pourvus d'une gamme de commerces et de services diversifiée, leur offre commerciale dépasse la réponse aux seuls besoins liés à la fonction résidentielle. La présence de commerces d'équipements de la personne ou de la maison ainsi que les services supérieurs leur confère cette attractivité supra-centres-anciens et supra-communale. Ainsi, malgré la présence de près d'une centaine de grandes surfaces (de plus de 300 m²) représentant plus de 430 000 m² de surface, dans leurs périphéries, celles-ci ne semblent pas avoir d'impact majeur sur l'activité de ces centres. A l'inverse, leur fonction commerciale de proximité et « servicielle » se maintient et tend à se développer, mais cette dynamique reste toutefois à nuancer. Tous ces centres sont des centralités commerciales, toutefois l'évolution de cette fonction suit des trajectoires différentes. Certains centres sont en bonne santé, d'autres apparaissent davantage en dynamique de redressement face au recul de leur économie de proximité.

Pour résumer

- ▶ 18 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
- ▶ Dynamique commerciale et « servicielle » entre 2013 et 2015 :
 - Commerces et services de proximité : +1% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Établissements bancaires : +23% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).

- Relais de poste ou équivalent : +0% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).

- ▶ Commerces et services de proximité : épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.
- ▶ Services supérieurs : établissement bancaire, médecin spécialiste...

Un rôle de transition dans le parcours résidentiel des ménages

Bien que la fonction résidentielle de ces centres-anciens ne soit pas dominante, ils offrent la possibilité d'une transition dans les parcours résidentiels des ménages dans un contexte où, à l'échelle de leur bassin de vie, peu d'autres espaces incarnent cette alternative résidentielle. Globalement, et malgré des disparités entre les centres de ce groupe, le parc locatif y est plus élevé qu'ailleurs. La mobilité résidentielle y est de fait, plus importante. La population de ces centres-anciens se caractérise également par une forte part de personnes isolées en lien, notamment, avec un poids des personnes âgées plus prégnant qu'ailleurs. Malgré une certaine mixité de peuplement, ces centres se différencient néanmoins par une présence plus importante de ménages défavorisés (l'un des taux les plus forts de tous les centres-anciens). Une situation encore plus marquée pour les centres-anciens de La Roque-d'Anthéron, Sénas et Pertuis qui regroupent près d'un quart des ménages à bas revenus.

Pour résumer

- ▶ Un parc locatif plus développé : 65% des ménages sont locataires (contre une moyenne de 51% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Des ménages de petites tailles : 2,09 personnes par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole).

- ▶ Des logements collectifs prédominants: 72% de ménages occupent un appartement.
- ▶ Des personnes âgées en nombre: 11% de personnes âgées.
- ▶ Des ménages aux revenus fragiles: 28% des habitants sous le seuil de bas revenus.

Un marché du logement actif qui se maintient ces dernières années

Bien que la situation ne soit pas uniforme dans tous ces centres-anciens, ces derniers bénéficient d'un marché immobilier actif et attractif qui se traduit par des volumes de transactions plus élevés que sur la plupart des autres centres-anciens de la métropole (hors Aix-en-Provence et Marseille). Parallèlement, la vacance de longue durée y est faible, ce qui facilite aussi la mobilité résidentielle au sein de ces espaces. Les marchés immobiliers y sont dynamiques bien que l'on observe une légère baisse des prix des logements en accession. C'est une situation qui appelle une certaine vigilance quant à l'évolution de la qualité de l'offre, notamment sur un parc où l'occupation peut se fragiliser avec le temps (vieillesse de la population et ménages modestes). Ces centres peuvent connaître la présence de poches d'habitat dégradé.

Pour résumer

- ▶ Un nombre de transactions élevé (maisons/appartements) en 2015: 673 en moyenne
- ▶ Des prix moyens en baisse (maisons/appartements) en 2015: 2365€/m² (contre une moyenne de 2698€/m² sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015: +1%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015: -4%
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne: 8% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole)

QUELS ENJEUX ?

▶ Pour ces centres-anciens, l'attractivité globale de leur commune à l'échelle de leur bassin de vie, leur poids dans les flux communaux et la diversité de leurs fonctions maintiennent leur attractivité. Toutefois, leur fonction résidentielle présente, pour certains, des fragilités. Il est primordial d'être vigilant quant à l'évolution de la fragilité du peuplement de ces centres et, de maintenir la qualité résidentielle actuelle permettant d'offrir diversité et choix résidentiels aux ménages. Par ailleurs, générer de la qualité résidentielle pour ces centres-anciens c'est aussi permettre au tissu commercial de proximité de perdurer. Si ce tissu est globalement en bonne santé, il faut malgré tout anticiper la baisse d'activité des commerces et services de proximité (disparition ou dynamique de déplacement de certains établissements essentiels aux premiers besoins vers les espaces périphériques) en maintenant, et conservant un cœur de ville fonctionnel.

▶ Ces cœurs de ville fonctionnels doivent pouvoir évoluer en prenant en compte les nouveaux besoins des ménages et des acteurs économiques, tout en maintenant leur ambiance attrayante, dynamique et paisible et en limitant l'impact de certaines nuisances (bruit, circulation...). Par ailleurs, il est important de valoriser les espaces communs à tous (place, placette, parvis...), qui témoignent du caractère villageois de ces centres et font leur identité tout en permettant de conjuguer de multiples fonctions.

TYPOLOGIE B

Marseille

Le centre-ancien de Marseille est emblématique, par son histoire, son poids démographique et le rôle qu'il joue dans le fonctionnement global de la commune et de la métropole. Doté d'une fonction économique de premier plan, de nombreux équipements, d'un réseau de transport urbain, d'un tissu commercial dense, de nombreux flux convergent en direction du centre-ancien. Il participe au rayonnement de la ville. En combinant à ce rayonnement, des fonctions de proximité liées à son poids résidentiel, le centre-ancien de Marseille est également un lieu de vie qui présente des fragilités.

Un rayonnement d'envergure métropolitain

Les caractéristiques, ne serait-ce qu'en terme de poids au sein de la fonction résidentielle et économique de la métropole, fait du centre-ancien de Marseille un territoire à part. Avec près de 115 000 habitants et 77 000 logements, il regroupe près de 17% du parc de logements communal et son attractivité va au-delà de la simple sphère communale. Ses fonctions principales ont une forte incidence sur le fonctionnement communal et métropolitain.

Une fonction de proximité relayée par la fonction de centralité métropolitaine

L'attractivité du centre-ancien de Marseille se joue aussi avec l'activité de ses commerces et de ses services. En la matière, les fonctions économique et résidentielle sont fortement imbriquées. Ainsi, si la densité commerciale de proximité, répondant aux besoins du quotidien, est élevée, elle n'est pas la plus forte des centres-anciens de la métropole. Toutefois, cette offre à la particularité d'être relayée par une forte présence de commerces liée à la fonction de centralité: commerces d'équipements de la personne ou de la maison ainsi que de services et

d'équipements (les services aux particuliers représentent une densité de 45 pour 1 000 habitants). Cette offre contribue à l'attractivité du centre au-delà de la seule réponse aux besoins de ses résidents. Sa complémentarité avec l'offre commerciale répondant aux besoins du quotidien contribue à la bonne santé de cette dernière. Celle-ci progresse entre 2013 et 2015, notamment sur les services à la personne.

Pour résumer

- ▶ 4 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
- ▶ Dynamique commerciale et «servicielle» entre 2013 et 2015:
 - commerces et services de proximité: +12% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - établissements bancaire: -1% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).
 - relais de poste ou équivalent: +45% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Commerces et services de proximité: épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.
- ▶ Services supérieurs: établissements bancaires, médecins spécialistes...

Une fonction résidentielle à consolider par une offre de qualité supérieure

A dominante locative, le centre-ancien de Marseille connaît une mobilité résidentielle dynamique. Principalement composé d'un parc de logements collectifs, le centre occupe une place importante dans le parcours résidentiel des ménages, notamment des jeunes (qu'ils soient marseillais ou non). La mixité du peuplement qui caractérise le centre-ancien, génère une grande diversité d'usages et de besoins, diversité à laquelle le centre doit s'adapter. En particulier, la présence importante

d'enfants dans le centre, alors que l'environnement résidentiel (services, équipements, espaces publics...) est mal adapté à ce public, renforce l'idée d'un renforcement des aménités pour un cadre de vie plus apaisé pour les familles. Le centre se caractérise, plus que les autres, par une forte présence de ménages aux revenus modestes voire pauvres. La vétusté d'une partie du parc privé, importante malgré de nombreuses interventions ces dernières années, peut partiellement expliquer cette précarisation du centre-ancien. Cette situation fragilise sa fonction résidentielle mais aussi la fonction de centralité qu'il exerce au sein du territoire. Dans ce contexte, conforter la qualité de la fonction résidentielle permettrait de renforcer le poids du centre.

Pour résumer

- ▶ Un parc locatif dominant : 59% des ménages sont locataires (contre une moyenne de 51% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Le logement collectif avant tout : 92% d'appartements
- ▶ Un profil socio-démographique des ménages diversifié :
 - des ménages de petites tailles : 2,04 personnes par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole) ;
 - une proportion élevée de ménages isolés : 46% des ménages sont des personnes seules ;
 - un centre caractérisé par la présence de familles avec enfants : un enfant sur cinq vit dans le centre-ancien (20% de la population du centre-ancien).
- ▶ Une occupation fragile : 30% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Un marché du logement qui dynamise le centre

Le centre-ancien de Marseille connaît une forte pression résidentielle, même si cet espace a bien souvent une vocation transitoire de courte durée dans les parcours des ménages. Ainsi, le niveau de vacance structurelle des logements appa-

raît faible et se positionne au même niveau que les centres-anciens de typologie A. Toutefois, en volume, cela représente un nombre important de logements (près de 7 000 logements) qui justifierait une évaluation plus fine du potentiel de remise sur le marché de ces biens, notamment des logements vétustes.

Cette pression résidentielle s'accompagne d'un marché immobilier dynamique. En effet, 28% des ventes d'appartements de la commune sont localisées dans le centre, ce qui renforce l'idée d'un centre-ancien en mouvement perpétuel et qui se renouvelle. On observe une hausse des prix moyens dans le centre-ancien, le plaçant parmi les centres dont les prix au mètre carré sont les plus élevés de la métropole. Cependant, d'importantes disparités sur le marché immobilier au sein même du centre et dans le reste du territoire marseillais, nuance les prix moyens constatés.

Pour résumer

- ▶ Un nombre de transactions à dominante collective très élevé en 2015 : 2 500
- ▶ Des prix moyens en hausse (maisons/appartements) en 2015 : 3 281€/m² (contre une moyenne de 2 698€/m² sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : -10%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +5%
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne : 8% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole)

QUELS ENJEUX ?

► L'étroite imbrication entre la vocation résidentielle du centre de Marseille et ses fonctions métropolitaines érige l'exigence qualitative comme une priorité pour chacun de ces deux volets et sur l'ensemble du centre-ancien. Assurer une offre résidentielle de qualité constante (qualité supérieure de logements, d'équipements, de services, redonner de la lisibilité aux espaces publics...) c'est conforter l'attractivité du territoire, son unité, son positionnement dans la hiérarchie urbaine, et lutter contre les effets de la précarisation de l'occupation. Concilier cela par une fonction économique forte, c'est aussi rééquilibrer et densifier l'offre commerciale de proximité tout en confortant l'envergure métropolitaine d'un centre-ancien dynamique et créatif.

► Par sa taille, ses caractéristiques, le centre-ancien de Marseille a un potentiel important de restructuration urbaine, de redéploiement et de diversification alliant résidentiel et commercial.

TYPOLOGIE C

Aix-en-Provence

Le centre-ancien d'Aix-en-Provence dispose d'un rayonnement important tant par son poids démographique que par les flux qui convergent dans et depuis celui-ci. A taille humaine, il allie à des fonctions métropolitaines, une réponse aux besoins liés à la fonction résidentielle, très attractive. Sa proximité des équipements et des commerces tendent à valoriser sa fonction résidentielle très importante pour le fonctionnement de celui-ci.

Une centralité essentielle sur le territoire métropolitain

Avec près de 17 000 habitants, le centre-ancien d'Aix-en-Provence regroupe près de 22% du parc de logements de la commune. Son poids démographique le positionne comme le deuxième plus gros centre de la métropole après celui de Marseille. Par son attractivité résidentielle et économique, son rayonnement s'étend au-delà de l'échelle métropolitaine. Son fonctionnement impacte largement celui de la commune et les dynamiques constatées ont un impact sur le fonctionnement des territoires alentour. Il agit comme un véritable espace de centralité tout en conservant une fonction résidentielle, de proximité, riche.

Une offre de proximité performante qui s'appuie sur un réseau de commerces et de service de qualité

La densité de commerces et de services du centre-ancien d'Aix-en-Provence est la plus élevée de toutes les typologies métropolitaines. L'offre de qualité, la quantité, et la diversité proposée, placent le centre-ancien comme une centralité commerciale de premier plan pour la ville comme pour la métropole, et notamment pour les territoires alentour. Au-delà de la réponse aux besoins du quotidien des résidents, cette offre s'adresse aussi à ceux venant de l'extérieur par un tissu commercial attractif dédiée à la personne et à l'équipement de la

maison, ainsi que par la présence de nombreux services supérieurs. Cette attractivité agit de façon positive sur la fonction résidentielle du centre.

Bien que les grandes et moyennes surfaces commerciales représentent un volume élevé en périphérie du centre-ancien, le dynamisme de ses commerces de proximité n'est pas diminué. Au contraire, une hausse est constatée ces dernières années. Cependant, certains services tendent à disparaître au profit d'une spécialisation en service à haute valeur ajoutée (établissement bancaire, agence immobilière...), et pose la question de la bonne articulation entre offre dédiée aux besoins du quotidien et offre destinée aux non-résidents et plus largement la stratégie d'implantation des commerces et des services au regard de la périphérie.

Pour résumer

- ▶ 54 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
- ▶ Dynamique commerciale et « servicielle » entre 2013 et 2015 :
 - Commerces et services de proximité : +34% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Établissements bancaire : +82% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Relais de poste ou équivalent : -25% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Commerces et services de proximité : épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.
- ▶ Services supérieurs : établissement bancaire, médecin spécialiste...

Un espace transitoire dans le parcours résidentiel des jeunes ménages

La fonction résidentielle du centre-ancien d'Aix-en-Provence présente des caractéristiques équivalentes à celles des centres-anciens des typologies A et B. Le parc locatif est dominant et permet au centre-ancien d'être un espace transitoire dans les parcours résidentiels des ménages, notamment pour les plus jeunes qui recherchent un premier bien plus central avant d'aller en périphérie. En effet, la mobilité résidentielle est élevée et amplifiée par le rôle universitaire de la ville mais aussi par l'attractivité touristique importante de la ville.

On retrouve ainsi une forte proportion de jeunes (étudiants ou en activité) mais aussi, de personnes âgées, apportant une certaine mixité de peuplement au centre. Le rôle de centralité du centre-ancien d'Aix-en-Provence se trouve également conforté par une fonction résidentielle forte.

Pour résumer

- ▶ Un parc locatif plus développé : 67% des ménages sont locataires (contre une moyenne de 51% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Des ménages de petites tailles : 1,72 personne par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Un parc de logements organisé autour du collectif : 95% de ménages occupent un appartement.
- ▶ Des personnes âgées en nombre : 12% de personnes âgées.
- ▶ Des ménages aux revenus moins fragiles : 23% des habitants sous le seuil de bas revenus (en dessous de la typologie A et B).

Un marché du logement actif qui se maintient ces dernières années

Le marché immobilier du centre d'Aix-en-Provence reste actif et attractif ces dernières années et se traduit par des volumes de transactions élevés (derrière l'activité de celui de Marseille),

malgré quelques disparités. Les tensions sur le marché immobilier sont fortes et se traduisent notamment par une vacance de longue durée faible (alors que la vacance dite frictionnelle est très élevée) et une hausse des prix des logements. Le profil de l'offre de (petits) logements corrélé au prix, correspond majoritairement à une clientèle de petits ménages aisés ou d'investisseurs. Ces caractéristiques participent aussi à conforter la présence du secteur locatif dans cet espace ainsi qu'à accroître les mobilités résidentielles. Le profil de peuplement amplifie ces tensions avec une forte demande émanant des étudiants et des jeunes actifs.

Pour résumer

- ▶ Un nombre de transactions à dominante collective très élevé en 2015 : 486 transactions
- ▶ Des prix moyens en hausse (maisons/appartements) les plus élevés des centres de la métropole en 2015 : 5 702€/m² (contre une moyenne de 2 698€/m² sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : -19%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +15%
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne : 6% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole).

QUELS ENJEUX ?

- ▶ Le centre-ancien d'Aix-en-Provence s'inscrit dans un équilibre réussi mais fragile entre une offre résidentielle adaptée au profil des ménages locaux (des locataires aux revenus moyens) et une pression immobilière très forte liée à la fonction étudiante ainsi que touristique et, plus largement, à son attractivité pour les investisseurs. Celle-ci tend à faire augmenter les prix, notamment sur les petits logements pour lesquels la demande est élevée. Permettre aux locaux et aux jeunes actifs d'habiter et de consommer dans le centre-ancien nécessite un contrôle de l'évolution des prix mais aussi de la qualité des logements.
- ▶ La qualité et la diversité de l'offre commerciale et de services du centre d'Aix-en-Provence est un atout indéniable pour le territoire. Une attention particulière doit être apportée au maintien des fonctions commerciales de proximité au service des résidents.

TYPOLOGIE D

Fos-sur-Mer, Miramas, Rognac, Saint-Victoret, Vitrolles

Ces centres-anciens ont la particularité d'appartenir à des territoires qui se sont intensément développés sur une courte période. Cette expansion importante a provoqué l'érosion des fonctions de centralité pour ces centres-anciens. La typicité de ces centres, leur valeur patrimoniale en font de réels marqueurs du paysage. Ce sont des espaces à vocation résidentielle dominante, cette fonction restant peu dynamique, dont l'attrait touristique incarne un potentiel pour le territoire.

Un aspect « patrimonial » qui a pris le pas sur les autres fonctions

Cette catégorie se situe dans des villes moyennes à proximité de l'Étang-de-Berre. Leurs centres-anciens se caractérisent par un aspect patrimonial important, devenu leur point identitaire. Du fait de l'image qu'ils incarnent, ils sont souvent qualifiés de « vieux village » (le « vieux Miramas », le « vieux village de Vitrolles ») au sens de centre-historique. En effet, leur trame urbaine médiévale et leur bâti typique, souvent déconnecté de la partie « moderne » du territoire, renforcent leur empreinte patrimoniale. L'extension urbaine contemporaine de ces communes a érodé avec le temps le rôle donné à ces centres-historiques. Avec 7% de la population pour 8% du parc de logements de la communes, ces centres-anciens sont parmi les plus faiblement peuplés. Ils se caractérisent aussi par leur superficie réduite. Ces centres-anciens pèsent peu dans le fonctionnement résidentiel et économique de leur commune mais restent des vecteurs majeurs de l'image du territoire. Leur attractivité touristique représente toutefois un potentiel pour le territoire.

Une activité de proximité fragile qui nécessite une surveillance

Ces centres-anciens ont une activité commerciale qui tend à s'affaiblir et peu diversifiée. Celle-ci tend à se dévitaliser au profit d'une forte domination de la fonction résidentielle. De fait, les commerces et services assurant une attractivité à l'échelle communale ou supra-communale ne sont plus situés dans ces centres historiques, mais se sont progressivement déplacés à l'extérieur de ceux-ci. De même, le parcours résidentiel des ménages s'inscrit de moins en moins dans ces espaces, situation qui s'accompagne d'un recul progressif de la présence d'équipements et de services. Toutefois, depuis 2013, ces centres-historiques connaissent une légère augmentation de leur densité commerciale moyenne. Leur attractivité touristique joue un rôle dans ce maintien. Cependant, cette offre reste fragile car elle manque de diversité, apparaît parfois saisonnière et reste corrélée à un poids démographique relativement faible. Les quelques 23 grandes surfaces à proximité immédiate (soit plus de 142 000 m² de surfaces commerciales) participent à l'affaiblissement de l'aire de chalandise des centres-anciens au profit de la périphérie.

Pour résumer

- ▶ 15 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
- ▶ Dynamique commerciale et « servicielle » entre 2013 et 2015 :
 - Commerces et services de proximité : +29% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Établissements bancaire : +20% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Relais de poste ou équivalent : 0% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Commerces et services de proximité : épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste,

bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.

▶ Services supérieurs: établissements bancaires, médecins spécialistes...

Des dynamiques résidentielles atones

Les caractéristiques de ces centres anciens génèrent une faiblesse structurelle des dynamiques résidentielles. Avec une offre résidentielle constituée en majorité de grands logements individuels, une part élevée de propriétaires occupants, un profil d'habitants composé en majorité de familles (la part de ménages avec enfants est parmi les plus élevées de la métropole et se rapproche des caractéristiques de la typologie F) et, un poids des ménages modestes et pauvres faible malgré un revenu des occupants plus bas que celui de la commune, ces centres-anciens se renouvellent peu. Plus de la moitié des ménages sont installés depuis au moins 5 ans. L'activité des marchés immobiliers est de fait peu dynamique avec seulement 2% des logements où un changement de propriétaires occupant a été relevé, soit le plus faible pourcentage des typologies.

Pour résumer

- ▶ Une part de ménages propriétaires majoritaire: 53% des ménages le sont (contre une moyenne de 49% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Des ménages de grandes tailles: 2,37 personnes par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Un parc de logements organisé autour de l'individuel: 59% de ménages occupent une maison.
- ▶ Les familles très représentées: 6% de ménages composés de 5 personnes ou plus.
- ▶ Des ménages aux revenus moins fragiles: 18% des habitants sous le seuil de bas revenus (en dessous de la typologie A, B, C, E).

Un marché de l'immobilier peu actif à l'image de centres-anciens peu dynamiques

Ces centres-anciens connaissent pour certaines communes une problématique de vacance de longue durée des logements, malgré un taux dans la moyenne de la métropole. Corrélée à des prix immobiliers parmi les plus bas des centres de la métropole, elle pourrait être le signe d'une fragilisation de leur fonction résidentielle. Faiblement active, la fonction résidentielle ne prend pas le relais alors que ces centres ont depuis longtemps perdu leur fonction économique.

Pour résumer

- ▶ Un faible nombre de transactions en 2015 (appartements/maisons): 31 en moyenne
- ▶ Des prix moyens assez bas (maisons/appartements) en 2015: 2 300€/m² (contre une moyenne de 2 698€/m² sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015: +31%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015: +19%
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne: 8% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole).

QUELS ENJEUX ?

- ▶ La dimension historique et patrimoniale de ces centres-anciens est importante et doit participer au rayonnement résidentiel de ces derniers. Ce sont des espaces qui incarnent l'histoire du territoire. Le recul de leur rôle dans le fonctionnement du territoire est une réalité et il paraît complexe de les ramener vers une logique de centralité. Il s'agit surtout ici de conforter leur fonction résidentielle en dynamisant le marché pour attirer les actifs et les jeunes ménages : restructurer le tissu et diversifier le parc de logements (logements plus petits, locatifs) en veillant à maintenir des prix adaptés.
- ▶ L'offre patrimoniale existante est aussi un levier pour améliorer la contribution de ces centres aux dynamiques territoriales, notamment par le biais touristique. Bien que l'offre commerciale de proximité soit en difficulté, la mise en valeur du patrimoine et de l'identité de ces centres, à travers des équipements vecteurs de mixité, des « communs » vecteurs de partage, ou encore des commerces à l'identité marquée, peuvent être des leviers.

TYPOLOGIE E

Allauch, Auriol, Bouc-Bel-Air, La Bouilladisse, Cadolive, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Ceyreste, Charleval, Châteauneuf-les-Martigues, Cuges-les-Pins, Eguilles, Ensues-la-Redonne, Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Fuveau, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Grans, Gréasque, Jouques, La Penne-sur-Huveaune, Lambesc, Lançon-Provence, Mallemort, Meyrargues, Pélissanne, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Plan-de-Cuques, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Saint-Cannat, Saint-Chamas, Saint-Mitre-les-Remparts, Sausset-les-Pins, Simiane-Collongue, Septèmes-les-Vallons, Trets, Velaux, Saint-Zacharie.

Par leur diversité et leurs fonctions résidentielles et économiques plus ou moins dynamiques, ces centres-anciens ont une place importante dans le fonctionnement métropolitain. Ils correspondent à des territoires qui servent de relais local aux pôles majeurs à proximité. Ils ont su conserver cet aspect « villageois » qui leur donne une cadre de vie singulier et une ambiance spécifique.

Des « cœurs de villages » vecteurs de centralité

Cette catégorie de centres-anciens est la plus présente au sein du territoire. Ces centres-anciens appartiennent à des communes de 2000 à 10000 habitants. Leur poids dans leur commune est le plus important de toutes les typologies. En moyenne, ils regroupent 27% de la population communale pour 27% du parc de logements. A vocation résidentielle dominante, ces centres-anciens situés à proximité de villes-centres, ont vu leurs fonctions de centralité diminuer au profit de la fonction résidentielle. Certains restent toutefois dynamiques conservent une attractivité de proximité.

Une offre commerciale principalement tournée vers le tissu de proximité

La densité commerciale de ces centres-anciens se situe néanmoins dans la moyenne des centres-anciens de la métropole. L'offre commerciale est qualitative, et répond aux besoins, au-delà de ceux des seuls résidents du centre. Elle est tournée vers la réponse aux besoins du quotidien, offre vers laquelle elle se recentre. Ainsi, progressivement l'activité non liée au quotidien (commerce d'équipements de la maison, de la personne et services supérieurs) a disparu au profit d'une offre de commerces de proximité. En bonne santé, le nombre de commerces de proximité a augmenté entre 2013 et 2015 mais cette évolution positive reste fragile dans un contexte où certains services structurants disparaissent. Cette tendance est le fait à la fois à l'évolution des pratiques des habitants, mais aussi à la concentration de centralités commerciales et de services en périphérie : près de 53 grandes surfaces à proximité de ces centres-anciens sont comptées.

Pour résumer

- ▶ 13 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
- ▶ Dynamique commerciale et « servicielle » entre 2013 et 2015 :
 - Commerces et services de proximité : +32% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Établissements bancaire : -5% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Relais de poste ou équivalent : -10% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Commerces et services de proximité : épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.
- ▶ Services supérieurs : établissement bancaire, médecin spécialiste...

Une fonction résidentielle attractive

Ces centres-anciens ont une fonction résidentielle attractive bien qu'ils connaissent une légère vacance de longue durée, davantage qu'en moyenne dans le reste de leur commune. De manière générale plus de la moitié de la vacance de longue durée de leurs communes est située dans le centre-ancien. Celle-ci reste toutefois à un niveau faible comparativement au parc du centre et de la moyenne métropolitaine. L'adaptation face à la demande qui évolue et la qualité du parc de logements reste toutefois un point de vigilance.

Pour résumer

- ▶ Des ménages de petites tailles : 2,19 personnes par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Une part élevée de personnes âgées : 12% des ménages ont plus de 75 ans.
- ▶ Des ménages aux revenus moins fragiles : 19% des habitants sous le seuil de bas revenus (en dessous de la typologie A, B et C).
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne : 7% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole).

Un marché immobilier dynamique grâce à la diversité de l'offre du parc

Le peuplement de ces centres apparaît relativement mixte. Si les familles sont les plus nombreuses, des personnes seules – jeunes ou âgées – occupent également ces centres-anciens. Ces centres sont ceux où l'on compte la part la plus élevée de personnes de plus de 75 ans. La diversité du peuplement de ces centres est à rapprocher de la structure du parc composé en partie de logements individuels (maison de ville et pavillonnaire), et de l'équilibre entre propriétaires occupants et locataires. Ces caractéristiques sont corrélées à une mobilité résidentielle plutôt faible (les ménages restent longtemps dans

leur logement). Ce constat est toutefois à nuancer puisque deux dynamiques immobilières cohabitent : celle liée au marché pavillonnaire et celle des appartements. Le marché immobilier est très actif, avec des transactions qui représentent 6% du parc des centres. Le segment immobilier dominant est celui des appartements dont les prix sont dans la moyenne. Le marché des maisons affiche, quant à lui, des prix très élevés, parmi les plus élevés de toutes les catégories de centres. Ce constat souligne l'intérêt que portent les familles et les jeunes ménages pour ces territoires à proximité des grands bassins d'emplois.

Pour résumer

- ▶ Un parc équilibré : 52% des ménages sont locataires (contre une moyenne de 51% sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Un parc de logements équilibré entre collectif et individuel : 51% de ménages occupent un appartement.
- ▶ Un nombre de transactions en dessous de la moyenne métropolitaine en 2015 (appartements/maisons) : moins de 30 transactions.
- ▶ Des prix moyens élevés (maisons/appartements) en 2015 : 2930€/m² (contre une moyenne de 2698€/m² sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +140%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +10%

QUELS ENJEUX ?

- ▶ Dans cette typologie, ces centres-anciens jouent un rôle important dans la diversité de l'offre résidentielle des communes dans lesquelles ils se situent. Ils permettent d'apporter une offre différente qui les rendent attractifs et complète l'offre pavillonnaire de périphérie. Ils offrent également une alternative résidentielle aux ménages des pôles urbains. Cette fonction résidentielle est à préserver afin de maintenir la fonction résidentielle et conforter la structure commerciale de ces centres.
- ▶ Intervenir sur les espaces publics « d'interfaces » pour améliorer les échanges existant déjà entre le centre et le péricentre est nécessaire pour améliorer leur attractivité. L'accessibilité est souvent peu facilitée par un héritage médiéval complexe. Une offre de stationnement organisée et apaisée en retrait accompagnée d'une offre en transport en commun efficace, de modes doux, et d'un mobilier urbain de qualité participent à définir des zones de « centralité » et éviter certains basculements de commerces de proximité en périphérie.

TYPOLOGIE F

Alleins, Aurons, Beurecueil, Belcodène, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Cornillon-Confoux, Coudoux, La Barben, La Destrousse, Le Tholonet, Lamanon, Meyreuil, Mimet, Peypin, Puyloubier, Le Puy-Sainte-Réparate, Saint-Antoine-sur-Bayon, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jeaumegarde, Saint-Paul-lès-Durance, Saint-Savournin, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vernègues.

Les centres-anciens appartenant à cette catégorie s'inscrivent principalement dans les communes les moins peuplées de la métropole, territoires où la fonction résidentielle est largement dominante. Le fonctionnement des centres anciens appartenant à ce profil est fortement corrélé à celui des pôles urbains et de leur périphérie. La notion de centralité et de proximité a progressivement glissée hors de ces territoires. Avec une fonction commerciale limitée, le cadre de vie reste un atout majeur de ces centres-anciens.

Des centres-anciens qui pèsent peu dans le fonctionnement communal

Ces centres-anciens appartiennent principalement à des communes de moins de 5 000 habitants, principalement situées au nord du territoire. Bien que 20% de la population communale réside dans ces centres, la périphérie reste davantage attractive en termes de cadre de vie. Leur attractivité relève de l'offre résidentielle et le positionnement territorial de leur commune limite leur rayonnement. Ces centres-anciens ne sont pas porteurs de fonctions de centralité.

Un poids démographique insuffisant pour le maintien d'une offre commerciale diversifiée

A défaut d'une réelle dynamique commerciale, la fonction résidentielle est dominante au sein de ces centres-anciens. Le profil résidentiel et la taille de ces communes ne permet pas

une activité commerciale et de services importante en terme quantitatif. La densité commerciale de proximité est en dessous de la moyenne métropolitaine, c'est la plus faible densité de toutes les typologies. La diversité de l'offre commerciale fait défaut, et la tendance depuis 2013 est à la disparition d'activités et notamment des commerces de première nécessité. L'offre est en baisse et la concurrence des centres commerciaux répondant à une demande plus diversifiée les fragilise fortement.

Pour résumer

- ▶ 10 commerces et services de proximité pour 1 000 habitants (contre une moyenne de 13 pour 1 000 habitants sur la métropole).
 - ▶ Dynamique commerciale et «servicielle» entre 2013 et 2015:
 - Commerces et services de proximité: -4% (contre une moyenne de +15% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Établissements bancaire: 0% (contre une moyenne de +2% sur les centres-anciens de la métropole).
 - Relais de poste ou équivalent: -8% (contre une moyenne de -7% sur les centres-anciens de la métropole).
 - ▶ Commerces et services de proximité: épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecin omnipraticien, coiffeur, primeur, boulangerie-pâtisserie, librairie, habillement, chaussure, maroquinerie.
 - ▶ Services supérieurs: établissements bancaires, médecins spécialistes...
 - ▶ Un parc de logements adapté à une demande familiale
- Le parc de logements est composé en majorité d'appartements occupés par leur propriétaire alors même que les communes ont un profil de parc à dominante «pavillonnaire». Les ménages installés dans ces centres sont, plus que dans les autres, des familles: la taille des ménages est la plus élevée des centres de la métropole et l'on constate une part élevée des ménages de cinq personnes et plus, et une faible proportion de personnes isolées. La présence d'enfants en plus grand nombre atteste de ce profil familial. Les ménages modestes

et pauvres y sont très peu représentés: 16% des ménages. Ces caractéristiques sont similaires à celles de leur commune et souligne l'homogénéité de l'occupation dans ces territoires.

Pour résumer

- ▶ Une majorité de propriétaires occupants : 60% le sont (contre une moyenne de 49% sur la métropole).
- ▶ Des ménages de grandes tailles : 2,4 personnes par logement (contre une moyenne de 2,24 sur les centres-anciens de la métropole).
- ▶ Une domination de l'habitat individuel : 73% de ménages occupent une maison.
- ▶ Les familles très représentées : 7% de ménages composés de cinq personnes ou plus.
- ▶ Des ménages aux revenus moins fragiles : 16% des habitants sous le seuil de bas revenus (moins que les autres typologies).

Une nécessaire diversité des logements

La forte similarité entre le profil des occupants de ces centres-anciens et celui des ménages vivant hors de ces centres, interroge quant à leur contribution au parcours résidentiel des ménages et plus particulièrement leur capacité à loger des jeunes. En effet, l'offre est constituée de grands logements (en moyenne de 90m² pour l'individuel) et permet de répondre aux attentes des familles. Le marché immobilier atteste de cela. Les maisons sont les biens les plus vendus : elles représentent 75% des transactions avec des prix inférieurs à ceux constatés dans les autres centres. Les appartements par ailleurs, sont plus chers que dans les autres centres.

La proportion de logements vacants de longue durée relativement peu élevée dans ces centres (10%) mais au-dessus de la moyenne métropolitaine des centres, représente un volume de logements qui pourrait être une opportunité pour diversifier progressivement l'habitat et adapter le parc aux besoins des jeunes ménages.

Pour résumer

- ▶ Un nombre de transactions (maisons/appartements) peu élevé en 2015 : 40 transactions
- ▶ Des prix moyens en hausse (maisons/appartements) en 2015 : 2 374€/m² (contre une moyenne de 2 698€/m² sur les centres-anciens de la métropole)
- ▶ Évolution des transactions (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +79%
- ▶ Évolution des prix moyens (maisons/appartements) entre 2011 et 2015 : +24%
- ▶ Une vacance de longue durée dans la moyenne : 10% (contre une moyenne de 8% sur les centres-anciens de la métropole).

QUELS ENJEUX ?

▶ L'ancienneté du parc nécessiterait de faire un état des lieux des logements vacants depuis plus de un an et d'anticiper d'éventuels travaux de réhabilitation (ou de transformation) avant une remise sur le marché. Une connaissance plus fine de l'état de ces logements permettrait de localiser des situations d'habitat dégradé. Par ailleurs, l'offre actuelle (grand logement) contraint la demande (retrait des ménages non familiaux, faible turn over). L'attractivité doit être relancée par l'arrivée de jeunes et d'actifs, et se saisir des logements « vides » peut palier à la demande de petits logements (décohabitation des ménages familiaux, demande extérieure).

▶ Ayant la particularité d'évoluer au sein d'un tissu hérité d'un relief escarpé accompagné parfois d'un fort mitage résidentiel, ces centres sont en mal d'accessibilité et d'une vraie identification de « centralité » créatrice de proximité. Les espaces publics sont affaiblis au détriment de la mixité des usages. S'il paraît difficile de revenir sur la concurrence créée par la périphérie, des « communs » identifiés peuvent faciliter leur appropriation, tout comme des commerces de proximité faisant office de point de « centralité », des équipements ou des structures particulières. Ceux-ci peuvent être le support d'usages créant du mouvement et du dynamisme (tourisme, proximité, culture...).

EN CONCLUSION

Ces six catégories de centres-anciens attestent de la diversité des situations et des problématiques au sein de la métropole. Ces analyses montrent également que chaque catégorie porte ses propres enjeux et qu'un modèle unique ne peut être développé partout. Il existe toutefois des points communs qu'il apparaît nécessaire de conforter :

- ▶ La valeur patrimoniale, symbolique et identitaire que véhiculent ces centres-anciens.
- ▶ L'importance, tant pour les communes que pour les territoires et la métropole, de la complémentarité entre l'offre résidentielle des centres-anciens (habitat, équipements, commerces...) et celle de la « périphérie ». Cette complémentarité est le terreau des équilibres territoriaux et de la logique de « parcours résidentiels partout pour tous ».
- ▶ La fragilité des équilibres qui se sont progressivement construits au sein de ces territoires historiques appelle une nécessité de les préserver ou de les conforter. En effet, le fonctionnement de ces centres-anciens est complexe et nécessite une approche globale. Redynamiser le commerce implique de conforter la fonction résidentielle, l'attractivité donc la qualité du cadre de vie. Tout est lié et implique une approche par « petites touches », prudente.
- ▶ Au sein du territoire, il existe des modèles de centres-anciens vertueux qui vivent bien. Prenons conscience et apprenons d'eux.

Au regard de ces typologies, certains enjeux ont été soulevés notamment concernant le parc de logements, l'offre commerciale de proximité, et la relation centre-ancien/périphérie. Ils méritent qu'on y apporte une attention particulière pour trouver des réponses concrètes à la nécessité de reconquête des centres-anciens.

LES CENTRES-ANCIENS AU CŒUR DE NOMBREUX ENJEUX

Les typologies présentées ont permis de mettre en lumière la grande diversité des centres-anciens ainsi que leurs atouts et fragilités. Forte de ses 92 villes et villages, la métropole est riche par l'identité de ses communes et des spécificités de chacune d'elle. Ces cœurs historiques, socle de l'armature urbaine y contribuent en apportant une vraie diversité patrimoniale, urbaine et identitaire. Vecteurs de mixité sociale, urbaine et fonctionnelle, ils sont essentiels dans le rayonnement de la métropole et de ses territoires.

L'enjeu de la redynamisation des centres-anciens et plus largement des centres, qui fait consensus, doit intégrer la diversité de ces situations. Aujourd'hui, de nombreux outils sont mis à disposition des collectivités pour relancer l'attractivité de leurs centres, qu'ils soient juridiques, financiers, fiscaux ou institutionnels. S'en saisir c'est choisir de définir un projet de

territoire où les centres-anciens, et plus largement les centres, seraient un préalable, dans une logique de reconstruction de la ville sur elle-même. Dans cette perspective, trois enjeux nous paraissent centraux :

- ▶ un enjeu opérationnel : passer en mode projet
- ▶ un enjeu territorial : organiser la complémentarité centre / périphérie
- ▶ un enjeu de proximité : doper l'animation urbaine

Ces enjeux se déclinent en axes plus opérationnels d'intervention. Selon les typologies de centres-anciens, tous ne sont pas à mobiliser sur le même mode ou selon la même intensité.

PASSER EN MODE PROJET

Territoires complexes, les centres-anciens, sont rarement monofonctionnels. Cette situation s'accompagne d'une logique subtile d'équilibres entre les fonctions (résidentielle et économique par exemple). Nombreux sont les centres-anciens de la métropole où la vocation résidentielle est dominante, celle-ci s'accompagnant d'autres fonctions «au service» de la qualité de vie (commerciale, sociale, récréative, de service...). Pour d'autres centres-anciens, ce sont avant tout des centralités économiques. Pour ces centres, assurer l'équilibre entre réponse aux besoins des résidents et aux besoins des acteurs économiques est prioritaire. La qualité et le bon fonctionnement d'un centre relève du bon équilibre entre ses fonctions et requiert donc une organisation transversale, en mode projet.

Le mode projet est devenu un incontournable des interventions dites «complexes». S'il bouleverse les habitudes de travail souvent thématiques, il ouvre aussi les perspectives en démultipliant les financements, les outils opérationnels et les expertises. C'est allier compétences multiples, transversalité, multi-partenariat et animation. Dans ce contexte, l'enjeu de la coordination est particulièrement important.

Pour y parvenir, un pilotage recentré autour d'une équipe pluridisciplinaire fait sens et favorise l'articulation des différentes fonctions (partage d'information, complémentarités, réactivité). Pour ce faire, deux leviers sont à mobiliser : la transversalité et le partenariat. Le partage et la coordination des priorités des collectivités (Etat, Région, Métropole, Département, Commune) avec celles des opérateurs publics et privés (caisse des Dépôts, société d'aménagement, opérateurs, promoteurs, EPFR, CCI...) sont indispensables pour définir un cadre clair dans lequel s'inscriront les interventions, et pour mobiliser de façon ciblée et coordonnée l'arsenal mis à disposition (juridique, financier, fiscal ou institutionnel). La concertation publique est essentielle pour une prise de conscience générale de la nécessaire intervention sur ces territoires notamment par ceux qui y vivent.

QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION

- Fixer un cadre clair et partagé
- Désigner un chef de projet en charge de la coordination
- Planifier les moyens et la transversalité
- Associer les bonnes compétences
- Définir les bonnes pratiques
- Être en capacité de décider
- Partager un diagnostic

ORGANISER LA COMPLÉMENTARITÉ CENTRE-PÉRIPHÉRIE

Les études réalisées le montrent, les projets réalisés hors des centres (habitat, équipements, commerces...), sans anticiper les impacts sur le centre et les connexions avec celui-ci génère une mise en concurrence. Prendre conscience de cette relation est donc important. L'articulation centre/périphérie se joue à plusieurs échelles. Celle communale, échelle où la complémentarité des fonctions doit s'organiser mais aussi échelles du bassin de vie et de l'intercommunalité. Développer la complémentarité centre-périphérie relève donc d'un projet local mais aussi de territoire.

Intervenir de façon harmonisée à une échelle plus large que la commune c'est réguler les effets de concurrence liés au rayonnement de chacun en matière de logements, de services, d'équipements et de l'offre de proximité. C'est créer les conditions pour retenir les ménages et les commerces susceptibles d'aller vers la périphérie et c'est aussi prendre en compte les différentes échelles de bassins de vie. C'est finalement permettre la complémentarité entre la périphérie et les centres-anciens.

Pour y parvenir il faut nécessairement articuler les outils réglementaires et financiers. Les documents d'aménagements (SCOT, PLU, PLH, Schéma Economique, et certains périmètres

particuliers tels que les AVAPS définissent un premier cadre institutionnel et réglementaire. A travers eux, la collectivité et ses partenaires peuvent construire un projet global en faveur des centres, lequel permettra d'articuler au mieux des outils plus opérationnels adaptés au contexte local.

Au-delà de l'inscription dans une stratégie territoriale d'aménagement, la mise en place d'une politique foncière intégrant les centres est un levier. L'objectif est donc de se créer des marges de manœuvre et des opportunités dans les centres-anciens mais aussi d'anticiper sur les possibles évolutions du tissu urbain de ces espaces où il est toujours complexe d'intervenir.

DOPER L'ANIMATION URBAINE

L'animation urbaine est un indicateur majeur de bonne santé d'un centre. Elle est la résultante de synergies complexes entre les fonctions, les caractéristiques urbaines, la qualité des espaces « communs » (espaces publics, équipements, espaces privés ouverts...), la gestion des flux... Doper l'animation urbaine c'est donc intervenir de façon harmonisée et maîtrisée à travers un projet de territoire créateur d'ambiances et d'identité, avec des fonctions résidentielles et économiques articulées et dynamiques.

QUELS TYPES D'ESPACES DANS LES CENTRES-ANCIENS DE LA MÉTROPOLE ?

Dans les centres-anciens, les espaces publics ont un point en commun, celui d'être vecteur de proximité des usages. Voici quelques exemples d'espaces que l'on peut retrouver dans les cœurs historiques :

- ▶ les espaces publics ouverts (placette, jardin public, kiosque...) qui peuvent être le lieu de flânerie.
- ▶ les espaces publics linéaires (ruelles, rues, traverses...) qui se pratiquent en tant que piéton.
- ▶ les espaces publics singuliers (rue en escalier, calade, jardin en cœur d'îlot...) qui peuvent se traverser, ou servir de lien entre deux espaces.
- ▶ les espaces publics modestes (pointe d'îlot, espace résiduel...) qui peuvent être des petits espaces d'agrément.

Redonner une dynamique aux centres-anciens, passe par le renforcement des espaces et des fonctions vecteurs de fréquentation et par l'organisation d'une animation de ces espaces et des activités qui s'y installent. En effet, l'animation urbaine se crée par la fréquentation que génère un espace. Si cet espace est facilement accessible, à tous, ses usages, ses activités et ses échanges en seront facilités. Il servira de support à d'autres fonctions.

C'est cela qui doit aujourd'hui être retrouvé ou renforcé dans la métropole. La qualité de l'animation urbaine est aléatoire dans nos centres-anciens et dépend de leur place au sein du territoire sur lequel il évolue et du poids des centralités périphériques. Pour les plus fragiles, il est essentiel de veiller à maintenir les aménités actuelles et renforcer certains éléments (présence de services publics, d'équipements, points d'intérêts, qualité de l'aménagement des espaces publics). Le maintien d'une activité sur les centres-anciens participe à fixer les populations. Pour les plus dynamiques, il est essentiel de conforter les fonctions cadres et les usages associés tout en les diversifiant en étant le précurseur de nouveau modèle de la proximité par ses usages (travail, vie en communauté...).

Si l'activité qui se déploie dans les centres est le premier vecteur de fréquentation, la qualité des espaces publics est indispensable à favoriser l'animation urbaine or dans les centres-anciens, ce point est sensible. L'organisation parcellaire, la densité ne permettent pas toujours une appropriation « aisée » des lieux. Ils sont parfois devenus des espaces de « transition » car les usages y sont difficiles : accessibilité compliquée générant des nuisances, stationnement anarchique, espaces piétons peu lisibles. Il apparaît, dans ce contexte, nécessaire de penser différemment l'aménagement des espaces publics des centres anciens au regard de leurs contraintes mais aussi des attentes en termes d'animation urbaine.

MÉTHODOLOGIE

La présente note est à une aide à la compréhension sur la méthodologie utilisée dans la définition des périmètres des centres-anciens et des différentes typologies. A travers la prise en compte de multiples indicateurs socio-urbains, l'analyse qui est faite, à l'échelle du centre-ancien (en prenant en compte le reste du territoire) permet de comprendre et comparer les dynamiques à l'œuvre sur la métropole.

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES DES CENTRES-ANCIENS

Pour définir les limites géographiques des centres-anciens, plusieurs bases de données nous ont permis de distinguer et qualifier le tissu urbain et le bâti.

Densité du bâti

« L'OCCSOL 2014 » élaboré par le CRIGE nous a permis de qualifier le tissu métropolitain et ce pour chaque commune. La densité de bâti étant plus élevée dans les centres-anciens, la nomenclature « tissu urbain continu » a été notre premier point de repère cartographique.

Périodes de construction

Après l'analyse précédente a été intégrée la base de données « Majic » issue du cadastre 2015. Elle nous a permis d'établir la date de construction du bâti présent sur le tissu urbain continu métropolitain. Un tissu urbain très resserré couplé à une concentration de logements ancien nous a permis de

dessiner les contours des centres-anciens pour 77 des 92 communes de la métropole.

► Le bâti construit après 1948 a été exclu de notre étude afin d'enlever ce qui ne relevait pas du champ du parc ancien. Les centres étant le cœur historique du développement des communes, le bâti est plus ancien que sur les franges périphériques.

► Pour affiner nos périmètres, une date de construction moyenne (antérieur à 1900) a été établie à partir des éléments disponibles aux bâtis sur le cadastre.

Affiner le dessin des périmètres des centres-anciens

Un travail sur la base de l'orthophoto (photo aérienne) nous a permis d'affiner et de confirmer nos périmètres.

Cette méthode ne nous a pas permis de définir de périmètre pour 15 communes de la métropole (Beaurecueil, Le Tholonet, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Antoine-sur-Bayon, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, La Barben, Carry-le-Rouet, Carnoux-en-Provence, Septèmes-les-Vallons, Roquefort-la-Bédoule, La Penne-sur-Huveaune, La Destrousse, Port-Saint-Louis-du-Rhône)

Pour ces communes, des périmètres ont pu être établis avec une méthode différente :

► La vérification a été manuelle pour chacun d'eux à l'aide des bases de données de la « BdTopo » 2014 et du parcellaire 2015. Elles ont été croisées pour nous permettre un premier repérage afin d'identifier une densité élevée de bâti.

► Nous y avons exclu le bâti « léger » correspondant aux bâtiments d'une certaine superficie non habitable et nous avons accolé la base de données « bâti remarquable 2014 » pour repérer les bâtiments structurants de type Eglise, paroisse et Hôtel de ville que l'on estime « déterminant » dans l'histoire urbaine de ces communes.

ÉLABORATION DE LA TYPOLOGIE DES CENTRES-ANCIENS

Pour établir des profils de centres-anciens, une analyse en composante principale (dite ACP) a été utilisée.

► Une ACP consiste en une analyse multi-variée de différents critères que nous avons préalablement établis et ce pour chaque commune à l'échelle du périmètre du centre-ancien.

► L'ACP permet de résumer une information issue de différents indicateurs pour identifier des variables communes et créer des profils similaires.

Elle permet de regrouper les centres-anciens en fonction de caractéristiques communes.

Établir des typologies équilibrées a été complexe. Nous avons souhaité que la typologie prenne en compte le contexte dans lequel s'inscrit chacun des centres-anciens. Ce préalable nous a confrontés à l'importante diversité des contextes et caractéristiques communales. Ainsi :

► Nous nous sommes d'abord appuyés sur les profils résidentiels communaux établis dans le cadre du PLH distinguant sept catégories de communes. Parmi ces catégories, deux groupes de communes apparaissent : les « urbaines » et les « périurbaines ». L'analyse s'est appuyée sur ces deux groupes. Une ACP a été réalisée pour chacun de ces deux groupes.

► Six profils se sont distingués suite à ce traitement statistique.

Échelle des variables utilisées

Pour déterminer la typologie des centres-anciens une quarantaine d'indicateurs ont été établis à partir de différentes bases de données. Croiser ces indicateurs nous a permis de cibler l'essentiel des problématiques « principales » que l'on associe aux centres-anciens, mais obtenir un référentiel de variables précises et à l'échelle des périmètres est très complexe.

La finesse des périmètres des centres-anciens complexifie l'exploitation des données. Ainsi, les données quantitatives cor-

respondent à des unités statistiques qui ne sont pas toujours parfaitement celles des périmètres des centres-anciens (section cadastrale, carreaux, adresse,..). Ce biais méthodologique n'est pas à occulter dans l'interprétation des données.

Bases de données retenues

Plusieurs bases de données ont été exploitées :

▶ **FILOCOM**: Le système d'observation statistique des logements (FILOCOM) correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Il est constitué des fichiers taxe d'habitation (TH), foncier, propriétaire, et des impôts sur le revenu. Il contient des données quantitatives sur la composition du parc, les caractéristiques des logements et des ménages selon leur statut d'occupation. Les millésimes utilisés sont ceux de 2011 et 2015 à l'échelle de la section cadastrale et de la commune pour comparer et suivre l'évolution des phénomènes, et coller au mieux aux périmètres de chaque centre-ancien.

▶ **INSEE**: Les données carroyées mis en ligne par l'INSEE sont issues de la source « Revenus Fiscaux Localisés ». Elles sont utiles pour disposer d'information à des niveaux infra-communaux sur des variables sociodémographiques. Le millésime utilisé est celui de 2010 et les carreaux de 200 mètres permettent de donner des tendances assez précises sur le fonctionnement d'un territoire. Il n'existe à ce jour aucune mise à jour récente de cette base de données. Des données issues du recensement INSEE de 2013 ont également été utilisées pour obtenir des données communales.

▶ **SIRENE**: Le Système national d'Identification et du Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements est géré par l'INSEE qui attribue un numéro SIREN et un SIRET aux entreprises, organismes et associations. Cette base de données est géolocalisée et identifie les établissements communaux par typologie. Les millésimes 2013 et 2015 ont été utilisés pour

suivre les évolutions sur une typologie de commerces et services précis.

▶ **LSA**: la base de données « Libre Service Actualité » (LSA) est récente et recense les magasins de plus de 300m². Le millésime utilisé est 2015.

▶ **DVF**: le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues annuellement. Issues des actes notariés et des informations cadastrales, les données sont produites par la Direction Générale des Finances Publiques et complètent l'information apportée par FILOCOM sur le parc de logements. Les millésimes utilisés sont 2011 et 2015 à l'échelle de la section cadastrale et de la commune pour comparer et suivre l'évolution des phénomènes.

Description des indicateurs

Sur la base des données sociodémographiques, urbaines, d'attractivité et de cadre de vie décrites ci-dessus, une quarantaine d'indicateurs ont été établis pour le centre-ancien (une comparaison avec le même indicateur mais communale nous a aussi permis d'établir des comparatifs et d'évaluer le niveau de fragilisation ou de dynamisme de centres-anciens) :

Les indicateurs sociodémographiques dans le centre-ancien et sur la commune (FILOCOM ET INSEE)

- ▶ **Nombre d'individus**: le nombre d'habitants dans le centre-ancien
- ▶ **Part des habitants dans le périmètre**: poids démographique du centre-ancien sur la population communale.
- ▶ **Taille moyenne des ménages**: le nombre d'individus sur le nombre de ménages du périmètre.
- ▶ **Part de ménages ayant emménagé depuis 5 ans ou plus** du périmètre

- ▶ Part de ménages de cinq personnes et plus du périmètre : les ménages de grande taille
- ▶ Part de ménages d'une personne du périmètre : les ménages isolés
- ▶ Part de ménages vivant dans un appartement du périmètre : les ménages occupant un logement collectif
- ▶ Part de ménages propriétaires du périmètre
- ▶ Part des enfants de 0 à 17 ans du périmètre
- ▶ Part des personnes âgées de plus de 75 ans du périmètre
- ▶ Taux de bas revenu des ménages du périmètre : les ménages en dessous du seuil de pauvreté
- ▶ Écart périmètre/commune du taux de bas revenu : comparaison de l'écart entre le taux de pauvreté du centre-ancien à la moyenne communale.

Les indicateurs du parc privé et du marché immobilier (FILOCOM ET DVF)

- ▶ Part de logements dans le périmètre : nombre de résidences principales, secondaires, vacantes rapporté au nombre de logement communal.
- ▶ Part de logements vacants dans le périmètre : nombre de logements vacants de moins de 1 an du périmètre rapporté au nombre de logement communal
- ▶ Part de la vacance de longue durée dans le périmètre : nombre de logements vacants de plus de 1 an jusqu'à 10 ans du périmètre rapporté au nombre de logement du périmètre.
- ▶ Nombre de vente appartements/maisons du périmètre : nombre de transactions
- ▶ Prix moyen de vente au m² appartements/maisons du périmètre
- ▶ Surface moyenne des appartements vendus du périmètre
- ▶ Surface moyenne des maisons vendues du périmètre
- ▶ Taux d'évolution du nombre de transactions moyennes maisons/appart entre 2011 et 2015
- ▶ Taux d'évolution des prix moyens au m² maisons/appartements entre 2011 et 2015

Attractivités et cadre de vie (SIRENE)

- ▶ Nombre de commerces et services de première nécessité sur le périmètre : boulangerie, boulangeries-pâtisseries, épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecins omnipraticien, coiffeurs, primeurs, librairie, magasin sport, habillement, chausseurs, maroquinerie.
- ▶ Densité commerciale pour 1 000 habitants du périmètre : nombre de commerces et services de proximité pour 1 000 habitants rapportés au nombre d'individus du périmètre.
- ▶ Taux d'évolution des commerces et services de première nécessité pour 2013-2015 sur le périmètre
- ▶ Taux d'évolution des services postaux pour 2013-2015 sur le périmètre
- ▶ Taux d'évolution du nombre de structures bancaires pour 2013-2015 sur le périmètre