

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
LA VALETTE-DU-VAR



INTRODUCTION

Quinze communes à la loupe

Alpes de Haute Provence

Castellane
Manosque

Alpes-Maritimes

Valbonne
Grasse

Hautes Alpes

Gap

Bouches-du-Rhône

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

Var

Brignoles
La Valette-du-Var
Draguignan

Vaucluse

Orange
Pernes-les-Fontaines

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

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

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

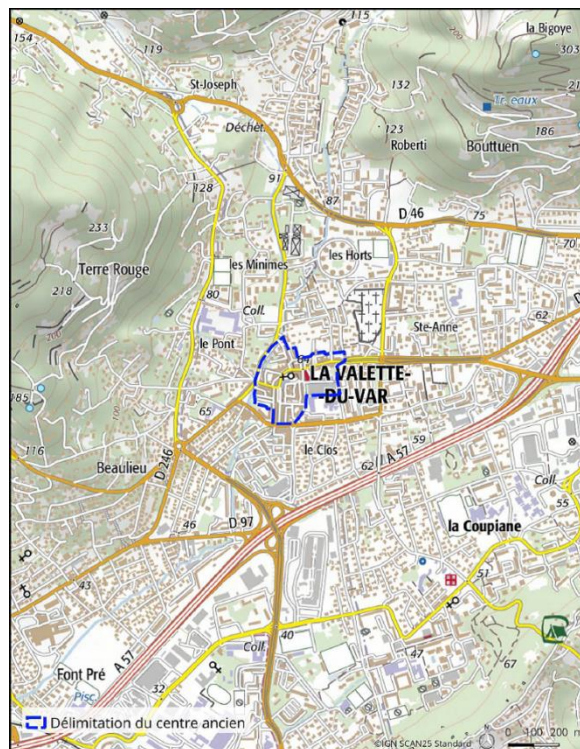
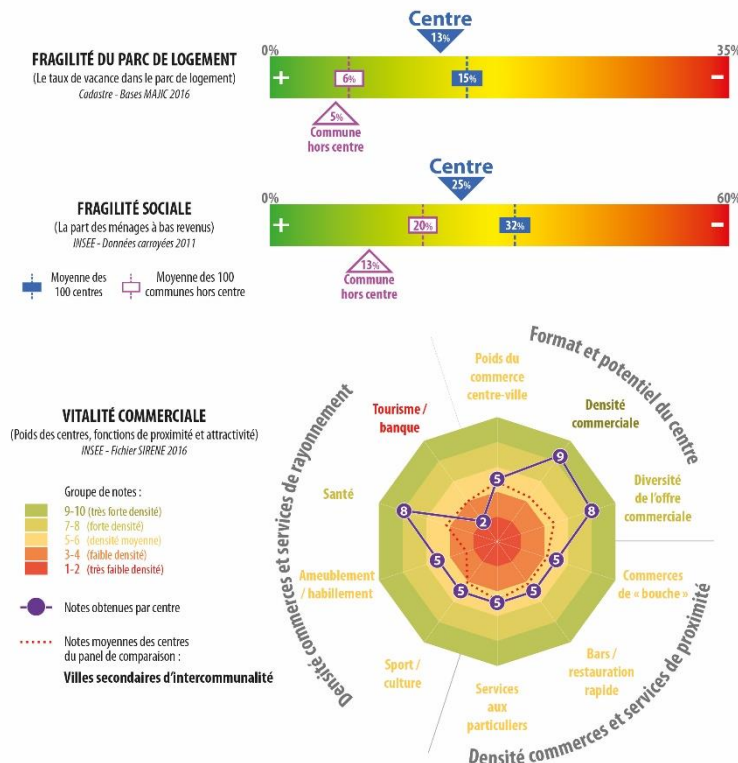
- Faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution,
- Avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- Connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux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

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

La Valette-du-Var

Monographie du centre-ville

1. LES DONNEES CLES



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	3 400	24,7%	216	1 671	12,9%
Hors centre	19 483	13,0%	633	11 860	5,3%
Total Commune	22 908	15,1%	849	13 531	6,3%

sources : INSEE-données carroyées 2010 et fichiers MAJIC 2016

Commerce	Densité de commerces par type d'activités							Indicateurs commerce		
	Commerces et services de proximité			Commerces et services de rayonnement				Densité globale	Diversité	Poids du commerce de centre-ville dans la commune
	Commerce de bouche	Bars, restauration rapide	Services aux particuliers	Sport, culture	Ameubl., Habillement	Santé	Tourisme, banque			
Centre	6,7	7,6	10,8	7,5	30,3	35,4	9,3	81,8	77,8%	43,2%
Total centres	7,7	8,6	9,7	8,6	22,7	20,2	21,5	65,8	60,9%	36,9%

source : INSEE-SIRENE 2016

2. CONTEXTE

La Valette-du-Var est une commune de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, limitrophe de Toulon. Sa population a doublé depuis la fin des années 1960 et en 2015 elle compte 23 347 habitants. L'autoroute A57 coupe la commune en deux. Au sud se trouvent essentiellement des zones d'activités, des équipements structurants et de grands ensembles collectifs. La partie nord constitue un secteur davantage résidentiel, avec d'une part un habitat individuel périphérique diffus, d'autre du petit collectif et enfin le centre-ville. Celui-ci s'étend sur 7 hectares et regroupe 3 500 habitants environ, soit près de 15% des Valettois. Il correspond au village fortifié du Moyen-âge et est encerclé par les extensions urbaines. Le centre se caractérise par un tissu dense et resserré, par un bâti ancien et par des immeubles collectifs de faibles hauteurs (essentiellement R+2).

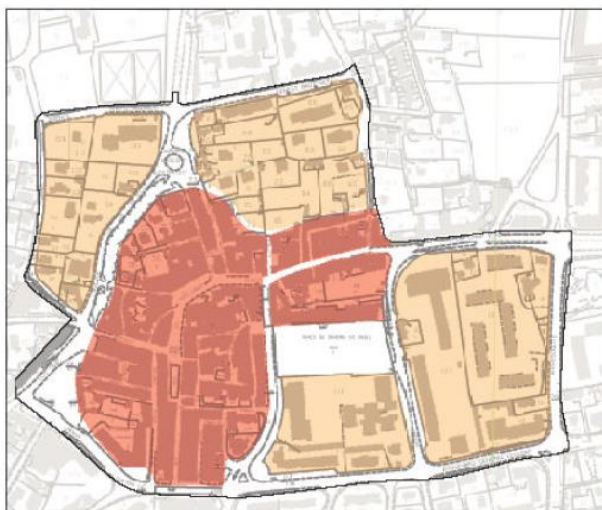
Les travaux sur le centre ont démarré en 2001, au début du premier mandat de la maire actuelle, Christiane Hummel. Le constat était alors fait d'une lente dégradation et d'une perte d'attractivité du secteur depuis les années 1970, notamment sur le plan de l'habitat, avec un niveau de vacance élevé du fait de l'ancienneté des logements, et du commerce. Avec la création de la zone commerciale Grand Var, au sud de La Valette, la commune a bénéficié de recettes fiscales qu'elle a pu ensuite réinjecter dans sa commune et son centre. Est ainsi engagée l'opération "Cœur de Ville", visant à valoriser le centre de la commune.

En 2004, la Société d'économie mixte d'expansion de La Valette-du-Var (Semexval) est désignée maître d'œuvre du projet, par le biais d'une convention publique d'aménagement avec la Ville précisant notamment les critères d'aménagement. Au terme de l'opération en 2011, "Cœur de Ville 2" est enclenchée, avec une concession confiée à la Société publique locale Méditerranée (SPLM), société publique locale d'aménagement dont la commune de La Valette-du-Var détient 67% des actions.

"L'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville" est l'une des trois orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2007, avec la volonté de mettre en avant le caractère provençal et la richesse patrimoniale du secteur.

3. APPROCHE THEMATIQUE

3.1 | Logement



Morphologie urbaine du centre-ville (extrait du rapport de présentation du PLU, source Citadia Conseil).



La proportion de logements vacants dans le centre-ville est de 13% (source Cadastre-Fichiers MAJIC 2016), contre 15% en moyenne pour les communes étudiées. La valeur apparaît donc un peu plus faible. À l'époque de la rédaction du plan local d'urbanisme en 2007, la vacance dans le secteur était néanmoins perçue comme persistante, imputable à l'ancienneté du bâti et ayant conduit un nombre considérable de ménages à quitter le secteur.

Dès le début des années 1990, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avait été menée pour réhabiliter 150 logements dans le centre-ville, dans un souhait de "reconquête du centre-ville en termes d'habitat" (PLU) qui a sous-tendu diverses actions dans les décennies suivantes. Des programmes neufs ont également été réalisés en bordure du centre ancien.

Parmi les objectifs fixés par la Commune à la Semexval dans le cadre de "Cœur de Ville", figurent l'amélioration de l'habitat ancien, la rénovation des façades et des devantures commerciales. Pour encadrer les opérations de rénovation du bâti, une charte urbaine a été définie par un architecte-coloriste. Elle fournit des recommandations architecturales en matière de couleurs, d'entretien et de restauration, pour les travaux touchant notamment l'aspect extérieur des façades des immeubles, les devantures commerciales ou les toitures. Les propriétaires des murs et les occupants des locaux effectuant des travaux peuvent bénéficier d'aides municipales s'ils répondent aux préconisations de la charte.

La commune a dans un premier temps orienté la production vers des logements pour classes moyennes, en accession ou investissement locatif privé. Néanmoins, l'opération "Cœur de Ville" avait également pour objectif la création de logements sociaux, afin de rattraper le retard de la commune en la matière. Des logements sociaux pour personnes âgées ont ainsi notamment été créés dans le centre-ville. Il y a là un souhait de privilégier l'installation de ces catégories de population dans le secteur. Les personnes âgées sont en effet perçues comme peu enclines à se rendre dans les grands centres commerciaux du sud de la commune, et à davantage avoir recours aux commerces de proximité du centre.

La pérennité de ceux-là se trouve ainsi renforcée, notamment face à la concurrence des grandes enseignes installées en périphérie de La Valette. Par ailleurs, des opérations de logements neufs ont été effectuées aux abords est du centre avec nombre de programmes collectifs privés de standard (logements modernes, éclairés, avec balcons et terrasses, vue dégagée et espaces verts). Ceux-là amènent également une chalandise aux commerces, équipements et service de centre-ville.

3.2| Population

Selon les données de l'INSEE de 2010, un ménage sur quatre aurait de faibles revenus dans le centre-ville de La Valette, c'est-à-dire que son revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas revenu, qui équivaut à 60% du revenu fiscal médian par unités de consommation. Pour l'ensemble des centres étudiés, la proportion moyenne est de 32%, soit sept points de plus.

De manière générale, la population résidente est décrite comme plutôt aisée par rapport à celle d'autres cœurs de ville varois. Il n'est d'ailleurs pas signalé de problèmes de sécurité particuliers dans le secteur. Environ 25% de la population a 65 ans ou plus selon les données de l'INSEE (données carroyées, 2010) contre 20% en moyenne dans les centres étudiés.

3.3| Commerces

De manière générale, le commerce de centre-ville à La Valette est décrit comme étant en bonne santé. Il est adapté à la population résidente du secteur, assez âgée, et n'apparaît ainsi que peu impacté par les grands centres commerciaux situés au sud de la commune. La vacance commerciale est jugée faible par la Mairie, qui entend soutenir la dynamique en organisant des animations le samedi et le dimanche. Quelques commerces situés au bout des rues partant du cœur de ville semblent néanmoins un peu souffrir.

Les chambres consulaires soulignent néanmoins un certain manque de diversité des commerces du secteur, qui ne transparait pas forcément à travers les statistiques dont nous disposons. Il y aurait notamment une forte concentration de coiffeurs et de fleuristes alors qu'à contrario les commerces de bouche seraient assez peu représentés.

3.4| Équipements



Équipements et vocations du centre-ville (extrait du rapport de présentation du PLU, source Citadia Conseil).

LEGENDE	
●	Équipements scolaires et périscolaires (écoles F. Fabié ; J. Ferry ; A. Brand)
●	Équipements administratifs (Mairie ; police municipale)
●	Espaces publics (places et squares)
●	Commerces de proximité

De nombreux équipements structurants se situent dans le centre-ville : la Mairie, le bureau central de la Poste, le centre communal d'action sociale (CCAS), le bureau de police municipale, la bibliothèque jeunesse. Tous ces lieux se trouvent autour de la place Charles de Gaulle, point névralgique du secteur facilement accessible en voiture (voir accessibilité/transports) et en transports en commun. Des équipements scolaires et périscolaires se trouvent également à proximité.

Cette grande place, qui était auparavant une dalle de parking, a d'ailleurs fait l'objet d'un réaménagement complet. La volonté première était de disposer d'un espace public, pouvant accueillir des manifestations. Mais au sud de la place ont également été construits des bâtiments contemporains, accueillant aujourd'hui un grand pôle regroupant de nombreux services et professionnels de la santé, Le Millénium.

La présence de grands équipements, conjuguée à celle de commerces, fait du centre un espace de concentration d'emplois, d'une dimension certes moindre que les zones d'activités du sud de la commune, mais ramenant des clients, des patients et des usagers pendant la journée.

3.5| Accessibilité/transports

L'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables est d'identifier "les entrées du centre-ville ancien pour délimiter cette entité territoire et restreindre la circulation automobile au profil de la découverte piétonne du cœur de La Valette". Cela s'est traduit par une attention particulière portée à l'offre gratuite de stationnement aux marges du centre ancien. Le parking souterrain Jean Jaurès, à l'ouest, a été inauguré en 2007 et compte 300 places. Sa construction a été entièrement financée par la concession d'aménagement. A l'est, le parking Charles de Gaulle, souterrain également et situé sous la place du même nom, compte 320 places. Les horaires d'ouverture vont de 6h à 21h du lundi au samedi, et de 7h à 14h le dimanche et les jours fériés, ce qui semble témoigner de la volonté de voir le centre-ville essentiellement animé en journée. Près de mille places sont également disponibles en surface.

Le cheminement piéton est aisé dans le secteur. Pour le sécuriser, les trottoirs ont notamment été remis en état. Il en va de même des voiries. Le

stationnement souterrain a notamment été développé pour réduire l'omniprésence de la voiture.

Si la création du centre commercial Avenue 83 en 2016 n'a pas eu d'effet négatif sur le commerce de centre-ville, la circulation dans le secteur s'est en revanche retrouvée assez clairement impactée, du fait du surplus de trafic engendré sur l'A57.

3.6| Gestion urbaine

La police municipale compte 15 agents. Elle est notamment chargée de veiller au respect des règlements d'hygiène et de salubrité publique. Quatre agents de surveillance de la voie publique (ASVP) officient également.

La Ville a très tôt opté pour des conteneurs de déchets enterrés. De manière générale, elle entend promouvoir assidûment les bonnes pratiques en matière de civisme. La Mairie insiste sur le fait que la qualité de vie dans un centre-ville passe par le bon comportement de chacun, de l'administration communale aux citoyens en passant par les commerçants.

SYNTHESE

La bonne santé socioéconomique du centre-ville de La Valette telle qu'affichée dans notre étude semble donc due au cumul de plusieurs facteurs favorables :

- Une action ancienne de la Mairie, qui décide dès 2001 de faire de la revitalisation du cœur de ville l'une de ses priorités et de s'engager dans la durée,
- L'existence de la Semexval, qui a permis à la commune d'avoir à disposition un outil efficace avec une connaissance très fine du terrain, une grande maîtrise opérationnelle et pouvant assurer la péréquation financière des opérations,
- La volonté de la Mairie de favoriser l'installation de populations à même de consommer dans un centre bien dimensionné pour elles.

La Mairie estime avoir répondu à 90% des objectifs qu'elle s'était fixée initialement, alors que l'opération "Cœur de Ville 2" est toujours en cours et porte notamment sur les entrées est et ouest du cœur de ville. La dynamisation et l'animation d'un centre-ville sont néanmoins vues par la commune comme des tâches ardues, nécessitant un investissement de tous les instants.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de La Valette-du-Var : Christiane HUMMEL, Sénateur-maire de La Valette-du-Var
Chambre des métiers et de l'artisanat : Evelyne DELPIVAR, Coralie AUBET, Sylvia RODRIGUEZ
Chambre de commerce et d'Industrie : Carole PETRONI, Sylvie PARCINEAU
Direction départementale des territoires et de la mer : Frédéric LOUBEYRE, Christelle BRAUN, Estelle BORGHINI, Philippe ROBUSTELLI

Principaux documents consultés

Plan local d'urbanisme de La Valette-du-Var (mars 2007)
Présentation de la Charte urbaine mise en place par Semexval, SPLM et La Valette-du-Var (2017)
Présentation du projet de mise en valeur du centre-ville de La Valette-du-Var (2004).

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

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

