



EXTRAITS

Réhabilitation urbaine de l'agglomération aixoise Étude urbaine pré opérationnelle

Rapport de la phase 2 PLAN D' ACTIONS

Juillet 2018

Habitat et Société SARL (mandataire)	Insitu Etude & Conseil	SOL.A.I.R.	FIDAL
Siège : 4 Place Coimbra -13090 Aix en Provence 4781 route des Nouradons- 83 460 Les ARCS Tél : 04 94 47 49 01 habitat.societe@wanadoo.fr	10 rue Calmette 34690 Fabregues Tel 04 67 85 54 43 v.begouen.insitu@wanadoo.fr	47 Bd de la République 13100 Aix en Provence tél. 04.42.26.41.17 solair@solair-aix.fr	Tour Prisma – 4/6 avenue d'Alsace 92982 Paris La Défense cedex Tél. : 01 47 38 54 40 Xavier.couton@fidal.com

PHASE 2. PLAN D’ACTIONS	3
1. LE CENTRE HISTORIQUE D’AIX EN PROVENCE	3
A. (Re)mettre sur le marché des logements de qualité issus du parc vacant et dégradé.....	7
B. Requalifier les logements en rdc dans le secteur « vieille ville »	16
C. Requalifier les pieds d’immeuble et l’espace urbain à l’usage des résidents	22
D. Améliorer les cœurs d’îlots les plus denses de la Vieille Ville.....	26
2. CENTRE VILLAGE DES MILLES	28
3. CENTRE VILLAGE DE LUYNES	31
4. CENTRE VILLAGE DE PUYRICARD	35
5. Gouvernance et organisation de travail	38
6. ANNEXES (notes juridiques)	40

PHASE 2. PLAN D' ACTIONS

1. LE CENTRE HISTORIQUE D'AIX EN PROVENCE

La synthèse du diagnostic

Synthèse des constats issus du diagnostic urbain et immobilier – Centre historique

Les constats

- **Un centre historique qui représente le cœur et l'âme de la ville, son identité et sa renommée.**
 - Un patrimoine architectural et urbain de très grande qualité.
 - Un centre historique qui représente 9% de la population communale¹, 15% des logements de la commune dont le ¼ des logements locatifs.
 - Une fonction commerciale exceptionnellement développée².
 - Une vocation touristique dynamique adossée à la richesse du patrimoine et à l'offre culturelle.
 - Des investissements publics considérables, réalisés ou en cours, pour des réalisations remarquables : espaces et bâtiments publics, déplacements, amorce pour les livraisons...
 - Un fort investissement public avec la conduite de nombreuses politiques d'incitation à la réhabilitation du parc privé depuis 25 ans : 6 OPAH, PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer »³, FAR⁴ qui ont permis la réhabilitation de nombreux logements.
- **Mais le constat de fragilités**
 - Un déclin démographique, amorcé depuis les années 50 mais qui continue à un rythme important⁵.
 - Une très forte vacance d'environ 2.0000 logements (22% du parc) et en augmentation⁶ avec la présence d'une cinquantaine d'immeubles totalement vacants⁷.

¹ Environ 13.000 habitants.

² Plus de la moitié des commerces de la commune avec 1.754 établissements.

³ Dispositif se terminant mi 2019.

⁴ Dispositif se terminant en 2018.

⁵ En 1950, la ville comprenait environ 50.000 habitants et avait relativement peu « débordée » de la ville historique. Perte de 100 habitants/an entre 2008 et 2014.

⁶ 350 logements vacants supplémentaires entre 2008 et 2014.

- Une offre de logements assez spécifique avec 70% de petits logements et souvent sans qualité⁸.
- Une occupation sociale peu diversifiée avec 70% des ménages constitués d'une personne seule, de nombreux étudiants⁹ mais un vieillissement de la population.
- Des prix immobiliers¹⁰ et loyers élevés.
- Une accessibilité limitée avec peu de stationnements résidentiels, un espace public peu fait pour les résidents.
- Des conflits d'usage entre les fonctions résidentielles et commerciales sur certains secteurs de la « Vieille Ville » : entrée d'immeubles, nuisances nocturnes.
- Des **effets de marché préoccupants**, dus à l'attractivité et aux prix du marché immobiliers du centre historique, avec un surinvestissement du moindre m2 avec la production de logements sans qualité résidentielle¹¹ et un placement dans la pierre sans investissement¹².
- **Les limites des dispositifs d'aide et d'incitation à la réhabilitation des logements** qui ne peuvent résoudre des difficultés « structurelles » pour nombre d'immeubles et les positions de spéculation de certains propriétaires. Nombre de situations d'inconfort et d'habitat indigne perdurent (logements en rez-de-chaussée, immeubles en « second jour » et éclairage par puits de lumière, parties communes exigües et tortueuses...), l'offre de logements (insuffisante, pas adaptée en superficie et qualité) ne permet pas d'accueillir des populations suffisamment diversifiées.

Des « pistes pour agir, des opportunités foncières à saisir pour établir un Plan d'actions

- **Des immeubles totalement ou très fortement vacants.**
- **De nombreux logements vacants en rez-de-chaussée.**
- **Des immeubles de « bonne facture » en partie vacants et inconfortables.**
- **Des difficultés relativement concentrées dans la partie la plus ancienne de la ville (tissu médiéval), la « Vieille Ville ».**

Le Plan d'actions

⁷ 56 immeubles dont les 2/3 sont en mono propriété.

⁸ 70% des logements à une ou deux pièces, 84% de locataires. Un parc de qualité assez médiocre avec 1.420 logements en RdC.

⁹ 3000 étudiants en 2011 mais en baisse de l'offre nouvelle de résidences étudiantes.

¹⁰ Sur un échantillon DIA 2016/ 2017 de 640 logements : 84% des logements supérieurs à 3 K€/m2 dont 56% entre 3 et 5K€/m2.

¹¹ Local, garage en RdC transformés en logement, division de logements au détriment de la qualité résidentielle.

¹² Propriétaires qui ne louent pas et jouent sur la spéculation.

Les enjeux et les axes stratégiques du Plan d'actions portant sur la « Vieille Ville »

Les enjeux et les objectifs portant sur le centre historique

- **Maintenir et mieux organiser la mixité des usages** (commerces/ activités – logements) : Apaiser les conflits d'usage portant sur certains secteurs en pieds d'immeuble, améliorer l'accès aux étages. Favoriser l'arrivée de nouvelles activités/ jeunes entrepreneurs/ créateurs dans des locaux aujourd'hui vacants en RDC voire au 1er étage.
- **Rendre possible une plus grande diversité des populations résidentes** (familles, jeunes accédants à la propriété ...) **et l'accueil d'actifs** « startup »...ainsi que le maintien des résidents actuels dans de bonnes conditions d'habitabilité.
- En cela, **travailler avec les propriétaires à la « production » d'une offre de logement de qualité, adaptée aux besoins de ces populations, à l'accueil de nouveaux actifs en agissant sur des cibles prioritaires et saisissant les opportunités foncières existantes.** Il convient d'instaurer ce « gagnant- gagnant » avec les propriétaires et s'appuyer sur les fragilités qui peuvent servir de point d'appui pour un **Plan d'actions ciblé et volontaire.**

Les axes stratégiques du Plan d'actions portant sur la « Vieille Ville »

Le Plan d'actions devrait porter sur la ville la plus ancienne, tissu médiéval de la « **Vieille Ville** » aux ruelles étroites, rues commerçantes et cœurs d'îlots denses ..., qui concentre les plus grandes difficultés mais aussi les opportunités foncières sur lesquelles s'appuyer.

Avec la **conduite d'une action ciblée autour de quatre axes stratégiques d'interventions** :

- **(Re)mettre sur le marché des logements de qualité, attractifs issus du parc vacant et dégradé.**
- **Requalifier les logements en rez-de-chaussée.**
- **Requalifier les pieds d'immeubles et l'espace urbain à l'usage des résidents.**
- **Améliorer les cœurs d'îlots les plus denses.**

Un **dispositif d'incitation à la réhabilitation**, PIG porté par le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, **pourrait être prolongé sur le centre historique** au-delà de 2019. il permettrait d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs souhaitant engager des travaux de réhabilitation¹³ .

¹³ Adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ou la maîtrise énergétique des logements ...

A. (Re)mettre sur le marché des logements de qualité issus du parc vacant et dégradé

Plus de 2.000 logements vacants en centre historique (22% du parc).
Une cinquantaine d'immeubles vacants sur le centre historique (*fichier fiscal 2016 – Vacance évolutive compte tenu du marché, taille des immeubles*).

Des potentiels à « réutiliser » de façon qualitative.

Objectifs

- Stopper le départ des habitants en visant des réhabilitations de qualité.
- Développer la diversité d'occupation : familles, jeunes accédants à la propriété (accession sociale), logement social...

Critères de repérage des immeubles

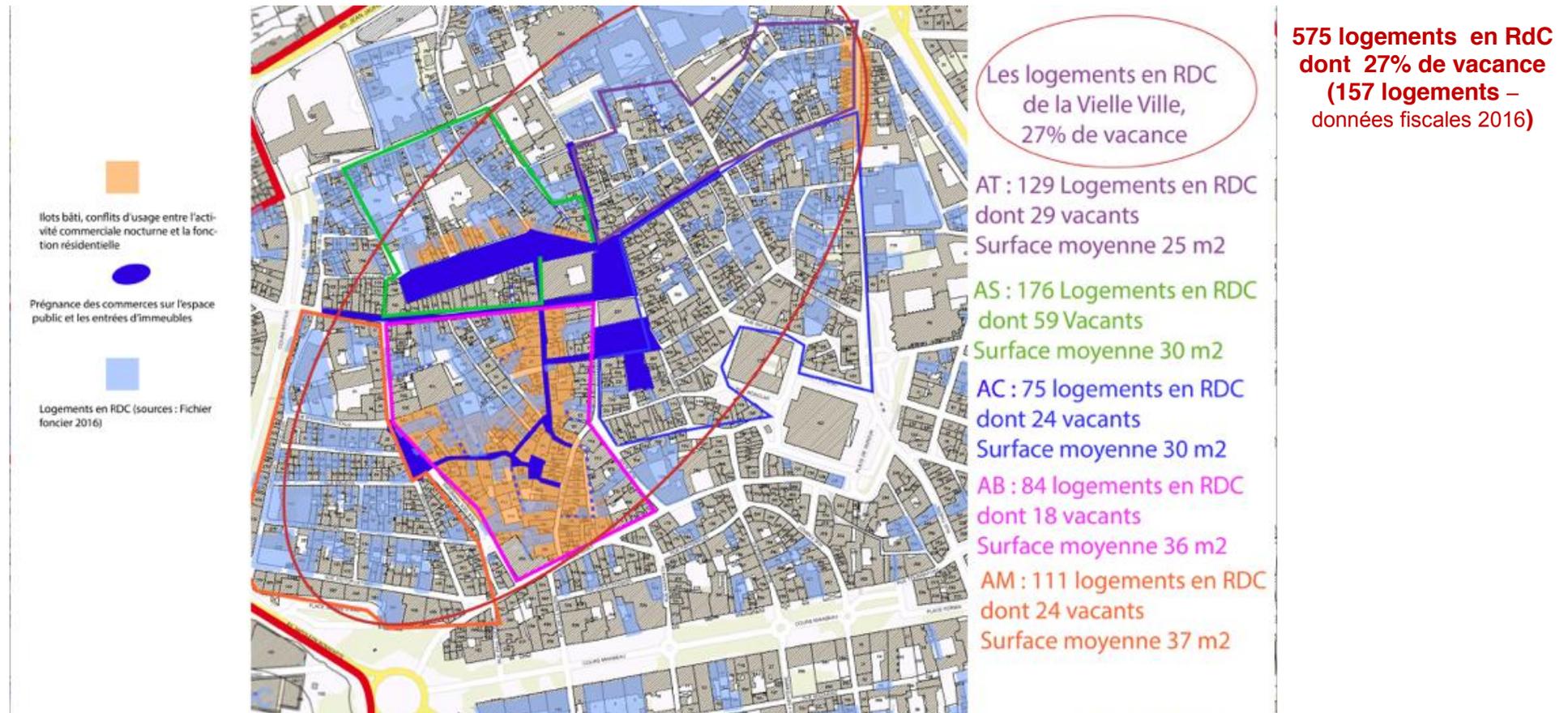
Cibler les immeubles peu ou mal entretenus « de belle facture » avec des logements vacants et totalement vacants.



B. Requalifier les logements en rdc dans le secteur « vieille ville »

Le secteur de la Vieille Ville concentre des situations de mal logement et de vacance plus élevé que d'autres secteurs du fait des caractéristiques suivantes :

- Un tissu urbain étroit (petit logement, cage d'escalier étroite,...)
- La prégnance des activités de restauration, nocturnes : accès des portes d'immeuble, encombrement des halls, bruit, ..



C. Requalifier les pieds d'immeuble et l'espace urbain à l'usage des résidents

Objectifs

- Maintenir la mixité des usages et l'accès aux logements dans de bonnes conditions.
- Equilibrer l'occupation de l'espace public.
- Améliorer le confort de l'espace public (effets « îlots de chaleur » limités par la végétalisation....)



Aumenerie Vielle, ruelle, rue de l'école, rue Paul Bert

Mode d'intervention

Libérer et séparer les accès aux logements des parties en activité commerciale. Les entrées d'immeuble devront regagner leur accès à l'espace public, au fur et à mesure des projets et par une politique de contrôle et de surveillance des travaux.

- **A l'occasion du projet de réaménagement de la place des Cardeurs haute et basse et du réaménagement des terrasses :** des négociations devraient être menées avec les commerçants de ces espaces afin qu'ils libèrent les accès aux immeubles et séparent leurs activités des espaces communs.

D. Améliorer les cœurs d'îlots les plus denses de la Vieille Ville

Objectifs

- Aérer les cœurs d'îlots concourant au mal logement (logement insalubre car sans éclairage naturel).

Mode d'intervention

Conduire deux actions :

- 1/ Faire évoluer le PSMV – (A moyen terme).
- 2/ Engager une étude détaillée sur les 2 îlots des plus denses dont le cœur d'îlot est bâti d'immeubles sans intérêt patrimonial.

1- **Faire évoluer le PSMV sur le devenir des immeubles (de logement) en second jour en cœur d'îlot et sur les logements en RDC.** L'enjeu étant de répondre à certaines questions : Quelles sont les conditions de maintien et de réhabilitation ? Un patrimoine pour quel usage ?

- Règles morphologiques à renforcer à l'échelle de certains îlots (emprise constructible maximale.
- Renforcer l'intérêt des cours, cœur d'îlot, traitement des jardins et des espaces creux :
 - Interdire les constructions : édicules, escalier.
 - Restituer les puits de lumière et les cours.
 - Interdire la création de logement dans les immeubles ou parti d'immeuble éclairés uniquement sur puits de lumière, (locaux de stockage) – Voir si l'inscrire dans les fiches immeubles.
 - Renforcer les conditions d'habitabilité et d'éclairage.
- Améliorer le confort des espaces urbains (température, ombre végétale, qualité et absorption des matériaux) :
 - Exiger des espaces libres en pleine terre et favoriser le biotope pour lutter contre les îlots de chaleur.
 - Diversifier le végétal.
 - Stationnement des vélos : obligation de créer des locaux adaptés.
 - .../ .

