

SUD FONCIER ECO

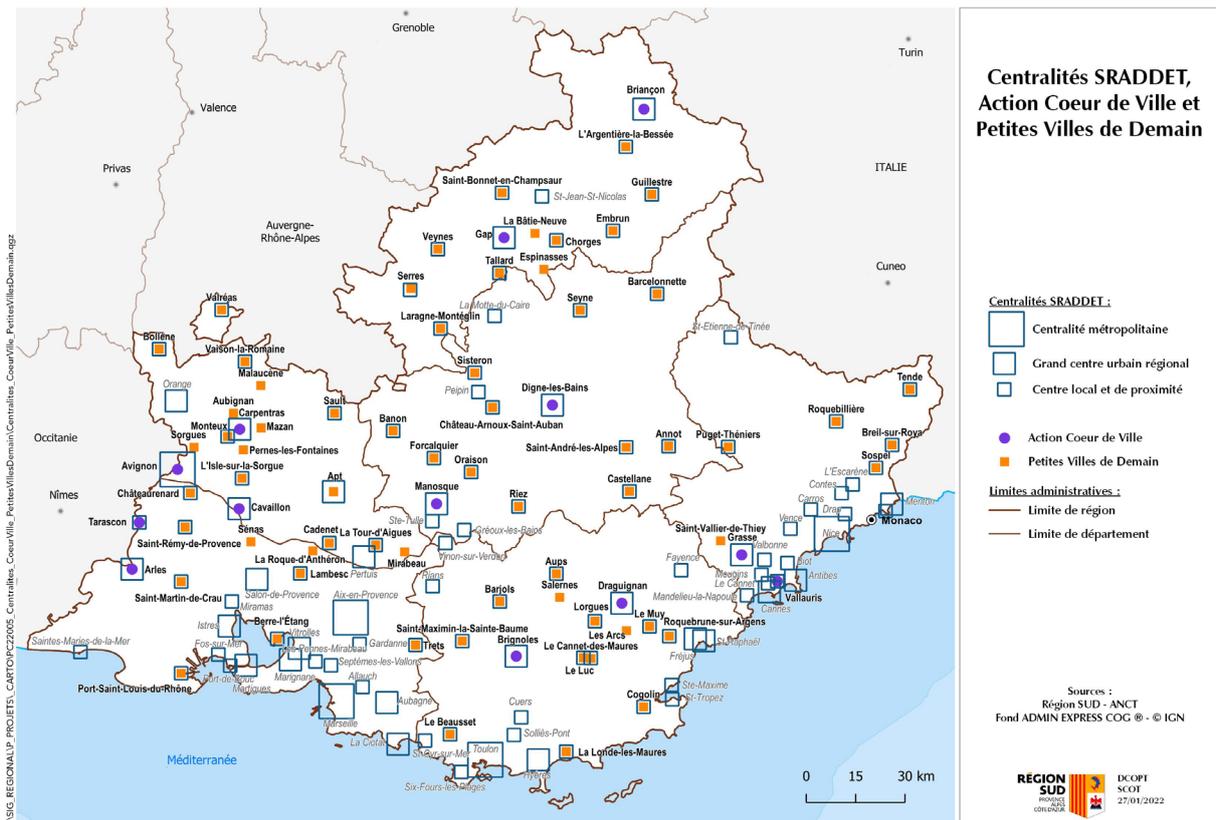
PANORAMA DE L'EMPLOI EN CENTRE VILLE DES 118 CENTRALITÉS DU SRADDET

MAI 2022

L'histoire des centres-villes est étroitement liée aux fonctions économiques, même si ces dernières se sont largement développées hors des limites urbaines au cours du XX^{ème} siècle. Cette évolution a eu pour conséquence de fortement fragiliser la notion de centralité et a même conduit à une véritable crise des centres-villes. Cependant, un certain nombre d'entre eux montrent une réelle capacité de résilience.

Les orientations (objectif 36 notamment) du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), les nouveaux enjeux de sobriété foncière portés par la Loi Climat et Résilience ainsi que la crise sanitaire liée à la COVID-19 ont récemment conduit à replacer les centres-villes au cœur des réflexions liées au développement économique des territoires.

Les ambitions de « zéro artificialisation nette » récemment fixées par le législateur viennent renforcer les dispositifs déployés par l'Etat en faveur de la redynamisation des centres-villes : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et plus largement les Opérations de Revitalisation du Territoire. Ces derniers constituent une opportunité pour



repenser la place des activités économiques en centre-ville, souvent réduites à l'activité commerciale et servicielle.

Dans le cadre de l'élaboration de son SRADDET, la région SUD a identifié 118 pôles (cf. « centralités » dans le SRADDET) appelés à structurer et organiser le développement au sein d'espaces cohérents. Ces derniers ont été divisés en 3 catégories : 5 « centralités métropolitaines », 26 « centres urbains régionaux » et 87 « centres locaux et de proximité ». Pour chacun d'entre eux, la région SUD et les agences d'urbanisme de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont délimité

un périmètre de centre-ville sur la base des zonages des documents d'urbanisme (PLU, PLUI).

Dans ce contexte, la région Sud, avec la CCIR, la CMAR et l'EPF ont souhaité dresser un état des lieux de l'activité économique localisée en centre-ville pour en évaluer le poids, les caractéristiques et les spécificités.

Pour répondre à cet objectif, l'emploi est apparu comme un indicateur pertinent et les 118 centres-villes des pôles du SRADDET ont constitué le périmètre géographique de l'analyse.

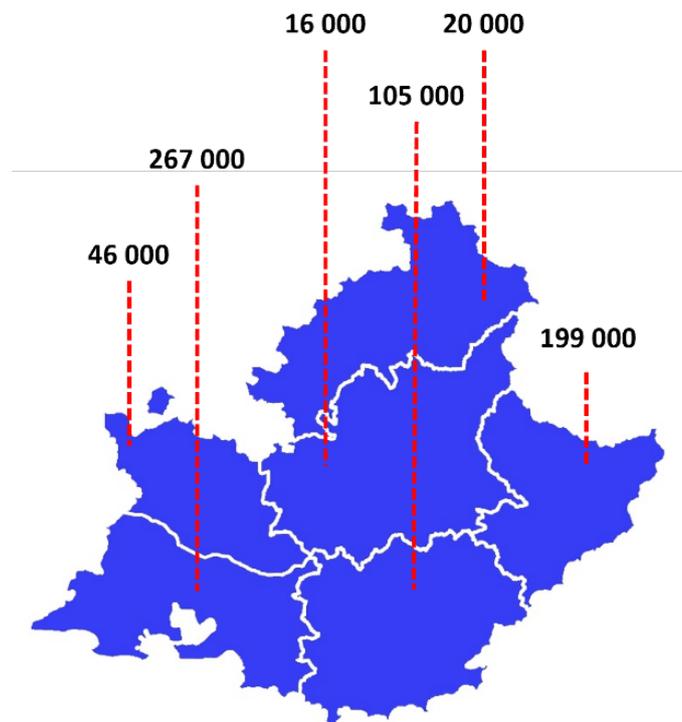
L'EMPLOI EN CENTRE VILLE : CHIFFRES CLÉS

1 emploi sur 3 est localisé dans les centres-villes des pôles du SRADDET

Les 118 centres-villes considérés totalisent près de 654.000 emplois, soit un tiers de l'emploi régional total (salaire et non salarié).

La densité d'emplois observée dans les centres-villes des pôles du SRADDET est deux fois plus importante que celle observée dans les zones d'activités économiques (ZAE) :

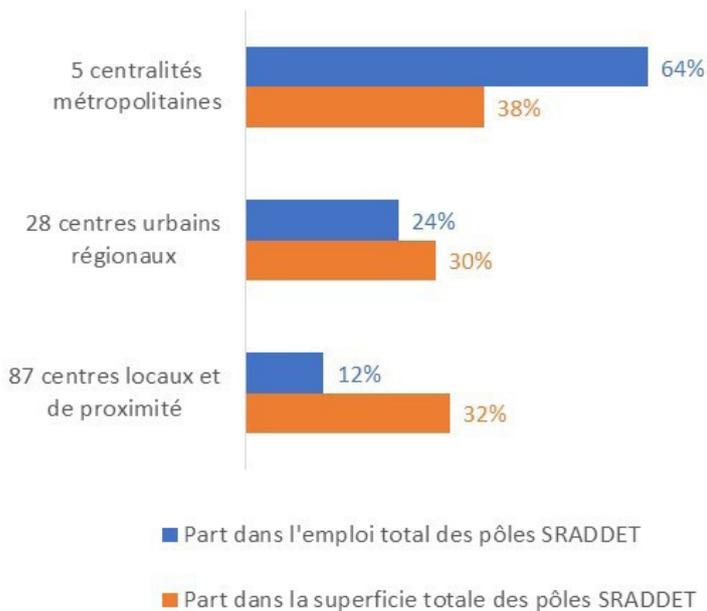
- 31 % des emplois sur 0,4 % du territoire régional pour les centres-villes des pôles du SRADDET ;
- 35 % des emplois sur 1 % du territoire régional pour les ZAE.



Nombre d'emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADDET par département

Les centralités métropolitaines concentrent les deux tiers des emplois situés dans les centres-villes des pôles du SRADDET.

Répartition des emplois situés dans les pôles du SRADDET par type de centralité (en %)



Avec 416 000 emplois, les 5 centralités métropolitaines (Marseille, Aix-en-Provence, Nice avec Cagnes-sur-Mer et Saint-Laurent-du-Var, Toulon avec La Seyne-sur-Mer, Ollioules, La Valette-du-Var et La Garde, Avignon avec Sorgues, Vedène et Le Pontet) totalisent 64 % des emplois localisés dans les 118 centres-villes considérés sur seulement 38 % de leur superficie totale, soit une très forte densité d'emplois. Les centres-villes de Marseille et Aix-en-Provence concentrent 82 % des emplois situés dans les centres-villes des pôles du SRADDET du département des Bouches du Rhône.

L'emploi salarié prédomine

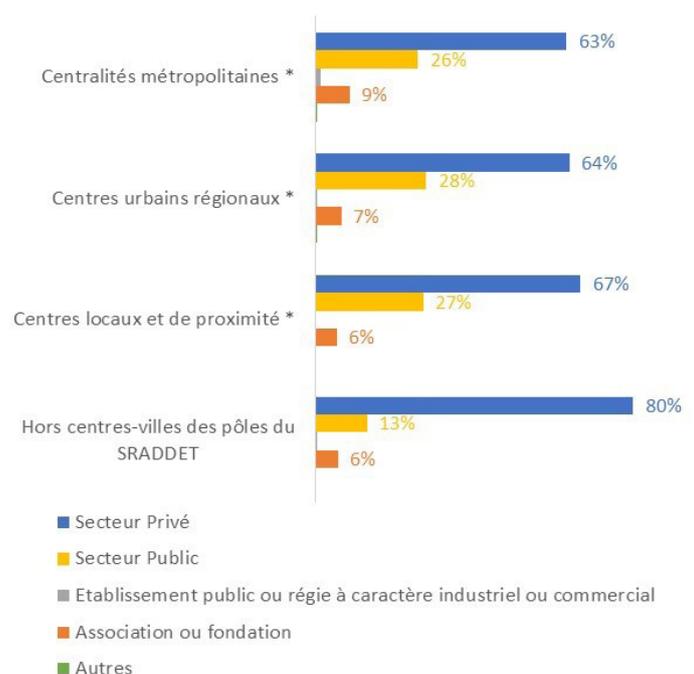
Avec 541 000 emplois, l'emploi salarié représente 83 % des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADDET. Même si légèrement supérieur, ce ratio s'inscrit dans la tendance observée hors des 118 centres-villes considérés, où l'emploi salarié représente 82 % de l'emploi total. Cependant, la part de l'emploi salarié dans l'emploi total varie en fonction du niveau de centralité. Elle est plus importante dans les centralités métropolitaines (84 %). Elle diminue dans les centres urbains régionaux (82 %) et dans les centres locaux et de proximité (77 %), témoignant d'un poids plus important des indépendants.

1 emploi sur 4 est lié au secteur public

Le secteur public totalise 173 000 emplois, soit un quart des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADDET. Ce ratio est deux fois plus élevé que celui observé hors de ces centres-villes.

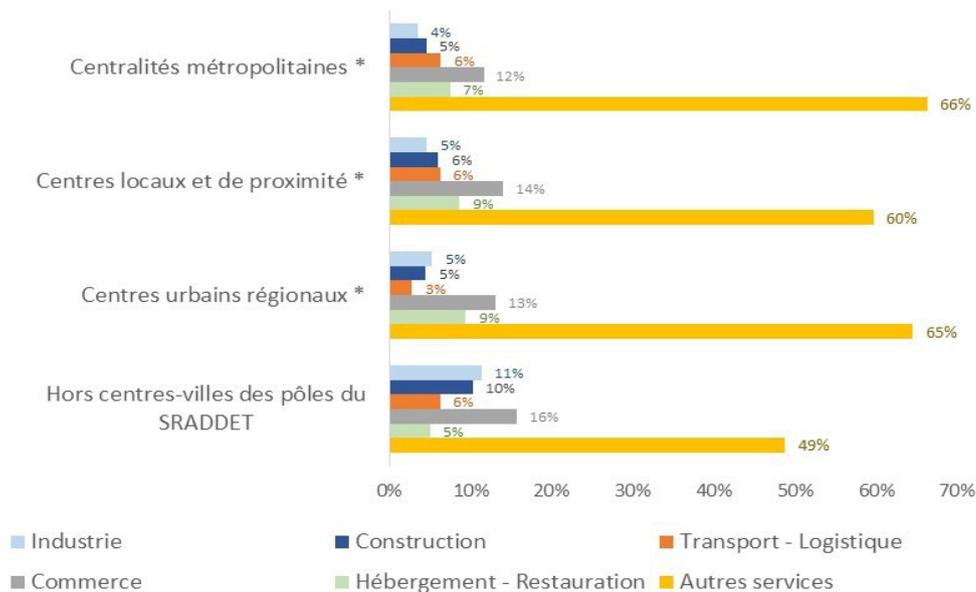
Si la répartition de l'emploi (privé, public, EPIC, association, autres) varie peu en fonction du niveau de centralité (diagramme ci-contre), il convient de souligner que :

- Les emplois liés aux établissements publics ou régie à caractère industriel ou commercial sont uniquement présents dans les centralités métropolitaines. Ces derniers accueillent généralement le siège des institutions locales ;
- Le secteur privé est plus présent dans les centres locaux et de proximité ;
- Le secteur associatif est plus représenté dans les centralités métropolitaines.



Répartition des emplois par type de centralité et par département (en %)

L'EMPLOI EN CENTRE VILLE : CHIFFRES CLÉS



Répartition des emplois par type de centralité et par département (en %)

L'emploi est majoritairement lié au secteur des services.

Le secteur des autres services (hors hébergement-restauration et transport-logistique) totalise 65 % des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET (425.000 emplois). Ce ratio est largement supérieur à celui observé hors des centres-villes considérés, où les autres services représentent 49 % de l'emploi total.

A noter que la part des autres services est moins prononcée dans les centres locaux et de proximité (60%).

Un emploi de services sur trois est lié à l'administration publique (122 000 emplois). En comparaison, il s'agit d'un emploi de services sur dix hors des centres-villes des pôles du SRADET.

Un poids des emplois liés au commerce plus prononcé dans les centres locaux et de proximité.

Le secteur du commerce totalise 12 % des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET (80 000 emplois). Contre toute at-

tente, ce ratio est inférieur à celui observé hors des 118 centres-villes considérés (16 %). Cela trouve son explication dans le fait que la grande distribution, employeur important, est souvent localisée hors des centres-villes. De même, la nomenclature utilisée intègre les commerces de gros, qui sont généralement situés hors des zones urbaines.

C'est dans les centres locaux et de proximité que la part du commerce est la plus élevée, avec 14 % de l'emploi total. Le commerce alimentaire de proximité y est prépondérant.

Des emplois industriels peu présents.

Le secteur industriel regroupe 4 % des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET (26 600 emplois). Ce ratio est largement inférieur à celui observé qui s'élève hors des 118 centres-villes considérés à 11 %. Cela s'explique aisément par une cohabitation difficile entre industrie et fonctions urbaines, mais également par un prix du foncier élevé peu compatible avec les activités industrielles.

En termes d'activités, les emplois industriels correspondent essentiellement à des activités

industrielles artisanales (boulangeries-pâtisseries notamment), de textile ou des sièges des fournisseurs d'eau et électricité. Il existe également quelques particularités locales, comme la présence d'emplois liés à la construction aéronautique et spatiale avec Thalès Alenia Space à Cannes ou encore ceux liés aux imprimeries de La Provence à Marseille.

Des emplois relatifs au transport et à la logistique souvent liés à la présence d'une grande entreprise du secteur.

Avec près de 36 000 emplois, **le secteur du transport et de la logistique est présent dans les mêmes proportions que celles observées hors des centres-villes des pôles du SRADET (6 % de l'emploi total).**

Une grande partie de ces emplois s'explique par la présence de grandes entreprises du secteur maritime sur le territoire marseillais (CMA CGM, GPMM...) ou encore le nœud ferroviaire de la SNCF, pour le sud de la France, à Miramas.

Si la partie entreposage est en quasi-totalité absente des 118 centres-villes considérés, pour les mêmes raisons que l'industrie, les emplois dans le domaine du transport du dernier km (services postaux), du transport urbain de passagers ainsi que l'interurbain ferroviaire (SNCF) restent plus présents.

Des secteurs «marqueurs» parfois atypiques

Centralités métropolitaines

- Transports maritimes et côtiers de fret
- Transports maritimes et côtiers de passagers
- Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
- Services auxiliaires des transports par eau
- Commerce de détail de matériels de télécommunication
- Activité d'ordre public et de sécurité
- Activités des organisations patronales et consulaires
- Activités juridiques

Centres urbains régionaux

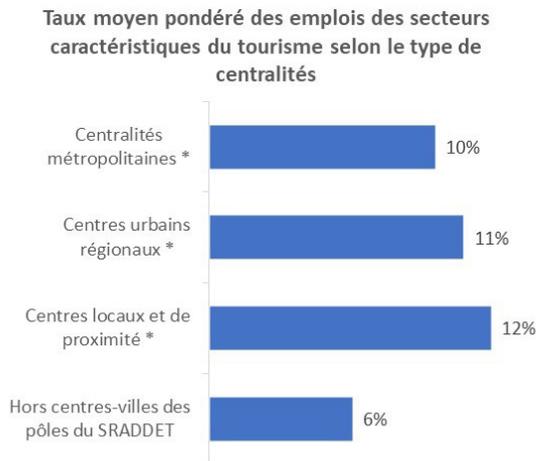
- Organisation de jeux de hasard et d'argent
- Services du feu et de secours
- Pratique dentaire
- Construction aéronautique et spatiale
- Administration publique générale
- Aide à domicile
- Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
- Hôtels et hébergement similaire
- Agences immobilières

Centres locaux et de proximité

- Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
- Débites de boissons
- Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
- Activités de poste
- Coiffure
- Boulangerie-Pâtisserie
- Action sociale sans hébergement

La sélection de secteurs « marqueurs » est basée sur une mesure de la spécificité pondérée par le volume d'emploi (> 700) observée sur chaque centre-ville des pôles du SRADET. Elle permet d'élargir l'analyse et de ne plus se baser uniquement sur les gros employeurs.

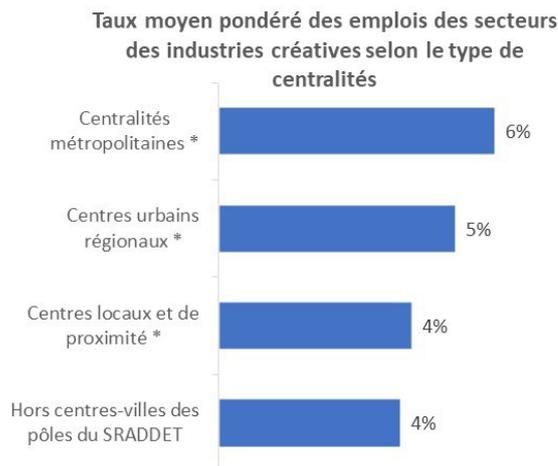
Emplois caractéristiques du tourisme



Avec 67 700 emplois caractéristiques, **le tourisme représente 10% en moyenne des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET**. Ce ratio s'élève à 6 % hors des 118 centres-villes considérés. Le poids des emplois caractéristiques du tourisme est prépondérant dans les centres locaux et de proximité (12 %).

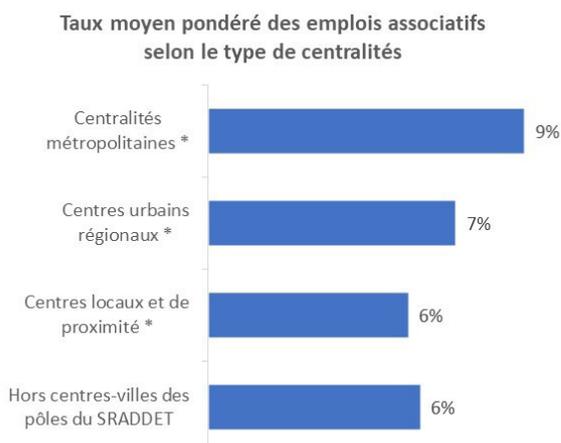
Cependant, **ce ratio est extrêmement variable d'un centre-ville à l'autre**. Il est particulièrement élevé dans ceux accueillant une station balnéaire, thermale ou de sports d'hiver. Il s'élève ainsi à 24 % pour Saint-Tropez ou encore à 23 % pour Gréoux-les-Bains et Saint-Etienne de Tinée (station d'Auron).

Industries créatives



Avec 36 500 emplois, **les industries créatives représentent 6 % en moyenne des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET**. Ce ratio s'élève à 4 % hors des 118 centres-villes considérés. Les emplois relatifs aux industries créatives sont particulièrement présents dans les pôles métropolitains, qui par leurs qualités intrinsèques (concentration de population et d'activités...) convergent avec les besoins de ces activités, mais également dans certains pôles locaux et de proximité, marqués par une forte dimension culturelle et/ou artistique (Valauris).

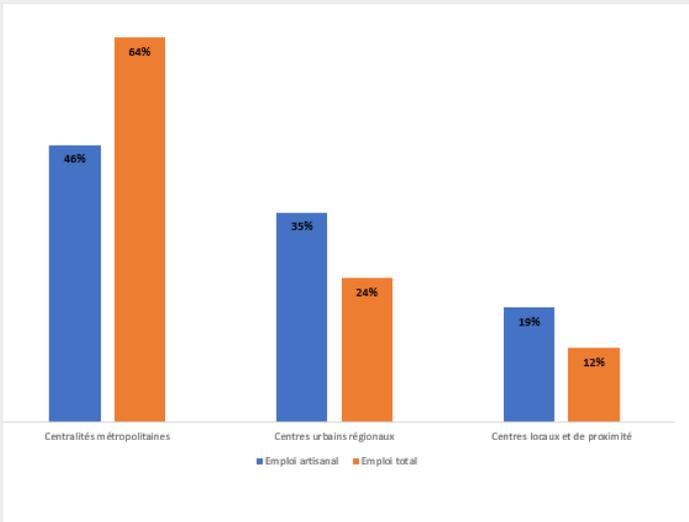
Associations



Avec 51 500 emplois, **le secteur associatif représente 8 % en moyenne des emplois localisés dans les centres-villes des pôles du SRADET**. Ce ratio s'élève à 6 % hors des 118 centres-villes considérés. A noter que le poids des associations est plus élevé dans les centralités métropolitaines (9 %) que dans les centres locaux et de proximité (6 %). Ce poids est notamment porté par le centre-ville de Marseille, en lien avec la présence de réalités sociales contrastées.

L'EMPLOI ARTISANAL EN CENTRE-VILLE

Un emploi artisanal réparti de manière diffuse sur les différents niveaux de centralités urbaines



Avec 77 658 emplois, le secteur de l'artisanat représente 12% de l'emploi total localisé dans les 118 centres-villes des pôles du SRADDET.

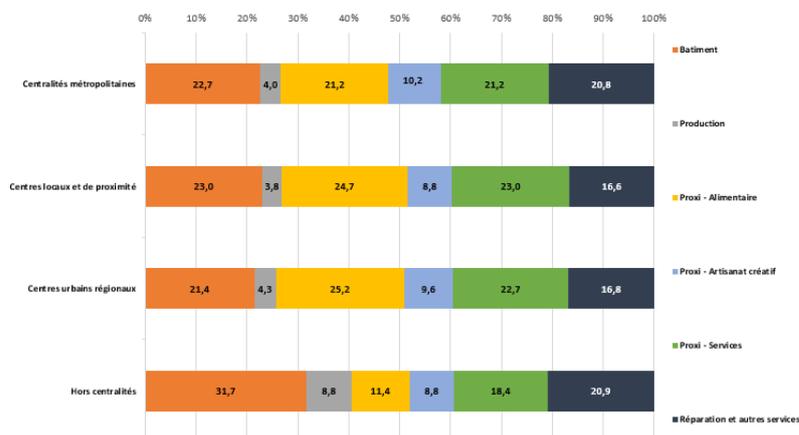
Comme pour l'emploi total, les centralités métropolitaines concentrent sans surprise, en volume, près de la moitié de ces emplois relevant de l'artisanat.

Cependant, l'emploi artisanal est plus diffus et constitue un moteur économique important dans les centres-villes considérés de plus petites tailles notamment ceux des centres urbains régionaux qui concentrent plus d'un tiers (35%) des emplois relevant de l'artisanat.

Une part relative de l'emploi intérimaire plus forte dans l'artisanat.

- **L'emploi dans l'artisanat est constitué à 60% d'emplois salariés** (contre 84% pour l'économie globale) et 40% de non-salariés (contre 16% pour l'économie globale).
- **La part de l'emploi intérimaire dans l'artisanat représente 2,6% soit plus d'un point de plus que dans l'ensemble de l'économie.** Cela peut s'expliquer notamment par la forte propension des secteurs du bâtiment et des services à avoir recours à l'intérim comme variable d'ajustement permettant de satisfaire leurs besoins en main-d'œuvre, notamment en période de crise.

LE SECTEUR DU BATIMENT (Gros oeuvre et second oeuvre) TOTALISE 22 % EN MOYENNE DES EMPLOIS ARTISANAUX (tous types de centralités urbaines confondus).



Les centralités métropolitaines sont marquées par l'artisanat créatif et le secteur de la réparation et des services aux entreprises.

Les emplois relevant de l'artisanat créatif représentent 10 % de l'emploi artisanal dans les centralités métropolitaines. Souvent orientés sur des marchés de niche, ces savoir-faire se localisent préférentiellement dans les centralités métropolitaines (pour capter un flux de consommateurs suffisant) ou sur des centralités bénéficiant d'un attrait touristique (Ex : Menton, Antibes, Hyères, Manosque, Cannes).

Les secteurs de la réparation et autres services aux entreprises sont eux aussi davantage représentés en emplois dans les centralités métropolitaines (21 % contre près de 17% sur les autres typologies de centralités), leur présence étant souvent liée à celle de grandes entreprises.

Des emplois artisanaux qui répondent aux besoins de premières nécessités dans les centralités régionales, locales et de proximités.

À l'inverse, **la part des emplois liés aux activités alimentaires et de services de proximité est plus importante dans les centres urbains régionaux et dans les centres locaux et de proximité** avec respectivement 25 % et 23 % des emplois artisanaux (contre 21 % dans les centralités métropolitaines). Les conditions d'implantation au sein des pôles de centralités métropolitaines pèsent de plus en plus fort sur la rentabilité de ces activités, en particulier pour les métiers de bouche (prix des loyers plus élevés, travaux de mise aux

normes, contraintes réglementaires). Répondant directement aux besoins de premières nécessités des habitants, ces activités participent à la vitalité et à l'animation des centralités des villes et villages. Toutefois, leur part en dehors des centralités est relativement importante avec un développement souvent constaté en entrée de ville ou sur les axes de déplacements domicile-travail (12% d'activités de proximité alimentaire et 18% d'activités de proximité services hors centralité).

Les activités relevant de l'artisanat productif sont aussi bien représentés dans les centralités métropolitaines que dans les centres urbains régionaux.

Bien qu'elles ne représentent qu'un faible volume d'emplois (2 900 emplois sur l'ensemble des centres-villes des pôles du SRADDET), ces activités longtemps délocalisées en périphérie (nuisances sonores, olfactives, etc.), sont désormais envisagées dans une dynamique de « relocalisation raisonnée » dans des pôles de taille moyenne. Certaines d'entre elles peuvent en effet s'intégrer à l'armature urbaine sous la forme d'atelier de fabrication-vente sans créer de nuisances au tissu résidentiel alentour et retrouver ainsi une place dans les centralités : par exemple les activités de petites fabrications alimentaires, de savonneries, ou encore de brasserie artisanale.

1. Métiers d'art et autres activités du secteur créatif tel que photographie, sérigraphie...
2. Réparation et dépannage automobile, services de nettoyage courant des bâtiments, services de déménagement, ambulances ...
3. Boucherie-charcuterie, boulangerie-pâtisserie, poissonnerie, fromagerie, etc.
4. Coiffure, esthétique, cordonnerie, ...
5. Brasserie artisanale, savonnerie, fabrication de meubles, petite production industrielle, agroalimentaire...

QUELS ENJEUX POUR LE RENOUVEAU ECONOMIQUE DES CENTRES-VILLES DE LA REGION SUD ?

L'analyse de l'emploi dans les centres-villes des pôles du SRADDET de la région SUD confirme que **ces derniers constituent de véritables pôles économiques**, à l'instar des zones d'activités économiques. Dans un contexte de retour « en grâce » de la proximité et avec près de 654 000 emplois, ces centres-villes disposent d'un solide socle économique qu'il convient de déployer. Les emplois restent encore trop fortement concentrés dans les pôles de centralités métropolitaines et sont essentiellement liés à des activités tertiaires, notamment à l'administration publique qui constitue le véritable point d'ancrage de l'activité en centre-ville. La présence d'autres secteurs économiques correspond souvent à une spécificité locale, qui témoigne du caractère singulier de chaque centre-ville.

Repenser l'activité économique de centre ville.

Vers une diversification et une mixité des fonctions économiques des centres-villes, en réintroduisant l'artisanat, la petite industrie ou encore l'agriculture péri-urbaine. Cette dernière représente un enjeu de taille. La proximité des espaces verts en ville et la consommation en circuit court deviennent une priorité pour la santé et le bien-être des résidents. En revanche, certaines activités, comme la petite production, peuvent être génératrice de nuisances et parfois difficilement compatibles avec certaines fonctions comme l'habitat ou l'activité touristique. Il convient alors d'étudier les conditions de retour ou de maintien de ces activités en tissu urbain afin d'anticiper les conflits d'usage et de parvenir à un équilibre entre toutes les fonctions urbaines. La saisie de l'urbanisme transitoire, permis par la loi, peut alors s'avérer être une opportunité intéressante pour tester ces nouveaux usages.

Les enjeux de diversification économique des

centres-villes sont considérables, notamment en terme d'emploi local et pour renforcer l'économie de centre-ville face aux crises sectorielles.

Vers une meilleure gestion des besoins de logistique urbaine

Le déploiement de nouvelles activités économiques implique une accessibilité de qualité. Or, la configuration urbaine des centres-villes complexifie les déplacements, les livraisons et le stockage de marchandises : rues étroites, accès limité aux voies de communication majeures, absence d'espaces logistiques. Ces éléments ont longtemps constitué un frein à l'implantation des activités économiques en tissu urbain dense au profit des zones d'activités économiques périurbaines. Il convient alors de repenser le système logistique dans son ensemble et de mettre en œuvre une véritable stratégie de logistique urbaine. Le transport de marchandises est d'ailleurs intégré au même titre que le transport de personnes dans les thématiques obligatoires du SRADDET.

Par ailleurs, les centres-villes se caractérisent par un tissu urbain déjà constitué et parfois couverts par des exigences réglementaires qui ne concernent pas systématiquement les autres secteurs urbains : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), Règlement Local de Publicité... Ces dernières complexifient le processus d'implantation économique.

Vers une stratégie de nouveau économique qui tient compte des spécificités locales

Chaque centre-ville est singulier, avec une histoire et des caractéristiques qui lui sont propres. Il n'existe donc pas de stratégie unique et duplicable à l'ensemble des centres-villes. Il est primordial que les nouvelles orientations de développement économique tiennent compte et/ou valorisent ces spécificités locales.

Aussi, repenser l'activité économique de centre-ville est une démarche complexe. Elle nécessite innovation et créativité pour relever les nombreux défis liés aux caractéristiques intrinsèques des centres-villes (logistique, prix de l'immobilier et du foncier, foisonnement des réglementations...) et à l'émergence de nouvelles formes de distribution (dark stores, dark kitchens, drives piétons...).

Il convient d'en anticiper les impacts et parvenir à trouver le juste équilibre entre maintien des activités en présence, identification de nouvelles opportunités économiques et mise en valeur des spécificités locales comme leviers de développement. Autant d'éléments qui interpellent les politiques locales dans le cadre de leurs réflexions stratégiques.

NOTE METHODOLOGIQUE

Les données relatives à l'emploi ont été obtenues grâce au modèle MAGE (Modèle d'Analyse Géolocalisé de l'Économie), algorithme développé par la Direction Appui au Développement des territoires de la CCIAMP.

Cet algorithme utilise différentes sources de données qui permettent de réaliser une estimation de l'emploi salarié (public et privé) et non-salarié pour ensuite obtenir une estimation de l'emploi total :

- **Sources administratives** : répertoire SIRENE au 01/01/2021, registre du commerce et des sociétés des CCIT de PACA au 1er trimestre 2021, derniers bilans d'entreprises, répertoire des métiers de la CMAR PACA au 01/01/2021 ;
- **Données d'enquêtes** : conjoncture des CCIT de PACA 2021, SAE 2019, RPPS 1er trimestre 2021, Education nationale 2018-2019 ;
- **Algorithmes d'estimation des données manquantes et procédures de calage** utilisant les données de l'URSAFF au 31/12/2020, de la CMAR PACA au 01/01/2021, de la DRESS au 31/12/2020, des budgets des collectivités ainsi que du recensement localisé 2018.

Le répertoire SIRENE au 01/01/2021 constituant la base de référence des établissements, c'est cette date qui a été attribuée comme « millésime » à la donnée finale.

La géolocalisation des établissements s'est basée sur celle du répertoire SIRENE réalisée par C. QUEST. Cette dernière a ensuite été améliorée avec les données des CCIT de PACA et de la CMAR PACA.

Les CCIT de PACA et la CMAR PACA ont mené une phase finale de recherche de données aberrantes, sur le nombre d'emplois et la localisation, pour les 118 centralités identifiées par le SRADDET.

Concernant les périmètres d'analyse, les données relatives à l'emploi ont été calculées à l'échelle des centres-villes (pôles SRADDET) des 118 communes de la région identifiées en tant que centralités par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région SUD. Ces périmètres de centres-villes sont plus restreints que le périmètre de la commune et ont été élaborés conjointement par la Région SUD et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes Côte d'Azur en 2020.

Les périmètres des centres-villes de ces 118 centralités (et les 9 communes satellites associées à Nice, Toulon et Avignon) ont été délimités par des critères urbanistiques, sur la base des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme. Il s'agissait donc de dépasser le périmètre du centre historique tout en n'incluant pas toute la commune, mais uniquement ses zones denses et à mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités de production), deux éléments constitutifs du centre-ville tel que défini par le SRADDET. Ont donc été retenus :

- Les zonages « cœur de commune ». Il s'agit des zones UA et leurs sous-zones éventuelles (UAI, UAa, etc.). Sont également inclus les zones PSMV (Plans de sauvegarde et de mise en valeur) correspondant aux centres historiques.
- Les zonages « couronne urbaine ». Il s'agit des zones UB et leurs sous-zones éventuelles (UB1, UBa, etc.) adjacentes à une zone UA ou reliées à une zone UA par l'intermédiaire d'une autre zone UB : ces zones sont généralement identifiées en tant qu'« extensions du centre-ville. » Sont également incluses les zones d'aménagement adjacentes (OAP, UZ...).
- Le périmètre final, dit de « centre-ville » est constitué par la fusion des deux périmètres.

La distinction entre zones UA (cœur de commune) et zones UB et assimilées (couronne urbaine) n'est pas uniforme et dépend d'une part de l'histoire urbaine des communes, et d'autre part des paramètres de zonage retenus dans les PLU.

Les périmètres ont été déterminés à partir de la base URBANSIMUL. Ils ont été soumis à la double expertise au sein du réseau des Agences d'urbanisme et auprès du Service de la Planification Régionale et Territoriale de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Environ 10% des périmètres ont été retouchés lorsque les informations délivrées par les PLU étaient insuffisantes ou pour assurer une cohérence optimale entre l'ensemble des périmètres.

