

JUIN 2017



LA DÉVITALISATION DES CENTRES ANCIENS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR UN CONSTAT PRÉOCCUPANT

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE D'APPLICATION 2016



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR



Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Ouvèze



SOMMAIRE

- 1) L'AVENIR DES CENTRES : UN HÉRITAGE URBAIN, ÉCONOMIQUE ET CULTUREL EN DANGER 5
- 2) LES RACINES DU MAL 8
 - a. Les centres commerciaux « à l'américaine »
 - b. Les hypermarchés « à la Française »
 - c. L'appel d'air de la périphérie
 - d. Le diktat de l'automobile
 - e. Les nouvelles formes de commerce
- 3) LA DÉVITALISATION DES CENTRES ANCIENS SOUS TROIS FACETTES 12
 - a. Le petit commerce fragilisé
 - b. La population diminue et se paupérise
 - c. Le parc immobilier se vide et se dégrade
- 4) LA FORCE D'UN DIAGNOSTIC À DEUX ÉCHELLES 15
 - a. Baromètre communal
 - b. Baromètre des centres
- 5) ETAT DES LIEUX GÉNÉRAL DES CENTRES URBAINS 21
 - a) En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, un centre urbain sur cinq en difficulté
 - b) Regards croisés sur la situation des centres anciens
 - c) L'avenir des centres : un héritage urbain, économique et culturel en péril
- 6) APPROCHE DES SITUATIONS DES CENTRES SELON LE TYPE DE COMMUNES 29
 - a. Centres régionaux : un peu plus de la moitié des centres en situation d'alerte
 - b. Centres locaux : les « centres-bourgs » relativement peu fragilisés
 - c. Polarités métropolitaines : des situations contrastées pour les centres
 - d. Villes centres d'intercommunalité : deux centres urbains en très grande difficulté
 - e. Villes secondaires d'intercommunalité : des centres urbains moins exposés ?
- 7) APPROCHE TERRITORIALE 41
 - a. Alpes-de-Haute-Provence : les centres des trois plus grandes agglomérations à surveiller
 - b. Alpes-de-Haute-Provence : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
 - c. Zoom sur Barcelonnette et son centre
 - d. Zoom sur Sisteron et son centre
 - e. Hautes-Alpes : pas de centres en grosse difficulté mais des situations intermédiaires à surveiller
 - f. Hautes Alpes : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
 - g. Zoom sur Gap et son centre
 - h. Zoom sur Guillestre et son centre
 - i. Alpes-Maritimes : les centres largement dynamiques et sans grandes difficultés à l'exception de Grasse
 - j. Alpes-Maritimes : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
 - k. Zoom sur Valbonne et son centre
 - l. Zoom sur Grasse et son centre
 - m. Bouches-du-Rhône : comme au niveau régional, un centre urbain sur cinq à mettre sous observation
 - n. Bouches-du-Rhône : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
 - o. Zoom sur Lambesc et son centre

- p. Zoom sur Marignane et son centre
- q. Var : des centres en situation de fragilité dans le cœur du département
- r. Var : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
- s. Zoom sur La Seyne-sur-Mer et son centre
- t. Zoom sur Sainte-Maxime et son centre
- u. Vaucluse : des centres en grosse difficulté
- v. Vaucluse : panorama des grandes et moyennes surfaces et incidences sur le commerce de centre-ville
- w. Zoom sur Carpentras et son centre
- x. Zoom sur Pernes-les-Fontaines et son centre

8) CONCLUSION ET SUITES À DONNER.....	78
9) ANNEXES	82

L'AVENIR DES CENTRES UN HÉRITAGE URBAIN, ÉCONOMIQUE ET CULTUREL EN DANGER

Avec environ 80 millions de visiteurs par an, la France est le pays le plus visité au monde. Hors Ile-de-France, la région Provence-Alpes Côte d'Azur est la région la plus touristique du territoire national. Parmi les (nombreux) attraits touristiques, les centres historiques jouent un rôle crucial qui alimente l'attractivité touristique régionale (la moitié des communes du panel a une fonction touristique notable).

Malgré la montée en puissance des centralités périphériques évoquées ci-après, les centres urbains demeurent le cœur des villes – petites et moyennes – qui structurent le territoire régional. Un centre urbain qui se porte mal n'est pas un bon présage pour la commune dont il constitue le cœur. En lien avec l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET), la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a souhaité disposer d'un diagnostic portant sur les centres anciens. Cette étude qui porte sur les 100 centres des communes petites et moyennes en Provence-Alpes Côte d'Azur donne un éclairage utile sur la situation des polarités urbaines et de leurs centres.

Elle dresse surtout un portrait des centres urbains car Les raisons de se préoccuper de l'état des centres urbains des petites et moyennes villes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ne manquent pas. Une préoccupation partagée au niveau national et qui a suscité un nouveau mouvement de mise en place de dispositifs visant à favoriser la revitalisation des centres urbains (voir encart sur les dispositifs nationaux page 7).

Grâce à la présente étude, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la seule région à disposer d'un diagnostic faisant l'état des lieux de la quasi-totalité de ses centres urbains (à l'exception de ses cinq grandes agglomérations). Par là même, Elle dispose d'une opportunité d'interpeller les villes de la Région qui



CENTRE COMMERCIAL CENTRE BOURSE DE MARSEILLE © AGAM

seraient désireuses de s'engager dans un processus de revitalisation de leur centre et éventuellement de les mettre rapidement dans le sillage de l'expérimentation impulsée par l'échelon central.

En effet, le constat ne peut laisser indifférent : ici comme ailleurs, la quasi-totalité des centres urbains souffre de la concurrence des nouvelles centralités périphériques. Tous méritent que l'on s'en préoccupe. Evidemment, tous les centres ne sont pas logés à la même enseigne et c'est pourquoi l'originalité de cette étude est d'indiquer un niveau d'alerte pour chacun des centres.

Ainsi, un centre urbain sur cinq est estimé « en danger » dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur parce qu'il cumule les difficultés. Mais ce sont 80% des centres qui présentent un taux de vacance trop élevé et la moitié d'entre eux qui héberge une population nettement plus précarisée que dans le reste de la commune. Enfin, pour un centre sur deux, les commerces et les services aux particuliers ne se portent pas bien...

Tout le monde s'accorde à penser que les centres anciens sont des espaces à enjeu. Pourtant ceux-ci constituent des héritages urbains et culturels dont certaines villes ne savent que faire.

Des orientations difficiles à définir tant les comportements– aussi bien de la part des consommateurs que des forces vives du territoire – sont contradictoires...



MARCHÉ AUX LIVRES LE LONG DU QUAI DE VERDUN © AGAM

LE DEVENIR DES CENTRES, UN ENJEU DEVENU PRIMORDIAL À L'ÉCHELLE NATIONALE

Il aura fallu que nombre d'Elus locaux constatent que leur cœur de commune se meurent et qu'ils en alertent l'échelon central.

Il aura fallu que les médias s'emparent du phénomène et montrent les rues des commerces de certains centres villes parsemées de panneaux « à vendre ou à louer » ou de rideaux de fer depuis trop longtemps baissés pour éveiller la conscience des citoyens...

Il aura fallu que certains auteurs publient des livres révélateurs au titre parfois détonnant comme celui publié en 2016 par Olivier Razemon, journaliste indépendant dont le livre s'intitule « *comment la France a tué ses villes* »...

Il aura fallu bien d'autres preuves attestant que les centres anciens, patrimoines nationaux et lieux dépositaires de la culture locale, sont en danger pour que les consciences s'éveillent et que les démarches de revitalisation des centres fassent l'objet d'une grande mobilisation de moyens à l'échelle nationale...

En effet, depuis quelques années, l'Etat s'est emparé de la question

- **En 2014**, le Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner de façon expérimentale la revitalisation des centres-bourgs. Un budget dédié de 230 millions d'Euros (pour une période de six ans) est consacré à la mise en œuvre de mesures visant à lutter contre l'étalement urbain, à promouvoir une offre nouvelle de logements dans les centres et plus généralement à reconquérir les **centres-bourgs** (communes de moins de 10 000 habitants) avec les commerces et services de proximité. Fortement mobilisée sur la question, la Caisse des Dépôts vient en appui des dispositifs mis en place par l'Etat pour revitaliser les centres villes en mettant en place deux dispositifs spécifiques « **le centre-ville de demain** » centré sur les moyens et les « démonstrateurs » qui constituent des mini laboratoires visant à tester les méthodes et à promouvoir des propositions novatrices. Parmi les 54 communes lauréates de la démarche expérimentale sur les centres-bourgs figurent deux communes de la Région : **Guillestre et Castellane**.
- **En 2016**, un autre dispositif piloté par le CGET (Commissariat Général pour l'Égalité des Territoires) a été mis en place et s'adresse aux centres –villes situés au sein d'une aire urbaine de moins de 50 000 habitants. Il bénéficie d'une enveloppe de 300 millions d'Euros dédié au sein du Fonds de soutien à l'investissement local
- **En 2017**, Le rapport remis au Premier Ministre par Yves DAUGE identifie 600 centres anciens à revitaliser parmi les petites et les moyennes villes et face à la mauvaise santé des centres préconise un « véritable renversement de politique » pour éviter la destruction des centres-villes.

Le rapport met en évidence que les initiatives de reconquête prises par les collectivités locales se heurtent à de nombreux obstacles. Afin d'approfondir le diagnostic des difficultés rencontrées et des besoins des villes, le Gouvernement a annoncé le 12 avril 2017 engager une expérimentation pour une vingtaine de villes situées dans trois régions : Occitanie, Centre-Val de Loir et Grand Est. Celle-ci vise à identifier les obstacles rencontrés par les villes qui justifieraient les modifications législatives ou réglementaires. Elle incite à améliorer les synergies entre les différents dispositifs d'intervention et à encourager la création d'une dynamique collective grâce à la mise en réseau des villes retenues. Enfin, elle a pour objectif aussi d'encourager les villes à élaborer des projets transversaux de revitalisation et de les accompagner par une mobilisation accrue de moyens d'ingénierie.

LES RACINES DU MAL...

L'état des lieux de 100 centres urbains de villes – petites et moyennes – de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur peut paraître brutal tant il révèle d'inquiétudes pour leur devenir. Pour qu'il soit bien appréhendé et bien interprété, il est indispensable d'évoquer-en préambule- les raisons qui ont mené certains centres urbains dans une situation quasi désespérée aujourd'hui. Ce constat n'est pas l'apanage de la région car il a été également réalisé à l'échelle nationale. D'où la mise en place de dispositifs récents en faveur de la revitalisation des centres anciens, comme évoqué dans le chapitre précédent.

Un regard rétrospectif montre que les centres urbains sont entrés dans une spirale de dévalorisation depuis presque un demi-siècle. Le phénomène qui sape la vitalité des centres est comparable à celui d'une tumeur maligne : il agit dans l'ombre et dégrade les tissus vitaux sans qu'on s'en rende compte.

La situation vécue aujourd'hui par les centres résulte de la superposition de plusieurs phénomènes qui s'ajoutent les uns aux autres et parfois se nourrissent entre eux. Sont ici présentés cinq phénomènes qui expliquent pourquoi et comment les centres sont aujourd'hui devenus aussi vulnérables.

C'est pourquoi le fil conducteur de l'étude est axé sur la précision du niveau d'alerte estimé pour chacun des 100 centres étudiés et présentés dans l'atlas annexé à cette étude.

Les centres commerciaux « à l'américaine »

Une dizaine d'années après la fin de seconde guerre mondiale qui a rayé de la carte certains centres historiques de grandes villes comme ceux de Caen ou du Havre, les pouvoirs publics légifèrent pour protéger le patrimoine urbain national.

Ainsi, est promulguée le 31 juillet 1962 la loi dite « Loi Malraux » créant les secteurs sauvegardés appelés aussi « sites patrimoniaux remarquables ». Ces secteurs concernent surtout les centres historiques. Il s'agit d'abord de protéger le patrimoine et de faire appliquer des règles d'urbanisme et d'architecture afin d'éviter que les centres soient défigurés. Au-delà de la protection, la loi visait aussi à adapter les centres à la vie moderne.

Pendant que la France s'inquiète du patrimoine urbain de ses centres anciens et s'occupe de l'esthétique, les germes d'un mal qui vont attaquer ses entrailles se développent sans que personne ne s'en aperçoive.

Au début des années 60, les zones commerciales sont importées des Etats-Unis et les premiers centres commerciaux apparaissent sur le territoire national. Le concept est séduisant et il symbolise la modernité venue des Etats-Unis. Il séduit notamment quelques pionniers qui vont localement appliquer le concept américain. Un « *copier-coller* » qui s'affranchit d'une donnée essentielle : les Etats-Unis n'ont pas de villes historiques, de villes qui ont été le berceau du commerce (les villes de foire par exemple), la France oui. Un oubli plus que fâcheux car la prolifération des centres commerciaux périphériques n'a pas produit de dommages collatéraux dans le nouveau monde alors qu'en un demi-siècle, elle a mis à genoux nombre de centres historiques.

Au début des années 60 un certain Emile Barnéoud, qui a séjourné aux Etats-Unis, revient avec une idée géniale pour les uns, farfelue pour les autres. Il souhaite créer -entre Aix et Marseille- une zone commerciale sur le modèle américain. Outre qu'il y dispose d'un hangar, la position est stratégique et c'est en véritable visionnaire qu'il va agir. En deux ans, il convainc quelques commerçants de le suivre dans l'aventure et il crée en 1964 la zone commerciale de Plan de Campagne encore parfois appelée « Barnéoud » tant

son empreinte a été forte. Quarante ans plus tard, Plan de Campagne est devenue une des plus grandes zones commerciales d'Europe et attire plus de vingt millions de visiteurs par an.

A la même époque, à l'autre extrémité de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, un autre visionnaire du même acabit, Jean Démogé – PDG des Nouvelles Galeries - a la même idée que son alter ego Marseillais. Il souhaite

Les hypermarchés « à la Française »

En matière de distribution, si les centres commerciaux sont d'inspiration américaine, les hypermarchés ont été inventés, ou tout du moins promus, par des Français. Plus précisément, l'hyper dont la surface de vente dépasse 2 500 m² est la transposition à grande échelle des supermarchés dont la paternité du concept revient une nouvelle fois aux Américains.

Le premier hypermarché est inauguré en France en 1963 par l'enseigne Carrefour. Malgré les lois censées limiter leur implantation ou leur agrandissement, le nombre d'hypermarchés n'a cessé de croître pour dépasser le chiffre de 2 000 en 2015. Quatre enseignes (Leclerc, Carrefour, Auchan et Casino) se partagent 90% du marché.

Ainsi, les grandes zones commerciales disposent toutes de leur « hyper » et les petites zones d'un « super ». Ces « *grands magasins de libre-service* » constituent un élément supplémentaire de concurrence pour le commerce de centre-ville car l'assortiment de vente qu'ils proposent couvre quasiment tout l'éventail de l'offre disponible dans les commerces alimentaires et non alimentaires traditionnels.

créer un grand centre commercial, d'inspiration américaine bien entendu, près de l'aéroport de Nice Côte d'Azur. Ainsi « CAP 3000 », situé sur la commune de Saint-Laurent du Var et à proximité de l'aéroport, voit le jour fin 1969.

Malgré des contraintes d'extension et la concurrence de nouveaux centres commerciaux plus modernes, « CAP 3000 » demeure aujourd'hui un centre commercial très attractif au sein de la métropole niçoise.



ZONE COMMERCIALE PLAN DE CAMPAGNE - © AGAM

L'appel d'air de la périphérie

Jusqu'en 2000, l'étalement urbain -actif sur tout le territoire depuis les années 70- n'avait pas ému grand monde. La Loi SRU de 2000 est la première loi qui affiche une réelle volonté de mettre un frein au phénomène d'étalement urbain et de maîtriser la consommation de l'espace. Selon l'étude sur les «*dynamiques périurbaines en Provence Côte d'Azur*» (Fiche I.1 de la convention Région Provence-Alpes-Côte d'Azur-agence d'urbanisme, novembre 2015), la population vivant dans les zones périurbaines de la région a doublé en quarante ans passant de 800 000 habitants en 1970 à 1,6 millions d'habitants en 2010. Ainsi, un quart de la population régionale vivait dans les zones périurbaines en 1970 contre un tiers aujourd'hui. Au cours de la même période, la population vivant dans les grandes villes est restée stable et il y a aujourd'hui autant d'habitants dans le périurbain que dans les grandes villes. Le développement de la grande distribution en périphérie a été accompagné par le même mouvement centrifuge de la population avec des transferts évidents de clientèle des centres vers la périphérie.

Le diktat de l'automobile

Une des clés du succès des super et des hypermarchés est liée à leur accessibilité en voiture. Ceux-ci sont situés sur les principaux axes de circulation et offrent une facilité (gratuite) de stationnement que les centres urbains ne sont pas en mesure de proposer.

De plus, l'excellence de l'accessibilité permet à la grande distribution de bénéficier d'une importante zone de chalandise et lui assure une fréquentation importante.

L'Etat qui en 2000 prônait la lutte contre l'étalement urbain (loi SRU) a pourtant contribué à l'alimenter dans les années 70. Ainsi, la loi « Barrot » qui a réformé le financement du logement en 1977 a créé les Prêts « PAP » (Prêts Accession à la Propriété) qui ont été un vecteur déterminant du financement des maisons individuelles.

Le constat que 80% des Français rêvaient d'une maison individuelle avait emmené le législateur à favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et candidats à l'achat d'une maison située dans les zones périphériques où le prix maximum d'acquisition ne dépassait pas un certain plafond.

En général, les zones périphériques les plus éloignées ou les moins cotées situées dans la mouvance des métropoles... Facteur aggravant de la périurbanisation dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur: le recyclage des friches agricoles via les zones dites « NB » qui ont proliféré dans nombre de Plans d'Occupation des Sols (POS) des communes de la Région...

Alors que la périphérie favorise l'accessibilité automobile, dans les centres urbains la tendance est à limiter l'usage de la voiture. Une intention louable motivée par la volonté de limiter la pollution de tous ordres : visuelle, de l'air...

Mais au final, une nouvelle épine dans le pied du petit commerce de centre-ville qui perd une partie de sa clientèle peu apte à la pratique de la marche à pied... ne serait-ce sur courte distance quand le centre offre des possibilités convenables de stationnement.

Les nouvelles formes de commerce



Le e-commerce s'est fortement développé ces dernières années et il a contribué à affaiblir les commerces qui résistaient le mieux dans les centres notamment une partie des commerces d'équipement de la personne (chasseurs, bijoutier horlogers...) et ceux concernant les loisirs et la culture (librairies, photos, disquaires...). Longtemps freiné par les problèmes de logistique et de livraison, le e-commerce a trouvé une solution en faisant alliance avec les nouvelles supérettes de proximité (Carrefour city, Easy Market..) implantées dans les centres par les grands groupes de la distribution. En effet, le @commerce s'appuie largement sur ces établissements qui leur servent de dépôt d'articles (voir plus de détails encart page 13).

LA DÉVITALISATION DES CENTRES ANCIENS SOUS TROIS FACETTES

Parmi tous les éléments qui contribuent à la fragilisation des centres anciens, nous avons retenus les trois principaux qui contribuent à affaiblir la plupart d'entre eux : le délitement du petit commerce, la paupérisation de la population et la dégradation du parc de logements.

Le petit commerce fragilisé

La nouvelle force commerciale, qui s'installe d'abord en périphérie des grandes villes, va progressivement s'étendre aux moyennes et petites villes.

En France, elle va agir comme un véritable rouleau compresseur et en quelques décennies va avoir la main mise sur tous les types de territoires. Selon une étude réalisée par PROCOS* 60% du chiffre d'affaire du commerce se réalise désormais en périphérie contre 25% en centre-ville et 15% dans les quartiers.

Une proportion bien différente de celle de l'Allemagne où les petites et moyennes villes sont pour la plupart vivantes et animées. Outre-Rhin, la répartition des chiffres d'affaire du commerce se fait à parité égale entre périphérie, centre-ville et quartiers qui représentent un tiers chacun. Autrement dit, le commerce périphérique est deux fois plus important en France qu'en Allemagne...

Ainsi, depuis le début des années 70, le petit commerce de centre-ville fait face à la montée en puissance du « grand commerce » et l'effet « vase communicant » entre centres et périphéries s'est mis en action... sans susciter

trop de réactions. Pourtant, peu à peu la substance commerciale des centres s'est fragilisée et sa consistance s'est délitée.

Aujourd'hui, le petit commerce dans la plupart des centres est souffrant et certains observateurs évoquent même une « lente agonie ». La « douleur » du petit commerce est ainsi mesurée régulièrement par PROCOS depuis le début des années 2010 à travers un indicateur-clé : le taux de vacance commerciale.

En 2015, il atteint en moyenne 9,5% et progresse d'un point chaque année depuis 2012. Les statistiques de PROCOS montrent que le taux de vacance commerciale diffère selon la taille des agglomérations : en général, il est moins élevé dans les centres des grandes villes que celui observé dans les petites et moyennes villes.

Le seuil d'alerte de la vacance commerciale est fixé à 10% par PROCOS et de nombreux centres villes l'ont franchi. Pour les villes comptant moins de 100 000 habitants, la moyenne de la vacance commerciale est estimée par PROCOS à 11%... soit un point de plus que le seuil d'alerte. Or, la totalité des 100 communes ici étudiées compte moins de 100 000 habitants.

***Prococos** est la Fédération représentative du commerce spécialisé. Ses 260 enseignes sont à l'image de la diversité et du dynamisme du secteur. Toutes les activités, tous les formats de magasins tous les types de développement... y sont représentés.

LE COMMERCE DE PROXIMITÉ EN DIFFICULTÉ

Les observateurs du commerce, relayés par les médias, ont tiré la sonnette d'alarme sur la situation des commerces de proximité dans les centres et notamment les commerces dits « de bouche ». A l'instar des « *food deserts* » des pays anglo-saxons où la population ne peut plus se procurer des denrées alimentaires dans certains quartiers de ville, se profilent aujourd'hui des perspectives de « *déserts alimentaires* » pour les centres les plus fragilisés.

L'étude sur le commerce de centre-ville réalisée en 2016 par l'INSEE, à travers le filtre de l'emploi salarié, apporte quelques nuances à ce sujet. Globalement, la situation du commerce alimentaire ne se serait pas dégradée entre 2004 et 2014 à l'exception des boucheries-charcuteries, les boulangeries-pâtisseries, les primeurs et les poissonneries qui accusent un net retrait. Selon l'INSEE, cette baisse serait compensée par la progression dans les centres des commerces de boisson, de confiserie-chocolaterie, ainsi que les supérettes alimentaires et les magasins de produits biologiques. Plus que pour le commerce alimentaire, l'INSEE mentionne le fort redéploiement vers la périphérie du commerce des biens d'équipement de la personne et de la maison en léger tassement pour la première catégorie et en net recul dans les centres pour la seconde (-40% en dix ans).

Les enseignes dites « de proximité » : nouvelles locomotives pour les centres ou... Dernières banderilles de la grande distribution sur le dos du petit commerce en centre-ville ?

Easy Market, Carrefour city (Carrefour), Monop' (Monoprix), Simply Market (Auchan) Franprix (Casino) ... les principales enseignes de la grande distribution investissent les centres urbains depuis quelques années. Ces magasins, souvent situés en plein centre-ville, sont ouverts six jours sur sept, voire le dimanche matin et même après-midi suivant la législation, avec des horaires élargis (de 7 h à 22/23 h suivant les magasins, voire minuit pour les Monop'). Ils sont destinés à une clientèle de citadins qu'ils vivent ou travaillent à proximité. Ces nouveaux formats de super marché (de 150 à 500 m²) sont selon leurs concepteurs "de petits magasins qui ne manquent de rien". Ils ont censés prendre en compte l'évolution des modes de consommation et répondre à l'appétit des consommateurs pour le bio, mais aussi pour les services en général (retraits des colis de produits achetés via le net).

Certains y voient une chance de voir les centres urbains se dotés de « petites locomotives » commerciales répondant à de vrais besoins et créant des points d'animation y compris en soirée. D'autres y voient un nouvel assaut de la Grande distribution sur le petit commerce de centre-ville : une nouvelle banderille avant l'estocade finale....

La population diminue et se paupérise

Le premier volet de la démarche d'étude menée l'an passé a montré que la majorité des 30 centres urbains analysés pâtissait d'une atonie démographique accentuée.

L'hémorragie démographique a constitué un premier facteur d'affaiblissement des centres. Elle a engendré en même temps un phénomène de paupérisation de la population qui peut se résumer par la formule « *les riches sont partis, les pauvres les ont remplacé* ». Selon l'INSEE, à l'exception des centres urbains situés dans les grandes agglomérations et les métropoles, on note désormais que « *c'est au sein des villes-centres que les revenus atteignent les niveaux les plus faibles* ». L'Institut précise que « *les évolutions y sont également moins favorables et les disparités sociales les plus marquées* ». Selon notre baromètre, cette hypothèse se vérifie aussi entre les centres urbains et le reste

Le parc immobilier se vide et se dégrade

L'INSEE a également mis en exergue le haut niveau de vacance du parc de logements dans les villes moyennes où la vacance dépasse fréquemment les 10%. Dans notre panel régional, une commune sur cinq a franchi ce seuil en 2016 et quatre centres urbains sur cinq sont aussi dans ce cas.

Pour ce qui concerne les centres urbains, le processus est partout similaire. Le parc de logements anciens a été concurrencé par l'habitat neuf et récent mieux adapté aux besoins des ménages et plus en phase avec leurs aspirations focalisées sur le « *rêve de la maison individuelle* ». Ainsi, la demande des familles s'est progressivement détournée du parc privé des centres dont l'offre en grands appartements et en petits meublés s'est raréfiée. De plus, les logements situés au-dessus des commerces, souvent sans entrée indépendante, sont impossibles à louer et demeurent inexploités commercialement. Malgré les démarches de réhabilitation mises en place notamment avec l'appui de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), les propriétaires privés, particulièrement les plus modestes, se sont peu engagés dans un processus d'investissement. En cas de succession,

du territoire communal où les différentiels de la part des ménages à bas revenus est toujours à la défaveur des centres et atteint parfois des valeurs particulièrement élevées qui révèlent un état de paupérisation alarmant. A l'instar de la grande distribution qui a grignoté le petit commerce, la périurbanisation a aspiré les familles et les ménages les plus aisés vers la périphérie. Le renouvellement de la population des centres anciens s'est fait sans être vraiment pensé et accompagné par les politiques de réhabilitation des logements. De fait, ce sont surtout les catégories les plus modestes qui ont investi les centres ces dernières années. Et parfois les plus précarisées quand l'offre de logements sociaux était insuffisante sur le territoire et a contribué, par induction, à faire un jouer un rôle de parc « para-social » au parc ancien situé dans les centres villes.

nombre d'héritiers sont confrontés soit à des problèmes juridiques, soit à des problèmes de divergence de vue au sein des fratries. Ainsi, dans la plupart des centres historiques, les immeubles anciens, déjà mal entretenus, se sont dégradés au point que les logements sont classés comme « PPPI » (Parc Privé Potentiellement Indigne). Enfin, le stade ultime du processus est l'abandon pur et simple qui se concrétise par une vacance « lourde » (supérieure à trois ans) qui positionne hors marché nombre de logements vacants. Certains promoteurs ont tenté – sans grand succès – d'attirer les investisseurs dans des programmes locatifs aidés situés dans des petites et moyennes villes où le marché était plus ou moins porteur.

Dans sa stratégie « marketing » AirBnB, qui subit les foudres des hôteliers et de certaines communes où les logements qu'elle propose a mis à mal le marché locatif, l'entreprise californienne loue les bienfaits de son « business » qu'elle estime pouvoir venir au secours des centres urbains en difficulté en proposant une offre innovante...

LA FORCE D'UN DIAGNOSTIC À DEUX ÉCHELLES.

Un baromètre à trois cadrans pour les communes et leurs centres

Les 100 communes étudiées ...

Les 100 communes retenues sont réparties sur 42 intercommunalités sur un total de 51, soit un taux de couverture de 80%.

Le panel intègre toutes les polarités du SRADDT à l'exclusion des cinq principaux pôles urbains: Marseille, Nice, Toulon, Aix-en-Provence et Avignon. Les polarités du SRADDT représentent 60% du panel et se répartissent en 14 centres régionaux, 37 centres locaux et 9 polarités métropolitaines. Le reste du panel (40 communes) est composé de communes qui sont soit chef de file de leur intercommunalité (10) et qui ont des charges de centralité au sein de leur zone d'influence, soit des villes secondaires (30) retenues pour avoir l'éventail le plus large des types de centres (communes de « banlieue » dans les métropoles, stations balnéaires..).

Le dossier consacré par la revue « Maires de France » à l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » (septembre 2016) préconise « *de s'appuyer sur un diagnostic des forces et faiblesses de la commune afin de s'appuyer sur l'existant pour faire levier* ». Une mise à plat qui s'impose avant d'engager des actions en faveur des centres. La présente étude s'inscrit dans ce cadre et propose à la fois un diagnostic des communes et de leurs centres.

C'est la force de ce diagnostic que de pouvoir contextualiser la situation des centres au regard du profil de la commune. Pour ce faire, l'étude s'est appuyée sur un atlas de 100 communes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet atlas réalisé en amont de l'étude, comporte deux baromètres : le premier concerne la commune, le second son centre. La fonction d'un baromètre est de mesurer le niveau de pression atmosphérique et de prédire l'évolution de la météo. Nos baromètres ont une vocation similaire mais plus modeste. Celui qui concerne l'échelon communal a pour objet de donner des repères. Il compare les situations des communes les unes par rapport aux autres et permet de contextualiser la situation des centres.

Pour ce qui concerne le baromètre consacré aux centres, il vise à mesurer leur niveau de fragilisation et s'il n'a pas la prétention de prédire leur évolution, il

indique un degré d'alerte de « mauvaise météo » qui comporte cinq niveaux (niveau d'alertes très élevé, élevé, moyen, faible, très faible) .Notre baromètre a donc plus fonction d'alerte qu'une fonction prédictive ou prospective. Il vise à attirer la vigilance sur le niveau de risques encourus des centres au regard des informations apportées par les (trop rares) indicateurs mobilisables et utilisables à cette échelle. En rappel, le premier volet de l'étude de l'an passé n'avait pu apporter des informations pertinentes que pour un tiers des centres. Ceci en raison de l'insuffisance des données en capacité de mesurer des évolutions et exploitables à l'échelle précise des centres.

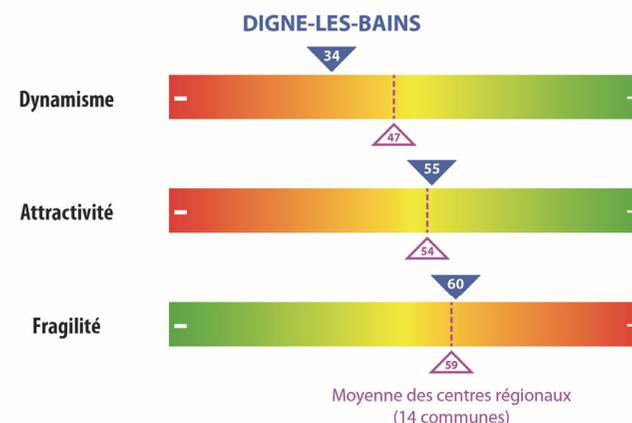
Pour répondre à l'objectif de ce deuxième volet de l'étude qui était de couvrir la totalité des centres urbains, les auteurs ont eu recours aux rares sources d'informations exploitables au prix de traitements spécifiques et de méthodologies « ad hoc ». Pour ce faire, il a fallu dégrossir les bases de données et composer avec des matériaux statistiques hétéroclites et imparfaits pour produire des indicateurs pertinents. Ceux-ci ont été élaborés pour apporter des éclairages sur les « trois maux » qui affectent principalement les centres villes. Ils sont brièvement présentés ci-dessous et figurent de manière plus détaillés dans l'atlas.

Le baromètre communal

Pour ce qui concerne **la commune**, le baromètre comporte trois dimensions ; chacune étant alimentée par dix indicateurs

- Le premier concerne le niveau d'attractivité de la commune,
- Le second mesure le degré de fragilisation de la commune,
- Le troisième calibre le dynamisme de la commune sur la période 2008-13.

Pour chaque commune et pour chaque dimension, il a été calculé un indice synthétique qui permet de positionner la commune par rapport à la catégorie de communes à laquelle elle appartient. L'exemple de Digne-les-Bains (ci-dessous) montre que ce centre régional est nettement moins dynamique que les autres centres régionaux alors que ses niveaux d'attractivité et de fragilités sont dans la moyenne.



Le diagnostic des forces et faiblesses des communes s'est imposé comme un préalable nécessaire pour bien appréhender la situation des centres.

Ne serait-ce que pour répondre aux questions suivantes : L'attractivité et le dynamisme d'une commune sont-ils des remparts infranchissables pour préserver les centres des assauts de la grande distribution et des méfaits de l'étalement urbain ? Sont-ils des gages de garantie pour éviter la dévitalisation des centres ?

Le niveau de fragilisation de la commune est-il un terreau favorable au dépérissement des centres ?

Pour ce qui concerne la première question, et au regard des informations collectées et analysées, la réponse est malheureusement négative tant

l'ampleur de la vague qui sape les centres est haute, violente et soutenue depuis des décennies. Forcément, plus le rempart est élevé et solide, mieux le centre est censé résister même si la corrélation comporte de notables exceptions (Grasse par exemple).

La réponse à la seconde question est plutôt positive avec quelques nuances toutefois. En effet, 95% des communes ne présentant pas de fragilités notables sur leur territoire ont des centres où le niveau d'alerte est jugé « faible » ou « très faible ». En l'occurrence, la corrélation est évidente. En revanche, si l'on observe les communes qui présentent des fragilités notables, on constate que la relation se vérifie dans 60% des cas (centres en difficulté) alors que dans 40% des cas (soit 11 communes) le niveau d'alerte est jugé « faible » ou « très faible »

Le baromètre des centres

Pour ce qui a trait **aux centres**, le baromètre vise à mesurer l'intensité des trois maux qui sapent la vitalité des centres urbains :

- la dévitalisation commerciale,
- la paupérisation de la population
- le dépérissement du parc immobilier.

L'étude montre que le constat fait au plan national est aussi valable en région Provence-Alpes-Côte d'Azur : l'écrasante majorité des centres urbains des apparaissent comme des espaces fragilisés au sein des villes et de leur territoire d'influence.

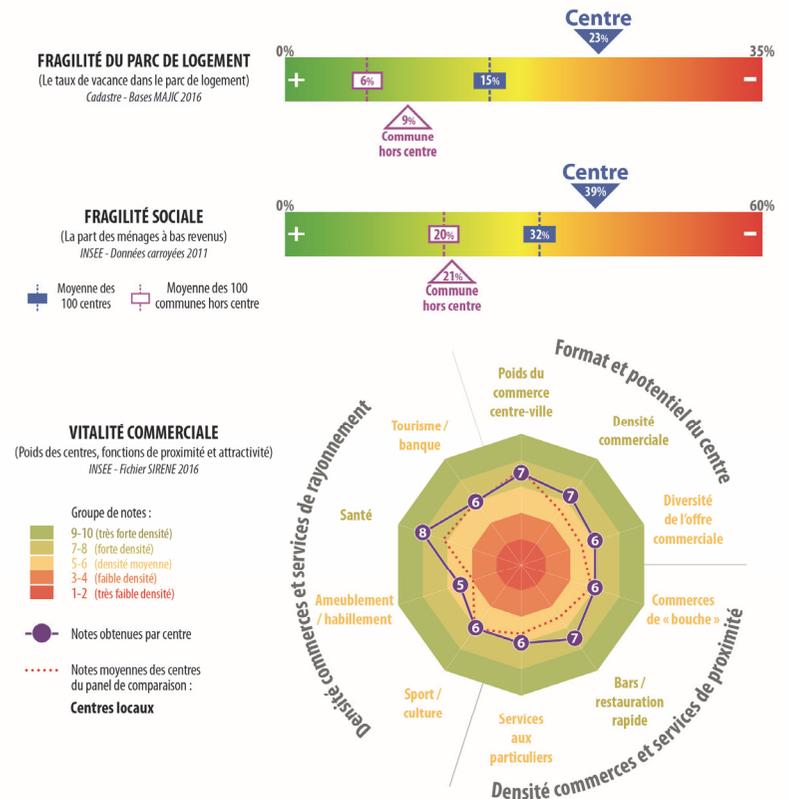
Si la situation est alarmante pour pratiquement tous les centres, l'intensité du mal qui ronge les centres est très variable.

De fait, l'objectif de l'étude est simple et éclairant : il vise à préciser le niveau d'alerte pour chacun des 100 centres et à vérifier s'il s'agit d'un simple décrochage du centre ou d'un phénomène de fragilisation qui va au-delà et qui concerne toute la commune.

Cinq niveaux d'alerte ont été déterminés

Détermination du niveau d'alerte (valeur maxi : 35)

- **Très élevé** : score > à 25
- **Elevé** : score compris entre 20 et 24
- **Moyen** : score compris entre 15 et 19
- **Faible** : score compris entre 10 et 14
- **Très faible** : score inférieur à 10



⇒ baromètre des communes et des centres : voir détail en annexes

CARTE D'IDENTITÉ DES CENTRES

La notion de centre est aujourd'hui plus difficile à appréhender et à définir qu'avant-guerre, époque où les centralités se calquaient parfaitement sur les centres anciens. Le développement des faubourgs puis l'apparition de nouvelles centralités périphériques ont quelque peu brouillé le concept de centre. L'étude porte plus précisément sur les centres urbains « historiques » communément appelés « **centres anciens** ».

La méthode de délimitation des centres a été définie et réalisée à l'occasion du premier volet consacré à cette thématique (CF « Typologie et tendances d'évolution des centres—urbains de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, fiche action P3, décembre 2015). Cet exercice qui s'est basé sur une approche morphologique a été enrichi par la connaissance du terrain. Globalement, on peut considérer que les contours des centres définis correspondent bien à la réalité des centres urbains. Il convient toutefois de souligner les difficultés rencontrées dans le dessin des pourtours des centres urbains des villes-nouvelles telles que Berre l'Etang, Fos-sur-Mer et Vitrolles. Enfin, la connaissance du terrain des agences d'urbanisme étant limitée sur les départements des Alpes-de-Haute Provence et des Hautes Alpes, certains contours de centres sont probablement perfectibles, voire à retravailler notamment pour Briançon où le périmètre du centre semble sous-formaté.

Environ 68 000 personnes vivent dans les centres urbains ici retenus, soit 15% de l'ensemble des populations communales.

Pour l'ensemble du panel, la taille moyenne des centres est de 18 hectares pour une population de 2 700 habitants, soit une densité de 150 habitants par hectare. Le tableau ci-dessous détaille ces chiffres selon les polarités.

Tableau : caractéristiques des centres selon le type de polarité

	Superficie moyenne des centres	Population moyenne des communes	Population moyenne des centres	Part de la population communale résidente dans le centre	Densité de population (en Habitants par hectare)
Centres Régionaux (14)	25	35 000	4 500	13%	180
Polarités métropolitaines (9)	21	42 000	4 500	11%	220
Centres Locaux (37)	17	5 000	850	16%	50
Villes-centres d'EPCI (10)	18	12 000	2 500	20%	130
Villes secondaires d'EPCI (30)	15	15 000	2 500	16%	170
Ensemble du panel (100)	18	18 000	2 700	15%	150

On notera que 36 communes du panel sont éligibles à la démarche « centres-bourgs » (communes comptant moins de 10 000 habitants) qui concerne deux centres locaux (au sens SRADDT) sur trois, soit 24 communes. Les 12 autres communes se répartissent entre villes-centres d'intercommunalité (3) et villes secondaires d'intercommunalité (9).

LE NIVEAU DE FRAGILISATION DU PARC DE LOGEMENTS

A l'instar de PROCOS qui a retenu comme indicateur principal pour le commerce le taux de vacance, l'indicateur ici retenu est le taux de vacance du parc de logements. Les données utilisées sont issues des bases MAJIC du cadastre (2016). Elles ont permis d'établir pour chaque commune : un taux de vacance dans le centre et un taux de vacance dans le reste de la commune.

Au-delà de l'intérêt de disposer d'un taux de vacance bien calé sur le périmètre du centre (à la parcelle), l'intérêt est aussi de disposer du différentiel du taux de vacance entre le centre et le reste de la commune qui apporte une information précieuse pour savoir si la vacance dans le centre est corrélée à celle de la commune ou si elle est révélateur d'un phénomène d'abandon déconnecté de la situation globale de la commune.

Selon notre baromètre, la moyenne du taux de vacance de l'ensemble des centres s'établit à 15% soit 9 points de plus que la moyenne observée hors centre (6%). Dans pratiquement toutes les communes à deux exceptions près (Saint Martin de Crau et Briançon) le taux de vacance est toujours supérieur dans le centre en comparaison avec le reste du territoire communal. Pour 80% des communes le différentiel du taux de vacance dépasse 10 points.

LA FRAGILISATION DE LA POPULATION

Pour cerner le niveau de fragilité sociale et toujours avec le souci de caler les données sur la totalité des périmètres des centres, ce sont les données carroyées de l'INSEE (en 2010) qui ont été utilisées. Grâce à une méthode par extrapolation (voir détails dans l'atlas), le baromètre donne pour chacune des 100 communes un chiffre estimé dans le centre et un autre hors centre.

Parmi les données disponibles dans la base, le principal indicateur retenu concerne la part des bas revenus parmi les ménages. Le taux moyen de bas revenus estimé pour les centres s'établit à 32% soit 12 points de plus que les territoires situés hors centre (20%). Comme pour la vacance des logements, le différentiel est particulièrement fort pour un peu plus de la moitié des communes où celui-ci dépasse les 10%. Seulement dans 5% des cas, la part des bas revenus est plus faible dans le centre que dans le reste du territoire. Parmi les cinq communes qui sont dans cette situation, trois possèdent un parc social très développé hors centre-ville (Septèmes, Miramas et Port de Bouc). Les deux autres communes concernées sont deux communes alpines : Chorges et Seyne.

Quatre autres indicateurs « d'appoint » ont été utilisés pour affiner le niveau de fragilité sociale : la part des personnes âgées de plus de 75 ans, celle des moins de 18 ans, la part des familles « nombreuses » (ménages comptant 5 personnes et plus) et la mobilité résidentielle (Proportion de ménages présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel). Enfin, la base de données a permis de réaliser des estimations du nombre de ménages et de la population résidant dans les centres.

Il est utile de préciser que cette base présente deux points faibles :

- Elle date de 2010 et la « photographie » qu'elle donne de la population est relativement ancienne et elle est en décalage avec les données utilisées pour les deux autres volets du baromètre qui datent de l'année 2016,
- A ce jour, elle n'a pas été mise à jour et les modalités de mise à jour par l'INSEE ne sont pas connues. Possiblement, elles pourraient ne pas l'être...

LA DÉVITALISATION COMMERCIALE

L'indicateur le plus important est celui utilisé par PROCOS : la vacance commerciale. Hélas, le panel de PROCOS qui concerne 200 villes en France ne concerne qu'une vingtaine de communes de la Région Provence-Alpes Côte d'Azur et n'a pas pu être utilisé dans le cadre de cette étude qui vise à couvrir l'exhaustivité des communes sélectionnées.

A défaut, le choix de l'indicateur s'est porté sur la **densité** de commerces dans les centres calculée à partir des données géo localisées issues du répertoire SIRENE de l'INSEE qui recense tous les établissements actifs ou supposés l'être. Une cinquantaine de commerces et de services aux particuliers ont été sélectionnés et ont été utilisés dans le baromètre qui propose une lecture centrée sur trois aspects :

- 1) **Le format et le potentiel** du centre composé de trois indicateurs : le poids représenté par le centre au sein de la commune, la densité commerciale et la diversité de l'offre (fréquence de présence des 54 commerces et services aux particuliers retenus)
- 2) **La densité de commerces et de services de proximité** classés en trois catégories : les commerces dits de « bouche » (commerce alimentaire), les services aux particuliers (coiffeurs, blanchisseries etc.) et les bars et établissements de restauration rapide,
- 3) **La densité de commerces et de services considérés comme « rayonnants »** également appelés commerces « anomaux » en raison d'une fréquentation ponctuelle. Ils sont classés en quatre catégories : les commerces d'ameublement et d'habillement, les commerces de loisirs (sports et culture), les services de santé (médecins et dentistes) et les services liés au tourisme (hôtels et restaurants) et à la banque.

En raison des problèmes rencontrés dans l'exploitation de la base, le baromètre n'intègre pas les services publics et c'est un champ qui fait défaut car ceux-ci jouent un rôle très important dans le rayonnement et l'animation des centres.

Pour les mêmes raisons, l'exploitation de SIRENE concernant les marchés de forains dont on connaît l'importance qu'ils jouent dans les centres anciens et les quartiers des communes dans la région Provence-Alpes Côte d'Azur a été abandonnée. La base indique que 86% des communes disposent d'un marché situé dans le centre, 7% d'un marché situé hors du centre et 7% n'ont pas de marché (petites communes alpines de moins de 1000 habitants). C'est le nombre moyen d'étals par marché jugé trop faible (quatre étals en moyenne pour les centres) qui a provoqué cette décision. Selon la base, environ un tiers des étals des marchés forains seraient situés dans les centres et 70% en dehors des centres. Une proportion qui paraît étonnante. Visiblement, le répertoire SIRENE n'est pas la source la mieux appropriée pour bien cerner l'activité représentée par les marchés car elle ne donne pas non plus leur fréquence. En l'occurrence, la source de données la plus fiable et la plus efficiente est celle détenue par les communes (services emplacements) mais elle suppose un important travail de collecte, impossible à réaliser dans le cadre de cette étude.

Enfin, si la base SIRENE (mise à jour à minima une fois par an) est une source utile pour comparer les densités commerciales entre communes, elle n'est pas la meilleure source pour comptabiliser précisément le nombre de commerces dans chaque centre. Ici aussi, d'autres sources existent (notamment celles détenues par les chambres de commerce et d'artisanat) mais elles sont plus difficiles à mobiliser et ne couvrent pas toutes les communes du moins à des dates identiques.

ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL DES CENTRES URBAINS

Ce chapitre dresse un bilan général de la situation des centres urbains.

Il mentionne qu'en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, un centre urbain sur cinq est en difficulté.

Pour peaufiner l'état des lieux, il propose des regards croisés sur la situation des centres à partir des constats réalisés à l'échelle nationale.

Enfin, la région comptant de nombreuses communes touristiques, il fait un gros plan sur la situation des centres pour les principales communes touristiques de la région.



VITRINE DU SCHLECKER RUE DE LA RÉPUBLIQUE MARSEILLE © MARSATAC

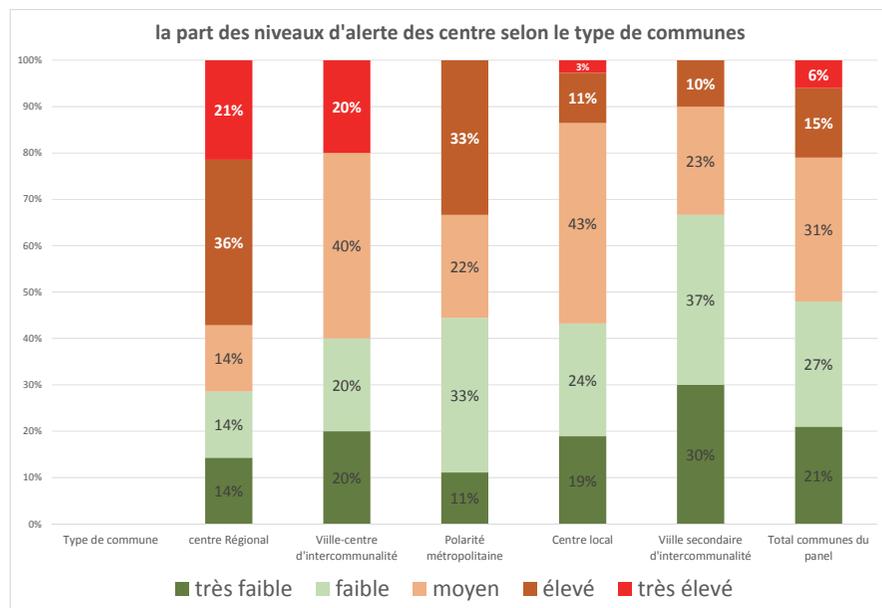


COMMERCE NYX RUE SAINT FERRÉOL MARSEILLE © AGAM

Niveau d'alerte ↓	14 Centre régionaux (STRADDT)	37 Centres locaux (STRADDT)	9 Polarités métropolitaines	10 Villes-centre intercommunalité	30 Villes secondaires EPCI
Très élevé (6)	Carpentras Grasse Orange	Tarascon	–	Bollène Valréas	–
Elevé (15)	Brignoles /Draguignan Manosque/ Digne Cavaillon	Apt /Sisteron La Seyne-sur-Mer Le Luc	La Ciotat Marignane Istres	–	Berre l'Etang Le Muy Sorgues
Moyen (31)	Briançon Gap	Vaison-la Romaine Château-Arnoux /L'Argentière la Bessée Barcelonnette / Forcalquier Chateaufrenard/ Saint-Rémy Pertuis /Miramas Guillemestre /Laragne-Montéglin Tallard / Castellane Sainte-Tulle/ Veynes Carnoules	Aubagne Salon	Isle-sur-la-Sorgue Monteux Solliès-Pont Fayence	Biot Vallauris Cagnes Mer Mougins Mouans-Sartoux Port-de-Bouc Vidauban
Faible (27)	Arles Fréjus	Les Arcs / Saint-Maximin Fos-sur-Mer Puget-Théniers Seyne Vence La Brillanne Oraison/ Embrun	Gardanne Vitrolles Martigues	Contes Cuers	Villefranche-sur-Mer Allauch/ Trets Roquevaire Valbonne Le Beausset/ La Garde Ollioules / Hyères Vedène Pernes-les-Fontaines
Très faible (21)	Antibes Menton	Sainte-Maxime/ Saint-Raphaël Vinon-sur-Verdon Saint-André des Alpes Chorges Sospel Saint-Martin-de-Crau	Cannes	Cogolin Sanary-sur-Mer	La Valette /Le Cannet Lambesc La Londe des maures Septèmes / Auriol Villeneuve-Loubet Saint-Tropez Châteauneuf-les-Martigues

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, un centre urbain sur cinq en difficulté

Selon le baromètre « centre », un centre urbain sur cinq a un niveau d'alerte « très élevé » (6%) ou élevé (15%). Les 21 centres concernés présentent des difficultés apparentes en souffrant au moins de deux maux sur trois. Les centres dont le niveau d'alerte a été classé « très élevé » cumulent généralement des problèmes de vacance et de paupérisation de la population auxquels se greffent des indices de dévitalisation commerciale.



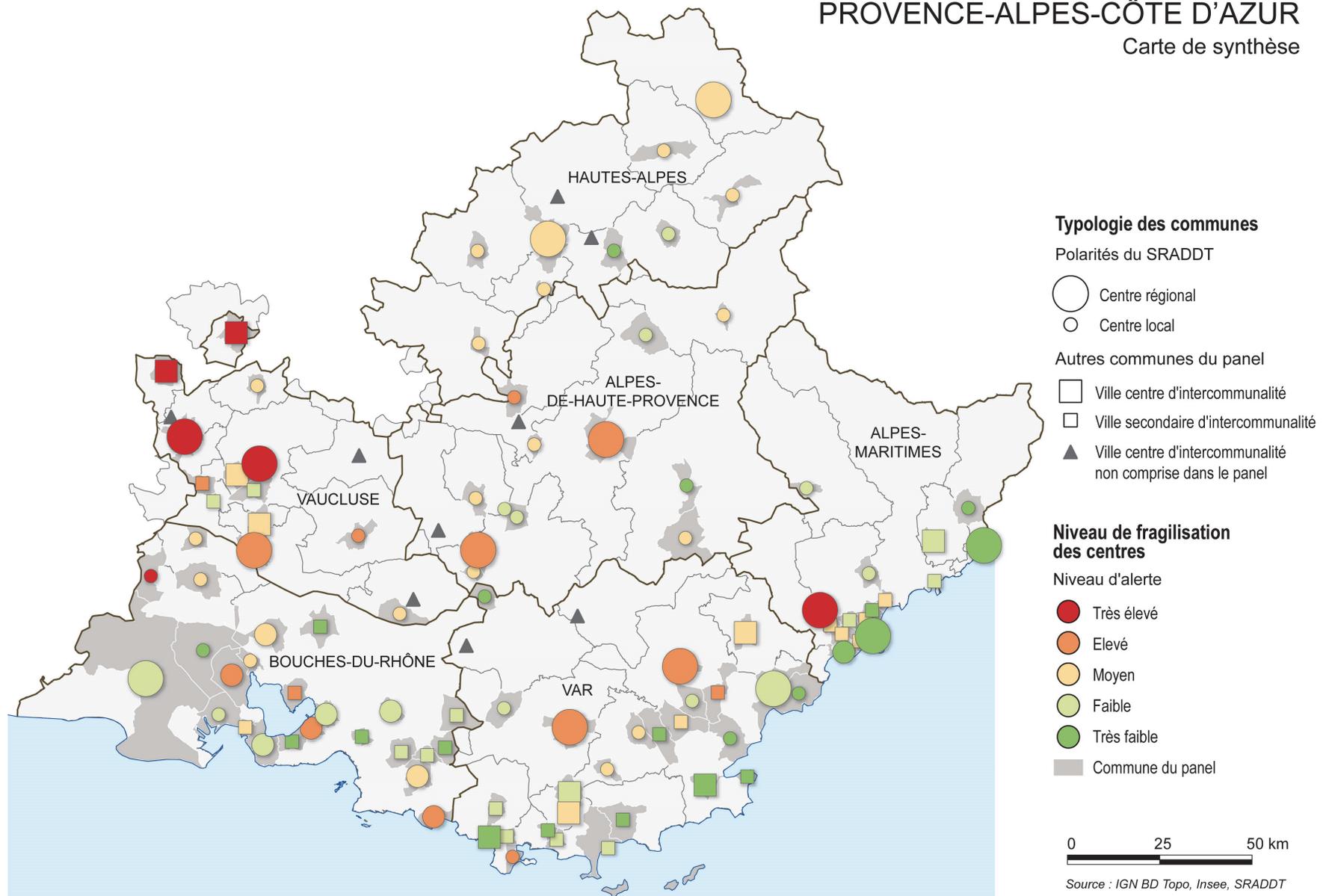
L'approche par type de communes (développée ci-après) révèle que ce sont les centres des « pôles » régionaux qui sont les plus affectés : sur les 14 centres régionaux répertoriés par la SRADDT, huit d'entre eux possèdent un centre ayant une situation jugée alarmante.

Ce constat mérite d'être creusé car s'il se vérifie, il interpelle fortement le futur SRADDET sur l'attention qu'il faut accorder à ces maillons essentiels que jouent les centres régionaux dans le maillage territorial de la région.

Si les centres des villes moyennes de Provence-Alpes-Côte d'Azur semblent en difficulté, en revanche ceux des petites villes qui animent souvent l'arrière-pays (les centres locaux) apparaissent plus préservés : seulement un centre sur six serait en difficulté. Les centres des petites villes secondaires se portent bien et sont dans une situation similaire à celles des centres locaux du SRADDT. Pour ce qui concerne les villes-centres d'intercommunalité et les polarités métropolitaines, la situation inspire aussi quelques inquiétudes notamment parmi les polarités métropolitaines.

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Carte de synthèse



Regards croisés sur la situation des centres urbains

Le premier palmarès des centres villes commerçants réalisé début 2017 par la Fédération du commerce spécialisé (PROCOS) établit un classement à l'échelle nationale des villes qui sont classées en quatre catégories :

27 grandes agglomérations dont la population dépasse 250 000 habitants. En règle générale, leurs centres villes résistent bien et conservent un certain dynamisme lorsqu'elles ont su combiner les actions suivantes :

- Offrir une accessibilité multimodale de qualité et un plateau piéton étendu et en adéquation avec le cœur de ville,
- Mettre en action un développement concerté et contenu des zones périphériques,
- Maintenir dans le centre une présence importante d'activités culturelles de loisirs,
- Organiser des événements culturels et touristiques récurrents.

Ces villes qui bénéficient de la présence de fonctions métropolitaines ont su adapter leurs centres aux évolutions. Notre panel ne comporte pas de ce type d'agglomérations. Il est toutefois utile de souligner que parmi les cinq grands pôles urbains de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, seulement deux – **Nice et Aix-en-Provence** – ont des centres villes en bonne santé. Quant aux trois autres pôles urbains (**Marseille, Toulon et Avignon**), leurs centres connaissent des difficultés importantes tant pour ce qui concerne le commerce que pour ce qui a trait à la paupérisation de la population.

54 grandes villes moyennes dont l'agglomération compte entre 70 000 habitants et 240 000 habitants. Les centres villes de ce type d'agglomération ont des difficultés que ne rencontrent pas les grandes agglomérations et elles présentent des fragilités en termes de vacance commerciale et d'offre marchande. Notre panel ne comporte pas de villes appartenant à cette catégorie.

68 petites villes moyennes dont la population de l'agglomération varie entre 35 000 et 70 000 habitants. Cette catégorie correspond aux **centres régionaux retenus par le SRADDT**. PROCOS estime que pour ces petites villes moyennes, le centre est en danger. Le taux de vacance commerciale est le plus élevé (10,9% contre 9,5%). Pour ce type de villes, **le constat fait par PROCOS et celui réalisé dans le cadre de cette étude est concordant** puisque les centres régionaux constituent la catégorie de polarité qui compte la plus forte proportion de situation d'alerte pour les centres villes : 54% contre 20% pour l'ensemble du panel.

Selon PROCOS, les petites villes moyennes dont les centres résistent le mieux correspondent aux situations suivantes :

- La ville a une fonction administrative historique : Préfecture ou Sous-Préfecture,
- La ville a une fonction touristique notable même si le tourisme n'est pas une activité économique dominante,
- La commune est éloignée des grands centres urbains,
- Le centre-ville de la commune n'est pas soumis à une forte concurrence de la part des zones commerciales périphériques,

L'économie locale a préservé une sphère productive significative permettant de maintenir l'emploi.

Ici aussi, le constat est concordant avec l'état des lieux ici dressé à une exception près (Grasse). Les exemples de Gap et de Briançon sont ceux qui remplissent le mieux les critères énoncés ci-dessus. Leur niveau d'alerte est tout de même jugé « moyen » car la situation du commerce de centre-ville est quelque peu fragilisé en raison d'une forte concurrence exercées par les zones commerciales périphériques.

Parmi les pôles régionaux, les centres urbains qui présentent les fragilités les moins alarmantes (Antibes, Menton, Fréjus, Arles) sont eux qui ont une vocation touristique importante et des fonctions administratives anciennes. Malgré la proximité de Nice et la présence d'importants centres commerciaux, les centres d'Antibes et de Menton ne sont pas fragilisés car ce sont deux communes très attractives qui bénéficient d'un environnement socioéconomique très favorable.

17 villes touristiques dont la population de l'agglomération dépassent 20 000 habitants et la capacité d'accueil touristique dépasse 10%.

Selon PROCOS, les centres villes des communes touristiques qui résistent le mieux sont celles qui ont:

- un apport de population touristique constituée de bons niveaux de revenus,
- un apport touristique régulier y compris hors période estivale sur des courts séjours,
- une présence forte d'une offre de commerces de bouche et de restauration,
- un développement contenu et concerté des surfaces commerciales périphériques,
- un marketing territorial efficace,

- une politique urbaine visant à faciliter l'accès au centre et qui propose l'agrément d'un parcours marchand.

Une nouvelle fois, les thèses mentionnées par PROCOS se vérifient dans notre panel. Ainsi, parmi les 25 communes de notre panel qui présentent les plus fortes fonctions touristiques - en termes de capacité d'accueil et de notoriété touristique- (voir tableau 1, page suivante) aucune n'a un centre en difficulté.

48% ont un niveau d'alerte jugé « très faible »

24% ont un niveau d'alerte jugé « faible »

28% ont un niveau d'alerte jugé « moyen »

La capacité d'accueil est un élément fondamental confirmé par Olivier RAZEMON dont l'ouvrage intitulé « *Comment la France a tué ses villes* » affirme « *qu'un bon touriste est un touriste qui couche* ». Thèse également vérifiée dans notre panel lorsqu'on compare la situation des centres pour les 25 communes touristiques qui sont dotées d'une forte capacité d'accueil avec les 20 communes qui bénéficient d'attraits touristiques mais qui ne disposent pas d'une capacité d'accueil importante (voir tableaux, page suivante).

La situation des centres urbains pour les communes touristiques du panel

tableau 1 : communes ayant une fonction touristique forte en termes de capacité d'accueil et de notoriété touristique

communes	niveau d'alerte du centre
Castellane	moyen
Barcelonnette	moyen
Guillestre	moyen
Briançon	moyen
Vallauris	moyen
Fayence	moyen
Saint-Rémy-de-Provence	moyen
Seyne	faible
La Garde	faible
Villefranche-sur-Mer	faible
Embrun	faible
Fréjus	faible
Hyeres	faible
Antibes	très faible
Cannes	très faible
Menton	très faible
Chorges	très faible
Saint-André-les-Alpes	très faible
Saint-Tropez	très faible
Sainte-Maxime	très faible
Saint-Raphaël	très faible
Villeneuve-Loubet	très faible
Sanary-sur-Mer	très faible
Sospel	très faible
Cogolin	très faible

tableau 2 : communes ayant une notoriété touristique mais ne disposant pas d'une capacité d'accueil importante

communes	niveau d'alerte du centre
Orange	très élevé
Tarascon	très élevé
Carpentras	très élevé
Grasse	très élevé
Digne-les-Bains	élevé
Sisteron	élevé
Manosque	élevé
Mougins	moyen
Vaison-la-Romaine	moyen
Cagnes-sur-Mer	moyen
Forcalquier	moyen
Biot	moyen
L'Isle-sur-la-Sorgue	moyen
Gap	moyen
Salon-de-Provence	moyen
Arles	faible
Pernes-les-Fontaines	faible
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	faible
Allauch	faible
Vence	faible

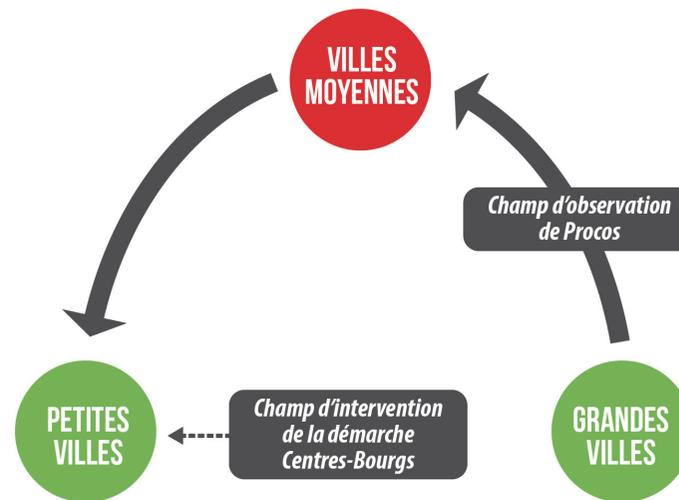
Capacité d'accueil: Les hébergements touristiques pris en compte sont les hôtels, campings et résidences secondaires. Une chambre d'hôtel compte pour 2 lits, un emplacement de camping pour 3 lits, une résidence secondaire pour 5 lits

Indice de notoriété touristique: indice établi à partir du Guide Michelin et sa notation concernant les communes : *** "vaut le voyage" ** "mérite un détour" * "intéressant" et "à voir"

En bref, ce regard croisé avec d'autres études apportent les éclairages suivants :

- Le champ d'observation de PROCOS couvre les grandes villes et les villes moyennes et fait le constat que ce **sont les centres des « petites villes moyennes » qui sont les plus en danger, catégorie qui correspond aux « centres régionaux » (SRADDT)**

- Les centres villes des communes touristiques résistent bien à condition qu'elles proposent une capacité d'accueil notable quelles que soient les formes d'hébergement (Hôtels, résidences de tourisme, campings)
 - La thèse développée par Airbnb qui affirme que l'offre en logements qu'elle propose à travers sa plate-forme de location peut contribuer à dynamiser le tourisme dans les communes dépourvues d'offre hôtelière est crédible. Reste à savoir si pour les communes en question, l'offre « Airbnb » est effective...



Enfin, le schéma ci-dessus constitue une synthèse de ce qui a été développé ci-avant. Il rajoute une information relative aux « petites villes » qui font l'objet du dispositif « centres bourgs » porté par la Caisse des Dépôts et qui ne concerne que les communes de moins de 10 000 habitants. Nous l'avons mentionné - pratiquement tous les centres anciens sont fragilisés- et à ce titre méritent qu'on s'en occupe. Force est de constater que dans notre panel, ce sont les centres qui se portent le moins mal.

D'ailleurs, Castellane et Guillestre qui font partie des deux communes lauréates (parmi les 54 communes retenues à l'échelle nationale) ont toutes deux un niveau d'alerte considéré comme « moyen ». Le fait que ces deux communes soient engagées dans ce type de démarche peut enclencher une spirale vertueuse et inciter d'autres communes à suivre leur exemple, notamment parmi celles qui sont les plus mal loties...

APPROCHE DES SITUATIONS DES CENTRES SELON LE TYPE DE COMMUNES

Ce chapitre propose une première approche détaillée des centres urbains à travers **deux filtres** :

- 1- **Le type de polarité** : les trois définis par le SRADDT (centres régionaux, centres locaux, polarités métropolitaines) qui en rappel regroupent 60% des communes du panel et les villes-centres et villes secondaires des intercommunalités proposées par les agences d'urbanisme,
- 2- **La situation générale de la commune** à partir des trois dimensions retenues : attractivité, dynamisme et fragilité.

Il propose une première clé de lecture qui est complétée dans le chapitre suivant par une approche géographique à l'échelle des Départements.

Guide de lecture des tableaux :

- Le tableau distingue d'abord les communes présentant des fragilités notables (partie du tableau en mauve) et celles qui ne présentent pas de fragilités remarquables (partie du tableau en vert). Sont considérées comme « fragiles » les communes dont l'indice de fragilité se situe sensiblement au-dessus de la moyenne (indice > à 55)
- Le tableau classe ensuite les communes selon leur niveau d'attractivité et de dynamisme (fort ou faible). Quand les niveaux de dynamisme et d'attractivité se situent dans la moyenne, les communes sont classées dans la catégorie « profils équilibrés ».
- Enfin, une fois les communes positionnées en termes de dynamisme, d'attractivité et de fragilité au plan communal, il est mentionné par un pictogramme le niveau de fragilité de leur centre (

Exemple de lecture pour le tableau concernant les centres régionaux

Orange est une commune qui se distingue par un niveau de fragilité remarquable (indice 64). De fait, elle est classée dans la partie « mauve » du tableau. Son indice d'attractivité se situe sensiblement au-dessus de la moyenne (indice de 58) et elle figure parmi les communes à forte attractivité (comme Carpentras et Manosque) Enfin, Le niveau d'alerte de son centre est considéré comme très élevé (> à 25) et il symbolisé par un pictogramme de cinq triangles « rouge »

Antibes est une commune présentant un faible niveau de fragilité (47) ce qui la place dans la partie « verte » du tableau. Elle est très attractive (indice 64) et le niveau d'alerte des centres est considéré comme « très faible » (inférieur à 10).

⇒ **Pour plus de détails, voir en annexes la description des baromètres communes et des centres**

CENTRES RÉGIONAUX AVEC FRAGILITÉS

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
ORANGE 			DRAGUIGNAN 	CAVAILLON 
CARPENTRAS 			BRIGNOLLES 	DIGNE 
MANOSQUE 			ARLES 	

CENTRES RÉGIONAUX SANS FRAGILITÉ

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
ANTIBES 		GAP  BRIANÇON 		GRASSE  FRÉJUS  MENTON 

NIVEAU D'ALERTE DES CENTRES :  Très élevé  Élevé  Moyen  Faible  Très faible

Centres régionaux : un peu plus de la moitié des centres en situation d'alerte

Dans l'ensemble du panel, les centres régionaux sont les polarités qui apparaissent les plus attractives : toutes ont un indice d'attractivité supérieur à la moyenne des centres régionaux à l'exception de Carpentras. Malgré leur attractivité, les centres régionaux présentent une dynamique assez faible et surtout un indice de fragilité moyen nettement supérieur aux autres types de polarités. Ainsi, les centres régionaux présentent un profil particulier qui interpelle car ils constituent le réseau des villes moyennes de la région qui contribuent fortement au maillage du territoire : ils sont attractifs mais ne capitalisent pas cette attractivité qui n'engendre qu'une faible dynamique et surtout des fragilités importantes. Il apparaît qu'un peu plus de la moitié des centres régionaux (8 sur 14) présentent des fragilités notables. Carpentras et Cavaillon sont les deux centres régionaux qui sont les plus mal lotis : pour le premier 9 indicateurs sur 10 sont mauvais, pour le second 8 sur 10. La mise en relation de la situation des communes avec celles de leurs centres révèle une très forte corrélation : quand la commune est fragile, la propension de son centre à l'être aussi est très forte et vice-versa. Comme il se doit, à une exception près (Grasse)...

Niveaux d'alerte des centres pour les communes présentant des fragilités

Parmi les neuf centres régionaux présentant des fragilités notables, huit d'entre eux ont un centre en difficulté (niveau d'alerte « élevé » ou « très élevé », Arles étant l'exception (niveau d'alerte « faible »). Cette dernière possède un centre très touristique bien pourvu en commerces ce qui lui vaut le niveau « moyen » car la part des bas revenus dans la population du centre arlésien dépasse légèrement la moyenne (35% contre 32%) et le niveau de vacance est identique à celui de la moyenne de l'ensemble du panel. Dans les villes qui ont des centres dont le niveau d'alerte jugé « **très élevé** », les situations communales sont très différentes :

- Orange, très attractive et plutôt dynamique, a un centre en grande difficulté bien qu'elle soit une ville touristique de premier plan,
- Carpentras, l'autre centre régional vaclusien possède aussi un centre en très grande difficulté mais contrairement à Orange, la commune est peu attractive et peu dynamique,
- Enfin, le cas de Grasse est plus atypique. Pourtant ville touristique, Grasse possède un centre en grande difficulté qui dénote non seulement avec les autres centres de la Côte d'Azur mais aussi avec le reste de la commune. Il semble bien que le centre de Grasse ait été le réceptacle de populations fragiles socialement et qu'il ait joué un rôle de parc « para-social » au sein d'une commune qui compte peu de logements sociaux (13%).

Cinq villes moyennes ont un centre pour lequel le niveau d'alerte a été estimé

« **élevé** ». Les dynamiques villes du centre-Var – Brignoles et Draguignan- ont un centre en difficulté tout comme l'attractive Manosque.

Inversement, Digne et Cavaillon qui présentent une faible dynamique ont des centres qui sont dans la même situation.

Niveaux d'alerte des centres pour les communes ne présentant pas des fragilités.

Parmi les cinq centres régionaux ne présentant pas de fragilités notables au plan communal, trois sont situés sur la Côte d'Azur (Menton, Antibes et Fréjus) et deux dans les Alpes (Gap et Briançon).

Dans les communes de la Côte d'Azur – hautement touristiques – les centres se portent bien notamment ceux d'Antibes et de Menton. Le niveau d'alerte est estimé « très faible » pour ces deux communes très attractives pour la première et pas très dynamique pour la seconde.

Pour Fréjus qui n'affiche pas un grand dynamisme, le niveau d'alerte est jugé « faible » du fait que la densité commerciale des commerces « rayonnants » ou anomaux (ameublement et habillement en particulier) est assez faible.

Enfin, le niveau d'alerte est jugé « **moyen** » pour les centres des deux villes alpines en raison d'un taux de vacance élevé (qu'on observe aussi dans la plupart des centres bourgs des autres communes alpines du panel) et parce que les commerces rayonnants en centre-ville semblent pâtir de la concurrence des grandes et moyennes surfaces très présentes dans la périphérie des deux villes.

CENTRES LOCAUX AVEC FRAGILITÉS

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
SISTERON	MIRAMAS		APT	TARASCON
VAISON-LA-ROMAINE	VEYNES		LA SEYNE	LARAGNE
SAINT-RÉMY	CASTELLANE		LE LUC	PUGET-SUR-ARGENS
BARCELONNETTE	ST-ANDRÉ-LES-ALPES		FORCALQUIER	
			CHÂTEAURENARD	

CENTRES LOCAUX SANS FRAGILITÉ

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
ST-RAPHAËL	L'ARGENTIÈRE-LA-BESSÉE	CHÂTEAU-ARNOUX	PERTUIS	EMBRUN
STE-MAXIME	SOSPEL	GUILLESTRE	STE-TULLE	
		FOS-SUR-MER	TALLARD	
		VENCE	CARNOULES	
			LA BRILLANNE	
			LES ARCS	
			ORAISON	
			ST-MAXIMIN	
			SEYNE	
			ST-MARTIN-DE-CRAU	
			CHORGES	
			VINON-SUR-VERDON	

NIVEAU D'ALERTE DES CENTRES : Très élevé Élevé Moyen Faible Très faible

Centres locaux : les « centres-bourgs » relativement peu fragilisés

Les centres locaux répertoriés par le SRADDT sont – en moyenne - sept fois moins peuplés que les centres régionaux : 5 000 habitants contre 35 000 habitants. Pourtant, ils exercent des fonctions de centralité importante et sont très majoritairement des communes « chefs de file » d'intercommunalité. Au regard de la différence notable du poids démographique entre ces deux types de polarité, la taille moyenne des centres anciens (17 hectares) n'est pas si éloignée que ça de celles des centres régionaux (25 hectares). En revanche, la densité de population est nettement plus faible : 50 habitants l'hectare contre 180 pour les centres régionaux.

Si les centres locaux apparaissent nettement moins attractifs que les centres régionaux, ils sont en revanche plus dynamiques et leur niveau de fragilité très sensiblement inférieur. Cette différence dans le profil des communes a un impact sur la situation des centres anciens : Seulement cinq d'entre eux sont en difficulté soit 14% alors que la proportion est de 57% pour les centres régionaux.

Niveaux d'alerte pour les centres locaux présentant des fragilités notables

Environ 40% des centres locaux présentent des fragilités notables, soit 16 communes. C'est parmi celles-ci qu'on comptabilise les cinq centres anciens en difficulté et dont le niveau d'alerte est considéré comme « élevé » ou « très élevé ».

Le centre ancien le plus en difficulté est celui de Tarascon, commune elle-même en difficulté et à faible dynamique. Malgré quelques attraits touristiques (son célèbre château en particulier) et une position géographique avantageuse, la situation du centre ancien dénote tant elle délicate. Si Tarascon n'est pas très dynamique, Apt, La Seyne et Le Luc le sont et pourtant ces trois communes ont également un centre en difficulté même si en l'occurrence, le niveau d'alerte est un cran en dessous (niveau élevé).

Enfin, la très attractive Sisteron bénéficiant d'une position favorable dans le Val de Durance (avec une desserte autoroutière directe) et de quelques attraits touristiques (la Citadelle), affiche un haut niveau de fragilités que l'on retrouve dans le centre ancien.

Niveaux d'alerte pour les centres locaux ne présentant pas de fragilités

Parmi les 21 communes concernées, aucune n'a un centre que l'on peut considérer comme étant en difficulté.

- On notera toutefois que pour cinq communes, le niveau d'alerte est estimé « moyen »
- Trois d'entre elles (Pertuis, Sainte-Tulle et Tallard) présentent à l'échelle communale une bonne dynamique et il semble que leurs centres anciens présentent quelques signes de décrochage pour ce qui concerne le commerce à Pertuis (dont le centre est fortement concurrencé par les zones commerciales communales et métropolitaines) et pour ce qui a trait à la fragilisation du parc de logements pour Sainte-Tulle et Tallard ?
- Même niveau d'alerte pour deux communes montagnardes (Guillestre et Château-Arnoux) présentant des profils équilibrés à l'échelle communale. Pas de situation alarmante pour les centres anciens des autres communes y compris pour deux communes peu attractives (L'Argentière la Bessée et Sospel) et Embrun qui présente une faible dynamique.

POLARITÉS MÉTROPOLITAINES AVEC FRAGILITÉS

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
MARIGNANE			LA CIOTAT	
SALON-DE-PROVENCE				
AUBAGNE				
VITROLLES				
CANNES				

POLARITÉS MÉTROPOLITAINES SANS FRAGILITÉ

L'ATTRACTIVITÉ		LE DYNAMISME		
FORTE ATTRACTIVITÉ	FAIBLE ATTRACTIVITÉ	PROFILS ÉQUILIBRÉS	FORT DYNAMISME	FAIBLE DYNAMISME
MARTIGUES	ISTRES		GARDANNE	

NIVEAU D'ALERTE DES CENTRES : Très élevé Élevé Moyen Faible Très faible

Polarités métropolitaines : des situations contrastées pour les centres

Le SRADDT a répertorié neuf polarités métropolitaines dont huit sont situées dans la métropole Aix-Marseille-Provence. Quant à la neuvième polarité métropolitaine –Cannes – elle n'appartient pas à la métropole niçoise... mais elle constitue la ville-centre de la communauté d'agglomération du Pays des Lérins.

Parmi les huit polarités de la métropole Aix-Marseille-Provence, quatre sont les villes-centres des anciennes intercommunalités aujourd'hui transformées en « Conseils de Territoire » (CT) au sein de la métropole. Istres est la commune dont le centre est le plus fragilisé (niveau d'alerte « élevé ») alors que la commune ne présente pas de fragilités notables. C'est le niveau élevé de la vacance dans le parc de logements situé dans le centre-ville (23% soit 16 points de plus que la vacance observée dans le reste de la commune) qui constitue le facteur le plus alarmant. Une partie du commerce, en particulier les commerces « rayonnants » sont aussi en difficulté subissant probablement la forte concurrence des nombreuses zones commerciales de la métropole.

Pour la dynamique et attractive commune de Salon-de-Provence qui présente cependant quelques fragilités, son centre, sans être en grande difficulté, présente quelques signes de faiblesse. Même constat pour Aubagne, très attractive mais dont la dynamique tend à se tasser ces dernières années. Pour cette dernière, le commerce de centre-ville souffre d'une très forte concurrence exercée par les grandes zones commerciales situées sur la commune (Les Paluds) ou dans l'Est marseillais (La Valentine). Enfin, pour la « Venise Provençale » - Martigues – autant la commune que son centre ne présente pas de signes alarmants.

Marignane et La Ciotat sont les deux principales villes des anciens bassins « Ouest » et « Est » de la communauté urbaine de MPM aujourd'hui devenue conseil de territoire de la métropole. Pour ces deux villes, le niveau d'alerte des centres est considéré comme « élevé ».

A l'ouest, Marignane pourtant très attractive, possède un centre qui présente d'importantes fragilités (voir détails dans le zoom consacré à cette commune page XX ».

A l'Est, la Ciotat qui bénéficie d'une bonne dynamique a un centre qui apparaît vulnérable. Une situation qui rappelle celle du centre de la Seyne lui aussi impacté par la reconversion des chantiers navals.

Enfin, les signes de fragilité des centres de Vitrolles et de Gardanne ne sont pas des facteurs d'alerte. Le centre de Vitrolles –est atypique car il est de constitution relativement récente. Une spécificité qu'elle partage avec les anciennes « villes nouvelles » de la métropole (Istres, Fos-sur-Mer et Miramas). Quant à Gardanne, c'est la capitale historique de l'ancien bassin minier, elle conserve des fonctions de centralité importantes et son centre historique garde une vitalité étonnante bien qu'il soit proche de la gigantesque zone commerciale de Plan-de-Campagne. Il est le lieu d'un des plus importants marchés du Pays d'Aix.

Quant à Cannes (73 000 habitants), c'est une commune nettement plus peuplée que les centres régionaux et les polarités métropolitaines d'Aix-Marseille-Provence. Rendue célèbre entre autres pour son festival international du cinéma et ses palaces, elle figure parmi les villes les plus attractives de la Région. Peut-être cet excès d'attractivité est-il à l'origine de quelques fragilités qui ternissent quelque peu son profil notamment celles liées à la grande disparité des revenus. Toutefois, son centre dont la colonne vertébrale est la fameuse « Croisette » figure parmi les centres qui se portent le mieux à l'échelle régionale.

VILLES-CENTRE INTERCOMMUNALITÉS AVEC FRAGILITÉS

L'ATTRACTIVITÉ

LE DYNAMISME

FORTE ATTRACTIVITÉ

FAIBLE ATTRACTIVITÉ

PROFILS ÉQUILIBRÉS

FORT DYNAMISME

FAIBLE DYNAMISME

BOLLÈNE 

VALRÉAS 

ISLE-SUR-LA-SORGUE 

COGOLIN 

VILLES-CENTRE INTERCOMMUNALITÉS SANS FRAGILITÉ

L'ATTRACTIVITÉ

LE DYNAMISME

FORTE ATTRACTIVITÉ

FAIBLE ATTRACTIVITÉ

PROFILS ÉQUILIBRÉS

FORT DYNAMISME

FAIBLE DYNAMISME

SOLLIES-PONT 

CONTES 

MONTEUX 

FAYENCE 

CUERS 

SANARY-SUR-MER 

NIVEAU D'ALERTE DES CENTRES :  Très élevé  Élevé  Moyen  Faible  Très faible

Villes centres d'intercommunalité : deux centres urbains en très grande difficulté

Elles n'ont pas le statut de « centres locaux » et pourtant leur rang de « chef de file » d'intercommunalité leur octroie à priori un rôle moteur au sein de leur territoire. Un rôle plus ou moins important selon la pertinence et la taille de l'intercommunalité. Quoiqu'il en soit, ce statut induit de disposer d'un centre-ville bien portant pour assurer convenablement leurs fonctions de centralité.

Parmi les dix communes qui sont chefs de file d'intercommunalité, quatre d'entre elles connaissent de fragilités importantes au niveau communal.

- Les communes vauclusiennes de **Valréas et de Bollène** pâtissent d'un déficit d'attractivité qui explique en partie que leurs centres soient en grande difficulté. Une situation d'autant plus pénalisante qu'elles sont à la tête de territoires qu'elles sont censées animer : Rhône-Les-Durance (5 communes, 24 000 habitants) pour Bollène et Enclave des Papes-Pays de Grignan (19 communes, 23 000 habitants) pour Valréas.
 - Le centre urbain de Bollène est le plus affecté car ils cumulent tous les handicaps : forte vacance, paupérisation marquée de la population, dévitalisation commerciale.
 - Quant à celui de Valréas, il présente les mêmes symptômes que celui de Bollène à la nuance près que le commerce se porte mieux, même si sa situation n'est pas enviable...
 - Les deux autres sont des communes touristiques, l'Isle sur Sorgues et Cogolin, secrétant pourtant leur lot de fragilités. Si le profil communal est similaire pour les deux communes, la situation des centres est différente. Celui de **l'Isle-sur-Sorgue** apparaît nettement plus vulnérable (forte avance, paupérisation de la population) que celui de **Cogolin** où l'on n'observe aucun signe alarmant.
- Les six autres communes ne présentent pas de fragilités au plan communal mais elles se différencient selon leur niveau d'attractivité ou de dynamisme.
- Solliès-Pont (périphérie de Toulon) et Contes (arrière-pays niçois) sont des communes peu attractives. La première est le chef de file de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (5 communes, 30 000 habitants) et son centre est en situation intermédiaire. Pour ce qui concerne Contes, à la tête de la communauté de communes des Pays de Paillons (13 communes, 26 000 habitants) , le centre ne présente pas de signes alarmants.
 - Monteux, Fayence et Cuers sont des villes-centres plutôt dynamiques au sein de leur intercommunalité. Monteux à mi-chemin entre Carpentras et Avignon s'inscrit dans le contexte ultra concurrentiel des zones commerciales du « Grand Avignon ». De fait, le commerce de son centre apparaît fragilisé, raison pour laquelle le niveau d'alerte a été estimé à « moyen ». Ce n'est pas le cas de Fayence, situé dans l'arrière-pays de Fréjus dont le niveau d'alerte de son centre a été aussi jugé « moyen ». Quant à Cuers, chef de file de la communauté de communes « Méditerranée-Porte des Maures » (6 communes, 37 000 habitants) son centre ne présente pas de signes alarmants.
 - Peu dynamique mais très touristique, Sanary-sur-Mer (Communauté de communes du Sud Sainte-Baume, 9 communes, 59 000 habitants) à l'instar de la grande majorité des communes touristiques a un centre ne présente pas de fragilités alarmantes.

VILLES SECONDAIRES INTERCOMMUNALITÉS AVEC FRAGILITÉS

L'ATTRACTIVITÉ

LE DYNAMISME

FORTE ATTRACTIVITÉ

FAIBLE ATTRACTIVITÉ

PROFILS ÉQUILIBRÉS

FORT DYNAMISME

FAIBLE DYNAMISME

HYÈRES

LE MUY

SORGUES

VALLAURIS

PORT-DE-BOUC

BERRE L'ÉTANG

ST-TROPEZ

VIDAUBAN

VILLES SECONDAIRES INTERCOMMUNALITÉS SANS FRAGILITÉ

L'ATTRACTIVITÉ

LE DYNAMISME

FORTE ATTRACTIVITÉ

FAIBLE ATTRACTIVITÉ

PROFILS ÉQUILIBRÉS

FORT DYNAMISME

FAIBLE DYNAMISME

BIOT

SEPTÈMES-LES-VALLONS

LA VALETTE

ALLAUCH

VILLEFRANCHE-SUR-MER

MOUGINS

LE BEAUSSET

LA-LONDE-DES-MAURES

MOUANS-SARTOUX

ROQUEVAIRE

PENNES-LES-FONTAINES

CAGNES-SUR-MER

TRETS

VALBONNE

VEDÈNE

OLLIOULES

CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES

LA GARDE

LE CANET

VILLENEUVE-LOUBET

AURIOL

LAMBESC

NIVEAU D'ALERTE DES CENTRES : Très élevé Élevé Moyen Faible Très faible

Villes secondaires d'intercommunalité : des centres urbains moins exposés ?

Ces villes ne sont pas considérées comme des polarités (au sens du SRADDT) et ne sont pas le siège d'intercommunalités. Néanmoins, elles jouent un rôle à non négligeable car elles contribuent à leur mesure à la structuration urbaine du territoire. Elles constituent un panel très hétéroclite : certaines d'entre elles s'apparentent aux polarités métropolitaines (Hyères, Cagnes-sur-Mer..), d'autres aux centres locaux (Le Muy, Vidauban, Lambesc...). Enfin, certaines communes situées dans les espaces fortement urbanisés et à proximité immédiate des grandes villes (Septèmes-les-Vallons, Ollioules, Villeneuve-Loubet, Vedène...) sont de petites villes de banlieue (10 à 30 000 habitants) pour lesquelles la permanence d'un centre-ville constitue un gage de maintien de leur identité au sein des métropoles. Les villes secondaires se portent plutôt bien, seulement un quart d'entre elles présentent des fragilités notables. Alors que les fonctions de centralités sont moins prégnantes et revêtent à priori moins d'enjeux, c'est pourtant parmi ce type de communes que l'on observe la part la plus faible de centres en difficulté : seulement trois sur trente soit un taux de 10%. Un taux de moitié inférieur à celui de l'ensemble du panel.

Les centres urbains du Muy, de Sorgues et de Berre l'Etang en niveau d'alerte élevé

Les trois communes ont un point commun : elles sont peu attractives. Sorgues et Berre l'Etang sont deux communes plutôt dynamiques et pourtant leurs centres présentent un niveau de fragilité notable. Pour ce qui concerne **Berre l'Etang**, elle est avec le Muy la commune la plus fragilisée de ce groupe de communes. Elle souffre d'importants problèmes d'emplois (sous-emploi, chômage) et sociaux (bas revenus, très faible qualification de la population, forte présence de familles monoparentales..). De fait, la population résidante dans le centre (environ 2 000 personnes) est très précarisée (un ménage sur deux à bas revenus) et le commerce est en grande difficulté. En revanche, le niveau de vacance apparaît très faible : il se situe 5 points en dessous de la moyenne du panel (10% contre 15%). La situation de **Sorgues** est plus préoccupante car son centre est fragilisé sur les trois fronts : forte vacance (23%, soit 14 points de plus que le reste de la commune), la paupérisation de la population (37% de ménages à bas revenus) et le commerce (déficitaire sur tous les segments)

Enfin, le cas **du Muy** ressemble beaucoup à celui de Berre l'Etang et son centre expose les mêmes symptômes avec quelques nuances : le taux de

vacance du parc est plus élevé qu'à Berre (17%) mais le commerce se porte un peu mieux.

Les centres urbains de Port de Bouc, Vidauban et de Vallauris à surveiller...

Pour les trois communes le niveau d'alerte pour les centres a été estimé « **moyen** ». Un constat qui peut surprendre pour les centres de Vidauban et surtout celui de Vallauris. Le baromètre « communal » a révélé des fragilités inattendues pour la ville de Vallauris pourtant attractive (technopole de Sophia-Antipolis, fonction touristique). C'est la situation du commerce du centre-ville qui inspire quelques inquiétudes notamment pour les commerces de « bouche » et de rayonnement.

... et ceux de Biot, Mougins, Mouans-Sartoux et Cagnes sur Mer à suivre pour le commerce de centre-ville

Ces quatre communes de la Côte d'Azur se portent plutôt bien et leurs centres ne sont ni paupérisés ni abandonnés. En revanche, le tissu commercial du centre inspire quelques inquiétudes. Une situation probablement liée à la très forte concurrence des centres commerciaux.

APPROCHE TERRITORIALE

En complément de l'approche par polarités, il a paru nécessaire de proposer une approche territoriale car elle apporte une vision « géographique » qui contribue à enrichir l'état des lieux des centres. Le choix s'est porté sur les Départements car la question du « grand commerce » relève de cette échelle.

En effet, La Commission **Départementale** d'Aménagement Commercial (CDAC) est compétente pour examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale et elle est présidée par le Préfet. Chaque CDAC doit se prononcer sur les projets concernés par l'article L752-1 du code de commerce, à savoir les projets de :

- création d'un magasin ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
- changement de secteur d'activité d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² (ou 1 000 m² pour un commerce à dominante alimentaire),
- création ou extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
- réouverture d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² après une fermeture pendant 3 ans,
- création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détails commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile.

Comme le commerce de centre-ville est très impacté par la Grande Distribution, ce chapitre présente pour chacun des six Départements la situation du « Grand commerce » à partir de l'exploitation de la base de données « LSA » acquise à cette occasion. Il propose aussi une synthèse de l'état des lieux des centres urbains à l'échelle départementale. Enfin, pour illustrer la diversité des cas, deux « zooms » sur des communes et leur centre-ville sont proposés par département. Au total, l'ensemble de ces douze « gros plans » donnent un aperçu général représentatif du panel en termes de type de polarités et en termes de niveau d'alerte estimé pour les centres urbains.



CENTRE GAP © AGAM



CENTRE GRASSE © AGAM



CENTRE DRAGUIGNAN © AGAM



CENTRE ISLE-SUR-SORGUES © AGAM



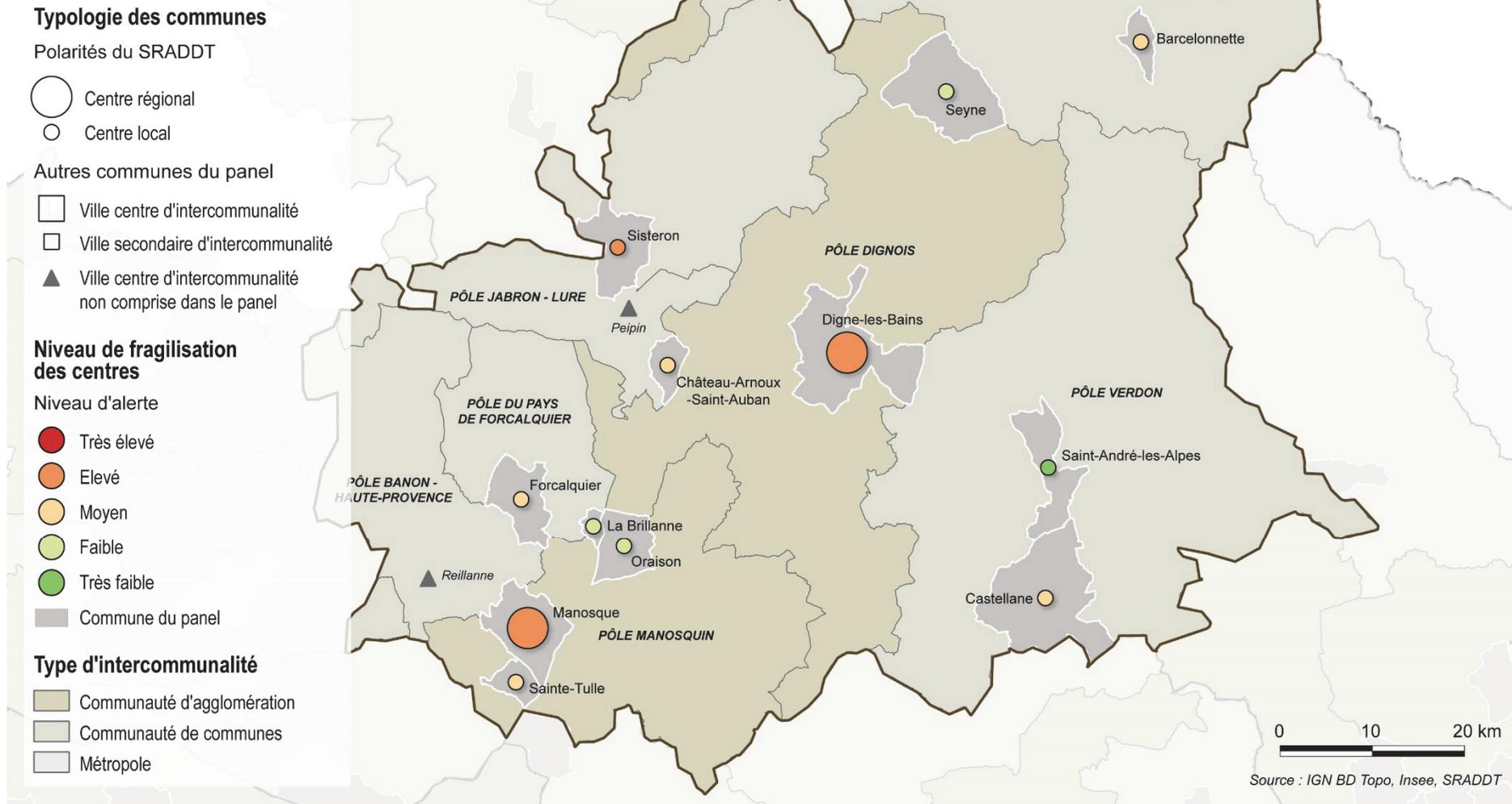
CENTRE TARASCON © AGAM



CENTRE BARCELONNETTE © AGAM

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Carte de synthèse



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE : les centres des trois plus grandes agglomérations à surveiller

Le Département des Alpes de Hautes Provence couvre une superficie de 6 925 km² pour une population de 162 000 habitants, soit une population assez proche des Hautes-Alpes, le département voisin. La densité de population est donc très faible (24 habitants/km²), même plus que l'autre département alpin de la région du fait de sa plus grande superficie. Parmi les 200 communes que compte le département, seule Manosque dépasse les 20 000 habitants, suivi par la préfecture Digne-les-Bains (16 500), les 198 autres communes ne dépassant pas les 10 000 habitants. Le paysage institutionnel a été marqué en 2017 par la fusion et le remaniement des intercommunalités : de 20 le département est passé à 8 intercommunalités, dont une chevauchant pour moitié les Hautes-Alpes.

Douze communes du département sont présentes dans notre panel, toutes référencées dans le SRADDT en Centre Régional (2 – Digne-les-Bains et Manosque) ou Centre Local (10). Leur situation n'est globalement pas trop inquiétante, la majorité ayant un niveau d'alerte compris entre moyen et très faible. Trois communes sont à surveiller, avec un niveau d'alerte élevé : les 2 centres régionaux que sont Digne-les-Bains et Manosque, et Sisteron (Voir gros plan ci-après), troisième ville du département en termes de population.

COMMUNES DES ALPES DE HAUTE PROVENCE					
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé
Type de commune					
centre Régional				2	
Centre local	1	3	5	1	
Total communes du panel	1	3	5	3	0

Des centres régionaux à surveiller

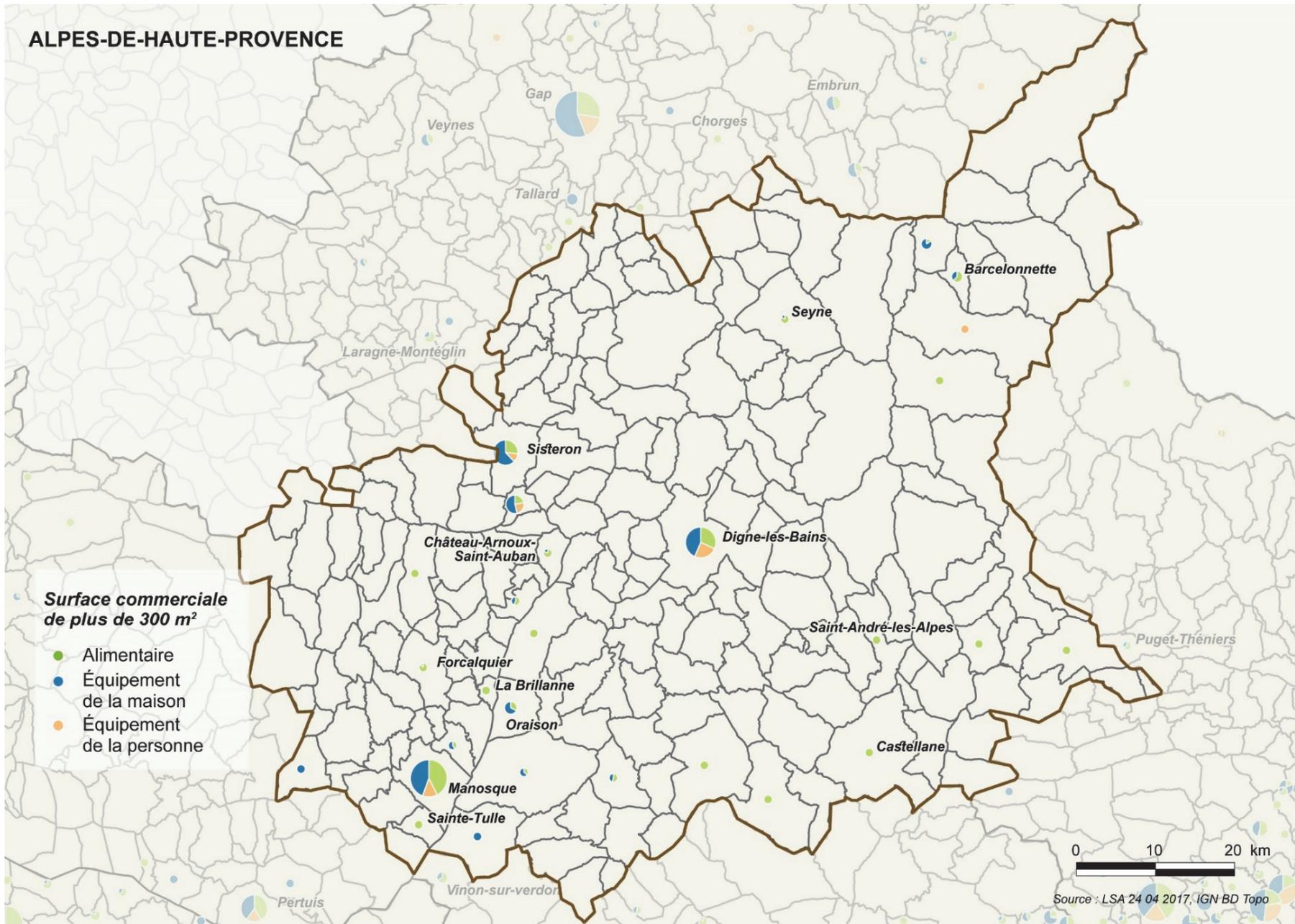
Le niveau d'alerte des trois plus grandes agglomérations, dont les deux centres régionaux du panel, sont en niveau d'alerte élevé. Ce n'est pas tant un ou deux indicateurs qui sont particulièrement faibles et mettent les centres en difficulté, mais l'ensemble des indicateurs qui sont à un niveau moyen pour ces trois communes. Notamment pour Manosque qui a le niveau d'alerte le plus élevé du département. On peut toutefois noter que Digne présente une bonne

diversité de l'offre commerciale et un bon niveau d'équipement de santé, ce dernier étant supérieur à la moyenne des centres du panel de comparaison.

Les communes au niveau d'alerte moyen doivent leur situation essentiellement à la faiblesse de l'offre commerciale

Le point commun des cinq communes en niveau d'alerte moyen est la problématique commerciale. Qu'elle soit plutôt au niveau de la diversité pour Barcelonnette, Forcalquier et Castellane, ou au niveau de la densité pour Château-Arnoux et Sainte-Tulle, la question du commerce est bien présente dans ces centres. Les deux dernières communes présentent même un cumul de points à surveiller, sur la densité mais aussi le nombre de commerce dans l'ameublement/habillement, le nombre de bar ou encore de commerces de bouche. Un second problème, présent mais moins récurrent et l'offre de service aux particuliers pour Castellane et Sainte-Tulle.

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE: panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLÉS

Sur les 200 communes du Département des Alpes de Haute-Provence, 28 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (14 % du total)

DEPARTEMENT: ALPES DE HAUTE PROVENCE	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m ²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m ²)
Univers "Alimentaire"	112	35%	82 000	39%	734	1 002
Univers "Equipement de la maison"	81	26%	90 000	43%	1 110	1 265
Univers "Equipement de la personne"	123	39%	36 000	18%	291	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	316	100%	208 000	100%	658	735

Source LSA-données 2016 /Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les Alpes-de-Haute-Provence se situent dans la première moitié des départements en termes de ratio de m² pour 1 000 habitants tous types de GMS confondus (31^{ème} rang). Il se distingue dans l'univers 'alimentaire' avec un ratio le situant au 12^e rang des départements français. Quelles que soient les univers, les Grandes et Moyennes Surfaces présentes dans le département sont de taille inférieure à la moyenne (-10%).

Les GMS sont surtout concentrées sur les communes de Manosque, Digne-les-Bains, Sisteron et Peypin, les trois premières étant les trois agglomérations les plus peuplées du département (entre 7 000 et 22 500 habitants). Elles concentrent les 3 quart de surface commerciale tous types confondus (dans l'ordre 32%, 22%, 15% et 8%). Les zones commerciales de Manosque se situent au sud-est (HyperU, Intersport,...) et à l'est (Conforama, Leclerc, Weldom,...) de la ville, celle de Digne au sud-ouest (But, Carrefour, ...), celle de Sisteron au nord (SuperU, Gifi, Brico-dépôt, ...) et celle de Peypin à l'est (Lidl, Joué Club, ...). C'est étonnamment l'univers de l'équipement de la maison qui occupe une plus grande surface sur ces quatre communes. Celui de l'alimentaire ressort beaucoup plus et quasiment exclusivement plus les pôles sont petits.

Incidences sur le commerce situé dans les centres

La présence des GMS dans les Alpes de Haute Provence se concentre uniquement sur quelques pôles : Manosque, Digne et Sisteron-Château-Arnoux. Pourtant, la plupart des centres des douze communes du département comprises dans notre panel semble rencontrer des difficultés au niveau du commerce de centre-ville. En effet, ils affichent une diversité et une densité commerciale insuffisante. Par ailleurs, les commerces « rayonnants » notamment ceux relevant de l'ameublement et de l'habillement sont peu présents dans ces centres. Pourtant, les communes de Manosque et de Digne-les-Bains présentent une plutôt bonne densité commerciale pour la première et diversité commerciale pour la seconde, par rapport à d'autres communes du département comme La Brillanne ou Sainte-Tulle. Enfin, de manière générale, l'ameublement/habillement est souvent en alerte sur ces centres, ce qui peut trouver une explication avec les grandes surfaces de vente en équipement de la maison sur les grands pôles du département.

Zoom sur Barcelonnette et son centre

Située entre deux massifs montagneux, Barcelonnette se trouve dans la vallée de l'Ubaye à une altitude de 1 135 mètres. La commune compte 2 700 habitants soit le même nombre d'habitants qu'en 1926...et sa population n'a jamais dépassé le seuil des 3 000 habitants. La démographie de Barcelonnette est marquée par une émigration en masse de ses habitants partis s'installer au Mexique entre 1850 et 1950 en raison des conditions de vie difficiles de la vallée de l'Ubaye. Dépositaires d'une position sociale avantageuse grâce à leur réussite économique au Mexique, ils sont revenus au « pays » et ont construits de belles maisons à l'architecture monumentale connues sous le nom de « Villas des Mexicains ». Les premières villas « mexicaines » sont construites dans les années 1880 et l'âge de leur construction s'achève en 1914 à l'aube de la première guerre mondiale. Elles sont disséminées dans la proche périphérie du centre-ville et constituent un attrait touristique d'une ville étape agréable sise à proximité des stations de ski de Pra-Loup et du Sauze. Historiquement, commune mère de la vallée de l'Ubaye, elle est aujourd'hui la ville-centre de la communauté de communes du pôle Ubayen (15 communes, 8 000 habitants).

Barcelonnette, qui constitue un des 37 centres locaux du SRADDT, apparaît comme un centre local très attractif. Parmi les centres locaux, elle se classe au 5^{ème} rang en termes d'attractivité. Une position qu'elle doit à sa fonction touristique mais aussi à un bon niveau d'équipement et à une armature commerciale plutôt dense au regard de son poids démographique.

Si la commune apparaît très attractive, elle ne se classe qu'au 36^{ème} rang (sur 37) en termes de dynamique. Entre 2008 et 2013, la population s'est accrue d'à peine 1% tandis que le nombre d'emplois régressait fortement (-10%). La mobilité résidentielle est faible et la vacance dans le parc de logement a progressé plus rapidement que la moyenne observée dans les autres centres locaux.

Enfin, Barcelonnette s'inscrit dans la moyenne des centres locaux pour ce qui concerne le niveau de fragilité. On notera surtout le haut niveau de la vacance (9% contre 6% en moyenne) et la part très importantes des emplois précaires (plus fort taux du panel) lié aux emplois saisonniers. La commune présente la particularité d'être la seule à avoir un taux de résidences principales inférieur à 50%. En effet, outre le taux de vacance, déjà évoqué, la part des résidences secondaires est hors normes : il est de 48%. En d'autres termes, un logement sur deux est une résidence secondaire à Barcelonnette.

Comparativement aux autres pôles locaux, le centre ancien de Barcelonnette est plutôt de petite taille : 10 hectares contre une moyenne de 17 hectares. Le point névralgique du centre ancien est la très animée place Manuel où les habitants et les estivants se retrouvent à la terrasse des cafés. La présence d'un kiosque où ont lieu des concerts est un facteur d'animation permanent. Malgré son attractivité touristique, le **niveau d'alerte du centre a été jugé « moyen »** en raison de l'importance observée dans le parc ancien : 20% soit 5 points de plus que la moyenne de l'ensemble des centres et surtout un différentiel de 12 points avec le reste du territoire communal. La part de la vacance interpelle car elle est en progression au cours de la période récente (2008-13) et elle est en dissonance avec le potentiel d'une commune qui recèle d'atouts. Le niveau de fragilisation sociale de la population résidante dans le centre de Barcelonnette (la part des bas revenus est de 31%) se situe dans la moyenne.

Enfin, la densité commerciale du centre est l'une des plus fortes parmi les centres locaux au sens du SRADDT. Grâce à sa fonction touristique, le cœur de la commune dispose d'une grande diversité commerciale et suffisamment de commerces pour répondre à la fois aux besoins des touristes à ceux de son bassin de vie (vallée de l'Ubaye).

Zoom sur Sisteron et son centre

Situé dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, Sisteron est depuis janvier 2017 le siège de la Communauté de communes Sisteronais-Buëch qui regroupe 62 communes pour plus de 24.500 habitants. Avec ses 7.300 habitants et 4.300 emplois, la ville fait partie des 37 « centres locaux » du SRADDT.

La richesse du patrimoine historique et l'environnement naturel sont des atouts pour le développement touristique de Sisteron. Malgré la présence de nombreuses entreprises industrielles et artisanales, la ville a connu une légère baisse du nombre d'emplois ces cinq dernières années. La commune cumule des signes de fragilité avec une part importante d'emplois précaires et peu qualifiés, un faible niveau de revenus et de formation, un taux de vacance du parc immobilier et un taux de pauvreté élevés.

La superficie du centre de Sisteron est de 12 hectares, un peu plus petite que la taille moyenne des centres locaux (17 hectares). Environ 1.600 personnes habitent dans le centre, soit environ 21% de la population communale. Le centre de Sisteron présente un niveau d'alerte élevé avec une concentration de logements vacants en centre-ville (taux de vacance de 23%), largement supérieur à la moyenne des centres locaux (15%). Ce phénomène concerne uniquement le centre-ville.

La part des ménages à bas revenus est également élevée dans le centre (39% contre 32% en moyenne dans les autres centres locaux). Toutefois, bénéficiant d'une fonction touristique importante, le centre-ville possède un bon niveau d'équipement en commerces, notamment en lien avec l'activité touristique (forte densité de bars et restaurants). Eloigné des polarités métropolitaines, Sisteron remplit sa fonction de centralité locale en milieu rural avec

notamment la présence des commerces et équipements « rayonnants », notamment des services de santé (médecins généralistes et spécialistes, pharmacies, etc.), dans son centre-ville dont la densité est très importante.

Afin d'assurer la mixité en cœur de ville, lutter contre « le mal logement » et enrayer la fermeture progressive des commerces, une opération de réhabilitation de l'habitat insalubre a été engagée par la municipalité. A la suite d'un diagnostic approfondi et accompagné par les services de l'Etat, la région et le PACT04, la commune a mis en place une procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Trois îlots ont été identifiés au cœur des ruelles médiévales. L'enjeu était à la fois de requalifier le centre ancien pour le rendre attractif, réhabiliter le patrimoine et développer une offre de logements sociaux pour les ménages modestes de Sisteron. Cette opération a valu à la commune d'être lauréate du Palmarès régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2015 dans la catégorie « acquisition-rénovation ». Pour prolonger cette dynamique, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) a été lancée en septembre 2016, afin d'attirer des investisseurs privés. D'autre part, pour redynamiser l'économie du centre ancien (commerces et services, ainsi que métiers d'art), des acquisitions foncières et un Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) sont prévus dans le PLU.

HAUTES-ALPES

Carte de synthèse

Typologie des communes

Polarités du SRADDT

- Centre régional
- Centre local

Autres communes du panel

- Ville centre d'intercommunalité
- Ville secondaire d'intercommunalité
- ▲ Ville centre d'intercommunalité non comprise dans le panel

Niveau de fragilisation des centres

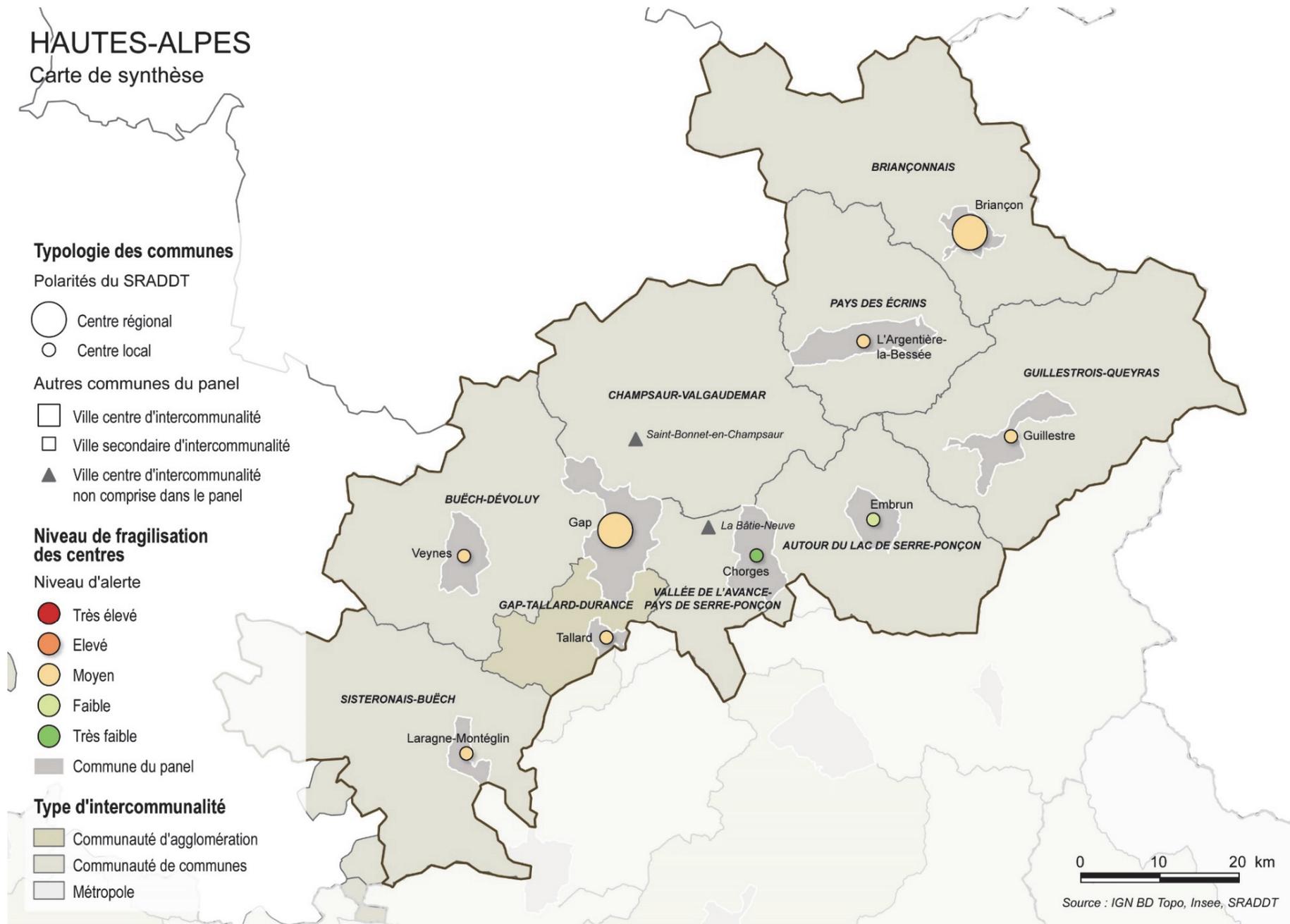
Niveau d'alerte

- Très élevé
- Elevé
- Moyen
- Faible
- Très faible

Commune du panel

Type d'intercommunalité

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes
- Métropole



HAUTES-ALPES : pas de centres en grosse difficulté mais des situations intermédiaires à surveiller

Le Département des Hautes Alpes couvre une superficie de 5 549 km² pour une population de 140 000 habitants, soit l'équivalent de la population d'Aix-en-Provence. De fait, sa densité de population est très faible (25 habitants/km²) et parmi les 167 communes que compte le Département, 95% d'entre elles (157) sont des communes rurales comptant moins de 2 000 habitants. On compte huit intercommunalités sur l'ensemble du territoire. Les neuf communes présentes dans notre panel sont toutes référencées par le STRADDT en deux centres régionaux (Gap et Briançon) et sept centres locaux. Globalement, on n'observe pas de situation alarmante pour aucun centre des communes concernées même si la situation des centres des deux principales villes (Gap et Briançon) présente quelques faiblesses à surveiller. Les fonctions de « micro-capitales » exercées dans leur bassin de vie par les 7 centres locaux du SRADDT – toutes chefs de file d'une intercommunalité – ainsi que le bonus touristique dont elles bénéficient est une clé d'explication de la relative bonne santé des centres-bourgs dans les Hautes Alpes.

COMMUNES DES HAUTES ALPES						
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé	
Type de commune						
centre Régional			2			2
Centre local	1	1	5			7
Total communes du panel	1	1	7	0	0	9

Centres régionaux : Un niveau d'alerte « moyen » pour Gap et Briançon

Les deux centres régionaux sont la Préfecture des Hautes Alpes (Gap, 40 000 habitants) et la sous-Préfecture (Briançon 12 000 habitants). Toutes deux sont chef de file de leur intercommunalité respective. Le niveau d'alerte pour les deux centres sont jugés « moyens ». A Gap (voir gros plan), c'est le niveau de vacance des logements (18% contre 15% en moyenne) et la faible densité des commerces de rayonnement qui constituent des signes de faiblesse. Quant à Briançon, c'est le niveau assez élevé de la part des bas revenus parmi la population résidant dans le centre (36% contre 33% en moyenne) qui explique que son niveau d'alerte soit jugé « moyen » car la vacance est plutôt faible.

Cinq communes avec un niveau d'alerte « moyen » lié au haut niveau de la vacance dans le parc de logements

Le niveau de classement en niveau d'alerte « moyen » pour quatre communes est lié à la même cause : un taux de vacance important dans le parc de logements tandis qu'on n'observe pas de signes prononcés de paupérisation de la population ou de vitalisation marquée du commerce. Le niveau de vacance est particulièrement élevé dans le centre de Guillestre (24%. Voir gros plan ci-après). Mêmes signaux pour la vacance à Tallard (19%), Laragne et Veynes (18%) mais à la différence de Guillestre, pour ces trois communes, le haut niveau de la vacance ne concerne que le centre. Enfin, à noter que Tallard, lieu d'étape des touristes sur la route (RD942) qui mène vers les stations de ski de l'Ubaye, possède une bonne densité de commerces boostée par les magasins de sport et loisirs ; le reste de l'offre commerciale étant plutôt restreint. Enfin, L'Argentière Bessée est en situation inverse : Ici c'est le commerce de centre-ville qui présente de nombreuses fragilités. Une situation qui pourrait s'expliquer par la concurrence exercée par les zones commerciales de Briançon.



HAUTES-ALPES : panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLES

Sur les 168 communes du Département des Hautes Alpes, 30 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (18% du total)

DEPARTEMENT: HAUTES ALPES	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m²)
Univers "Alimentaire"	111	33%	77 600	34%	699	1 002
Univers "Equipement de la maison"	79	23%	108 500	47%	1 374	1 265
Univers "Equipement de la personne"	148	44%	45 000	19%	304	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	338	100%	231 100	100%	684	735

Source LSA-/Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

En 2016, les Hautes-Alpes comptaient 338 GMS pour un total de 231 000 m². Un chiffre qui paraît élevé au regard du faible poids démographique du Département (140 000 habitants). On notera notamment la part importante des GMS dans le domaine de l'équipement de la maison. Non seulement, elles sont nombreuses dans les Hautes-Alpes mais de plus, elles sont de grande taille (1 374 m² en moyenne contre 1 265 m² au niveau national). La vocation touristique, les spécificités du parc immobilier (peu cher, grandes maisons avec jardins suscitant des besoins en matière d'équipement de la maison) et les difficultés d'accès aux commerces éparpillés notamment en hiver sont possiblement à l'origine d'une plus forte concentration des GMS.

Il est intéressant de souligner la forte concentration des GMS sur les deux centres régionaux : Gap et Briançon concentrent les deux tiers des surfaces commerciales : 45% pour la première 20% pour la seconde. Gap dispose d'une importante zone commerciale en entrée de ville (Gap-Sud) et Briançon de trois pôles commerciaux, un situé au Nord (Centre commercial « Grande Boucle »

avec Géant Casino comme locomotive) et deux situés au sud dans le quartier des Queyrelles (Leclerc, Bricorama...) et le quartier de Chamardrin (Intersport, Monsieur Meuble...).

Incidences sur le commerce situé dans les centres

Malgré la forte présence des GMS à Gap et Briançon, la concurrence du grand commerce de type « périphérique » (zones commerciales et centres commerciaux) n'a semble-t-il pas sensiblement fragilisé le commerce de centre-ville des neuf communes hautes-alpines comprises dans le panel. Les seules fragilités notables concernent les commerces de rayonnement (en particulier l'habillement, l'ameublement et le sport) dans le centre de Gap et plus globalement l'ensemble des commerces de centre-ville de la commune de l'Argentière la Bessée possiblement concurrencée par les zones commerciales de Briançon.

Zoom sur Gap et son centre

Gap, 40 000 habitants est la préfecture du Département des Hautes-Alpes et elle est le siège de la Communauté d'agglomération de Gap-Tallard-Durance qui regroupe 17 communes et 50 000 habitants. Elle fait partie des 14 « centres régionaux » du SRADDT.

La commune bénéficie d'une bonne attractivité et constitue un pôle d'emploi important au sein de son bassin de vie. Elle bénéficie aussi des attraits touristiques des Alpes du sud dont elle fait office de capitale. Son principal point faible est sa connexion : elle est à environ deux heures de l'aéroport international et de la gare TGV les plus proches. Autre handicap, elle n'est pas desservie par l'autoroute dont l'accès le plus voisin se situe à 20 minutes au sud de la ville. Si elle dispose d'une gare ferrée, celle-ci ne dessert que la ligne TER Marseille-Briançon.

Son dynamisme est moyen : en cinquante ans ; la commune a multiplié sa population par 1,6 (moyenne des centres régionaux =1,5) et l'évolution récente (2008-13) montre que le niveau de formation de la population et le revenu moyen augmente moins vite que la moyenne.

Enfin, Gap apparaît comme un centre régional qui présente peu de fragilités si ce n'est un taux de vacance du parc immobilier élevé tout comme la part importante des emplois précaires liée aux emplois saisonniers.

Comparativement aux autres pôles régionaux, le centre de Gap est de petite taille : 15 hectares contre 25 hectares en moyenne. Sa population est estimée à un peu plus de 3 000 habitants soit 8% de la population communale. Ici aussi, la part est inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des pôles régionaux : 13%. Selon notre baromètre, le centre de Gap présente un **niveau d'alerte considéré comme moyen** en raison d'un taux de vacance élevé (18%

dans le centre, soit 3 points de plus que la moyenne) et une part de bas revenus qui s'inscrit dans la moyenne du panel (33% contre 32%).

Globalement ; le commerce du centre-ville apparaît peu fragilisé si ce n'est pour les commerces de type « rayonnants » tels que ceux de l'équipement de la personne et de l'habillement fortement concurrencés par la zone commerciale Gap-Sud. Profitant de son attrait touristique et dans une optique de soutien du commerce de centre-ville, la commune a créé une manifestation pendant l'été appelée « *les nocturnes du mardi* ». Ainsi, les mardis soir de la mi-juillet à la mi-août, le centre vit au rythme des concerts et des spectacles de rue et les commerces restent ouverts jusqu'à 23 heures.

La fédération du commerce spécialisé a mené une étude entre 2012 et 2015, reposant notamment sur le développement des commerces en centre-ville, mais aussi la politique du logement, l'accessibilité multimodale, l'animation des marchés sédentaires, le maintien des services publics et administrations en cœur de ville. Selon le classement établi par PROCOS, Gap est classée parmi les « *petites villes les plus dynamiques de France* ». L'étude évoque un centre-ville disposant d'une bonne offre marchande de proximité « *mais également une offre shopping unique sur ces territoires* ». Des commerces indépendants qui, selon l'organisme, « *connaissent aujourd'hui souvent de grandes difficultés* », car souvent sensibles à la concurrence du commerce de périphérie. Le taux de vacance moyenne est compris entre 10 et 11 %, contre 9,5 % en moyenne nationale.

Zoom sur Guillestre et son centre

Porte d'entrée du Queyras, Guillestre est située à une altitude moyenne de 1 000 mètres. C'est le point d'accès unique de la vallée du Queyras et un point de départ pour les cols d'Izoard, de Vars et d'Agnel. Elle est aussi un point de passage entre Embrun et Briançon. Le tourisme est la principale activité économique que ce soit en hiver (proximité des stations de Vars et de Risoul) ou en été (activités de loisirs dans le Guillestrois : sports d'eau vive sur la Durance ou le Guil, équitation, randonnées, vol à voile, parapente, VTT, etc). La commune compte un peu plus de 2 300 habitants et elle la ville-centre de la Communauté de Communes « Quillestrois-Queyras » (16 communes, 8 200 habitants) issue de la fusion des communautés de communes du Guillestrois et du Queyras au 1^{er} janvier 2017. Elle a été répertoriée comme « centre local » par le SRDDAT. Elle présente un dynamisme moyen et parmi les évolutions positives observées au cours de la période récente (2008-13) on note une progression du revenu et des emplois plus fortes que la moyenne. A contrario, le taux de vacance du parc s'est accru plus fortement que la moyenne. Son attractivité est surtout liée au tourisme et elle pourrait être plus forte si son accessibilité était meilleure. Enfin, sa principale fragilité concerne le taux de vacance des logements particulièrement élevé (17%). Comme nombre de communes montagnardes, la population est vieillissante et la part des emplois précaires importante parmi les actifs (emplois saisonniers liés au tourisme).

Le centre de Guillestre est d'une superficie de 14 hectares et sa population (estimée) est de l'ordre de 800 habitants, ce qui représente le tiers de la population communale. Pour une commune de cette taille, le tissu commercial du centre est particulièrement dense et bénéficie du « bonus touristique ». Le principal point faible du centre est son taux de vacance (24% soit 9 points de plus que la moyenne du panel) qui figure parmi les plus élevés de l'ensemble du panel. Ce n'est pas un problème spécifique au centre car on observe aussi un taux de vacance élevé dans le reste de la commune (14% soit 8 points de plus que la moyenne). Bien que le niveau de bas revenus (28%) soit moins fort que la moyenne (33%) le **niveau d'alerte a été jugé « moyen »** à cause du problème aigu posé par le haut niveau de vacance qui n'a cessé de progresser au cours de ces dernières années.

C'est probablement en raison de la vacance, que Guillestre a candidaté à **l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centres bourgs » (AMI)** de moins de 10 000 habitants. La commune fait partie des 54 projets retenus parmi les 267 dossiers présentés. La convention pour Guillestre a été signée le 16 février 2015. Elle prévoit 265 000€ de subventions sur une durée de 3 ans pour 450.000€ de dépenses prévisionnelles en étude et ingénierie. Deux études ont été lancées fin 2015 pour permettre de définir plus précisément le projet de la

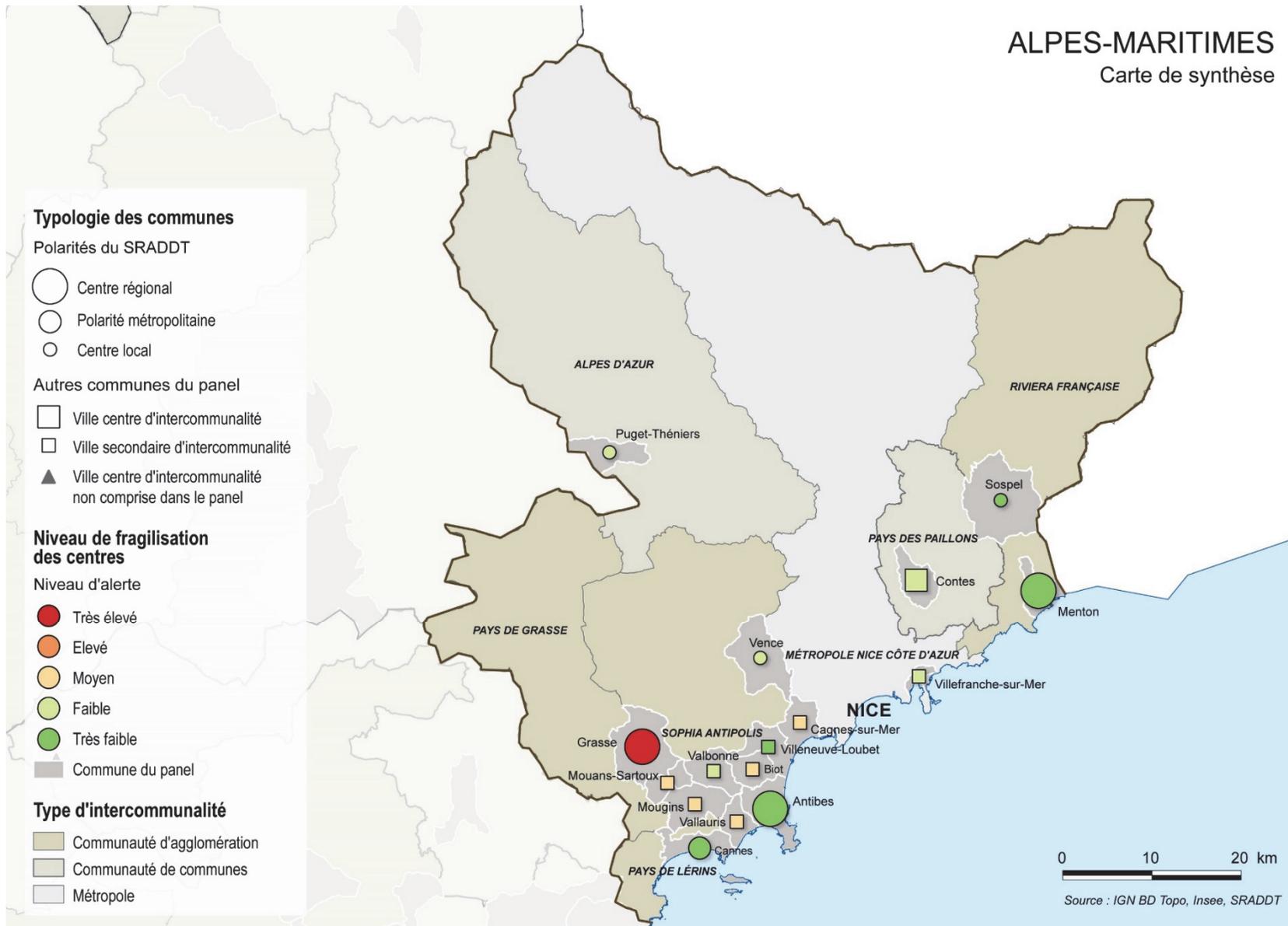
collectivité et le chiffrer : étude de faisabilité sur les îlots du centre ancien pour réhabiliter des logements et lutter contre la vacance et étude de programmation urbaine à l'échelle de la commune.

Outre ces études, la collectivité s'est également engagée dans la révision du POS et la réalisation d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), démontrant ainsi son ambition de changer radicalement l'image de Guillestre. Ces études menées à plus long terme s'achèveront par l'approbation de ces deux documents de planification, durant l'été 2017.

Dans le cadre du **Fond de soutien à l'investissement public local**, la commune a par ailleurs déposé en Préfecture un dossier de requalification de l'espace public du centre ancien qui a été retenu pour un montant de subvention de 133 840 €. L'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes est mobilisé dans ce projet pour produire du logement social dans le centre ancien. Enfin, les services de l'Etat (Préfecture, Direction départementale des territoires, Service territorial de l'architecture et du patrimoine, Agence régionale de santé...) sont fortement mobilisés pour réussir la revitalisation du centre bourg de Guillestre et s'engagent à accompagner le bailleur pour faciliter la réussite de son projet, y compris en apportant des subventions adaptées aux enjeux pour la production de logements sociaux.

ALPES-MARITIMES

Carte de synthèse



ALPES-MARITIMES : des centres largement dynamiques et sans grandes difficultés à l'exception de Grasse

Le département des Alpes-Maritimes compte 163 communes et près de 1 100 000 habitants en 2014.

Ce département est contrasté de par sa géographie entre territoires de montagne et de vallées (le haut-pays), territoires de la bande littorale très urbanisée en continuum et territoires du Moyen-Pays largement concerné par les villes centres d'intercommunalités et villes secondaires. Les centres régionaux et polarités métropolitaines localisées sur le littoral que sont Cannes, Antibes et Menton concentrent la population et sont dynamiques, alors que la commune de Grasse, centre régional, sous-préfecture et pôle majeur du Moyen Pays de l'ouest des Alpes-Maritimes se distingue par son niveau d'alerte élevé.

COMMUNES DES ALPES MARITIMES						
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé	
Type de commune						
centre Régional	2				1	3
Polarité métropolitaine	1					1
Centre local	1	2				3
Villes-centres d'intercommunalité		1				1
Villes secondaires d'intercommunalité	1	2	5			8
Total communes du panel	5	5	5	0	1	16

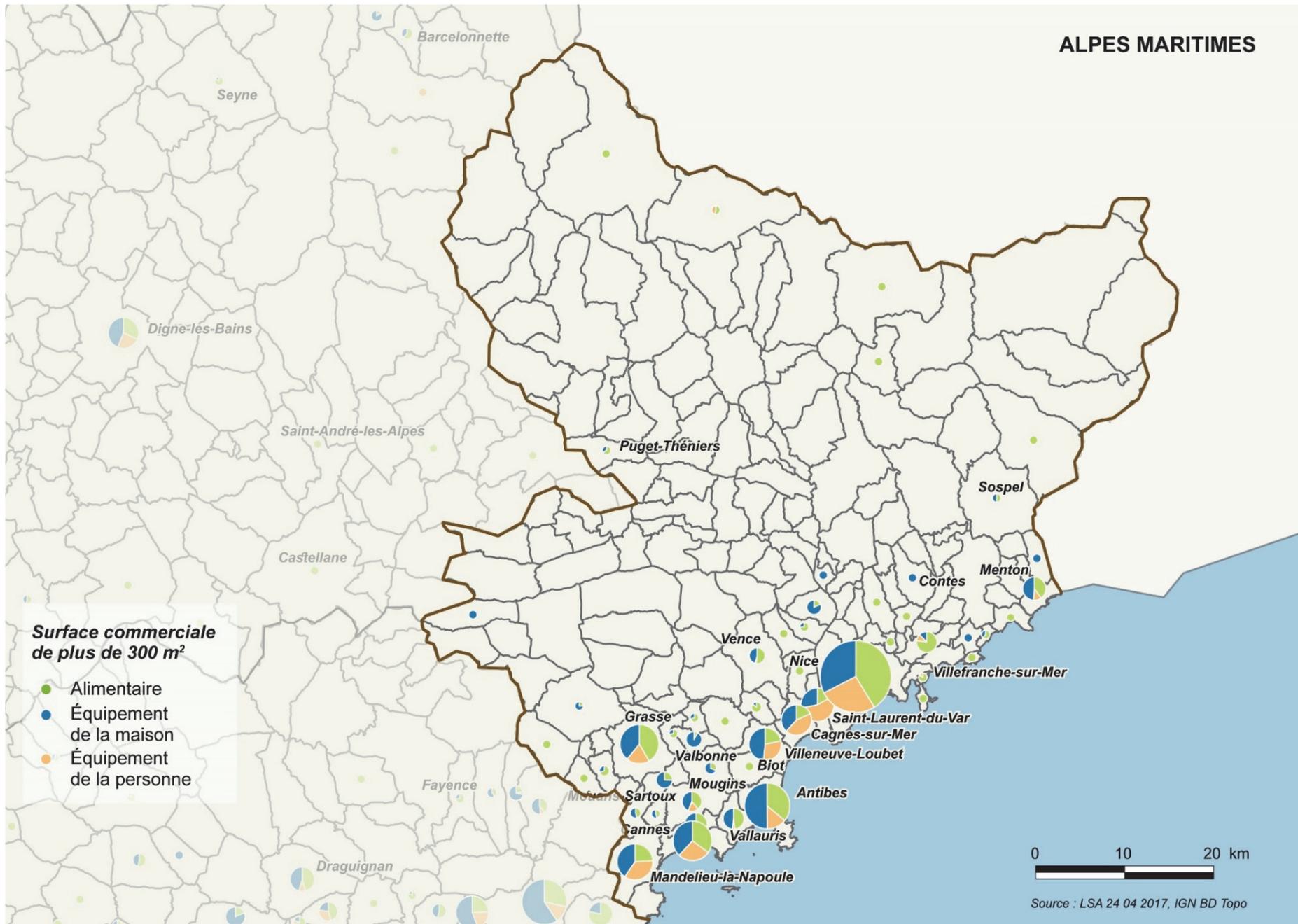
Une situation très favorable pour les polarités métropolitaine et centres régionaux du littoral, qui a un effet d'entraînement sur les communes secondaires proches.

La quasi-totalité (15 sur 16) des communes du panel ont un niveau d'alerte moyen à faible, dont un tiers sont en situation globalement favorable (niveau d'alerte très faible). Ces communes sont largement bénéficiaires de l'attractivité de la Technopole de Sophia Antipolis (communes de Valbonne, Villeneuve Loubet, Biot, Mougins, Mouans-Sartoux), seule Vallauris se distingue par des signes de fragilité (atonie démographique, population moins formée, parc moins attractif). Les communes de l'aire d'attraction des pôles

d'emplois métropolitains ou régionaux littoraux sont également en situation favorable : proximité de Nice (Villefranche sur Mer ou Cagnes qui lui sont limitrophes ou quasiment), Cannes ou d'Antibes. Ces communes touristiques ont des atouts balnéaires ou de villages historiques anciens, préservés, avec un héritage patrimonial et culturel valorisé. Enfin elles ont globalement connu une progression démographique dynamique : attractivité résidentielle pour actifs aisés aux revenus aisés ou supérieurs, attractivité pour les retraités également (proximité des services qu'offre la ville et qualité de vie de station touristique), peu de vacance du parc, bonne desserte malgré une accessibilité problématique (engorgements, flux domicile travail) Dans l'est du département, ou la géographie de vallées et plus prégnante, les villes et leurs centres jouent un rôle structurant car les déplacements sont moins aisés (Sospel, Contes)

Grasse, la seule commune du panel en situation de grande fragilité. Ville « balcon » des Alpes-Maritimes, ce centre régional concentre les difficultés : sociales (population peu formée, précarité), urbaines (quartiers d'habitat social, centre ancien dégradé en cours de requalification par des opérations urbaines d'envergure) et économiques malgré un positionnement et un rayonnement international reconnu autour de la filière parfums arômes senteurs saveurs. Pour plus de détails, lire le zoom consacré à Grasse (page 61).

ALPES MARITIMES



ALPES-MARTIMES : panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLÉS

Sur les 163 communes du Département des Alpes-Maritimes, 52 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (32% du total)

DEPARTEMENT: ALPES MARITIMES	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m ²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m ²)
Univers "Alimentaire"	524	29%	371 000	37%	707	1 002
Univers "Equipement de la maison"	342	19%	357 000	35%	1 043	1 265
Univers "Equipement de la personne"	960	53%	276 000	28%	288	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	1 826	100%	1 004 000	100%	550	735

Source LSA-données 2016 /Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les Alpes-Maritimes font partie des 20 départements français où l'offre commerciale des GMS dépasse le million de m². Le département cache de très fortes disparités géographiques, les pôles commerciaux étant très largement concentrés sur la façade littorale et son moyen pays. Ainsi, seulement un tiers des communes du département a au moins une GMS sur son territoire alors que pour les Bouches-du-Rhône, ce sont les trois-quarts...

Au-delà du pôle de Nice (première commune du département avec 180 GMS), de nombreuses communes du littoral accueillent des centres commerciaux de grande taille qui offrent des surfaces de vente de niveau régional, le littoral azuréen étant caractérisé par un continuum urbain densément habité : Antibes (environ 90 000 m² de surface de vente) avec le centre commercial Carrefour (38 boutiques), Cannes (67 000m²) et son pôle commercial de la Bocca, en continuité de celui de Mandelieu (56 000 m²), St Laurent du Var (près de 48 000 m²) avec Cap 3000 (Galeries Lafayette et boutiques), récemment rénové et étendu, Villeneuve-Loubet (plus de 46 000 m²). L'activité commerciale de ces centres commerciaux est soutenue par le tourisme en particulier sur les segments de l'équipement de l'alimentaire

(342m²/1000 habitant) et équipement de la maison (329 m²/100 hab). De récentes implantations (Polygone Riviera à Gagnes/Mer avec une locomotive Le Printemps) densifient encore l'offre et un projet de 60 000 m² de commerces est envisagé à Valbonne (Open Sky Shopping Center) au sein d'un complexe de bureau et de loisirs.

Incidences sur le commerce situé dans les centres

Grâce au tourisme et au cadre de vie exceptionnel qu'offre la plupart des communes des Alpes-Maritimes, les centres anciens sont généralement en situation favorable même si le commerce de centre-ville – fortement concurrencé par les nombreux centres commerciaux installés sur la bande littorale – est loin d'être florissant dans certaines communes. C'est notamment le cas des communes de Biot, Contes, Grasse, Mouans-Sartoux, Mougins et Vallauris. Aujourd'hui, c'est plus la dynamique d'ouverture ou de restructuration de centres commerciaux périphériques qui se concurrencent entre eux qui focalise l'attention que la situation de commerces des centres urbains...

Zoom sur Valbonne et son centre

Valbonne, localisée dans les Alpes-Maritimes est une ville secondaire d'agglomération dans l'armature urbaine du SRADDET, et compte 13 000 habitants. Elle fait partie des 24 communes de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis. Son évolution a été largement portée par la création en 1969 puis par le développement de la Technopole (2 400 hectares), première d'Europe, dont le périmètre concerne cinq communes dont Valbonne, son cœur. Le profil de « village » a donc sensiblement évolué avec l'implantation d'entreprises internationales, d'instituts de recherche et laboratoires, de structures La technopole totalise 36 300 emplois, 2 230 entités largement ouvertes à l'international, 4 000 chercheurs publics et 5 000 étudiants.

Dans ce contexte Valbonne bénéficie d'une forte attractivité et le dynamisme de la commune a été soutenu : l'accueil d'actifs et de familles ont généré une poussée périurbaine accentuée par un cadre de vie attractif et un bon niveau d'équipements (centre de vie, collèges, infrastructures de loisirs ...) dont le CIV (lycée international).

Les principaux noyaux villageois de Valbonne sont le vieux village, et le quartier Haut-Sartoux/Garbejaire sur la technopole. Le premier voit son équilibre menacé par une forte pression touristique qui déséquilibre les fonctions commerciales traditionnelles et de proximité et pénalise l'accès au logement des actifs. Le deuxième noyau d'habitat (45 % de la population communale y vit) accueille l'essentiel du parc social et ne constitue pas un véritable pôle animé.

L'attractivité résidentielle s'est de plus traduite par une forte consommation d'espaces, une pression foncière, et un habitat diffus qui a atteint les espaces boisés et paysagers.

L'enjeu pour Valbonne est donc de constituer des centralités dans une logique de « quartiers » : c'est la stratégie envisagée dans les nouvelles extensions (Les Clauzannes, Le Fugueiret) comme dans le tissu existant par le projet urbain « Sophia 2030 ». L'accessibilité, les déplacements et la desserte des pôles d'emplois sont une problématique majeure : accès à la Technopole depuis l'A8, déficit de stationnement, lisibilité et circulation viaire.

Le dynamisme de Valbonne, comparativement aux villes secondaires du panel, est positif et les signes de fragilité ne sont pas un facteur d'alerte. L'indice global d'attractivité élevé est essentiellement dû à la présence d'une

population jeune, active et constituée d'une forte proportion de cadres disposant d'un bon niveau de formation, et de hauts niveaux de revenus.

En conséquence les écarts de revenus sont notables entre les profils de population de la commune et sont facteurs de disparités sociales et spatiales. De même, si l'attractivité du pôle d'emplois Sophilopolitain est un atout pour la commune, un autre point de vigilance est lié à sa connectivité limitée et aux difficultés de déplacements.

Enfin le mode d'urbanisation périphérique et la proximité de nombreux pôles commerciaux accentuent les difficultés pour les commerces traditionnels de centre-ville. La commune contribue à cette « course » aux centres commerciaux avec le projet Open Sky Shopping Center (horizon 2019-2020): 60 000 m² de commerces, un hôtel et un pôle Entertainment (loisirs restauration) susceptible de concurrencer l'offre récemment renouvelée (Polygone Riviera et Cap 3000).

De plus, la vocation touristique du village génère de plus en plus de boutiques d'équipement de la personne, ou de la maison (antiquités), de commerces pour touristes, ou spécialisés sur des segments haut de gamme, qui contribuent à son animation et sa vitalité.

Zoom sur Grasse et son centre ancien

Grasse, ville sous-préfecture, est l'un des 14 « centres régionaux » du SRADDET, et compte 50 900 habitants. Siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui regroupe 23 communes, Grasse constitue un pôle attractif du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes. Sa position géographique en balcon de la méditerranée, avec de fortes déclivités lui confère un urbanisme particulier de ruelles et parcours sinueux.

Commune touristique, s'appuyant sur son atout historique de ville du Parfum et sur un cadre naturel de « porte » des Préalpes d'Azur (PNR), Grasse est également un pôle d'emplois majeur pour son bassin de vie, un pôle de services administratifs (Palais de justice) et de services (Centre hospitalier). La ville compte des entreprises à fort rayonnement, en particulier dans l'industrie du parfum et des arômes, ainsi que des formations supérieures et une plateforme technologique sur ces thématiques.

La récente réouverture de la ligne ferroviaire Cannes-Grasse contribue à renforcer son rôle de centre régional, le pôle multimodal de Grasse, localisé en fond de vallon, faisant l'objet d'un projet urbain de restructuration autour de la gare qui vise à renforcer ses liens avec le centre ancien et créer une polarité de services pour les usagers et habitants. Sa connectivité à l'aéroport international de Nice, à l'A8, et sa proximité de la technopole de Sophia-Antipolis sont des atouts en terme d'attractivité. Mais le dynamisme de Grasse pose question et la ville apparaît fragile avec un niveau d'alerte important comparativement aux autres pôles régionaux : Les écarts de revenus y sont élevés, avec entre 2008 et 2013 une faible progression des revenus, et une faible résistance au chômage. Les emplois créés sont insuffisants pour absorber la demande de la population active. L'attractivité résidentielle est essentiellement portée par la périphérie de la commune, qui reste déficitaire en termes de gisements d'emplois, ces derniers étant polarisés sur les communes littorales, sur l'axe Cannes Grasse ou sur la Technopole.

Le centre de Grasse est comparativement aux autres centres régionaux plutôt de petite taille (un peu plus de 10 hectares) mais il apparaît très dense. Avec

près de 5 000 habitants, il héberge 9% de la population communale. La fragilisation du parc de logements et celle de sa population sont hors normes : + 18 points pour la vacance, + 21 points pour la part des bas revenus ! La situation du commerce est plus mitigée : les commerces de proximité sont plutôt bien représentés, les commerces de rayonnement le sont moins. Au total, Grasse figure parmi les trois centres régionaux du SRADDT pour lesquels **le niveau d'alerte a été jugé « très élevé »**.

Le centre de Grasse est confronté à des problématiques de requalification et de restructuration, notamment dans sa partie où prédomine l'habitat ancien.

Le centre ancien et historique (en partie classé en PSMV) intègre un Quartier d'intérêt Régional dans sa partie nord est : L'habitat ancien y est dégradé, et la vacance plus élevée que dans le reste du centre.

A l'écart des parcours touristiques et commerciaux existants, ce sont surtout des familles monoparentales et isolées qui y vivent, avec des niveaux de formation faible. L'objectif du projet social et urbain est de restaurer l'attractivité de cette porte d'entrée du centre ancien par une requalification de l'habitat mais aussi par l'implantation d'un projet mixte (ZAC Martelly) porté par une locomotive (cinéma, 7 000 m² de commerces, un hôtel).

Le soutien au commerce du centre-ville est donc un élément clé de la stratégie de reconquête du centre ancien, pour apporter une offre de proximité aux habitants et pour soutenir l'activité des commerces en difficultés (turn-over, concurrence des surfaces commerciales de périphérie, difficultés de livraisons et d'accessibilité/stationnement).

BOUCHES-DU-RHÔNE

Carte de synthèse

Typologie des communes

Polarités du SRADDT

- Centre régional
- Polarité métropolitaine
- Centre local

Autres communes du panel

- Ville centre d'intercommunalité
- Ville secondaire d'intercommunalité
- ▲ Ville centre d'intercommunalité non comprise dans le panel

Niveau de fragilisation des centres

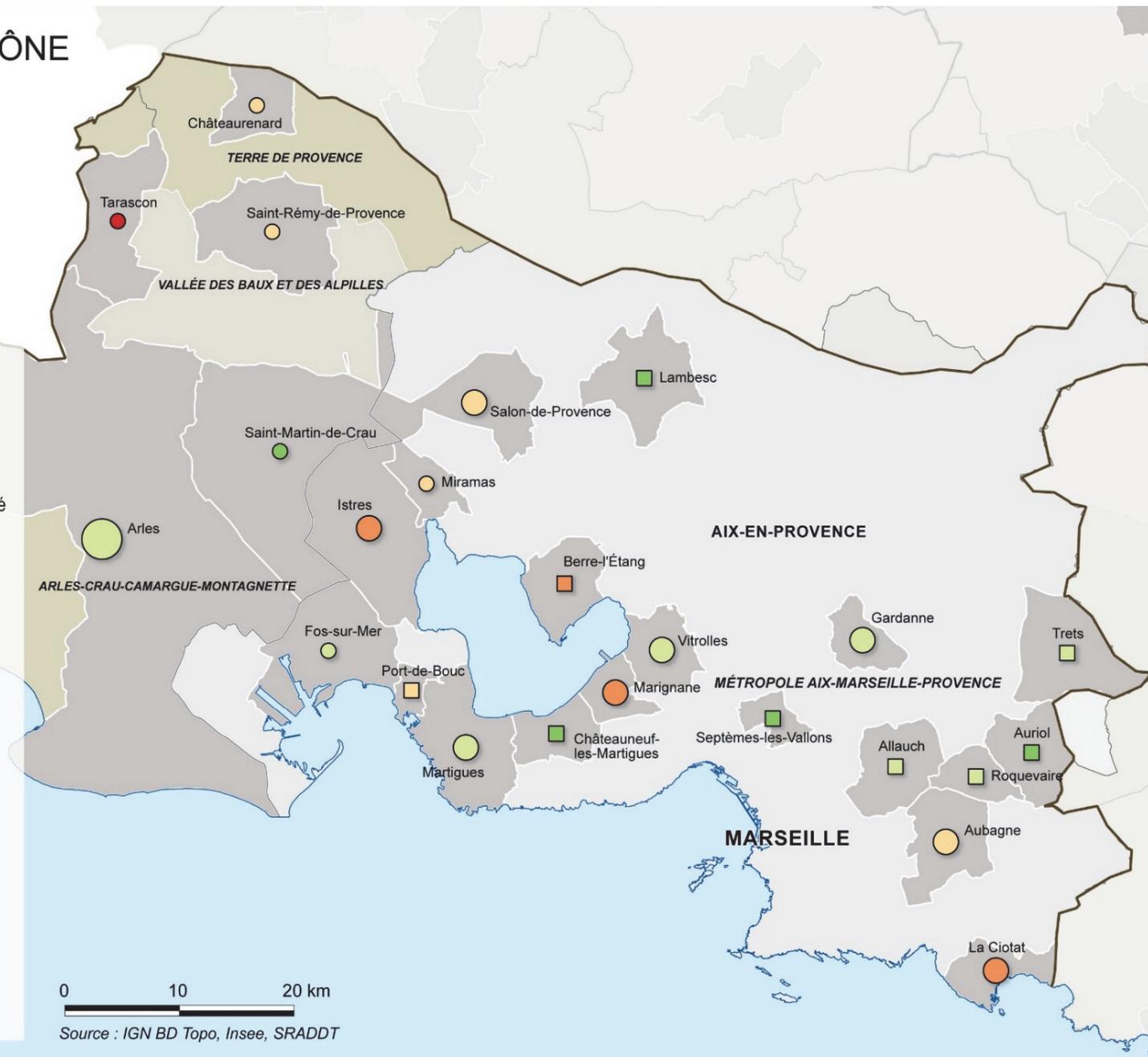
Niveau d'alerte

- Très élevé
- Élevé
- Moyen
- Faible
- Très faible

■ Commune du panel

Type d'intercommunalité

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes
- Métropole



BOUCHES-DU-RHÔNE : comme au niveau régional, un centre urbain sur cinq à mettre sous observation

Avec un peu plus de 2 millions d'habitants, Le département des Bouches-du-Rhône est le troisième département le plus peuplé au niveau national. C'est le département de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui compte le nombre le plus restreint d'intercommunalités : quatre contre sept dans les Alpes-Maritimes, huit dans les Alpes de Haute-Provence, neuf dans les Hautes-Alpes et enfin 13 dans le Var et le Vaucluse. Cette situation résulte de la création (en janvier 2016) de la métropole Aix-Marseille-en-Provence (AMP), fruit de la fusion de six intercommunalités. Cette dernière est devenue la métropole régionale la plus vaste (3 173 km²) et la plus peuplée (1, 876 million d'habitants). Parmi les 24 communes du panel situé dans le département, 19 appartiennent à AMP.

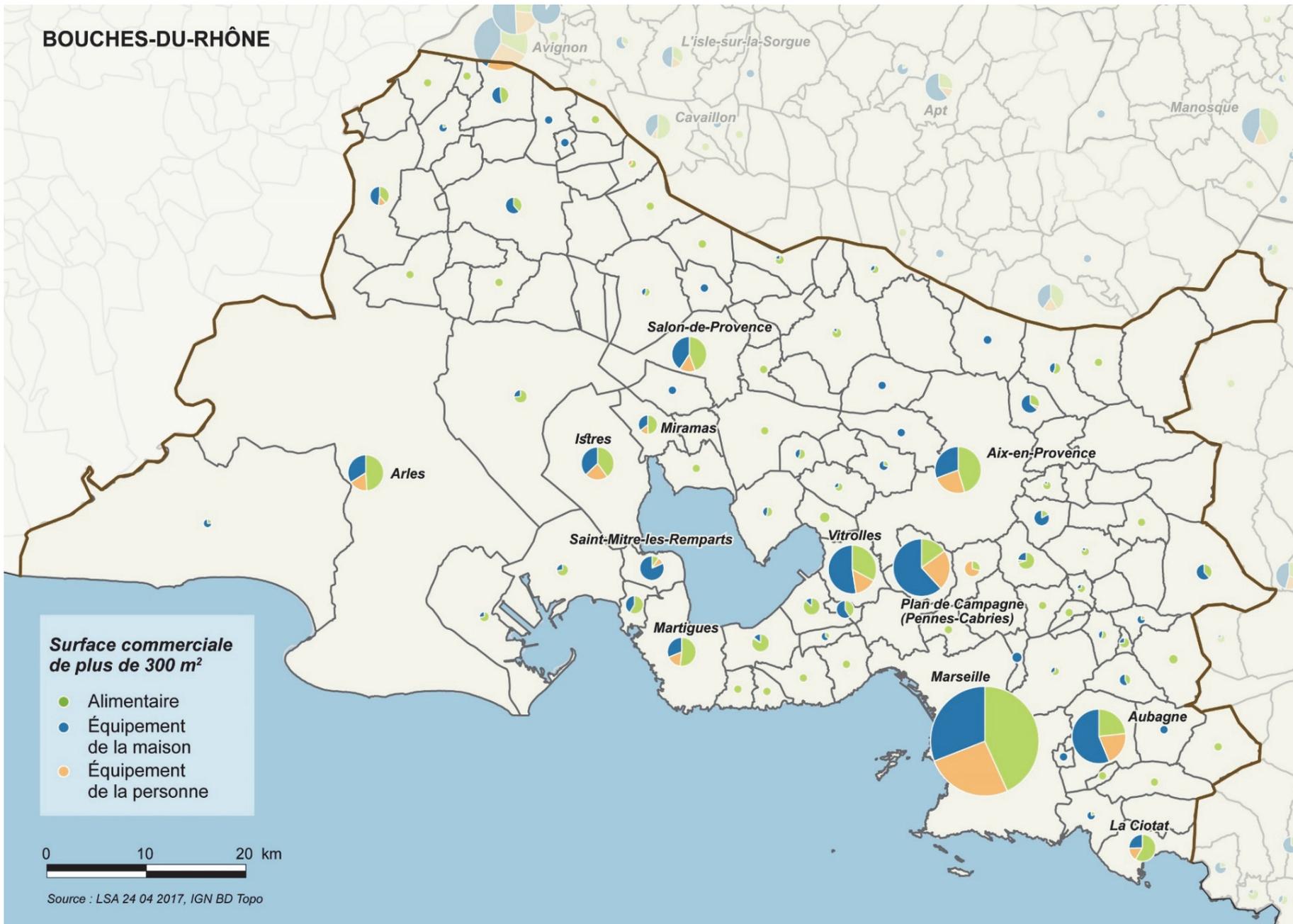
COMMUNES DES BOUCHES DU RHONE						
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé	
Type de commune						
centre Régional		1				1
Polarité métropolitaine		3	2	3		8
Centre local	1	1	3		1	6
Villes-centres d'intercommunalité						0
Villes secondaires d'intercommunalité	4	3	1	1		9
Total communes du panel	5	8	6	4	1	24

La proportion de centres urbains en difficulté (20%) est la même que celle constatée sur l'ensemble du panel. Outre le cas des trois polarités métropolitaines qui ont des centres en difficulté (**Marignane, Istres et la Ciotat**) et qui a déjà été évoqué, on notera que le centre urbain de **Berre l'Etang** est également crédité d'un niveau d'alerte « élevé ». Concernant le reste des communes d'AMP, la grande majorité des centres urbains ne présente pas de situations alarmantes notamment pour Lambesc, Trets, Septèmes-les-Vallons, Vitrolles, Allauch, Roquevaire, Auriol, et Fos-sur-Mer. Trois centres locaux (au sens du SRADDT) sont dans des situations intermédiaires (niveau d'alerte « moyen ») ; deux sont situés dans la Vallée des Baux (Chateaufort et Saint-Rémy) et un dans AMP (Miramas). Enfin, Port-de-Bouc (ville secondaire) est dans la même situation.

Pour ce qui concerne **Arles**, le niveau d'alerte de son centre urbain est jugé faible et son positionnement par rapport aux autres Centres Régionaux plutôt

bon. Evidemment, cette situation est liée à l'exceptionnel attrait touristique de son centre (Théâtre antique, les arènes, Fondation Van Gogh, place du Forum..) et aux festivités à résonance nationale (Félias, les « Rencontres d'Arles » festival international de la photographie). C'est aussi la capitale de la Camargue et un point d'étape pour les touristes qui la visite. Si le commerce de centre-ville se porte bien, le centre historique présente toutefois un niveau de paupérisation de la population assez important (35%) qui renvoie plutôt au contexte socioéconomique délicat de la commune. La part des bas revenus est supérieure de 8 points à la moyenne observée sur l'ensemble des communes du panel : 28% contre 20%.

Tarascon : les paradoxes d'un centre ancien de grande valeur et pourtant en péril Le centre de Tarascon ne manque pas de charmes (rues bordées d'arcades, maisons en pierre blonde) et son château Royal qui surplombe le Rhône est l'un des plus beaux châteaux médiévaux de France. Pourtant, le niveau d'alerte est jugé « **très élevé** » car le taux de vacance y est très élevé (21%), la paupérisation de la population extrême (48% de ménages à bas revenus) et le commerce anémié. Un paradoxe qui relève du gâchis et qui constitue un exemple flagrant de renoncement à un patrimoine prestigieux. Il convient de souligner que Tarascon est la commune qui présente le plus haut niveau de fragilités du panel...



BOUCHES-DU-RHÔNE : panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLÉS

Sur les 119 communes du Département des Bouches-du-Rhône, 84 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (70% du total)

DEPARTEMENT: BOUCHES DU RHONE	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m ²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m ²)
Univers "Alimentaire"	782	28%	719 000	40%	919	1 002
Univers "Equipement de la maison"	474	17%	647 000	36%	1 364	1 265
Univers "Equipement de la personne"	1 503	54%	427 000	24%	284	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	2 759	100%	1 793 000	100%	650	735

Source LSA-données 2016 /Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Après le Département du Nord (2,35 millions de m²), Le département des Bouches-du-Rhône est le deuxième département français en matière de surfaces commerciales de plus de 300m². Il totalise une offre de près de 1,8 million de m² pour un total de 2 759 établissements. C'est aussi le département de la région où la fréquence de présence des GMS est la plus forte : 70% des communes du département en possèdent au moins une contre seulement 46% dans le Var et 32% dans les Alpes-Maritimes). Elles constituent un réseau étendu et concentré sur quelques grands pôles urbains très équipés et ayant de vastes zones de chalandise densément peuplées. Ainsi, onze communes du département représentent 66% des surfaces totales. Parmi les zones commerciales, il convient de citer la célèbre zone de Plan-de-Campagne qui figure parmi les plus grandes zones commerciales d'Europe avec environ 140 000 m² de surface dont les deux tiers affectés aux biens d'équipement de la maison. Ainsi, dans les Bouches-du-Rhône et plus spécialement sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence, les GMS présentent la particularité de former un réseau serré d'établissements et de constituer de fortes concentrations dans le cadre de grandes zones commerciales hyper attractives. La dernière en date est le village des marques de Miramas qui a ouvert ses portes en avril 2017 et qui regroupe 120 boutiques dans le secteur de l'équipement de la personne. Un panorama qui pose la question de la

concurrence / complémentarité de ces pôles entre eux, mais aussi de la concurrence pôles périphériques (très présents dans la métropole) et pôles de centre-ville. Les grandes zones commerciales se situent essentiellement entre Aix et Marseille, sur les rives de l'Etang de Berre, dans la vallée de l'Huveaune et dans une moindre mesure autour de Salon. La densité paraît plus faible en pays d'Arles et dans le Nord du département.

Incidences sur le commerce situé dans les centres

Face à l'offre importante des centralités périphériques et à celle des deux grands centres urbains de la métropole (Aix et Marseille), le petit commerce des autres centres urbains ont quelque peu du mal à proposer une offre commerciale viable... Berre-l'Etang, Miramas et Port-de-Bouc sont des centres dévitalisés qui présentent une situation commerciale très avancée (peu d'offre et peu de diversité). Une dévitalisation commerciale également liée au niveau de fragilisation sociale des habitants résidant dans le centre. D'autres centres se trouvent en situation commerciale difficile pour des raisons diverses : Allauch (commune « dortoir »), La Ciotat (forte concurrence des GMS, proximité de la Valentine et des Paluds), Tarascon (commune et centre confrontés à une situation socioéconomique très délicate) et Marignane-Vitrolles (forte concurrence des zones commerciales de Vitrolles avec 100 000 m² d'offre GMS)

Zoom sur Lambesc et son centre

Situé dans le département des Bouches-du-Rhône, Lambesc est le chef-lieu de canton de Pélissanne. La commune fait partie de la Métropole Aix-Marseille Provence qui regroupe 92 communes pour 1,8 million d'habitants. Avec ses 9.335 habitants et 2.219 emplois, elle se positionne en tant que ville secondaire de métropole.

A proximité des importants bassins d'emplois, Lambesc attire de nombreux cadres et professions intellectuelles supérieures dont le niveau de vie est plutôt élevé, ce qui explique sa dynamique résidentielle et démographique favorable. Mais, hormis son rôle de commune résidentielle, la ville est économiquement peu attractive avec une faible densité d'emplois. Le niveau d'équipements de la commune en commerces et services est faible par rapport à l'ensemble des 100 communes étudiées. Malgré la présence d'un important patrimoine historique, sa fonction touristique est aujourd'hui peu mise en valeur.

Le centre de Lambesc a une superficie de 10 hectares, légèrement plus petit que la moyenne des autres villes secondaires (14 hectares). Sa population est estimée à environ 2.000 habitants, soit 22% de la population communale (contre 17% en ce qui concerne la moyenne des villes secondaires). Le centre de Lambesc présente un très faible niveau d'alerte, avec un faible taux de vacance dans le parc de logement et une part de ménages à bas revenus peu importante comparée à la moyenne du groupe des villes secondaires. La situation commerciale du centre de Lambesc est mitigée : par rapport à la

faiblesse du niveau d'équipement de la commune dans son ensemble, le centre-ville de Lambesc semble être mieux équipé avec une densité commerciale et une diversité de l'offre dans la moyenne. Sans être en situation de dévitalisation commerciale, la faible présence des commerces « rayonnants » (habillement, ameublements) et de commerces de proximité (bars, restauration rapide) rend le centre-ville peu attractif.

Le centre ancien de Lambesc a fait l'objet de travaux de rénovation urbaine menés par la municipalité et/ou l'ancienne communauté d'agglomération du pays d'Aix. En 1991, la commune de Lambesc a engagé, à la faveur d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), une « opération façades » qui se poursuit actuellement en centre-ville (ravalement des façades donnant sur le domaine public, restauration des éléments architecturaux remarquables, etc.).

Zoom sur Marignane et son centre

Marignane, près de 34 000 habitants, est la ville centre du bassin Ouest de l'ex communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Le tissu urbain de la commune juxtapose des lotissements, des ensembles de logements collectifs, des activités économiques industrielles ou logistiques, liées en grande partie à l'aéroport. Elle fait partie des 9 « polarités métropolitaines » du SRADDT.

La commune dispose d'un bassin d'emploi très dynamique malgré la crise, avec la création de près d'un quart d'emplois supplémentaires depuis 2008. Quasiment tous les secteurs progressent, mais la plus importante création d'emplois concerne l'industrie manufacturière, et plus particulièrement l'aéronautique. Elle forme avec Vitrolles un pôle d'emplois industriels et tertiaires, notamment de par la présence de grandes entreprises (Eurocopter, Aéroport etc.). Cette spécialisation explique la surreprésentation des emplois industriels et faiblement qualifiés à Marignane, ainsi que la présence importante d'emploi « cadres ». Les taux d'activités et les taux d'emplois y sont élevés témoignant du dynamisme économique de la zone. De par la présence de l'aéroport Marseille Provence sur son territoire, la commune demeure très facilement accessible pour les déplacements de longues distances. Par ailleurs, le réseau de transports collectifs urbains est en nette voie d'amélioration tout comme le réseau interurbain (gares) permettant à la commune un accès aisé.

Toutefois, Marignane est une commune dont la population a des revenus relativement faibles où seul un ménage sur deux est imposé. Elle connaît par ailleurs des écarts de revenus important ainsi que des revenus médians bas (près de 20% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté contre 16,6% à l'échelle de la France Métropolitaine).

Le centre qui héberge 11% de la population de la commune connaît de fortes problématiques en matière d'habitat et de précarité. Il est entièrement situé en zone prioritaire de la politique de la ville et l'habitat ancien y est fortement dégradé avec un taux de parc privé potentiellement indigne jusqu'à 4 fois supérieur à la moyenne de la Métropole Aix Marseille Provence.

Une intervention Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), cofinancée par l'ANRU, est en cours. Le montant initial du PNRQAD s'élève à plus de 65 millions d'euros. D'une durée de sept ans, ce programme prévoit le traitement de 388 logements (objectifs OPAH RU inclus) dont 139 dans le cœur historique dont 142 logements sociaux. Il programme également le traitement des espaces publics et des équipements ainsi qu'une intervention de redynamisation commerciale et la dynamisation de la vie sociale du territoire. Une soixantaine de logements seront démolis.

Le PNRQAD s'accompagne d'une OPAH renouvellement urbain. Celle-ci porte sur le centre historique. Démarrée en 2012 pour une durée de cinq ans, elle vise l'amélioration de 235 logements dont 125 propriétaires bailleurs (dont 105 à loyers maîtrisés). Elle s'appuie sur une politique foncière d'acquisitions publiques engagée depuis plusieurs années par la Ville.

VAR

Carte de synthèse

Typologie des communes

Polarités du SRADDT

- Centre régional
- Centre local

Autres communes du panel

- Ville centre d'intercommunalité
- Ville secondaire d'intercommunalité
- ▲ Ville centre d'intercommunalité non comprise dans le panel

Niveau de fragilisation des centres

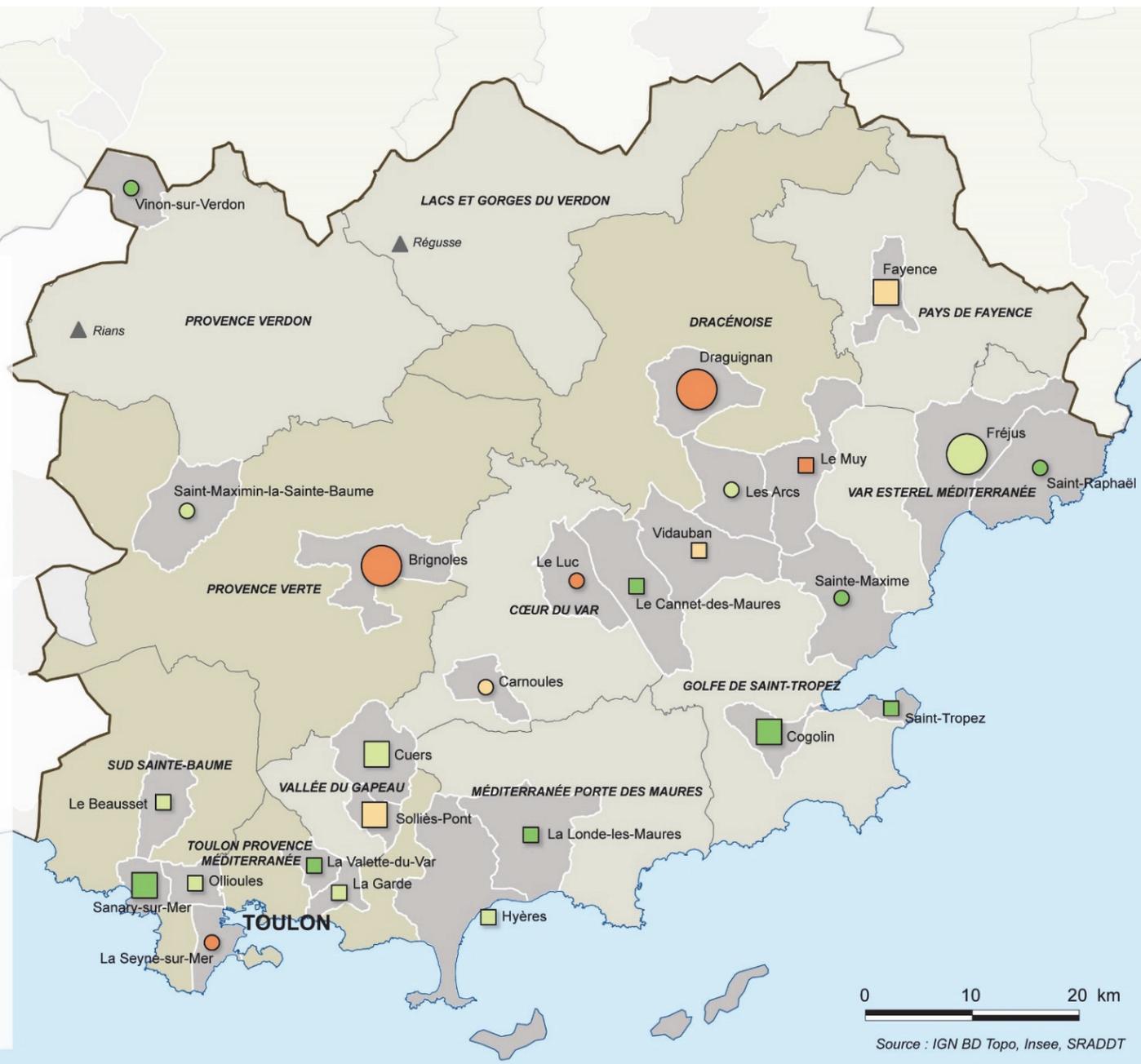
Niveau d'alerte

- Très élevé
- Élevé
- Moyen
- Faible
- Très faible

■ Commune du panel

Type d'intercommunalité

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes
- Métropole



VAR : des centres en situation de fragilité dans le cœur du département

Le Var compte au 1^{er} janvier 2014 plus d'un million d'habitants, qui se répartissent sur un peu moins de 6 000 km². On compte donc en moyenne 174 habitants au km², mais il existe de grandes disparités entre le sud, le centre et le nord du département. Ainsi, la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée affiche une densité de près de 1 200 habitants au km², alors que Lacs et Gorges du Verdon, EPCI limitrophe des Alpes-de-Haute-Provence, compte à peine 15 habitants au km². Au 1^{er} janvier 2017, il existe douze intercommunalités sur le territoire, cinq Communautés d'agglomération et sept Communautés de communes. Vingt-six communes varoises sont concernées par l'étude, regroupant près de 480 000 habitants, soit près de la moitié de la population du département. Trois sont identifiées par le SRADDT comme des centres régionaux, huit comme des centres locaux, cinq comme des villes-centres d'EPCI et dix comme des villes secondaires d'EPCI. Aucune de ces localités ne voit son centre présenter de situation alarmante à proprement parler. En revanche, les cœurs de ville de La Seyne-sur-Mer, de Brignoles, du Luc, de Draguignan et du Muy montrent des signes de fragilité.

COMMUNES DU VAR						
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé	
Type de commune						
centre Régional		1		2		3
Centre local	3	2	1	2		8
Villes-centres d'intercommunalité	2	1	2			5
Villes secondaires d'intercommunalité	4	4	1	1		10
Total communes du panel	9	8	4	5	0	26

Deux centres régionaux sur les trois étudiés présentent un niveau d'alerte élevé

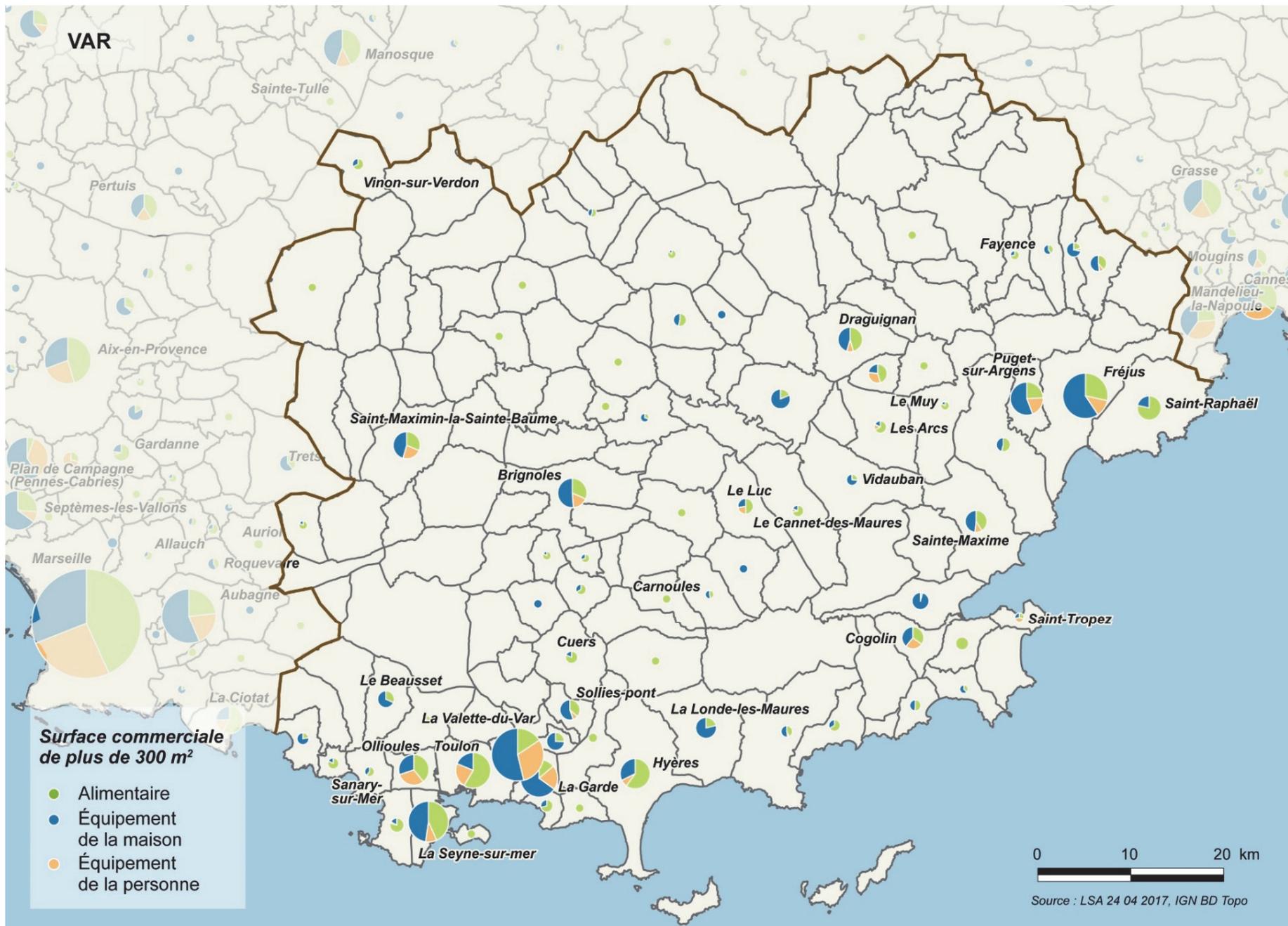
Brignoles et Draguignan sont deux des centres régionaux du département. Si le cœur de ville de Brignoles affiche une certaine vitalité commerciale, les ménages en situation de pauvreté y sont surreprésentés et la vacance y est trois fois plus fréquente qu'ailleurs dans la commune. A Draguignan, le même constat peut être effectué, ajouté à une situation du commerce en centre-ville moins favorable. Ces communes s'inscrivent dans un contexte de fort développement de la périurbanisation qui voit offre de logements et souvent offre commerciale se localiser aux portes de ces communes. Le cœur de la ville de La Seyne-sur-Mer, seconde commune la plus peuplée du département affiche également un niveau d'alerte élevé, avec notamment un déficit important de commerces et de services de rayonnement. Ici,

c'est le choc ancien de la fermeture des chantiers navals et ses conséquences sur l'innervation du tissu urbain couplé à un profil traditionnellement populaire du peuplement de ce centre qui expliquent ce niveau d'alerte important, malgré le positionnement de la ville au bord de la Rade de Toulon

La situation très favorable des communes littorales hors Toulon Provence Méditerranée est à relativiser

Toutes les communes littorales n'appartenant pas à l'agglomération toulonnaise ont un centre en bonne voire en excellente santé selon la méthodologie employée.

En premier lieu, ces communes bénéficient toutes d'une attractivité touristique certaine, et leur offre commerciale est essentiellement dimensionnée pour l'été, surdimensionnée donc par rapport à la population permanente. Ceci contribue à ce que les indicateurs dans ce domaine affichent des valeurs plutôt favorables, même si dans certains cas, l'hiver voit beaucoup de ces communes subir la fermeture saisonnière de nombre de commerces et services privés. Ce constat se consolide en apparence d'une faible vacance et d'une population au profil moins défavorisé mais doit se mettre en relation avec les caractéristiques du marché du logement dans le Var, particulièrement tendu dans les localités situées sur les rives de la Méditerranée. Cette configuration, quelque peu brouillée par l'impact des résidences secondaires, limite de fait la vacance et exclut, au moins en partie, les ménages les plus fragiles économiquement.



VAR : panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLÉS

Sur les 153 communes du Département du Var, 70 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (46% du total)

DEPARTEMENT: VAR	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m²)
Univers "Alimentaire"	545	32%	433 000	39%	795	1 002
Univers "Equipement de la maison"	383	22%	475 000	42%	1 241	1 265
Univers "Equipement de la personne"	787	46%	212 000	19%	270	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	1 715	100%	1 120 000	100%	654	735

Source LSA-données 2016 /Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le Var fait partie des 20 départements dont l'offre proposée par les GMS dépasse le million de m² : avec 1,12 million de m², il se classe au 18ème rang. Le réseau des GMS quadrille bien le territoire puisque près d'une commune sur deux en accueille au moins une. Seules les Bouches-du-Rhône ont une fréquence de présence des GMS supérieure (70%).

Les surfaces de vente sont toutefois majoritairement concentrées dans deux intercommunalités : Toulon Provence Méditerranée et Var Estérel Méditerranée. La Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée, forte de 450 000 habitants, avec notamment deux grandes zones concentrant activités et commerces à l'est et à l'ouest de Toulon, regroupe environ 40 % de la surface commerciale du département. La seconde, peuplée par 110 000 habitants, avec la polarité Fréjus – Puget-sur-Argens, en accueille près de 20 %. Les 40 % restants se distribuent notamment entre Draguignan, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et Brignoles. Ainsi, TPM concentre plus de la moitié de la surface de vente de cet univers. En termes de ratio entre surface de commerce et nombre d'habitants, Var Estérel Méditerranée et le Golfe de Saint-Tropez affichent des valeurs

particulièrement élevées dans le contexte varois, en raison d'un équipement commercial qui s'adapte à la fréquentation estivale qui peut multiplier par trois ou quatre la chalandise de ces commerces.

Incidences sur le commerce situé dans les centres

Au regard des indicateurs de vitalité commerciale, aucun centre-ville varois concerné par l'étude ne présente de problème particulier de sous-dimensionnement ou de manque de potentiel. En revanche, ils sont plusieurs à afficher un déficit assez prononcé en termes de nombre et de densité des commerces de proximité, comme Le Beausset, Cuers ou La Garde. Chacune de ces communes se trouve à proximité (forte pour La Garde, plus relative pour les deux autres communes) d'une zone commerciale importante. La Valette-du-Var constitue en quelque sorte un contre-exemple, avec un centre en bonne santé commerciale malgré de grandes zones commerciales en périphérie. Pour La Seyne ou Fréjus, c'est plutôt les commerces de rayonnement qui font défaut dans les centres.

Zoom sur La Seyne-sur-Mer et son centre

La Seyne-sur-Mer se situe dans le sud-ouest du Var, sur le littoral méditerranéen, au sud de la Rade Toulon. Elle appartient à la Communauté d'agglomération et bientôt métropole de Toulon Provence Méditerranée. Au 1^{er} janvier 2014, la commune compte près de 65 000 habitants, ce qui en fait la seconde localité la plus peuplée du département.

La commune affiche un dynamisme démographique important. Elle a connu un accroissement conséquent sur la période la plus récente, sous l'effet d'un solde migratoire largement favorable. Celui-ci se relie à une politique volontariste en matière de construction, en particulier localisé sur le site des anciens chantiers navals (fermés en 1986) proche du centre ancien de la commune et au nord de la commune, dans et autour du Programme de Rénovation Urbaine de l'ex-ZUP Berthe. Par conséquent, le poids des ménages installés depuis moins de cinq ans dans leur logement est élevé.

La part des jeunes adultes est importante, et le niveau de formation en progression. Le chômage a peu augmenté entre 2008 et 2013, mais il demeure à un niveau plutôt fort. Conséquence partielle, une part non négligeable de la population reste vulnérable. Les cas de pauvreté monétaire sont fréquents et le revenu médian faible. La Seyne-sur-Mer est peu pourvue en commerces et en emplois, sauf sur le nord de la commune (zone d'activités et zone commerciale) et sur la Rade (zone d'activité portuaire en lisière nord du centre ancien). Son attractivité économique est par conséquent limitée. La commune compte également peu de lits touristiques.

Le centre de La Seyne-sur-Mer, blotti au fond de la Rade de Toulon, s'étend sur 40 hectares, ce qui en fait l'un des plus grands parmi ceux concernés par l'étude. Près de 7 000 personnes y vivent, soit 10 % de l'ensemble des Seynois. Cette proportion est plutôt faible au regard de ce qui est mesuré dans le panel des centres locaux, mais s'explique par la grande taille de l'ensemble de la

commune et son peuplement important. Elle peut notamment s'expliquer par une paupérisation marquée (39 % des ménages à bas-revenus contre 32 % en moyenne) et par un niveau de vacance assez important des logements, souvent anciens et sans confort, qui nuisent clairement à l'attractivité des lieux.

Le centre-ville pèse peu dans l'ensemble de l'offre commerciale de la commune, et paraît particulièrement sous-doté en commerces et services de rayonnement. Ce cumul de facteurs défavorables en fait un centre avec un niveau d'alerte élevé, par ailleurs concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au titre des Opérations d'Intérêt Régional.

Les difficultés actuelles du centre de La Seyne-sur-Mer trouvent essentiellement leur origine dans le déclin, à la fin des années 1980, des chantiers navals de la commune. Le périmètre accueillait le site de production des chantiers et de nombreuses entreprises sous-traitantes, et une grande partie des ouvriers y logeait. On y comptait alors de nombreux équipements de gamme supérieure et une vie associative intense. À la fermeture des chantiers, le centre-ville s'est retrouvé avec l'omniprésence de cette friche industrielle qui rappelait à la mémoire de chacun ce déclin mais marquait aussi le paysage par des bâtiments fermés et dégradés. La commune s'est ainsi retrouvée segmentée, le cœur de ville étant coupé de ses quartiers périphériques au sud, perdant ainsi son rôle de centralité. La création de zones commerciales à l'entrée nord de la ville a également été un coup dur pour l'attractivité et le dynamisme du quartier.

Zoom sur Sainte-Maxime et son centre

Sainte-Maxime est une commune de l'est du Var, se situant dans le Golfe de Saint-Tropez, dont elle est la localité la plus peuplée avec 14 000 habitants au 1^{er} janvier 2014, même si cette valeur est à relativiser du fait notamment de l'impact des résidences secondaires sur la population moyenne présente dans la municipalité. Elle appartient au panel des centres locaux.

Sainte-Maxime a connu un accroissement démographique assez soutenu depuis cinquante ans, sa population ayant été multipliée par 2,6 depuis 1968. Se trouvant au sein d'un territoire particulièrement prisé des estivants, la commune bénéficie d'un certain niveau d'attractivité, qui se traduit notamment par une importante densité en commerces et en lits touristiques. Il existe des déséquilibres marqués parmi les ménages maximois en termes de revenus et la proportion de chômeurs parmi les actifs a connu une hausse entre 2008 et 2013. La population ne paraît néanmoins pas particulièrement fragile, avec notamment peu de familles monoparentales et de travailleurs en emploi précaire. Sainte-Maxime pâtit en revanche d'une faible connectivité, se situant notamment à plus d'une heure et demie d'une gare TGV et à quarante minutes de la gare TER la plus proche. Le marché du logement tendu de l'est varois permet en partie de limiter la vacance des logements, mais engendre des niveaux importants de surpeuplement des résidences principales.

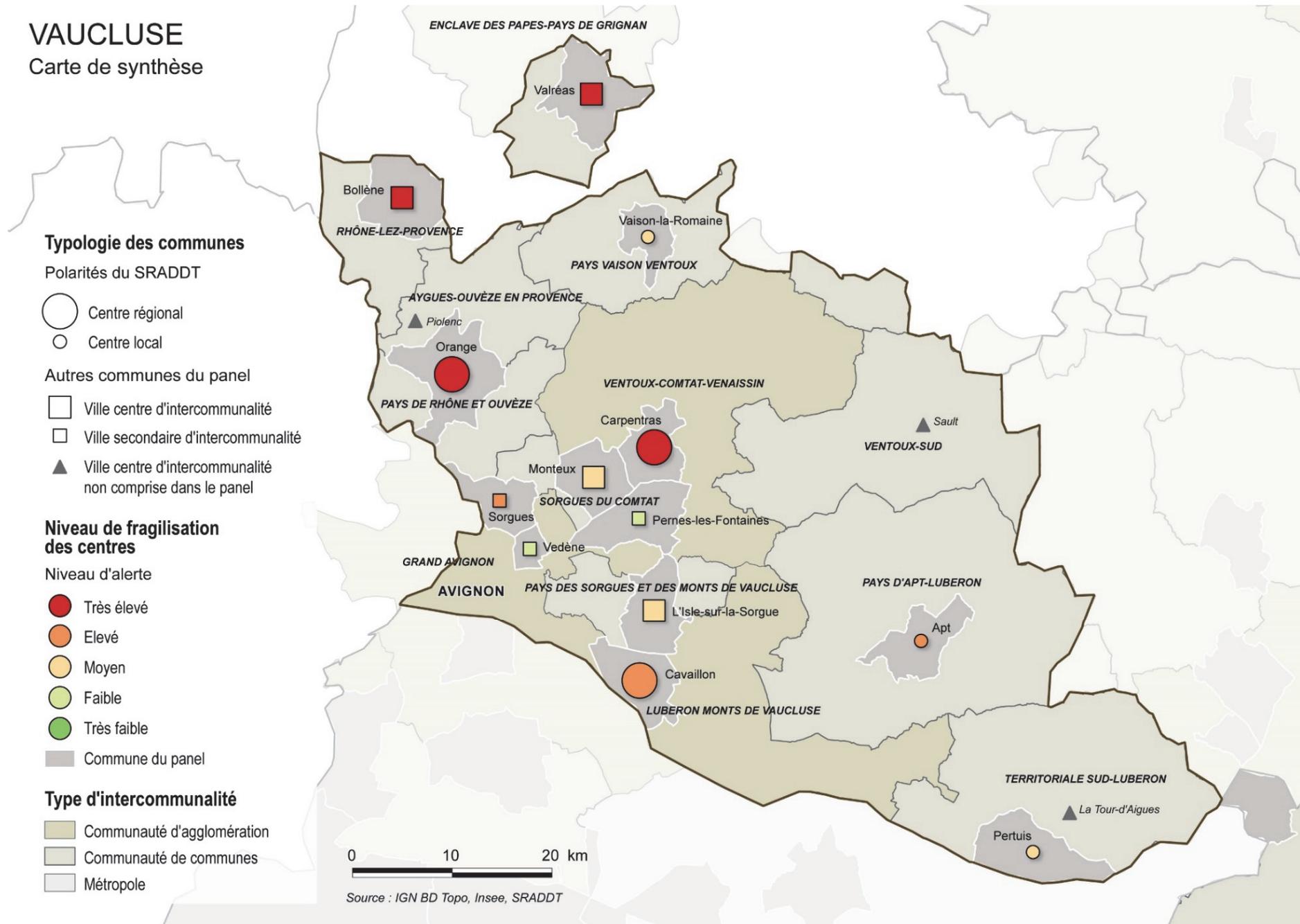
Le centre de Sainte-Maxime s'étend sur 22 hectares et s'avère donc être plutôt grand (17 hectares en moyenne pour les communes du panel "centres locaux"). Moins de 800 personnes y vivent, ce qui en fait un centre pesant peu dans la population totale de la commune (environ 6 % des Maximois y résident). La zone apparaît donc quelque peu sous-dimensionnée pour une ville qui a connu un accroissement démographique soutenu au cours des cinquante dernières années. En effet, la population de la commune a été multipliée par 2,6, contre 1,8 en moyenne pour les centres locaux. Sainte-Maxime a été particulièrement

attractive pour les personnes âgées, surreprésentées dans le centre. Le périmètre n'affiche aucun motif d'alerte particulier, mais cette situation est à nuancer. Le taux de vacance est très faible (6 % contre 15 % pour l'ensemble des centres), dans le contexte tendu du marché du logement du Golfe de Saint-Tropez. Cette configuration limite mécaniquement le niveau de vacance, et la faiblesse de celui-ci est parfois vue comme une problématique, limitant le renouvellement de la population. Les ménages à bas-revenus sont également sous-représentés par rapport au reste des zones étudiées (21 % contre 32 %), les populations les plus précaires ne pouvant, au moins en partie, que difficilement s'installer du fait des prix de l'immobilier pratiqués.

Le centre de Sainte-Maxime affiche une vitalité commerciale certaine, jouant son rôle de moteur économique de la commune, avec une densité et une diversité importantes de l'offre. L'équipement est dimensionné pour la fréquentation estivale mais de l'importance est accordée au maintien des commerces et des services de proximité en cœur de ville, ce qui est à mettre en relation avec la forte proportion de personnes âgées, moins mobiles que la moyenne. Cette bonne santé peut notamment être expliquée par les moyens mis en œuvre par la commune pour dynamiser son centre et le rendre attractif. Dans le Golfe de Saint-Tropez, l'offre en grands commerces est davantage concentrée à Cogolin, ce qui, du fait des difficultés à se déplacer dans la zone, en particulier l'été, joue également en faveur du commerce de centre-ville maximois.

VAUCLUSE

Carte de synthèse



VAUCLUSE : des centres en grosse difficulté

Le Département du Vaucluse couvre une superficie de 3 567 km² pour une population de près de 550 000 habitants. Il compte 151 communes et 15 intercommunalités dont trois sont à cheval avec les départements de la Drôme (Enclave des papes – pays de Grignan), des Bouches-du-Rhône (Pays d’Aix) et du Gard (Grand Avignon). L’aire urbaine d’Avignon couvre près de la moitié de la superficie du Vaucluse et déborde en effet sur les départements voisins des Bouches-du-Rhône et du Gard. Elle regroupe, dans sa partie vaclusienne, les trois quarts de la population départementale. C’est le long du couloir rhodanien que l’urbanisation se développe le plus, même si la basse vallée de la Durance concentre également la population avec les pôles de Cavaillon et Pertuis. Sur les 13 communes présentes dans notre panel, trois sont référencées comme centres régionaux (Orange, Carpentras et Cavaillon), trois comme centres locaux (Vaison-la-Romaine, Apt et Pertuis), le reste des communes concernées sont des villes centres ou secondaires d’intercommunalité.

COMMUNES DU VAUCLUSE						
Niveau Alerte des centres ==>	très faible	faible	moyen	élevé	très élevé	
Type de commune						
centre Régional				1	2	3
Centre local			2	1		3
Villes-centres d'intercommunalité						0
Villes secondaires d'intercommunalité		2	2	1	2	7
Total communes du panel	0	2	4	3	2	13

Un Nord-Vaucluse fragile : Un niveau d’alerte « très élevé » pour Valréas, Bollène, Orange et Carpentras

L’attention se porte sur les centres des villes du Nord-Vaucluse (Valréas, Bollène, Orange et Carpentras) qui présentent des niveaux de fragilisation très élevés. Il faut cependant nuancer la situation de ces centres. Tout d’abord on note le cas alarmant de Carpentras qui montrent de grandes fragilités sur tous les plans (Logement, précarité sociale et vitalité commerciale) alors que le niveau de fragilité du centre d’Orange s’explique par une très forte fragilité du parc de logement, quand le niveau de fragilité de Bollène et Valréas s’expliquent davantage par une fragilité sociale et commerciale des centres.

Une vigilance à conserver pour Cavaillon, Sorgues et Apt

Ces trois communes affichent un niveau d’alerte élevé, mais là encore il convient de nuancer la situation d’Apt dont le niveau de fragilité concerne la précarité sociale et la fragilité du parc de logement dans le centre, alors que Sorgues et Cavaillon s’illustrent par une dévitalisation commerciale très importante. Il faut par ailleurs noter que le niveau élevé de fragilité sociale de Cavaillon concerne également l’ensemble de la commune.

Des centres qui résistent et maintiennent une bonne vitalité

Les spécificités touristiques de Vaison-la-Romaine et de l’Isle-sur-la-Sorgue permettent à leur centre de conserver un bon dynamisme et une forte vitalité commerciale, bien que saisonnière. Pertuis et Monteux en tant que centre local et ville centre d’intercommunalité se maintiennent et font figure de profil moyen. Enfin deux centres vaclusiens tirent leur épingle du jeu, en grande partie grâce à de faibles taux de vacance et un niveau de vie des habitants plus élevé : Pernes-les-Fontaines et Vedène

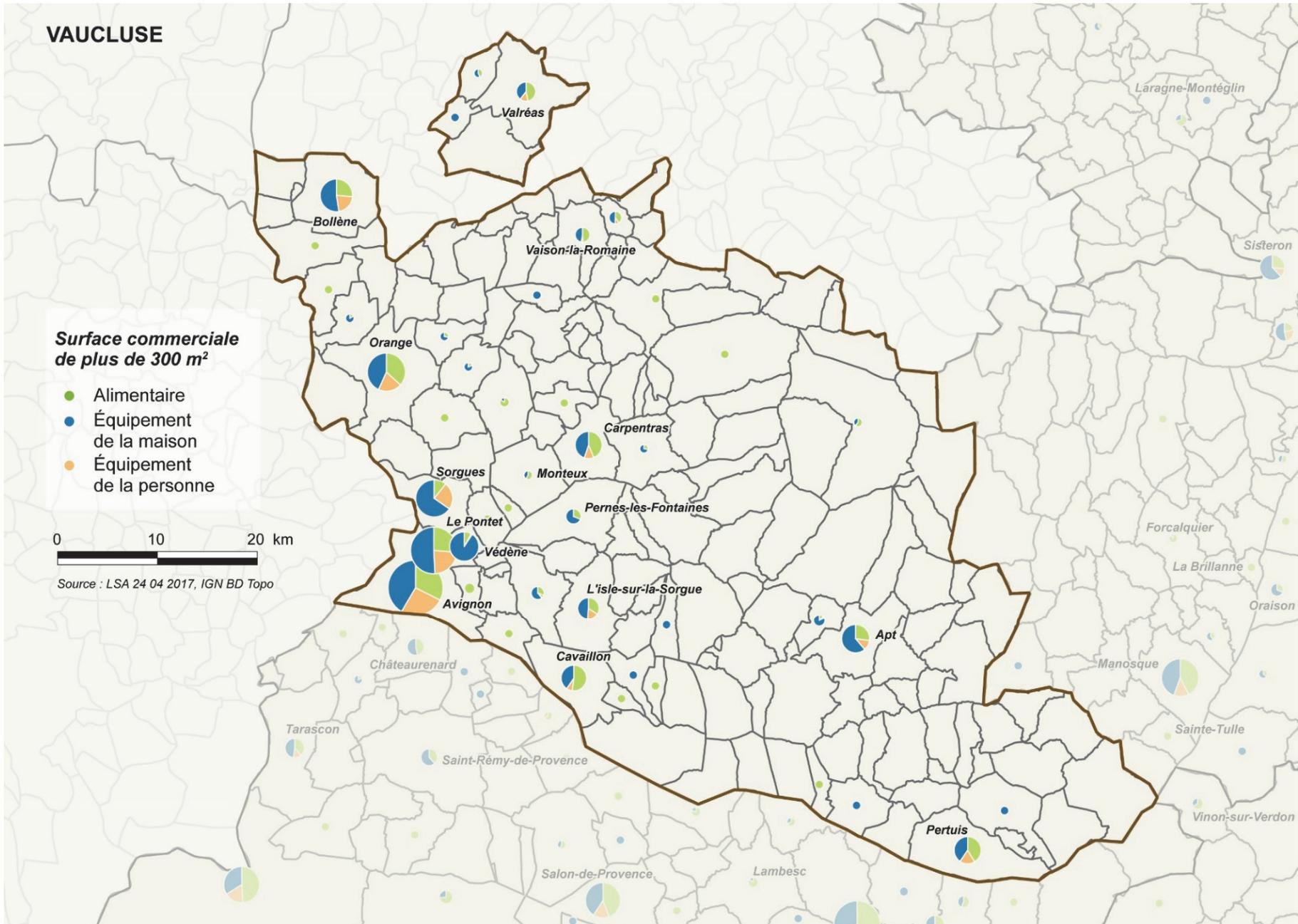
VAUCLUSE

Surface commerciale de plus de 300 m²

- Alimentaire
- Équipement de la maison
- Équipement de la personne

0 10 20 km

Source : LSA 24 04 2017, IGN BD Topo



VAUCLUSE : panorama des grandes et moyennes surfaces (GMS) et incidences sur le commerce de centre-ville

LES CHIFFRES-CLÉS

Sur les 151 communes du Département du Vaucluse, 44 ont au moins une Grande ou moyenne surface sur son territoire (29% du total)

Source LSA-données 2016 /Traitements Agences d'urbanismes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

DEPARTEMENT: VAUCLUSE	chiffres sur les points de vente		chiffres sur les surfaces de vente		surfaces moyennes: comparatif Département et France	
	Nombre de points de ventes	Répartition des points de vente selon les univers	Surface commerciale (en m ²)	Répartition des surfaces de vente selon les univers	Surfaces moyennes par point de vente dans le département (en m²)	Surfaces moyennes par point de vente au niveau national (en m²)
Univers "Alimentaire"	240	24%	236 000	31%	984	1 002
Univers "Equipement de la maison"	263	26%	349 000	47%	1 328	1 265
Univers "Equipement de la personne"	514	51%	162 000	22%	315	317
TOTAL DES TROIS UNIVERS	1 017	100%	747 000	100%	735	735

Les grandes et moyennes surfaces du Vaucluse représentent près de 750 000 m² de surface de vente, tous commerces confondus. La densité commerciale est relativement forte et se situe bien au-dessus de la moyenne nationale. Le Vaucluse est en effet l'un des territoires les plus denses en commerces de France. Les grandes et moyennes surfaces du Vaucluse sont concentrées, pour l'essentiel, dans des zones dédiées, peu denses, en périphérie des cœurs urbains. Le pôle principal est formé par Avignon et le Pontet d'un côté, puis par Orange de l'autre. A des super/hyper bien présents et qui représentent les établissements les plus imposants, le magasin « Auchan » du Pontet propose plus de 17 000 m² de surfaces de vente ; répondant à une variété de commerces de tailles importantes avec notamment de l'équipement de la maison (Ikéa, Alinéa, Leroy-Merlin sur la zone d'Avignon-Nord) et de l'équipement de la personne.

Les principales enseignes sont localisées dans cinq zones, la première, Avignon-Nord, se détachant nettement de ces concurrentes.

Cette polarisation semble plutôt s'accroître au fil du temps : non seulement de nouvelles grandes surfaces s'installent (ou celles qui sont déjà présentes s'étendent), mais elles se concentrent en grande partie dans ces principales zones.

Incidences sur le commerce situé dans les centres

Les centres d'Orange et d'Avignon constituent les deux principaux centres abritant des commerces de tailles plus modestes et plus variées que les GMS. Les grandes enseignes sont bien présentes dans les centres mais elles dépassent rarement le seuil de 1 000 m². De plus la très importante offre commerciale périphérique a tendance à absorber l'essentiel du chiffre d'affaires commercial en Vaucluse. Les centres villes constituent des pôles très secondaires face à Avignon Nord par exemple (619 millions € de CA). La revitalisation des centres villes et le maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité reste un enjeu essentiel dans le département de Vaucluse.

Zoom sur Carpentras et son centre

Avec près de 30 000 habitants, Carpentras est sous-préfecture du Département de Vaucluse. Elle est le siège de la Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin qui regroupe 25 communes et 70 000 habitants. Elle fait partie des 14 « centres régionaux » du SRADDT.

La commune bénéficie d'une attractivité moyenne bien qu'elle constitue un pôle d'emploi important au sein de son bassin de vie, un pôle de services administratifs (Palais de justice) et de services (Centre hospitalier).

Elle bénéficie aussi des attraits touristiques du Mont Ventoux dont elle fait office de porte d'entrée. Elle est également présentée comme capitale du Comtat Venaissin, territoire d'excellence agricole. Malgré cela, Carpentras présente de nombreuses fragilités qui tentent aujourd'hui d'être redressées par une politique locale proactive.

Si la taille du centre de Carpentras et la population vivant dans le centre sont très proches de la moyenne des centres régionaux, la part de résidents du centre est supérieure à la moyenne (16% contre 13%). Une situation qui s'explique par le fait que la progression de la population de la commune a été soutenue.

Aussi, le centre de Carpentras conserve un format adapté à la taille de la commune d'aujourd'hui. Carpentras est un centre qui présente un niveau d'alerte très élevé du fait du haut degré de la vacance des logements (32% contre 15% pour l'ensemble du panel) et de l'importance du taux de bas revenus (57% contre 32%).

De plus, les différentiels des taux avec le reste de la commune sont particulièrement importants, signe qu'au-delà des fragilités liées à la commune, le centre présente un phénomène d'abandon et de paupérisation

très net. Une vitalité commerciale faible et inférieure à la moyenne du panel accentue cette situation de fragilité.

Pour relancer son attractivité et son dynamisme, Carpentras structure un projet urbain innovant. Le quartier de la gare est en mutation : pôle d'échange multimodal, réouverture de la ligne Avignon-Carpentras, aménagements cyclables et bientôt métamorphose de l'ancienne gare. Ce lieu sera un des pôles emblématiques de La Provence Créative, marque territoriale. La Provence Créative vise à fédérer des entreprises privées et des acteurs publics comme la Ville ou l'agglomération dans des projets de développement économique communs. L'objectif de cette marque de territoire est d'accompagner, aider et soutenir les initiatives entrepreneuriales. Carpentras devient le centre névralgique du projet.

Pour faire face à l'abandon et la paupérisation du centre ancien, la ville de Carpentras développe une politique dédiée par son inscription au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Carpentras part à la reconquête du centre ancien pour en faire un véritable lieu de vie en requalifiant les logements et l'espace public et en encourageant les activités et les commerces. Cet outil au service du projet urbain pour la ville couvre la partie nord du centre ancien.

Zoom sur Pernes-les-Fontaines et son centre

Avec près de 10 000 habitants, Pernes-les-Fontaines est une ville secondaire d'intercommunalité intégrée dans la communauté de communes des Sorgues du Comtat, regroupant 5 communes et 50 000 habitants.

« Une ville à la campagne », cette expression revendiquée par la commune résume bien la situation de l'une commune au développement maîtrisé et adapté à sa taille.

Pernes-les-Fontaines bénéficie d'un attrait touristique important mais conserve une vie locale toute l'année. Labellisée « Plus beau détour de France » et « Ville et Métiers d'Art », elle offre un cadre de vie et de villégiature agréable et le confort d'une urbanisation maîtrisée.

Pernes les Fontaines est aussi une ville vivante qui dispose de structures sportives et culturelles parfaitement équipées dont bénéficient les habitants et les associations que compte la commune.

La richesse associative de la commune offrent tout au long de l'année une programmation variée et de qualité qui fait référence dans le département mais aussi au-delà avec le festival des arts de la rue Font'art, de renommée internationale.

Des préoccupations environnementales ont engagé la ville à interdire les cultures OGM sur son territoire et à choisir l'abeille comme ambassadrice du développement durable en installant le premier rucher municipal du département.

Ces actions éco-citoyennes sont venues compléter la garantie d'un produit bio et 80% de produits frais et de saison par les repas dans les cantines de la ville et l'engagement à ne plus utiliser de désherbants dans les espaces publics. La ville vient d'être reconnue "démarche remarquable" et labellisée APicité 2

abeilles par l'Union Nationale de l'Apiculture. C'est donc vers une gestion durable de son espace que la ville de Pernes les Fontaines s'est engagée et ce dans un objectif de qualité de vie.

Comparativement aux autres villes secondaires, le centre de Pernes-les-Fontaines est plutôt de grande taille : 17 hectares contre 14 hectares en moyenne.

La population résidante dans le centre est cependant inférieure à celle observée pour l'ensemble des ville-centres (1 300 habitants contre 2 500 en moyenne), son poids démographique dans la commune est faible : 13% contre 17%.

Une situation qui s'explique par le fait que la progression de la population de la commune a été soutenue depuis 1968, elle a doublé en 40 ans mais n'a pas bénéficié à la croissance démographique du centre.

De plus la commune est en perte de vitesse démographique depuis 15 ans mais qui n'est pas le signe d'une dévitalisation dans ce cas. C'est un centre qui présente un niveau d'alerte très faible même si les niveaux de fragilité restent très légèrement supérieurs à la moyenne du panel.

La vitalité commerciale reste représentative des villes secondaires de même rang.

CONCLUSION... ET SUITES À DONNER

Cette étude présente trois intérêts :

- 1- Elle constitue pour la Région une opportunité de réfléchir à la pertinence de mettre en place une stratégie d'action pour les centres anciens sur la base d'un diagnostic dont peu de Régions disposent aujourd'hui. Une occasion également de partager l'état des lieux avec les communes et éventuellement de les inciter à s'inscrire dans les démarches de revitalisation des centres initiées par l'Etat. On notera qu'un certain nombre de communes se sont déjà engagées dans ce processus de revitalisation des centres : Carpentras, Martigues, Guillestre, Castellane ...
- 2- Bien que l'objet de l'étude porte sur les centres urbains, le diagnostic réalisé sur la situation des communes à travers les filtres de l'attractivité, du dynamisme et des fragilités apporte des éclairages qui peuvent être utiles au SRADDET en cours d'élaboration notamment pour ce qui concerne les polarités en cours de redéfinition. Au-delà de la présente étude, l'atlas des 100 communes et de leurs centres qui l'a nourri constitue un précieux matériau.
- 3- Elle peut constituer un document de référence utile pour aider les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) à se prononcer sur les projets qui leur sont soumis...

Son intérêt et son utilité peuvent être consolidés en améliorant son niveau d'expertise

S'il a le mérite d'exister et d'apporter des éclairages utiles pour envisager l'action, ce diagnostic est perfectible. S'il est jugé utile de continuer à creuser le sillon de la connaissance des centres, les suites à donner à cette étude doivent intégrer deux éléments.

En premier lieu, le diagnostic doit viser l'exhaustivité des centres urbains qui jouent un rôle actif dans le territoire, ce qui suppose d'élargir le panel aux cinq grands pôles urbains et aux neuf chefs de file d'intercommunalité non présentes dans le panel.

Ensuite, le niveau d'expertise doit être amélioré – notamment sur le commerce de centre-ville- et pour ce faire générer la mobilisation de moyens plus importants en matière d'acquisition de données et d'ingénierie spécialisée.

Élargir le panel et actualiser les polarités

Afin d'avoir une vision complète de la situation des communes et de leurs centres sur l'ensemble de la commune, il conviendrait **d'élargir le panel** en intégrant les cinq grands pôles urbains de la région et neuf communes chef de file d'intercommunalité non présentes dans le panel actuel.

La reprise du panel est aussi nécessaire car, dans le cadre de l'élaboration du SRTADDET, **les polarités sont en cours de redéfinition**. De fait, pour réajuster l'analyse il serait nécessaire de reprendre en compte la nouvelle typologie des polarités.

Neuf communes-chef de file d'intercommunalité

Neuf intercommunalités de la Région n'ont pas de communes représentées dans notre panel.

- Pour les deux tiers, il s'agit de petites intercommunalités de montagne ou d'arrière-pays peu peuplées dont le chef de file est une commune qui dépasse à peine les 1 000 habitants et dont l'EPCI compte généralement moins de 10 000 habitants (en bleu dans le tableau ci-dessous),
- Le tiers restant concerne des communes plus importantes (4 000 à 5 000 habitants) chef de file d'EPCI comptant environ 20 000 habitants (en jaune dans le tableau ci-dessous).

Tableau : les neuves communes chefs de file d'intercommunalité non présentes dans le panel des « 100 »

NOM DE LA COMMUNE	Nombre d'habitants de la commune	EPCI : Nom de la communauté de Communes	Nombre de communes de l'EPCI	Nombre d'habitants de l'EPCI	Poids démographique de la commune par rapport à l'EPCI
Piolenc	5 100	Aygues-Ouvèze en Provence (Vaucluse)	8	18 800	27%
La Tour d'Aygues	4 300	Territoriale Sud Luberon (Vaucluse)	16	24 200	18%
Rians	4 300	Provence Verdon (Var)	15	21 800	20%
Régusse	2 000	Lacs et Gorges du Verdon (Var)	16	8 600	23%
Saint-Bonnet en Champsaur	2 000	Champsaur-Valgaudemar (Hautes Alpes)	27	11 000	18%
La Bâtie Neuve	1 700	Vallée de l'Avance-Pays Serre Ponçon (Hautes Alpes)	16	7 300	23%
Reillanne	1 600	Pole Banon Haute Provence (Alpes de Haute Provence)	20	8 700	18%
Sault	1 350	Ventoux –Sud (Vaucluse)	11	9 100	15%
Peipin	1 000	Pôle Jabron-Lure (Alpes de Haute Provence)	14	5 200	19%

La constitution du nouveau panel serait aussi l'occasion de retoucher certains périmètres de centres qui lors de l'analyse se sont révélés insatisfaisants. C'est notamment le cas de Briançon dont le périmètre actuel n'englobe que le centre intra-muros et ne prend pas en compte son extension moderne. Ce travail ne peut être réalisé qu'avec des experts territoriaux connaissant bien le terrain (DDTM ou communes).

Les centres des cinq grandes villes de Paca.

Comme les autres communes, les grandes villes de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Marseille, Nice, Toulon, Aix-en-Provence et Avignon) ont des centres villes qui subissent les mêmes phénomènes de fragilisation.

C'est pourquoi il serait nécessaire de les intégrer au panel d'autant plus que certains centres – notamment ceux d'Avignon, de Toulon et de Marseille – semblent en difficulté selon l'étude réalisée par PROCOS. Si le cas, pour ce qui concerne le commerce, PROCOS serait un partenaire incontournable pour effectuer un benchmark performant avec les autres grandes villes

Franchir un nouveau palier en termes d'expertise

Une des conclusions de cette étude est la nécessité de parfaire l'observation des centres. Il convient de franchir un nouveau palier pour disposer des meilleures sources mobilisables à l'échelle des centres. Cela suppose :

- d'investir pour l'acquisition de données tout particulièrement en matière de commerce,
- de créer une information fiable lorsque les sources de données sont insatisfaisantes (marchés forains, équipements, fiscalité)
- de disposer de données qui aujourd'hui ne sont pas disponibles à l'échelle des centres (FILOCOM/FIDELI)

Disposer d'un état des lieux très pointu sur le commerce

La question du commerce occupe une place centrale dans la problématique de dévitalisation des centres. C'est pourquoi il convient de mettre en observation le petit commerce de façon très pointue. L'approche développée dans le cadre de cette étude (à partir des données du répertoire SIRENE) a le mérite de donner un premier aperçu sur la situation du commerce et des services aux particuliers dans les centres.

Toutefois, ces données ne permettent pas d'avoir des informations sur le niveau de vacance des commerces et sur l'attractivité commerciale. Aussi, il paraît indispensable de compléter ce diagnostic en faisant appel à des bureaux d'études spécialisés dont c'est le cœur de métier. Bien entendu, cela représente un coût non négligeable de faire intervenir un prestataire sur la totalité des 100 centres retenus.

Pourtant, cela s'avère nécessaire tant le commerce de centre-ville semble affecté quels que soient les centres. S'il fallait faire un choix, alors cette expertise devrait être fléchée prioritairement sur les **21 centres qui sont globalement les plus en difficulté** (niveau d'alerte « très élevé » et « élevé ») ou sur les **50 centres anciens pour lesquels le commerce apparaît fragilisé** ou

enfin ceux qui sont les plus « laissés à l'écart » des politiques publiques de soutien, qu'elles soient locales ou nationales.

Autre champ d'observation à investir : les données « GSM » liées à la **téléphonie mobile**. Cette donnée permet de connaître le nombre de personnes présentes sur des périmètres personnalisés, par exemple les centres villes et les zones commerciales.

Elle identifie aussi les mouvements et les provenances/destinations de la zone. L'exploitation de cette donnée permettrait de mieux appréhender les phénomènes de concurrence entre les centres et la périphérie.

L'objectif serait de déterminer plusieurs périodes dans l'année : jours de semaines, week-end, période des soldes, période des fêtes de fin d'année et de voir comment se comportent chaque territoire. De plus, elle est susceptible d'apporter des informations sur l'impact des marchés forains sur la fréquentation des centres, élément tout à fait inconnu à ce jour.

Enfin, au regard de l'importance que revêtent les **marchés forains** dans les centres anciens et l'attrait qu'ils représentent tout particulièrement dans la Région, il serait très utile d'en faire un inventaire précis afin de mesurer leur impact (fréquence, nombre d'étals).

Avoir une connaissance des équipements qui va au-delà du simple comptage proposé par le fichier Sirene

A notre sens, ni la BPE (Base Permanente des Equipements) ni le fichier SIRENE (Répertoire des établissements) ne répondent aux besoins de connaître précisément le niveau d'équipement des centres.

Elles constituent un socle de travail intéressant mais non suffisant. Pour ce faire, il est nécessaire de réaliser un travail plus approfondi car on ne peut pas attribuer la même importance à une bibliothèque de quartier qu'à une bibliothèque d'intérêt régional.

Même constat pour les équipements scolaires où l'analyse doit porter sur le nombre d'élèves scolarisés et l'évolution des effectifs. Au-delà des

équipements publics, un travail en finesse doit être réalisé sur l'offre culturelle privée des centres dont on sait le rôle important qu'elle joue dans l'animation et l'attractivité des centres (cinémas, théâtres, galeries d'art..).

Élargir le champ de connaissance des logements des centres et de leurs occupants.

La donnée existe pour avoir une connaissance fine du parc de logements et de son occupation. Cette donnée s'appelle FILOCOM (prochainement FIDELI) mais elle n'est disponible qu'à l'échelle des sections cadastrales, dont on a vu qu'elles se mariaient mal avec les contours des centres anciens (correspondance acceptable pour un tiers seulement des centres).

Or, il semble que cette donnée pourrait être mise à disposition sur des périmètres « ad hoc » sous réserve de conditions particulières, via des conventions spécifiques. **Une telle mise à disposition par les services de l'Etat serait un signe fort de cohérence avec sa volonté affirmée d'intervention sur les centres**, à partir de solides diagnostics. Il faut pour cela que certains de ses services et notamment à l'échelon local disposent des données fondamentales pour établir de bons diagnostics... c'est notamment le cas des données FILOCOM qui présentent de plus l'intérêt d'être actualisées tous les deux ans et pourraient permettre de suivre régulièrement l'évolution du parc de logements et de ses occupants dans le centre.

La DREAL-Provence-Alpes-Côte d'Azur, partenaire de la démarche, pourrait être le meilleur ambassadeur de cette demande auprès des services de l'Etat. C'est d'ailleurs ce qu'elle a déjà commencé à faire et elle disposera – av

La connaissance du marché du logement à l'échelle du centre à travers les mutations n'a pas été traitée dans le cadre de cette étude.

Les données « **Demandes de Valeurs Foncières** » (**DVF**) constituent une base de données à exploiter même si la petitesse de certains centres les rend parfois difficilement exploitables.

Les données DVF peuvent être mises à disposition soit en communiquant le fichier brut soit en fournissant des données traitées pour les communes concernées et leurs centres.

Expérimenter l'exploitation des données fiscales

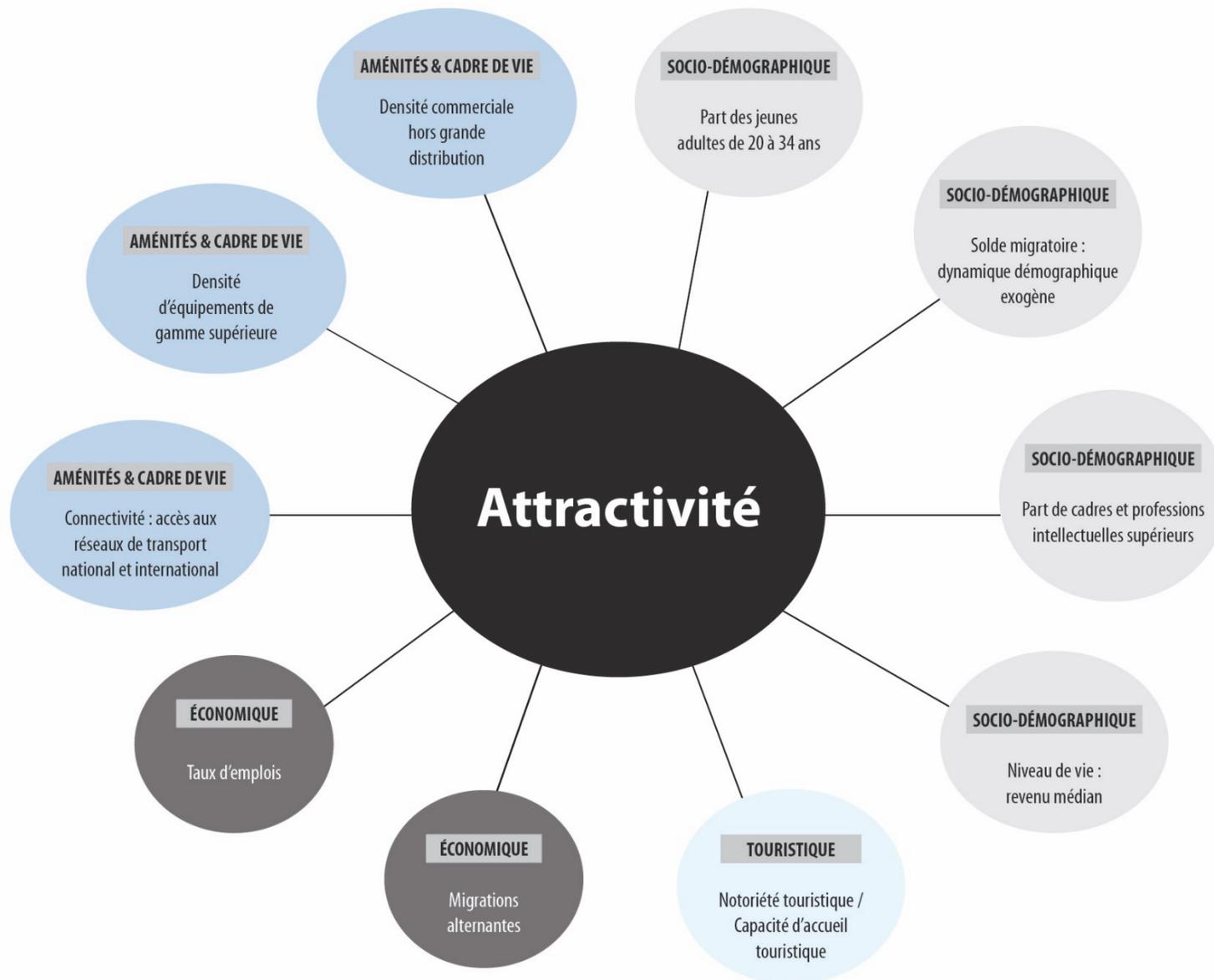
Parmi les prolongements possibles, la question de l'attractivité de certains villes et de leurs centres peut être analysée au regard des évolutions de la fiscalité locale, et la recherche d'un impact éventuel de ruptures dans les taux d'imposition, communaux ou intercommunaux.

ANNEXES

BAROMÈTRE

VOLET COMMUNAL

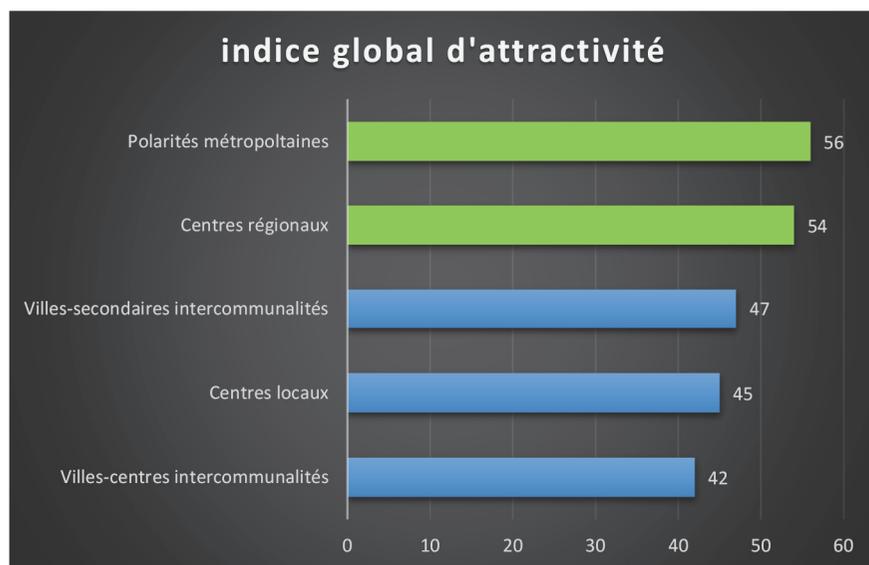
- Les 10 indicateurs d'attractivité
- Les 10 indicateurs de dynamisme
- Les 10 indicateurs de fragilité



ATTRACTIVITÉ

L'indicateur synthétique d'attractivité calculé à partir des 10 indicateurs retenus montre que ce sont les polarités métropolitaines et les centres régionaux qui sont les plus attractifs (voir graphique ci-dessous). Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs d'attractivité qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en vert dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global d'attractivité selon le type de polarité



	indicateur 1	indicateur 2	indicateur 3	indicateur 4	indicateur 5	indicateur 6	indicateur 7	indicateur 8	indicateur 9	indicateur 10
	connexion et accessibilité du territoire	Notoriété et fonction touristique	Attractivité résidentielle : solde migratoire	Présence de jeunes actifs	Présence des cadres	Attractivité économique : indice concentration de l'emploi	Attractivité économique : indice de polarisation par l'emploi	Niveau d'équipement commercial (hors grande distribution)	Niveau d'équipements (gamme supérieure)	niveau de richesse des ménages : revenu médian
Centres régionaux										
Polarités métropolitaines										
Centres locaux										
Villes-centres intercommunalités										
Villes-secondaires intercommunalités										

INDICATEUR N°1 : CONNEXION

Cet indicateur a été créé pour les besoins de l'étude afin de mesurer le niveau d'accessibilité des communes et par là même aussi le niveau d'enclavement de celles qui sont les plus moins accessibles. Afin d'être le plus complet possible, il intègre :

- a. la connexion dite « régionale » résultant du temps d'accès à un échangeur routier et celui pour se rendre à un gare de desserte régionale (TER). Les temps indiqués correspondent au temps mentionnés par l'application « MAPPY ». Par convention, lorsqu'une ville dispose en son centre d'une gare, le temps affecté est de zéro minute.
- b. La connexion dite « nationale et internationale » comprenant l'accès à une gare TGV (Aix, Marseille, Avignon) ou Grandes Lignes (Toulon, Nice) et celui d'accès à un aéroport international (Nice Cote d'Azur, Marseille-Provence).
- c.

Tableau1 : connexions / accessibilité

	Moyenne des temps en minutes						
POLARITES	Moyenne générale connexion	Moyenne temps connexion National + international	Moyenne Temps accès aux gares TGV et grande ligne	Moyenne Temps accès aéroport international	Moyenne temps connexion régionale (autoroute + gares TER)	Moyenne temps Accès échangeur autoroutier	temps accès gare TER la plus proche
centres locaux	215	165	75	90	50	30	20
Villes-centres intercommunalités	165	125	45	80	40	20	20
Villes-secondaires intercommunalités	155	115	55	60	40	20	20
centres régionaux	155	130	60	70	25	20	5
Polarités métropolitaines	80	65	35	30	15	10	5

Sources : MAPPY / Traitements agences

INDICATEUR N°2 : ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Le tourisme est une fonction essentielle dans la région. Certaines villes sont des polarités touristiques en raison de leur patrimoine et des évènements qu'elles organisent, d'autres sont des points d'étape pour la découverte du patrimoine naturel et récréatif de premier ordre sur l'ensemble de la région. Cet indicateur spécialement construit pour cet atlas, comporte deux variables

- La première concerne le niveau de notoriété touristique de la commune établi à partir de la classification réalisée par le « Guide Michelin » qui fait référence en la matière. Six niveaux de notoriété ont été déterminés :
 - 1- Niveau exceptionnel → Communes pour lesquelles le Guide a décerné 3 étoiles « communes qui valent le voyage »
 - 2- Niveau très élevé → Communes pour lesquelles le Guide a décerné 2 étoiles « communes qui méritent le détour »
 - 3- Niveau élevé → Communes pour lesquelles le Guide a décerné 1 étoile « communes intéressantes »
 - 4- Niveau moyen → Communes « non étoilées » mais qui sont entourées de sites d'intérêts touristiques
 - 5- Niveau faible → Communes « non étoilées » qui font juste l'objet d'une mention dans le guide
 - 6- Niveau très faible → communes non citées dans le guide
- la seconde correspond au « taux de fonction touristique » défini par l'INSEE. Il s'agit du rapport entre le nombre de lits touristiques d'un territoire et le nombre d'habitants permanents de ce même territoire. Ainsi, cette variable indique la capacité d'un territoire à accroître sa population en période touristique. Les hébergements touristiques pris en compte sont les hôtes, campings et les résidences secondaires. Une chambre d'hôtel comporte pour deux lits, un emplacement de camping pour 3 lits et une résidence secondaire pour 5 lits.

Tableau: Notoriété et fonction touristique

POLARITES	Pourcentage de communes considérées comme des communes "touristiques"
Centre REGIONAL	85%
Centre LOCAL	50%
POLARITE métropolitaine principale	45%
Ville-secondaire d'intercommunalité	40%
Ville-centre d'intercommunalité	30%
Ensemble du panel	50%

Sources : Base des capacités touristiques 2017 – INSEE

Guides MICHELIN : Provence, Côte d'Azur, Alpes du Sud

Traitements agences d'urbanisme

INDICATEUR N°3 : ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE (solde migratoire)

L'indicateur retenu est le solde migratoire relatif de la population entre 2008 et 2013

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période 2008-13. Il s'agit d'un solde dit « apparent » par l'INSEE qui est calculé de la façon suivante : croissance de la population 2008-13 – solde naturel au cours de la même période.

Tableau : le solde migratoire au cours de la période 2008-13

Type de polarité	Population 2008	Population 2013	Solde naturel 2008-13	Solde migratoire 2008-13	solde migratoire 2008-13 rapporté à la population
Centre LOCAL	350 902	364 814	1 619	12 293	0,7%
Ville-centre d'intercommunalité	114 579	116 618	448	1 591	0,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	462 862	463 032	4 215	-4 045	-0,2%
Centre REGIONAL	489 109	490 321	7 399	-6 187	-0,3%
POLARITE métropolitaine principale	374 947	376 710	6 543	-4 780	-0,3%
Ensemble du panel	1 792 399	1 811 495	20 224	-1 128	-0,01%

Source : recensement de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 : LA PART DES JEUNES (âgés entre 20 et 34 ans)

Le vieillissement de la population française est une tendance lourde de la société. Dans ce contexte, l'importance de la présence de jeunes sur un territoire est souvent considérée comme un atout notamment par les entreprises. C'est pourquoi la part des jeunes âgés entre 20 et 34 ans a été retenue comme indicateur d'attractivité.

Tableau : Part des jeunes âgés entre 20 et 34 ans en 2013

POLARITES	Nombre de jeunes âgés entre 20 et 34 ans	Population totale en 2013	part des jeunes
POLARITE métropolitaine principale	65 082	376 710	17,3%
Centre REGIONAL	82 350	490 321	16,8%
Ville-secondaire d'intercommunalité	74 168	463 032	16,0%
Centre LOCAL	55 900	364 814	15,3%
Ville-centre d'intercommunalité	17 565	116 618	15,1%
Ensemble du panel	295 065	1 811 495	16,3%

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°5 : LA PART DES CADRES

Professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés 15-64 ans en 2013 ;

Comme pour jeunes, la présence des cadres est considérée comme un indicateur d'attractivité à la fois par la sphère économique (tertiarisation de l'économie) et par la sphère politique (population imposable).

Tableau: Part des cadres et professions intellectuelles supérieures

POLARITES	Nombre cadres	Population totale	Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés de 15 à 64 ans en 2013
Ville-secondaire d'intercommunalité	29 492	179 621	16,4%
Centre REGIONAL	25 710	183 651	14,0%
POLARITE métropolitaine principale	19 715	143 010	13,8%
Centre LOCAL	15 933	132 784	12,0%
Ville-centre d'intercommunalité	4 757	43 704	10,9%
Ensemble du panel	95 607	682 770	14,0%

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°6 : L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE Le Taux d'emplois :

Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune en 2013

Cet indicateur, appelé aussi taux de concentration économique, renseigne sur le rapport entre le nombre d'actifs qui habitent dans la commune et le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal.

Type de polarité	Nombre d'emplois en 2013	Nombre d'actifs occupés en 2013	indice de concentration de l'emploi
POLARITE métropolitaine principale	185 291	145 081	128
Centre REGIONAL	216 552	186 897	116
Centre LOCAL	136 372	134 924	101
Ville secondaire d'intercommunalité	178 675	182 318	98
Ville-centre d'intercommunalité	38 840	44 375	88
Ensemble	755 731	663 595	109

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 : L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE Les Migrations professionnelles

Il s'agit du nombre de migrations professionnelles entrantes pour 1000 migrations professionnelles sortantes en 2013. Cet indicateur permet de mesurer l'attractivité économique d'une commune et de voir si elle constitue un pôle d'emploi attractif par rapport aux communes avoisinantes

Type de polarités	entrées	sorties	stables	Nombre d'entrées pour 100 sorties
POLARITE métropolitaine principale	110 889	70 680	74 349	157
Centre REGIONAL	99 605	69 900	116 842	142
Centre LOCAL	70 640	69 557	65 679	102
Ville secondaire d'intercommunalité	110 702	114 443	67 924	97
Ville-centre d'intercommunalité	20 764	26 173	18 051	79
Ensemble du panel	412 599	350 754	342 845	118

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 ; LE NIVEAU d'EQUIPEMENT COMMERCIAL / DENSITE COMMERCIALE

L'indicateur ici proposé correspond au nombre d'équipements commerciaux hors grande distribution pour 1000 habitants en 2015. Ce ratio ne comporte que le petit commerce, la grande distribution est traitée à part

Tableau : Niveau d'équipement commercial

POLARITES	nombre d'équipements commerciaux pour 1 000 habitants en 2015
Centre REGIONAL	8,9
POLARITE métropolitaine principale	8,7
Centre LOCAL	8,3
Ville-centre d'intercommunalité	7,7
Ville-secondaire d'intercommunalité	7,5
Ensemble du panel	8,3

Source : Fichier SIRENE 2016 /INSEE

INDICATEUR N°9 : LE NIVEAU d'ÉQUIPEMENT DE GAMME SUPÉRIEURE

Nombre selon la classification INSEE de la BPE (*) pour 1000 habitants en 2015

La gamme supérieure comporte 36 équipements et elle regroupe les équipements « rayonnant » comme les lycées, les établissements hospitaliers. Elle présente une forte dominante (19 sur 36) d'équipements de la santé et de l'action sociale.

(*) BPE = Base Permanente des Equipements

Tableau : Niveau d'équipements de gamme supérieure (équipements rayonnants)

POLARITES	Nombre d'équipements de gamme supérieure pour 1 000 habitants en 2015
Centre REGIONAL	3,3
POLARITE métropolitaine principale	3,3
Centre LOCAL	2,2
Ville-centre d'intercommunalité	2,0
Ville-secondaire d'intercommunalité	1,7
Ensemble du panel	2,6

Source : Fichier BPE 2016 /INSEE

INDICATEUR N°10 : LE NIVEAU MEDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

2) Richesse des ménages / Revenu médian par unité de Consommation.

Le dernier indicateur indique le niveau de richesse de la population. L'indicateur retenu est le revenu médian qui est le salaire tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du salaire moyen qui est la moyenne de l'ensemble des salaires de la population considérée. Comme il s'agit du revenu médian, il n'a pas été possible d'établir des moyennes par type de polarité. De fait, le tableau suivant indique la distribution des communes (par polarité) selon les niveaux de revenus.

Tableau revenu médian en 2013.

	NIVEAU DU REVENU MEDIAN EN 2013 EN € / REPARTITION SELON TYPE COMMUNES				
	Niveau très élevé	Niveau élevé	Niveau moyen	Niveau Faible	Niveau très Faible
POLARITE	21500 à 27500	20501 à 21500	19001 à 20150	17801 à 19000	14850 à 17800
Centre REGIONAL	7%	7%	29%	21%	36%
Centre LOCAL	5%	14%	27%	32%	22%
POLARITE métropolitaine principale	0%	33%	44%	22%	0%
Ville-centre d'intercommunalité	20%	30%	10%	10%	30%
Ville-secondaire d'intercommunalité	50%	27%	3%	7%	13%

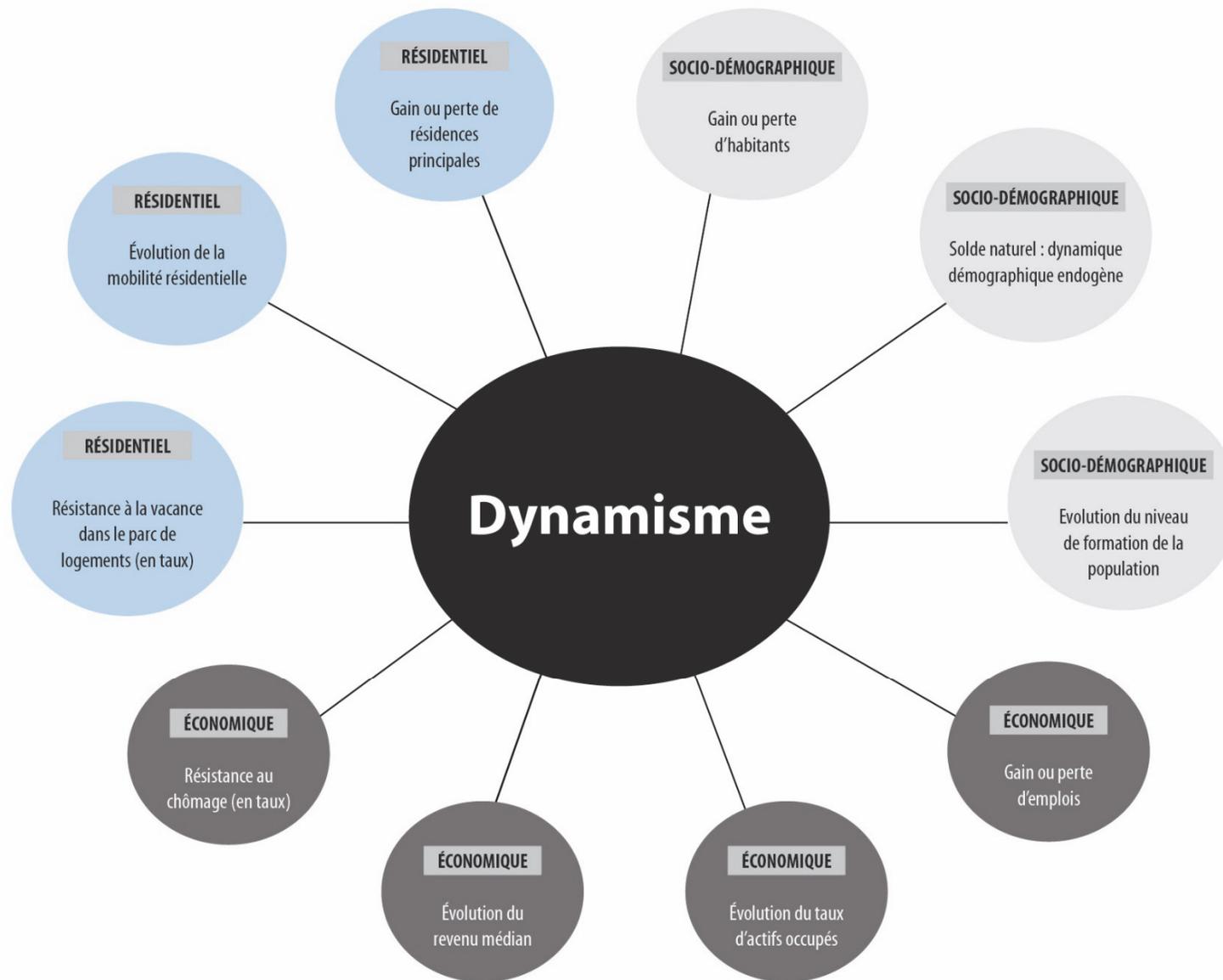
Définitions

Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. Le **revenu médian** est le **revenu** qui divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population ait un **revenu** supérieur et 50 % un **revenu** inférieur. En 2014, le **revenu médian** des ménages est de 20.150 euros annuels, soit 1679 euros par mois.

Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

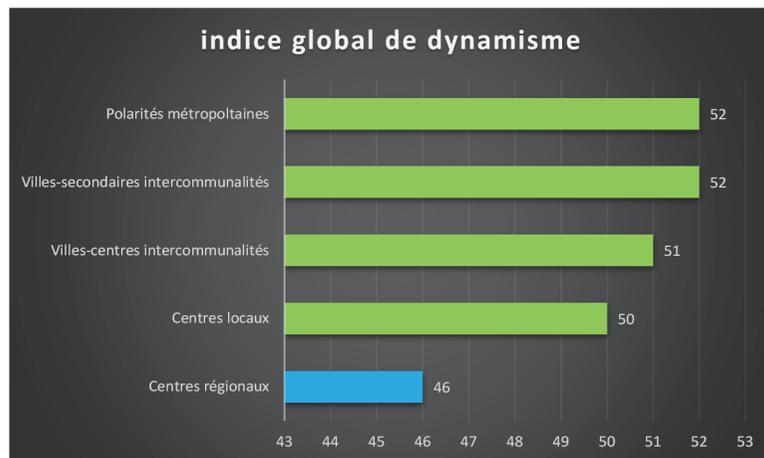
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



DYNAMISME

L'indicateur synthétique de dynamisme est calculé à partir des 10 indicateurs retenus et détaillés ci-après. Il montre que les centres régionaux sont « décrochés » en termes de dynamisme par rapport aux autres types de polarités. Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs de dynamisme qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en vert dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global de dynamisme selon le type de polarité



	indicateur 1	indicateur 2	indicateur 3	indicateur 4	indicateur 5	indicateur 6	indicateur 7	indicateur 8	indicateur 9	indicateur 10
	croissance de la population 2008-13	Croissance des résidences principales 2008-13	croissance de l'emploi 2008-13	taux de natalité 2008-13	évolution actifs ayant emploi (2008-13)	Accroissement du revenu médian 2008-13	évolution de la mobilité résidentielle	évolution indice de formation	Résistance au chômage (évolution 2008-13)	Résistance au développement de la vacance (2008-13)
Centres régionaux										
Polarités métropolitaines										
Centres locaux										
Villes-centres intercommunalités										
Villes-secondaires intercommunalités										

Contrairement aux deux autres dimensions (attractivité et fragilité) qui donnent un aperçu de la situation des communes à une année donnée (généralement en 2013), les indicateurs de dynamisme visent à indiquer quelles sont les tendances récentes (2008-13) observées dans les communes dans les domaines économiques, résidentiels et sociodémographiques.

Ils sont ci-après présentés d'une manière différente et selon trois filtres différents.

- Le premier groupe d'indicateurs (évolution du nombre d'habitants, de l'emploi, des résidences principales, des naissances) renvoie à une notion de développement du territoire,
- Le deuxième groupe d'indicateurs (évolution des actifs, du revenu, de la mobilité résidentielle, du niveau de formation) vise à identifier si la situation socio-économique d'une commune s'améliore et dans quelle proportion par rapport aux autres,
- Enfin le troisième groupe a trait des indicateurs de résistance à des phénomènes considérés pénalisants pour un territoire : la vacance du parc de logements, le chômage.

INDICATEUR N°1 : DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE Croissance démographique

Croissance démographique : taux d'accroissement annuel moyen de la population entre 2008 et 2013 ;

S'inscrire dans une dynamique de croissance est une volonté partagée par de nombreux Elus Locaux. Gagner des habitants est souvent considéré comme un signe positif et en perdre comme un signe négatif.

Tableau évolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013

POLARITES	Nombre d'habitants en 2008	Nombre d'habitants en 2013	Evolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013	taux annuel de croissance 2008/13
Centre LOCAL	351 000	365 000	14 000	0,78%
Ville-centre d'intercommunalité	114 500	116 600	2 100	0,35%
POLARITE métropolitaine principale	375 000	376 700	1 700	0,09%
Centre REGIONAL	489 000	490 000	1 000	0,05%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	462 800	463 000	200	0,01%
Ensemble du panel	1 792 300	1 811 300	19 000	0,21%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°2 : DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE Solde naturel

Solde naturel relatif de la population entre 2008 et 2013 ;

Comme le solde migratoire est considéré comme un indicateur d'attractivité, le solde naturel renvoie plutôt à une notion de dynamisme qui traduit la vitalité démographique d'un territoire.

Tableau 4 : évolution du solde naturel (naissances – décès)

POLARITES	solde naturel relatif de la population entre 2008 et 2013
POLARITE métropolitaine principale	0,35%
Centre REGIONAL	0,30%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	0,18%
Centre LOCAL	0,09%
Ville-centre d'intercommunalité	0,08%
Ensemble du panel	0,22%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°3 : DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE

Croissance du parc de logements : taux d'accroissement annuel moyen du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013

Plutôt que de prendre l'évolution de l'ensemble du parc de logements qui comprend les résidences secondaires et les logements vacants, le choix s'est porté sur l'évolution des résidences principales qui est le véritable indicateur de dynamique résidentielle.

Tableau 2 : évolution du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013

POLARITES	Nombre de résidences principales en 2008	Nombre de résidences principales en 2013	Evolution du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013	taux annuel de croissance 2008/13
Centre LOCAL	152 000	163 000	11 000	1,4%
Ville-centre d'intercommunalité	49 000	51 300	2 300	1,0%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	197 000	203 000	6 000	0,6%
POLARITE métropolitaine principale	162 000	166 000	4 000	0,5%
Centre REGIONAL	219 000	223 500	4 500	0,4%
Ensemble du panel	779 000	806 800	27 800	0,7%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 : DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

Croissance de l'emploi : taux d'accroissement annuel moyen du nombre d'emploi au lieu de travail entre 2008 et 2013 ;
On notera que les taux de croissance de l'emploi et de la population sont les mêmes (+0,2%)

Tableau 3 : évolution de l'emploi

POLARITES	Nombre d'emplois en 2008	Nombre d'emplois en 2013	Evolution du nombre d'emplois entre 2008 et 2013	Taux annuel de croissance de l'emploi (2008-13)
Centre LOCAL	133 000	136 400	3 400	0,5%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	176 000	178 700	2 700	0,3%
POLARITE métropolitaine principale	184 300	185 300	1 000	0,1%
Ville-centre d'intercommunalité	38 600	39 000	400	0,1%
Centre REGIONAL	217 500	216 500	- 1 000	-0,1%
Ensemble du panel	749 400	755 900	6 500	0,2%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°5 : DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE Evolution des actifs occupés

Après les quatre premiers indicateurs relevant du niveau de croissance des communes, les quatre suivants visent à indiquer si les évolutions récentes (2008-13) sont défavorables ou plutôt favorables.

1.Evolution des actifs occupés : taux d'accroissement annuel moyen du nombre d'actifs occupés âgés de 15-64 ans entre 2008 et 2013 ;
Cet indicateur est à mettre en corrélation avec l'évolution de l'emploi et celle du taux de chômage.

Tableau : évolution des actifs occupés

	Nombre d'actifs en 2008	Nombre d'actifs en 2013	Evolution brute 2008-13	Evolution 2008-13 en %
Centre LOCAL	128 000	133 000	5 000	0,7%
Ville-centre d'intercommunalité	43 000	44 000	1 000	0,4%
Centre REGIONAL	186 000	184 000	- 2 000	-0,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	183 000	180 000	- 3 000	-0,4%
POLARITE métropolitaine principale	146 000	143 000	- 3 000	-0,4%
Ensemble du panel	686 000	684 000	- 2 000	-0,1%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°6 : DYNAMIQUE SOCIOECONOMIQUE Évolution du revenu médian

Evolution du revenu médian : taux d'accroissement annuel moyen de la médiane du revenu fiscal par unité de consommation entre 2008 et 2013 ;
Pas possible pour cet indicateur de produire des moyennes par type de polarité. Aussi, le tableau ci-dessous montre dans quelle tranche se situent les communes selon leur catégorie d'appartenance.

Tableau : évolution de revenu médian

évolution (2008-13) du prix médian >>>	0 à 1%	1 à 2%	2 à 3%	3 à 4%	
Centre LOCAL	3%	30%	59%	8%	100%
Ville-centre d'intercommunalité		20%	80%		100%
Centre REGIONAL		80%	20%		100%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité		20%	77%	3%	100%
POLARITE métropolitaine principale		22%	78%		100%
Ensemble du panel	1%	32%	63%	4%	

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 : DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE Évolution de la mobilité résidentielle

Evolution de la mobilité résidentielle : évolution de la proportion des ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus entre 2008 et 2013

Lecture du tableau 7 pour l'ensemble du panel :

En 2013, 69,6% des ménages avaient emménagé dans leur logement depuis plus de 5 ans. En 2008, cette proportion était de 67,6% et elle a diminué de 1,1%.

Tableau 7 : évolution de mobilité résidentielle

POLARITES	Evolution de la proportion de ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus entre 2008 et 2013	Part de la proportion de ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus en 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	-0,2%	69%
Centre REGIONAL	-0,7%	64%
Ville-centre d'intercommunalité	-1,4%	68%
POLARITE métropolitaine principale	-1,7%	68%
Centre LOCAL	-1,9%	65%
Ensemble du panel	-1,1%	66,5%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 : DYNAMIQUE SOCIOÉCONOMIQUE Évolution de l'indice de formation

Evolution de l'indice de formation : entre 2008 et 2013

Pour les besoins de l'étude, il a été produit un indice synthétique de niveau de formation de la population âgée de plus de 15 ans non scolarisée. L'indice a une valeur théorique maximale de 10 qui correspondrait à une situation où toute la population aurait un niveau de diplôme de l'enseignement supérieur. Inversement, l'indice minimum serait de 1 dans le cas où toute la population âgée de plus de 15 ans et non scolarisée n'aurait pas de diplôme ou serait détenteur au maximum d'un BEP ou d'un brevet des collèges.

Barème retenu selon le niveau de diplôme obtenu

- Sans diplôme ou BEPC ou brevet des collèges ou CEP: 1 point
- CAP ou BEP: 4 points
- BAC général ou BAC Pro: 6 points
- Diplôme de l'enseignement supérieur: 10 points
-

On notera que c'est le seul indicateur qui évolue de la même manière (+0,3 entre 2008 et 2013) par type de polarité. Dans le détail et à l'échelle des communes, cet indice varie entre 0 et +0,6 selon les communes.

Tableau 8 : évolution de l'indice de formation entre 2008 et 2013

POLARITES	Indice de formation en 2013	evolution de l'indice de formation entre 2008 et 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	5,1	0,3
POLARITE métropolitaine principale	5,1	0,3
Centre REGIONAL	4,7	0,3
Ville-centre d'intercommunalité	4,6	0,3
Centre LOCAL	4,6	0,3
Ensemble du panel	4,8	0,3

Les deux derniers indicateurs présentés ci-après sont dénommés «de résistance » car le taux de chômage et de vacance du parc de logements sont des indicateurs pour les lesquels une progression du taux correspond à une dynamique « négative ». Moins les taux progressent, et mieux la commune résiste à fragilisation de sa population (chômage) ou de son parc de logements (vacance).

INDICATEUR N°9 : RÉSISTANCE À LA PROGRESSION DU CHÔMAGE

Résistance au chômage : évolution de la proportion de chômeurs parmi les actifs de 15 à 64 ans entre 2008 et 2013

Taux de chômage : il est en progression pour 92% des communes, en baisse pour 7% et il est stable pour 1%

Tableau: Evolution du taux de chômage entre 2008 et 2013

POLARITES	Taux de chômage en 2008	Taux de chômage en 2013	Evolution du taux de chômage entre 2008 et 2013
Ville-centre d'intercommunalité	12,8%	15,1%	2,3%
Centre REGIONAL	13,4%	15,6%	2,2%
Centre LOCAL	13,2%	15,3%	2,1%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	11,6%	13,3%	1,7%
POLARITE métropolitaine principale	13,5%	14,8%	1,3%
Ensemble	12,9%	14,8%	1,9%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°10 : RÉSISTANCE A LA PROGRESSION DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Résistance au développement de la vacance des logements : évolution de la proportion des logements vacants entre 2008 et 2013 ;

Taux de vacance : il est en progression pour 78% des communes et en baisse pour 22% d'entre elles.

Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013

POLARITES	taux de vacance en 2008	taux de vacance en 2013	Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013
Ville-centre d'intercommunalité	6,4%	8,2%	1,8%
Centre REGIONAL	6,8%	8,6%	1,8%
Centre LOCAL	6,4%	7,8%	1,4%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	5,3%	6,3%	1,0%
POLARITE métropolitaine principale	5,7%	6,3%	0,6%
Ensemble du panel	6,1%	7,4%	1,3%

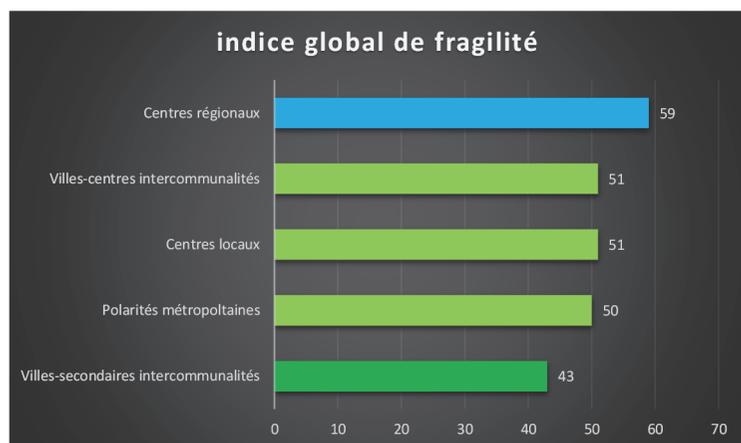
Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE



FRAGILITÉ

L'indicateur synthétique de fragilité est calculé à partir des 10 indicateurs retenus et détaillés ci-après. Il montre que les centres régionaux sont globalement les polarités les plus fragilisées par rapport aux autres types de polarités. Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs de fragilité qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en rouge dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global de dynamisme selon le type de polarité



	indicateur 1	indicateur 2	indicateur 3	indicateur 4	indicateur 5	indicateur 6	indicateur 7	indicateur 8	indicateur 9	indicateur 10
	Non emploi	Sous-emploi	taux de pauvreté	Faiblesse du revenu	écart de revenus	Plus de 80 ans	familles mono parentales	non diplômés	vacance logements	sur-occupation logements
Centres régionaux										
Polarités métropolitaines										
Centres locaux										
Villes-centres intercommunalités										
Villes-secondaires intercommunalités										

INDICATEUR N°1 : POPULATION SANS EMPLOI

Population sans emploi : part des personnes sans emploi parmi les 15-64 ans hors retraités et étudiants en 2013 ;
La population sans emploi est constituée de chômeurs et d'inactifs (hors retraités et étudiants)

POLARITES	Proportion de personnes sans emploi parmi les 15 à 64 ans hors retraités et étudiants en 2013
Centre REGIONAL	26,8%
Centre LOCAL	26,5%
POLARITE métropolitaine principale	26,4%
Ville-centre d'intercommunalité	25,9%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	23,4%
Ensemble du panel	25,7%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°2 : NIVEAU DU SOUS EMPLOI

Sous-emploi - Emplois précaires : proportion d'actifs occupés en contrat précaire et/ou à temps partiel en 2013 ;
Est considérée comme une population en « sous-emploi », les actifs qui ont un contrat précaire (CDD, emplois aidés) ou qui sont à temps partiel

POLARITES	part de la population en sous emploi
Centre REGIONAL	27,0%
Centre LOCAL	26,9%
POLARITE métropolitaine principale	25,8%
Ville-centre d'intercommunalité	25,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	24,0%
Ensemble du panel	25,8%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°3 : NIVEAU DE PAUVRETÉ

Taux de pauvreté à 60% du niveau de vie médian en 2013

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

POLARITES	taux pauvreté en 2013
Centre REGIONAL	18,7%
Centre LOCAL	17,2%
Ville-centre d'intercommunalité	16,8%
POLARITE métropolitaine principale	16,1%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	13,7%
Ensemble du panel	16,4%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 : FAIBLESSE DU NIVEAU DE VIE

Faiblesse du niveau de vie – revenu médian en 2013

Cet indicateur a déjà été utilisé pour l'attractivité car la forte présence de ménages à hauts revenus sur un territoire est un facteur d'attractivité. Inversement, la forte proportion de ménages à bas revenus est considérée comme une fragilité.

	NIVEAU DU REVENU MEDIAN EN 2013 EN € / REPARTITION SELON TYPE COMMUNES				
	Niveau très élevé 21500 à 27500	Niveau élevé 20501 à 21500	Niveau moyen 19001 à 20150	Niveau faible 17801 à 19000	Niveau très faible 14850 à 17800
POLARITE					
Centre REGIONAL	7%	7%	29%	21%	36%
Centre LOCAL	5%	14%	27%	32%	22%
POLARITE métropolitaine principale	0%	33%	44%	22%	0%
Ville-centre d'intercommunalité	20%	30%	10%	10%	30%
Ville-secondaire d'intercommunalité	50%	27%	3%	7%	13%

Source : INSEE

INDICATEUR N°5 : DISPARITÉS DU NIVEAU DE VIE

Ecart de revenus : rapport entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile du niveau de vie en 2013 ;

Les rapports inter-déciles (entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile) des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

POLARITES	Moyenne de l'écart de revenus
Centre REGIONAL	3,5
Centre LOCAL	3,5
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	3,5
POLARITE métropolitaine principale	3,3
Ville-centre d'intercommunalité	3,3
Ensemble du panel	3,4

Source : INSEE

INDICATEUR N°6 : VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Part des plus de 80 ans dans la population en 2013

En règle générale, les personnes âgées de plus de 80 ans sont considérées comme faisant partie du « quatrième âge ». Une catégorie de la population qui nécessite plus de soins et dont une partie (les plus âgés) perd en autonomie.

POLARITES	Part des plus des + de 80 ans en 2013
Centre LOCAL	7,5%
Centre REGIONAL	7,4%
Ville-centre d'intercommunalité	6,9%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	6,9%
POLARITE métropolitaine principale	6,7%
Ensemble du panel	7,1%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 : FRAGILITÉ FAMILILALE

Part des familles monoparentales par rapport au total des ménages en 2013

En raison de leur augmentation et de leur forte exposition à la pauvreté et à la précarité, les familles dites « monoparentales » constituent une fraction fragile de la population : élever seul (e) ses enfants est considéré comme un fait participant des « nouveaux risques » familiaux et sociaux.

POLARITES	Part des plus des familles monoparentales en 2013
POLARITE métropolitaine principale	11,2%
Centre REGIONAL	10,0%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	9,8%
Ville-centre d'intercommunalité	9,6%
Centre LOCAL	9,4%
Ensemble du panel	10,2%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 : FRAGILITÉ SOCIOÉCONOMIQUE

Part des non diplômés : proportion des 15 ans et plus non scolarisés et titulaires d'aucun diplôme en 2013

Le diplôme reste le meilleur rempart contre le chômage : aussi les actifs peu ou non diplômés sont les plus exposés au risque de chômage.

POLARITES	Part des plus des non diplômés en 2013
Ville-centre d'intercommunalité	35,2%
Centre REGIONAL	34,9%
Centre LOCAL	34,7%
POLARITE métropolitaine principale	34,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	32,0%
Ensemble du panel	34,0%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°9 : FRAGILITÉ RÉSIDENTIELLE Taux de logements vacants

Taux de logements vacants en 2013

Un fort taux de vacance est un signe de dysfonctionnement du marché du logement qui traduit dans la plupart des cas un déficit d'attractivité résidentielle.

POLARITES	taux de vacance en 2013
Centre REGIONAL	8,6%
Ville-centre d'intercommunalité	8,2%
Centre LOCAL	7,8%
POLARITE métropolitaine principale	6,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	6,3%
Ensemble du panel	7,4%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°10 : FRAGILITÉ RÉSIDENTIELLE Taux de sur-occupation du parc de logement

Taux de sur-occupation du parc de logements en 2013.

Sa définition repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale ». Les données sont issues de la base FILOCOM pour l'année 2013.

L'occupation " normale " d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;

Tableau 10 : taux de logements en situation de sur-occupation en 2013 (Source FILOCOM *)

POLARITES	Proportion de logements en situation de sur-occupation en 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	3,1%
Centre REGIONAL	3,0%
Ville-centre d'intercommunalité	2,9%
POLARITE métropolitaine principale	2,8%
Centre LOCAL	2,4%
Ensemble du panel	2,9%

Source : DREAL/PACA Données FILOCOM

(*) En raison du secret statistiques, la donnée n'est pas renseignée pour deux communes : la Brillanne et Saint-André des Alpes.

Mode de calcul des indices

Pour chaque indicateur, on calcule l'indice de la commune qui va varier entre 100 (commune ayant la valeur la plus forte) et 1 (commune ayant la valeur la plus faible). La commune qui se situe en positionnement médiane se voit attribuée un indice de 50. Les indices des autres communes sont calculés selon leur distribution par rapport aux valeurs extrêmes et par rapport à la médiane.

Le tableau ci-dessous constitue un exemple pour l'indicateur de connectivité.

INDICE CONNECTIVITE	Commune	total temps	total temps connexion National/international	Temps gare TGV et grande ligne	Temps aéroport international	Total temps connexion régionale	temps Accès autoroutier	temps accès gare TER
100	Vitrolles	25	20	10	10	5	5	0
50	La Gardé	85	80	10	70	5	5	0
1	Seyne	480	310	150	160	170	80	90

Il est procédé de la même manière pour les dix indicateurs. Tous les indicateurs sont sommés sans pondération, chaque indicateur ayant la même valeur. On obtient ainsi un total des indicateurs. Par l'exemple dans l'exemple ci-dessous concernant la commune d'Allauch est la dimension « attractivité », la valeur est de 431. Puis on divise cette valeur par 10 (le nombre d'indicateurs) pour obtenir au final un indice moyen.

Cet indice est calculé pour chaque commune.

La même méthode est employée pour ce qui concerne le niveau de dynamisme et de fragilité des communes.

code INSEE	COMMUNE	GRUPE COMMUNE	indice moyen d'attractivité sur 10 indicateurs	ENSEMBLE INDICE ATTRACTIVITE	connectivité	tourisme	migratoire	jeunes	cadres	indice emploi	indice commerce	indice équipements	indice migr alternantes (attractivité économique)	revenus
13002	Allauch	Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	43	431	53	63	83	37	75	1	1	25	5	88

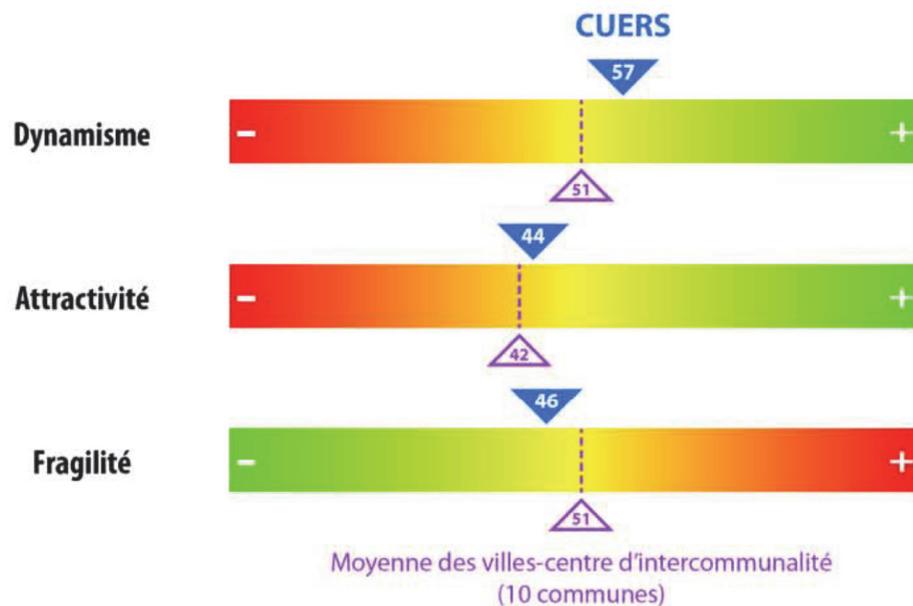
Tous les tableaux réalisés permettent d'analyser rapidement le positionnement de la commune par un code couleur. Ainsi, on constate que pour la commune d'Allauch, la faiblesse de son attractivité (indice 43) est due essentiellement à son déficit d'emplois et à un faible niveau d'équipements publics et à une densité commerciale typique d'une commune de « banlieue » située à proximité immédiate d'une grande ville, en l'occurrence Marseille. On distingue aussi ses points forts (en vert foncé) qui sont le haut niveau des revenus et une attractivité résidentielle notable (solde migratoire).

Le baromètre communal qui figure dans l'atlas constitue la synthèse des indicateurs et permet une lecture facile du positionnement de la commune sur les trois dimensions (dynamisme, attractivité, fragilité) et la comparaison avec les communes de même catégorie, dans le cas d'Allauch les villes secondaires d'agglomération.

In fine, si l'indice d'attractivité d'Allauch est faible (en raison de sa caractéristique de « commune dortoir »), c'est une commune très dynamique qui présente un niveau de fragilité particulièrement bas.

A noter que pour la dimension « fragilité » le sens est inversé

Positionnement de la commune



BAROMÈTRE VOLET CENTRE

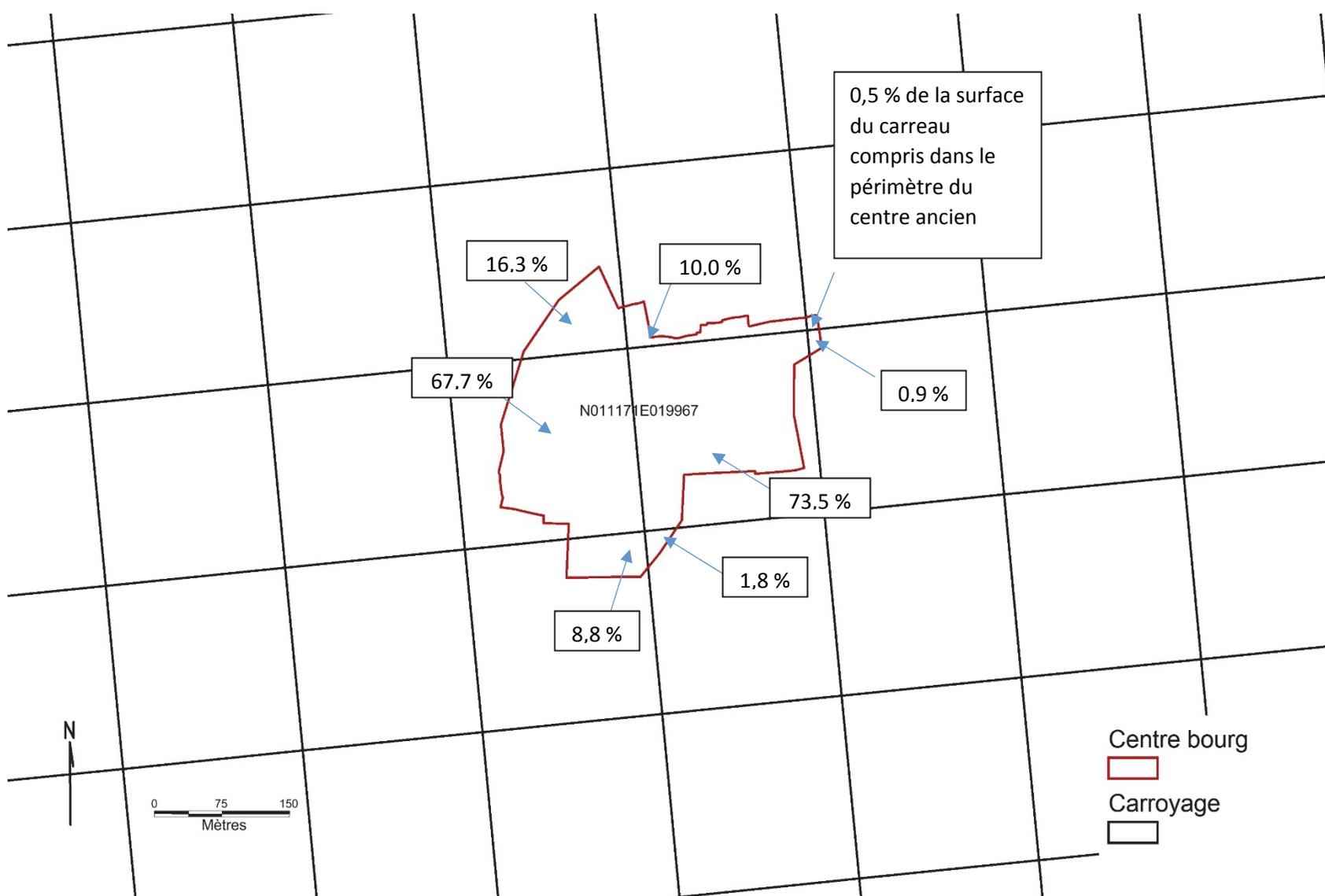
- Indicateur de taux de vacance
- Indicateur de taux de bas revenus
- Indicateurs de densité commerciale

Méthode de calcul pour déterminer le niveau de bas revenus

La base des données carroyées de l'INSEE permet d'avoir de l'information sur des carreaux de 200 mètres de côté situés dans les zones les plus densément peuplées de France métropolitaine. Nous avons donc découpé le territoire des cent communes concernées par l'étude en carreaux, avant de superposer les périmètres des centres anciens qui avaient été préalablement dessinés. Ainsi, il a été possible de déterminer quels carreaux se trouvent, en partie ou totalement, dans les centres. La base diffusée par l'INSEE présente les dénombrements, au 31 décembre 2010, des individus et des ménages des carreaux selon certaines caractéristiques sociodémographiques (groupe d'âges, taille du ménage, niveau de revenus, etc.) Ces informations sont issues de la source Revenus Fiscaux Localisées (RFL), aujourd'hui abandonnée. Pour obtenir des indicateurs, il a fallu calculer des numérateurs et des dénominateurs pour les périmètres des centres anciens, ceux-là ne correspondant donc pas à un agrégat de carreaux. Nous avons ainsi pondéré les effectifs de chacun des carreaux compris, en partie ou totalement, dans ces périmètres par la proportion de leur surface couverte par le centre ancien. Voici un exemple fictif pour le calcul d'une proportion de ménages composés d'une seule personne :

Identifiant carreau	Surface du carreau couverte par le périmètre du centre ancien	Surface du carreau en hectare	Proportion de la surface du carreau couverte par le périmètre du centre ancien	Nombre de ménages	Nombre de ménages d'une personne	Nombre de ménages pondéré	Nombre de ménages d'une personne pondéré
1	0,40	4,0	10,0%	370	209	37,0	20,9
2	0,07	4,0	1,8%	265	106	4,9	2,0
3	2,70	4,0	67,7%	277	121	187,5	81,9
4	2,94	4,0	73,5%	82	40	60,3	29,4
5	0,03	4,0	0,9%	176	85	1,5	0,7
6	0,65	4,0	16,3%	225	108	36,7	17,6
7	0,35	4,0	8,8%	361	184	31,8	16,2
8	0,02	4,0	0,5%	52	18	0,2	0,1
Total centre ancien	7,2	32	-	1 808	871	360,0	168,9

On peut donc estimer la proportion de ménages composés d'une seule personne pour de centre ancien fictif à $168,9 / 360 = 46,9 \%$.



Repères méthodologiques concernant le niveau de vacance des logements

Le Taux de vacance des logements a été calculé à partir des bases MAJIC (2016) du cadastre.
Les tableaux issus des traitements de la base MAJIC contiennent les informations suivantes

- Le taux de vacance sur l'ensemble de la commune
- Le taux de vacance de la commune hors centre
- Le taux de vacance dans le centre
- Le différentiel du niveau de vacance entre le centre et le reste de la commune
- Un indice de vacance (de 1 à 10) déterminé selon le niveau de vacance et le différentiel entre le taux de vacance du centre et celui du reste de la commune

Exemple de données

communes	taux de vacance en 2016 sur ensemble de la commune	taux de vacance en 2016 commune hors centre	taux de vacance en 2016 dans le centre	Différentiel du taux de vacance entre le centre et le reste de la commune
Allauch	5,8%	5,3%	13,1%	7,7%
Antibes	7,6%	7,0%	11,0%	4,0%
Apt	13,6%	10,1%	24,8%	14,8%
Arles	8,9%	7,6%	15,0%	7,4%
Aubagne	5,4%	4,3%	16,9%	12,6%
Auriol	4,5%	3,2%	12,2%	8,9%
Barcelonnette	10,6%	7,8%	20,4%	12,5%
Berre-l'Étang	5,7%	5,1%	9,5%	4,4%
Biot	5,2%	4,4%	12,6%	8,2%

Repères méthodologiques concernant les commerces et services

48 commerces et services sélectionnés qui sont répartis ainsi :

- Commerces et services de proximité trois catégories 27 commerces et services
- Commerces et service de rayonnement quatre catégories 19 commerces et services

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE			COMMERCE ET SERVICES DE RAYONNEMENT			
Commerces de « bouche »	Services aux particuliers	Bars et restauration rapide	Sport et culture	Ameublement et Habillement	Santé	Tourisme et banques
boucheries	Buralistes-tabac	Bars	Magasins de sport	Quincailleries > 400m ²	Pharmacies	Banques
charcuteries	Papeteries-journaux	Cafétérias/libre-service	Salle de sport et de fitness	Quincailleries < 400m ²	Médecins généralistes	Restaurants traditionnels
Boulangeries	Téléphonie	Restauration rapide	Librairies	électroménager	Médecins spécialistes	Hôtels
Pâtisseries	Audio-visuel			ameublement	Dentistes	
Boulangeries-pâtisseries	Parfumeries			Habillement	Opticiens	
Surgelés détail	Fleuristes			Chausseurs	Laboratoires d'analyse médicale	
Primeurs	Horloger-bijoutier			Maroquinerie		
Poissonneries	Vétérinaires					
Epiceries	Ecoles de conduite					
Supérettes	Réparateurs tous types					
	Laveries et pressing					
	Coiffeurs					
	Soins de beauté					
	Traiteurs					

Les commerces et services de proximité

Ils sont essentiels pour répondre aux besoins des habitants résidants dans le centre, c'est pourquoi les ratios ont été calculés par rapport à la population du centre (même s'ils sont aussi fréquentés par des habitants résidants hors centre)

Les commerces et services de rayonnement

Ces commerces dits aussi « anomaux » sont de fréquentation plus rare et répondent aux besoins de l'ensemble des habitants. La population de référence pour calculer le ratio est celle de la commune et non pas celle du centre comme pour les commerces de proximité.

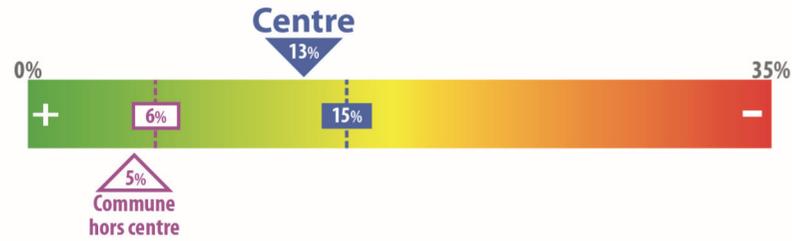
Autres indicateurs figurant dans le baromètre :

- **Poids du commerce centre-ville**: Nombre total d'établissements présents dans le centre / Nombre total d'établissement dans la commune. Les établissements retenus sont les 46 types de commerces et de services sélectionnés,
- **Densité commerciale** : ratio obtenu par pondération de trois types de densité
 - o Nombre de commerces et services de proximité rapporté à la population du centre
 - o Nombre de commerces et services de rayonnement rapporté à la population de la commune
 - o Nombre total de commerces et services tous types confondus rapporté à la surface du centre
- **Diversité de l'offre commerciale** : occurrence de présence parmi les 46 types de commerces et services retenus
Présence d'au moins un établissement pour chacun des 46 types de commerces et services retenus.
Présence = 1 Absence = 0

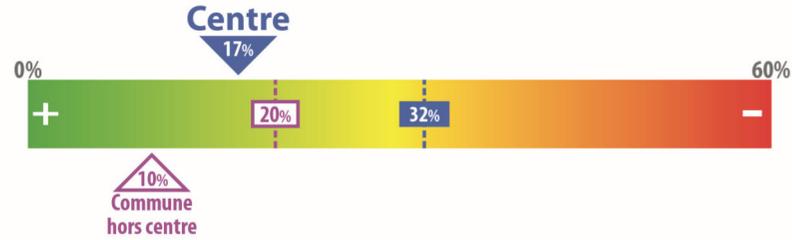
Le diagramme « en radar » figurant dans le baromètre ci-dessous synthétise tous les indicateurs.

Le positionnement de chacun des 10 indicateurs est obtenu par une note de 1 à 10 selon la méthode exposée ci-après.

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastre - Bases MAJIC 2016



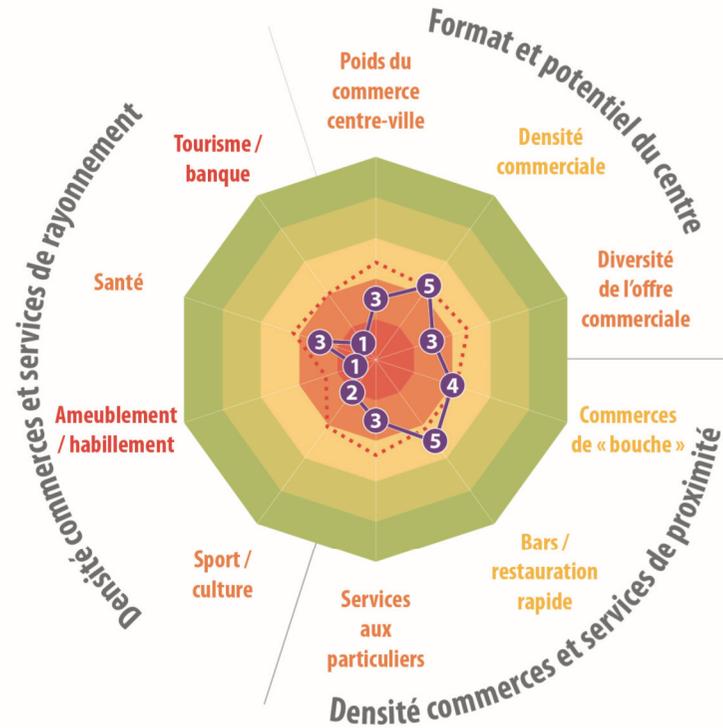
FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres □ Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

- Groupe de notes :
- 9-10 (très forte densité)
 - 7-8 (forte densité)
 - 5-6 (densité moyenne)
 - 3-4 (faible densité)
 - 1-2 (très faible densité)
- ⑤ Notes obtenues par centre
- Notes moyennes des centres du panel de comparaison : **Villes-secondaires EPCI**



MÉTHODE POUR ÉVALUER LE RISQUE D'ALERTE

Quatre groupes d'indicateurs avec un système de notation propre.

- 1- Le taux de vacance des logements: 10
 - 2- La part des bas revenus: 10
 - 3- La densité commerciale : 10
 - 4- Caractéristiques démographique : 05
- TOTAL 35**

BAREME TAUX DE VACANCE (10 points)

Moyenne Taux de vacance dans les centres : 15,6%

Moyenne taux de vacance hors centre: 6,1%

Différentiel: 9,5%

Taux de vacance du centre :

Taux inférieur à 10%: 0

De 10 à 12,5%: 1

De 12 à 15%: 2

De 15 à 17,5%: 3

De 17,5 à 20%: 4

De 20 à 22,5%: 5

De 22,5 à 25%: 6

➤ A 25%: 7

Différentiel : taux de vacance du centre / taux de vacance hors centre (rappel différentiel moyen : 9,5%)

< à 5% :0

5 à 9,5%:1

9,6 à 12,5%: 2

➤ A 12,5% : 3

BARÈME PART DES BAS REVENUS (10 POINTS)

Moyenne Taux de vacance dans les centres : 31,5%

Moyenne taux de vacance hors centre: 21,5%

Différentiel: 10 %

Part des bas revenus du centre :

Taux inférieur à 20%: 0

De 20 à 24%: 1

De 25 à 29%: 2

De 30 à 34%: 3

De 35 à 39%: 4

De 40 à 44%: 5

De 45 à 50%: 6

➤ A 50%: 7

Différentiel : part bas revenus du centre / part bas revenus hors centre (rappel différentiel moyen : 10%)

< à 10% :0

10 à 14%:1

15 à 19%: 2

➤ A 20% : 3

BARÈME SOCIO-DÉMOGRAPHIE (5 points)

Points attribués lorsque les valeurs des communes pour les variables suivantes se démarquent par le niveau élevé :

Part des plus de 75 ans: 2 points

Part des moins de 18 ans: 1 point

Part des ménages > 5 personnes: 1 point

Faible mobilité des ménages: 1 point

BARÈME COMMERCE (10 points)

10 indicateurs pour le commerce

moyenne format et potentiel	1	Poids du commerce centre-ville
	2	densité commerciale
	3	Diversité commerciale
moyenne proximité	4	commerces de "bouche"
	5	Bars et restauration rapide
	6	services aux particuliers
moyenne rayonnement	7	Sport et culture
	8	Ameublement et Habillement
	9	Santé
	10	Tourisme et banque

Pour chaque indicateurs : note de 1 à 10 attribuée avec comme règle

Valeur maximale =10

Valeurs comprises entre médiane et moyenne : 5

Valeur minimale : 1

Pour chaque commune quand la valeur d'un indicateur est inférieure à 4 : un point de « pénalité » (maxi 10)

Détermination du niveau d'alerte (valeur maxi : 35)

Très élevé : score > à 25

Elevé : score compris entre 20 et 24

Moyen: score compris entre 15 et 19

Faible : score compris entre 10 et 14

Très faible: score inférieur à 10

