

Les dynamiques résidentielles en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Définir de nouvelles centralités

Réseau des Agences d'urbanisme Provence-Alpes-Côte d'Azur

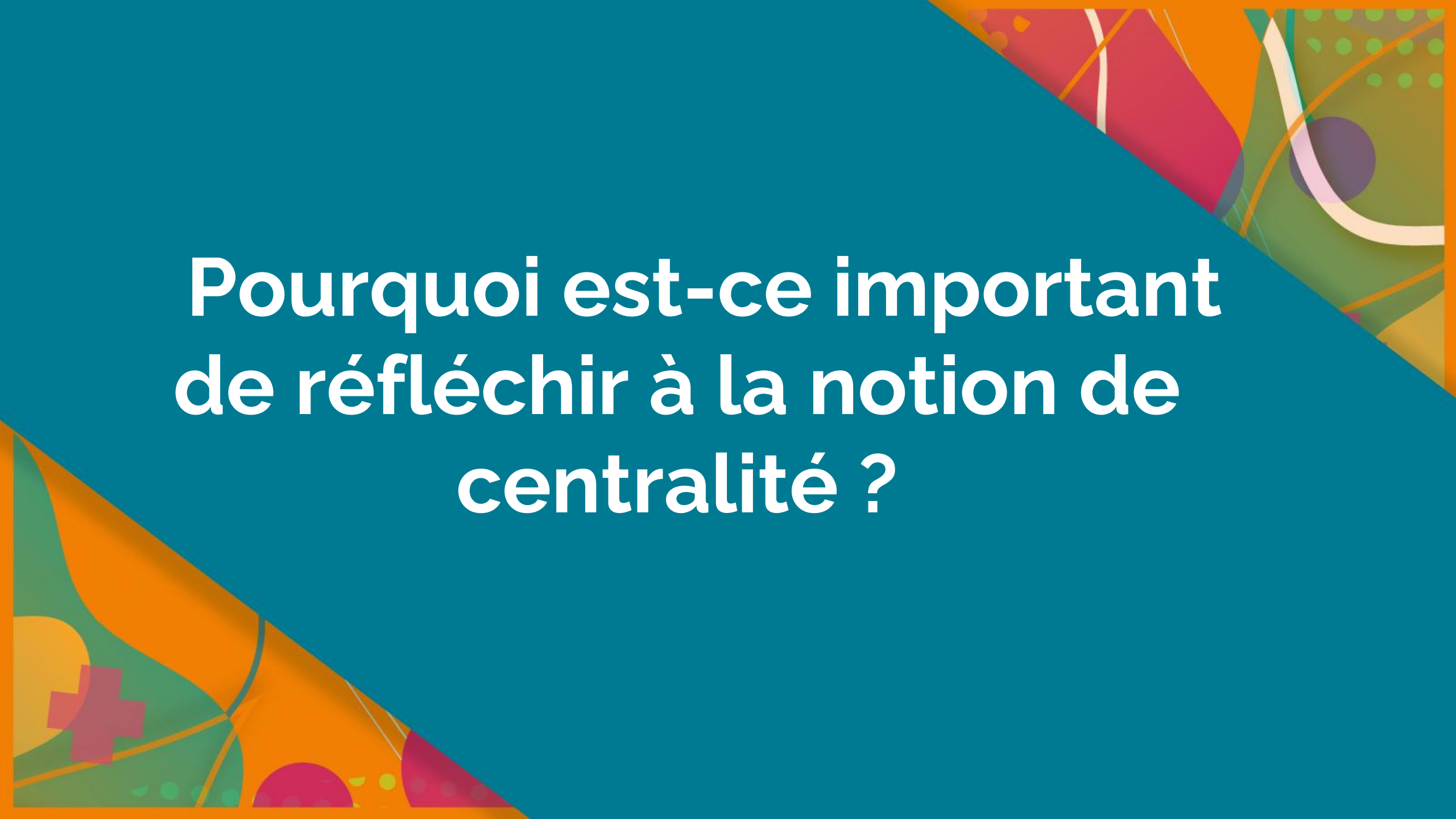
RAPPEL DU CONTEXTE

La Région Sud - Provence-Alpes-Côte d'Azur et le SGAR ont sollicité les cinq agences d'urbanisme pour la mise en place d'un **observatoire partenarial des centres-villes à l'échelle de la région**

- Quels sont les périmètres des centres-villes des communes rayonnantes de PACA ?
- Sur la base de quelques indicateurs, quelle est la situation sociale, économique, commerciale et résidentielle de ces centres ?
- Au-delà de cet état, quelles sont les dynamiques à l'œuvre ?
- Enfin, comment se comportent ces centralités au regard d'enjeux et de problématiques « environnementales » (ZAN, nature en ville...) ?

L'observatoire régional des centres-villes pourrait être demain le lieu de confrontation et d'échanges autour des politiques gouvernementales (ACV / PVD / Villages d'Avenir), des centralités identifiées dans le SRADDET et de ce que les urbanistes définissent, sur des critères très objectifs, comme des centres-villes



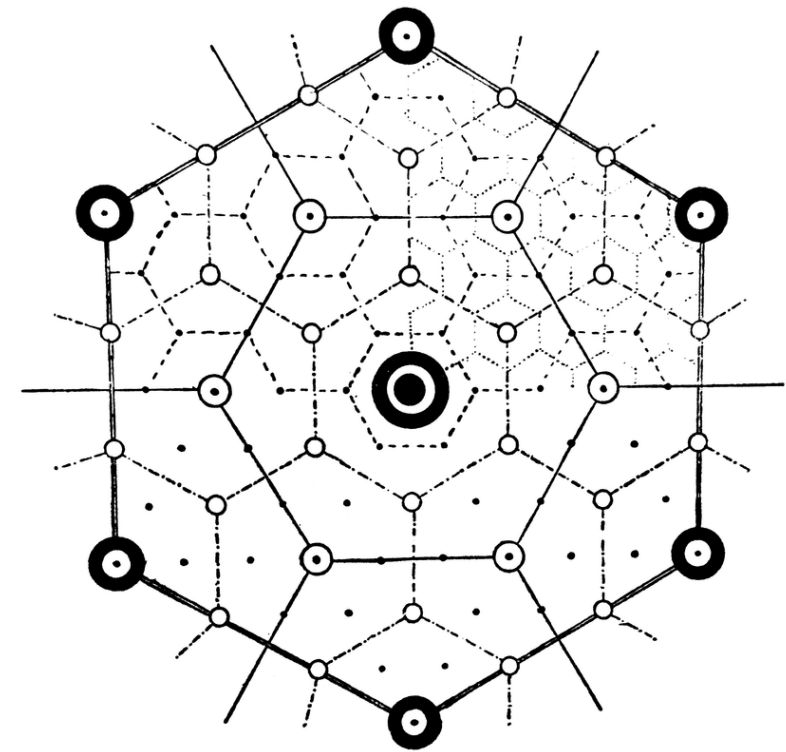


Pourquoi est-ce important
de réfléchir à la notion de
centralité ?

COMMENT DÉFINIR LA CENTRALITÉ ?

La centralité désigne la capacité d'un lieu à **polariser** et **organiser** l'espace autour de lui grâce aux fonctions qu'il accueille et aux flux qu'il attire

En matière urbaine, une modélisation de la centralité fut proposée par Walter Christaller en 1933 : dans le cadre de son étude des lieux centraux il cherche à rendre compte de la taille, de l'espacement et du nombre des villes



Des enjeux en matière de politiques publiques :

Territorialiser la stratégie en matière d'aménagement

Prioriser et rationaliser les investissements

Favoriser la polarisation plutôt que l'éparpillement et la diffusion

La centralité une notion polysémique :

Centralité historique VS contemporaine (ZA et ZC)

Fonctions VS flux

Attractivité VS Périurbanisation

COMMENT **MESURER** LA CENTRALITÉ ?

Une méthode issue des réflexions menées par les Agences d'urbanisme et la FNAU en 2023 : Atlas National des Centres-Villes

- Une analyse du **niveau d'équipement** ainsi que l'importance en termes de population et d'emploi
- Une analyse de **l'attractivité économique des villes** sur leur espace-économico-résidentiel (basée sur l'étude AUDAP : « Approche des dynamiques spatiales, vers une nouvelle grille de dialogue territoriale »)

Un indicateur : le poids des déplacements domicile-travail de communes à destination des lieux d'emploi structurants en utilisant un seuil de 20% de population active occupée au lieu de résidence

Le caractère rayonnant d'une commune repose sur sa capacité à regrouper l'ensemble des équipements structurants nécessaires à la vie des habitants de son bassin de vie

Le principe repose sur le cumul des équipements (base INSEE) par commune avec un calcul de points (scoring)

Le caractère structurant d'une commune se définit par sa fonction polarisante au sein d'un espace économique-résidentiel

Un espace économique-résidentiel rassemble le système économique local et son l'espace polarisé

Analyse du niveau d'équipement par commune

Le caractère rayonnant d'une commune repose sur sa capacité à regrouper l'ensemble des équipements structurants nécessaires à la vie des habitants de son bassin de vie.

Le principe repose sur le cumul des équipements (base INSEE) catégorisant les communes catégorisées selon **un calcul de points**.

Cinq secteurs d'équipement ont été retenus :

- Administration (principaux équipements retenus),
- Commerce,
- Éducation (principaux équipements retenus),
- Santé (ensemble des praticiens + principaux équipements retenus)
- Culture (principaux équipements retenus)

Ces données sont recoupées avec la population et le nombre d'emplois.

Secteur	Equipements / unité statistiques	Score de rayonnement associé (valeur brute et avant redressement)
Population	219 habitants	1
Emploi	180 emplois	1
Administration	Préfecture	20
	Sous-préfecture	10
	Bureau centralisateur	5
	Sécurité sociale (Caisse d'Assurance maladie)	5
	Cour d'appel	20
	Tribunal de grande instance	20
	Tribunal d'instance	10
	Direction Générale des Finances Publiques	20
	Direction Régionale des Finances Publiques	5
	Direction Départementale des Finances Publiques	5
Education	Collège	5
	Lycée d'enseignement général et/ou techno.	10
	Lycée d'enseignement professionnel	10
	Lycée technique et/ou professionnel agricole	10
	STS CPGE (BTS et classe prépa)	20
	Institut universitaire	20
	École d'ingénieurs	20
	Enseignement général supérieur privé	20
	Autre enseignement supérieur	20

Le rôle de la commune dans son système territorial

Selon l'étude AUDAP : « *Approche des dynamiques spatiales vers une nouvelle grille de dialogue territoriale* », le caractère structurant d'une commune se définit par sa fonction polarisante au sein d'un espace economico-résidentiel.

Cette analyse passe par :

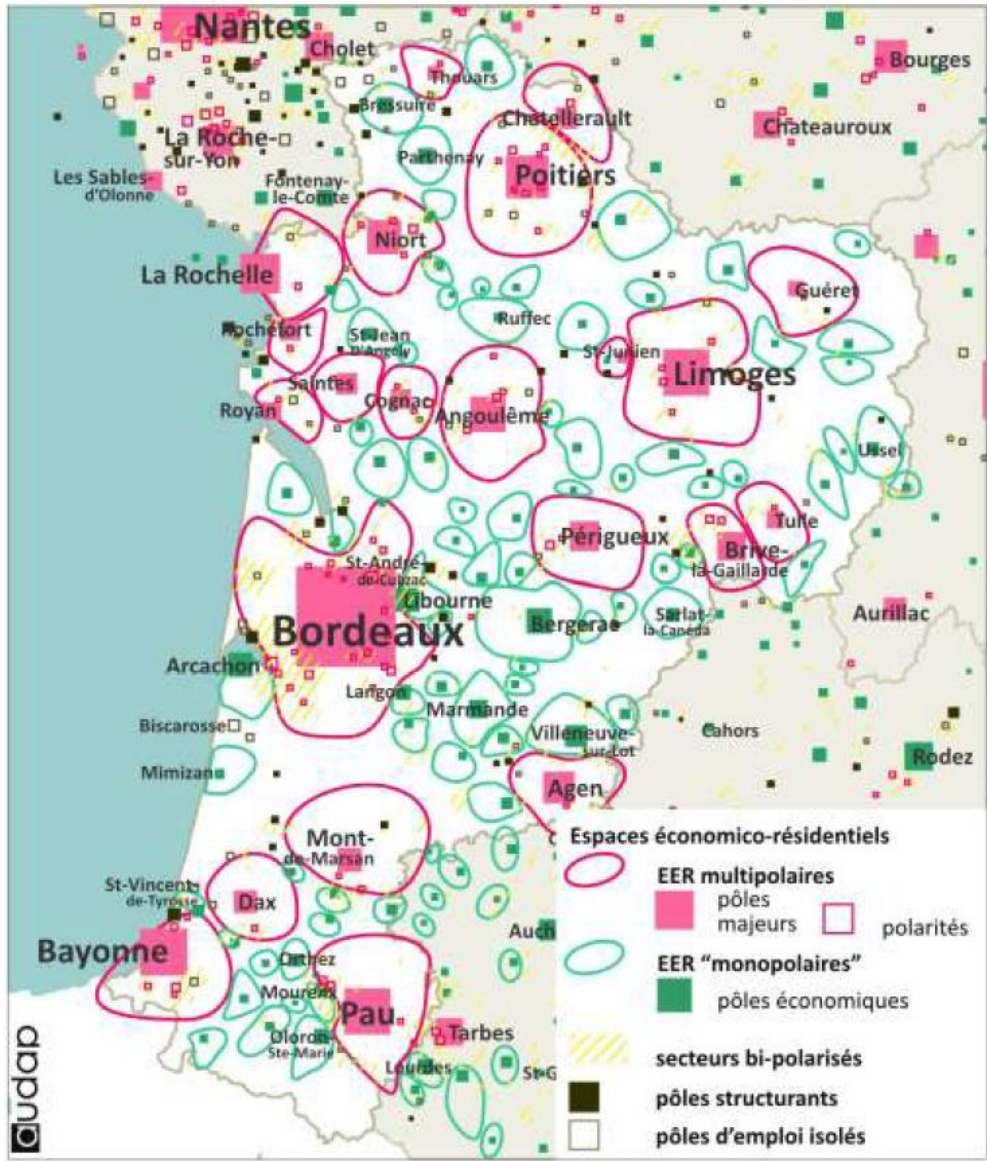
- l'identification des lieux d'emploi structurant (unités urbaines de + de 800 emplois)
- La mesure des relations territoriales par polarisation (20% de la population active occupée qui travaille dans un lieu d'emploi structurant)
- L'analyse se base sur les déplacements domicile – travail par niveau pour déterminer le degré de polarisation

Répartition des communes selon le degré de polarisation

type d'EER	tranches d'influence		
	50% et plus	30-50%	20-30%
Centralisés / hyper-centralisés	49,0	31,1	19,6
A centralisation modérée	28,7	38,7	32,6
A tendance péri-urbaine	14,5	42,2	43,4
Strictelement péri-urbain	9,5	41,1	49,4
Ensemble	35,1	35,6	29,2

* en pourcentages du nombre total de communes sur l'EER

c) Détermination des espaces economico-résidentiels



Source : IGN-GEOGFLA ; INSEE

Les 142 centralités retenues

- **74 centralités structurantes** qui se distinguent à la fois par leur attractivité économique et par leur haut niveau d'équipements.

Parmi ces communes, on retrouve 12 communes ACV, 20 communes PVD et 71 communes identifiées dans le SRADDET

- **51 centralités locales** qui rayonnent par l'emploi mais dont l'offre en équipements est moins étoffée (offre de proximité).

Parmi ces communes, on retrouve 1 commune ACV, 35 communes PVD et 45 communes identifiées dans le SRADDET

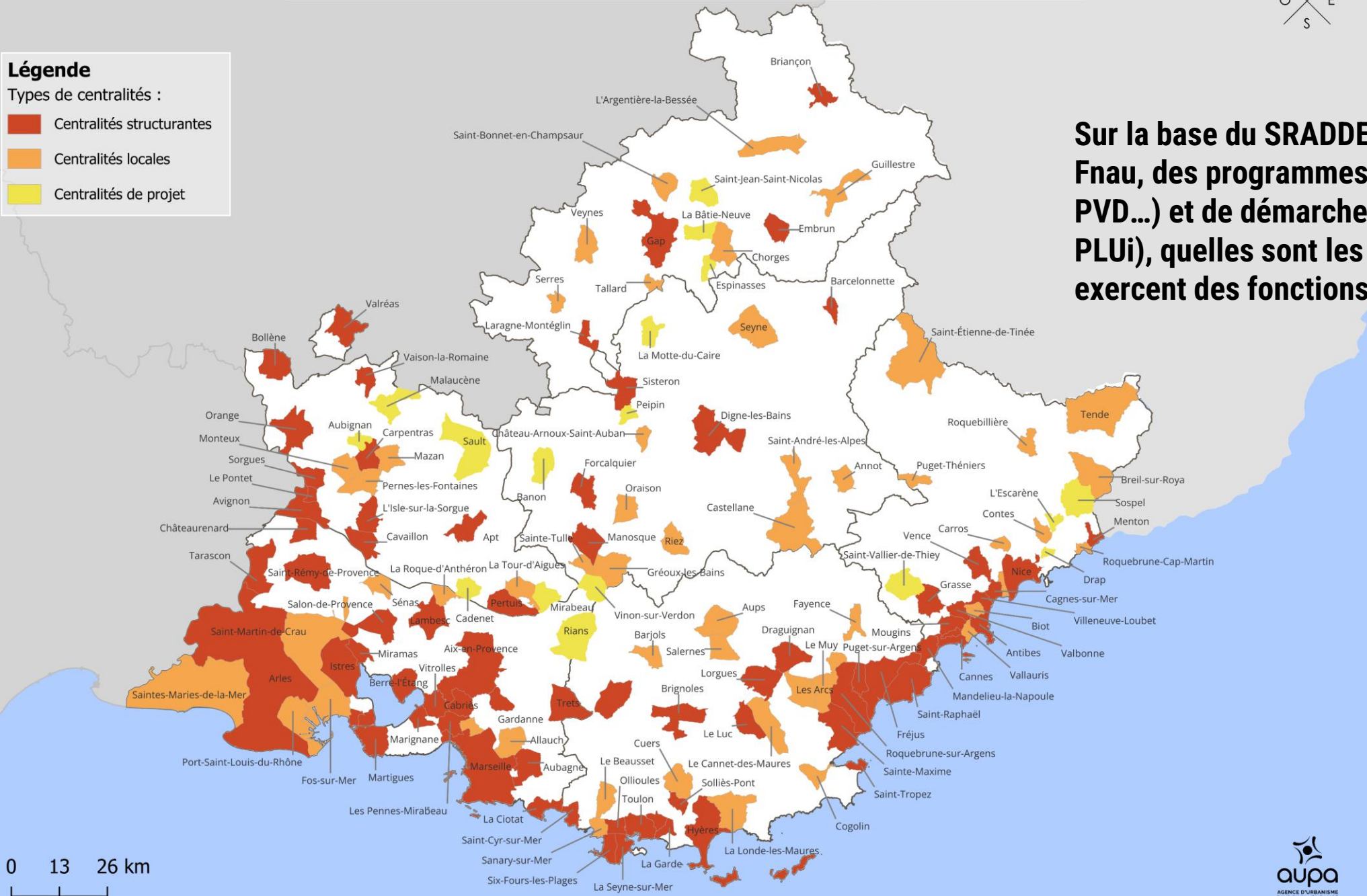
- **17 centralités de projet** qui sont des communes identifiées dans le SRADDET et/ ou le programme Petites Villes de Demain, mais qui n'ont pas été retenues dans l'armature FNAU (peu de fonctions de centralité)

Ce travail de typologie s'est appuyé sur le SRADDET, les programmes ACV et PVD ainsi que sur les polarités de l'Atlas National des centres-villes de la FNAU

Au-delà d'indicateurs statistiques, une lecture « dire d'experts » des agences d'urbanisme

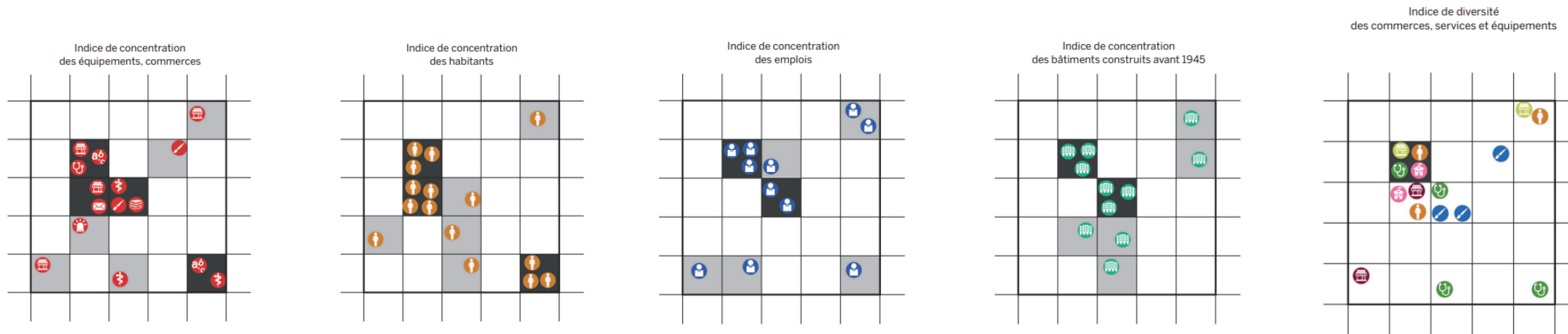
~~NO~~

- Centralités structurantes
- Centralités locales
- Centralités de projet

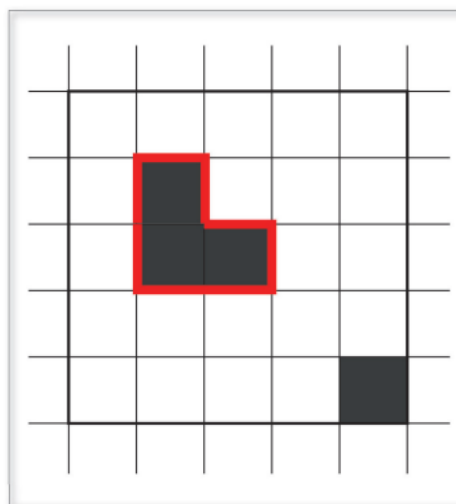


Sur la base du SRADDET, des travaux de la Fnau, des programmes nationaux (ACV, PVD...) et de démarches plus locales (SCOT, PLUi), quelles sont les communes qui exercent des fonctions de centralité ?

LA CENTRALITÉ, UNE DÉFINITION MULTI-SCALAIRE



Périmètre du centre ville



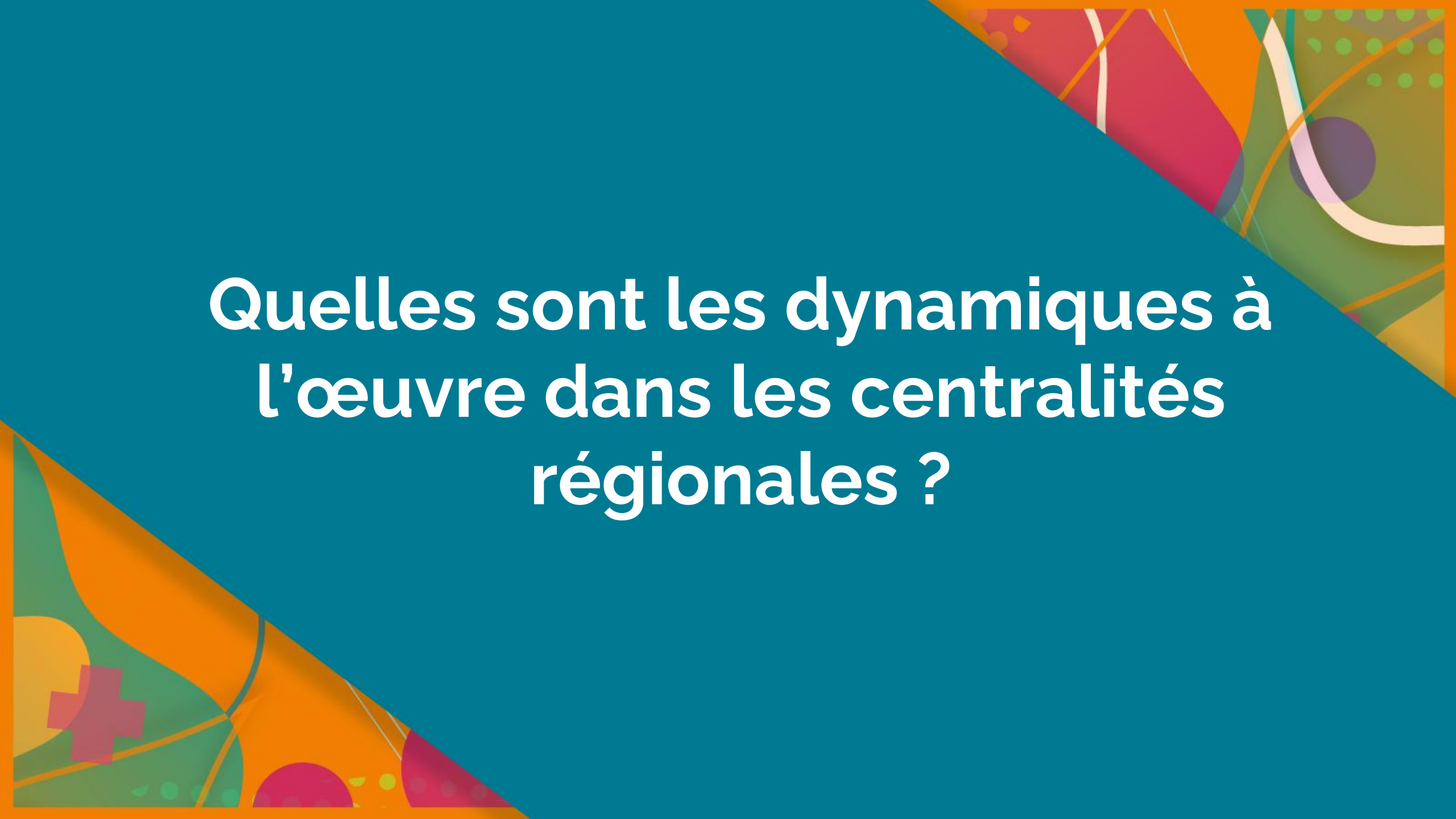
Les carreaux entrent dans la sélection des périmètres de centre-ville si au moins 2 des 5 indices sont parmi les plus élevés de la commune

« Périométrage » des centres-villes :
la méthode des carreaux

Des secteurs de
concentration / diversité
des fonctions

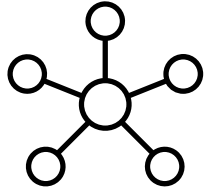
Notion de centralité
« principale »

On ne s'enferme dans une
approche patrimoniale et
historique, du centre-
ancien au centre de vie



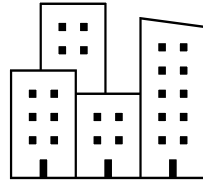
Quelles sont les dynamiques à
l'œuvre dans les centralités
régionales ?

DES POLARITÉS QUI CONCENTRENT LA POPULATION RÉGIONALE



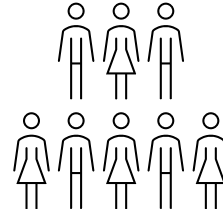
70%

*Part de la population
régionale vivant dans
les 142 polarités*



15%

*Part de la population
vivant en centre-ville
parmi les 142 polarités*



11 600

*Nb d'habitants / km²
dans les centres-villes
339 habs / km² hors-centre*

A noter :

On observe une diminution de la densité de population dans les centres-villes

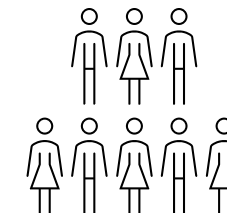
6 centres-villes sur 7 connaîtraient une diminution de leur densité entre 2015 et 2019

**Une diminution de la
densité de population dans
les centres-villes,
comment l'expliquer ?**

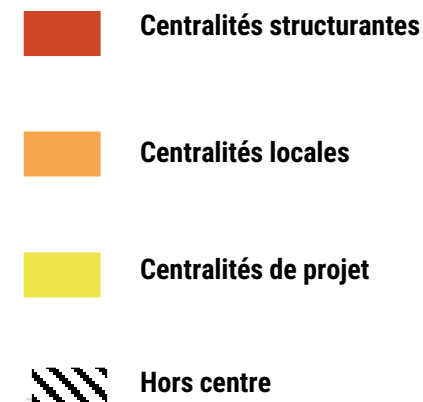
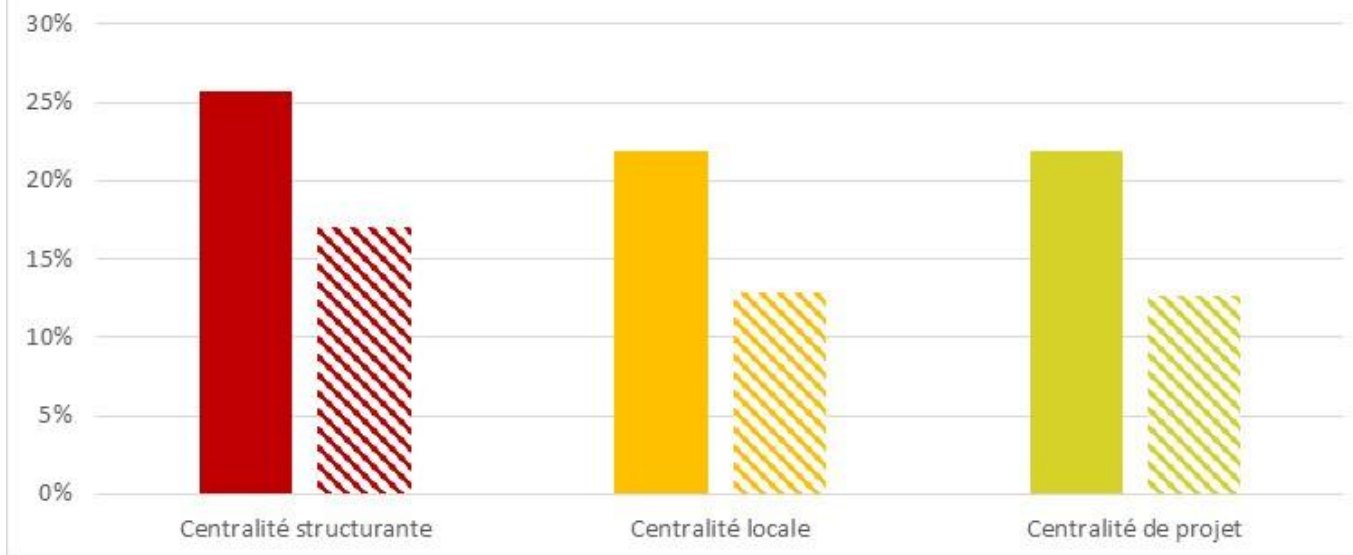
**Artefact statistique ou
réalité sociétale (fuite des
familles, progression des
logements vacants et du
AirBnB, vieillissement ...)?**



DANS LES CENTRES, UNE SURREPRÉSENTATION DES MÉNAGES PAUVRES

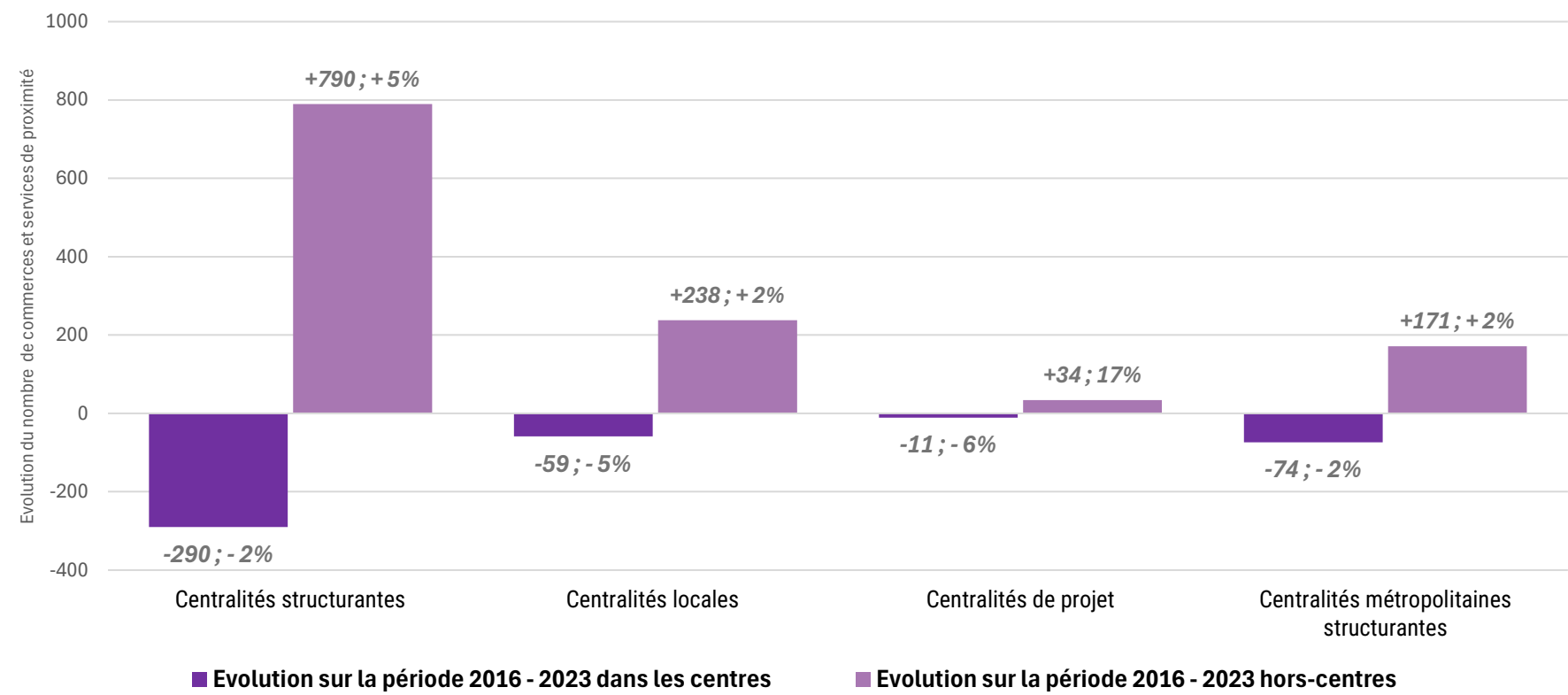


Taux de pauvreté dans les centres



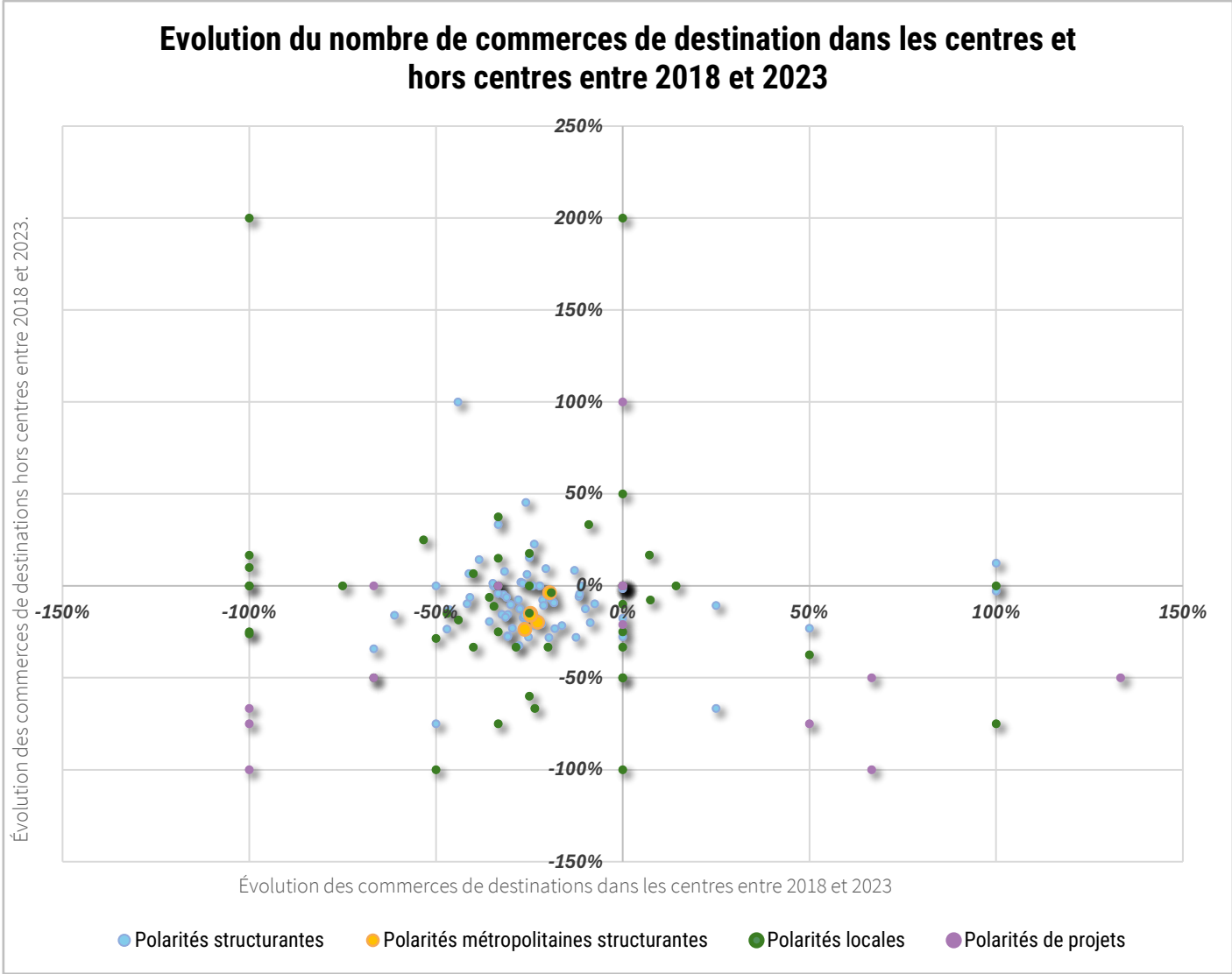
DES PHÉNOMÈNES DE CONCURRENCE PÉRIPHÉRIQUE ENCORE PRÉSENTS

Evolution du nombre de commerces et services de proximité dans les communes de l'armature sur la période 2016 - 2023



	Evolution 2016-2023	Variation en %
Région	+ 1940	+ 5 %
Communes de l'armature	+ 702	+ 2,5 %
Communes hors armature	+ 1238	+ 12,5 %

COUPLÉS À UNE CONCURRENCE DU NUMÉRIQUE POUR LE COMMERCE DE DESTINATION



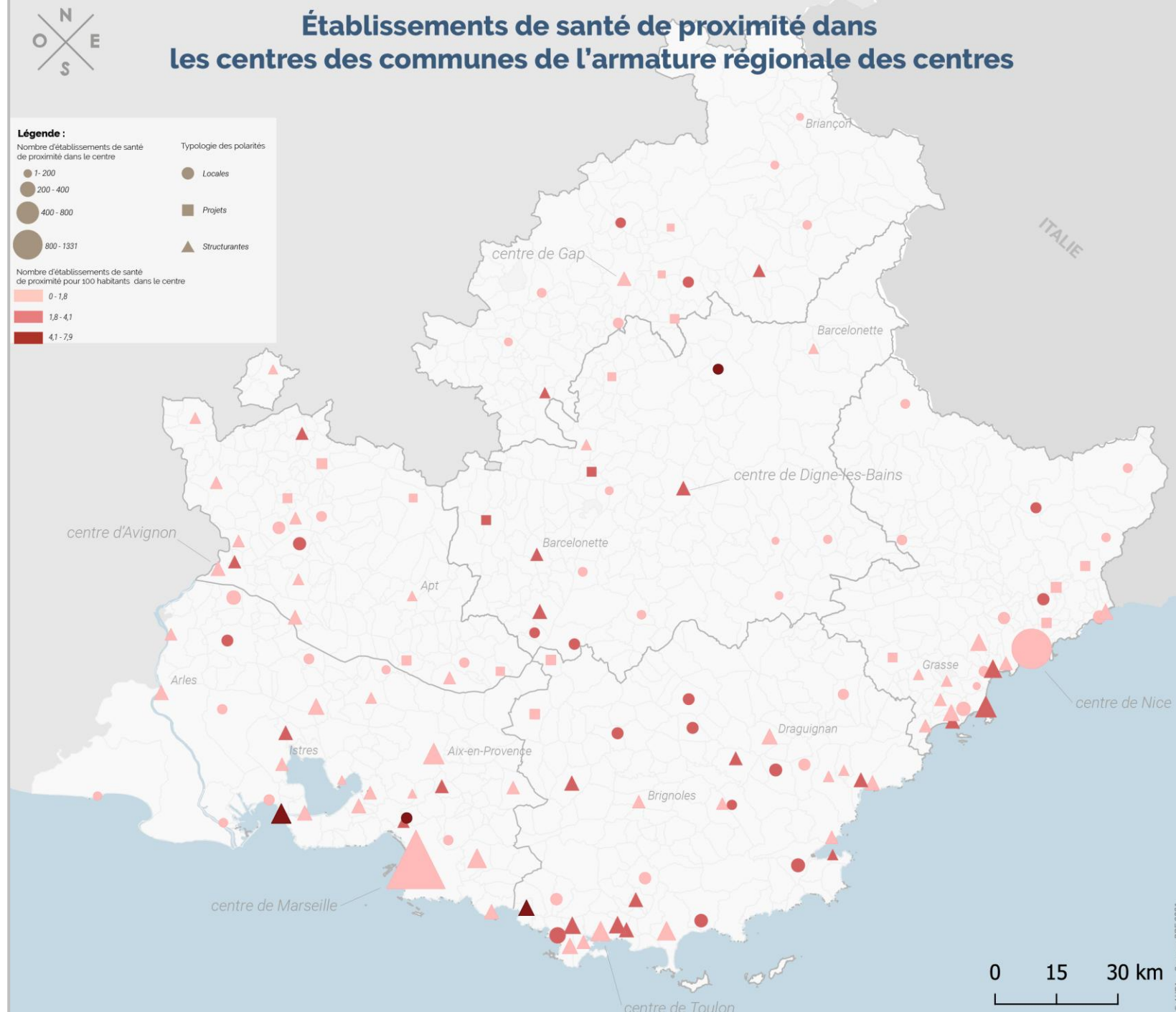
- 25%
des commerces de destination dans les centres sur la période 2018 – 2023
(- 13% hors centres)

1,2
commerces de destination pour 100 habitants dans les centres
(0,2 hors centres)

UNE RÉDUCTION DE L'OFFRE DE SANTÉ DANS LA RÉGION PARTICULIÈREMENT MARQUÉE DANS LES CENTRES

23%
établissements de santé
de proximité de la région
sont dans les 142
polarités pour 10% de la
population régionale

- 3,4%
Evolution des
établissements de santé
de proximité dans les
centres sur la période
2016 – 2023
(+ 24,4% hors centres)





A l'échelle régionale,
d'importantes
recompositions territoriales

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDS SECTEURS DE LA RÉGION PACA

Bande
littorale

1 469 000

Rural

269 000

Périurbain

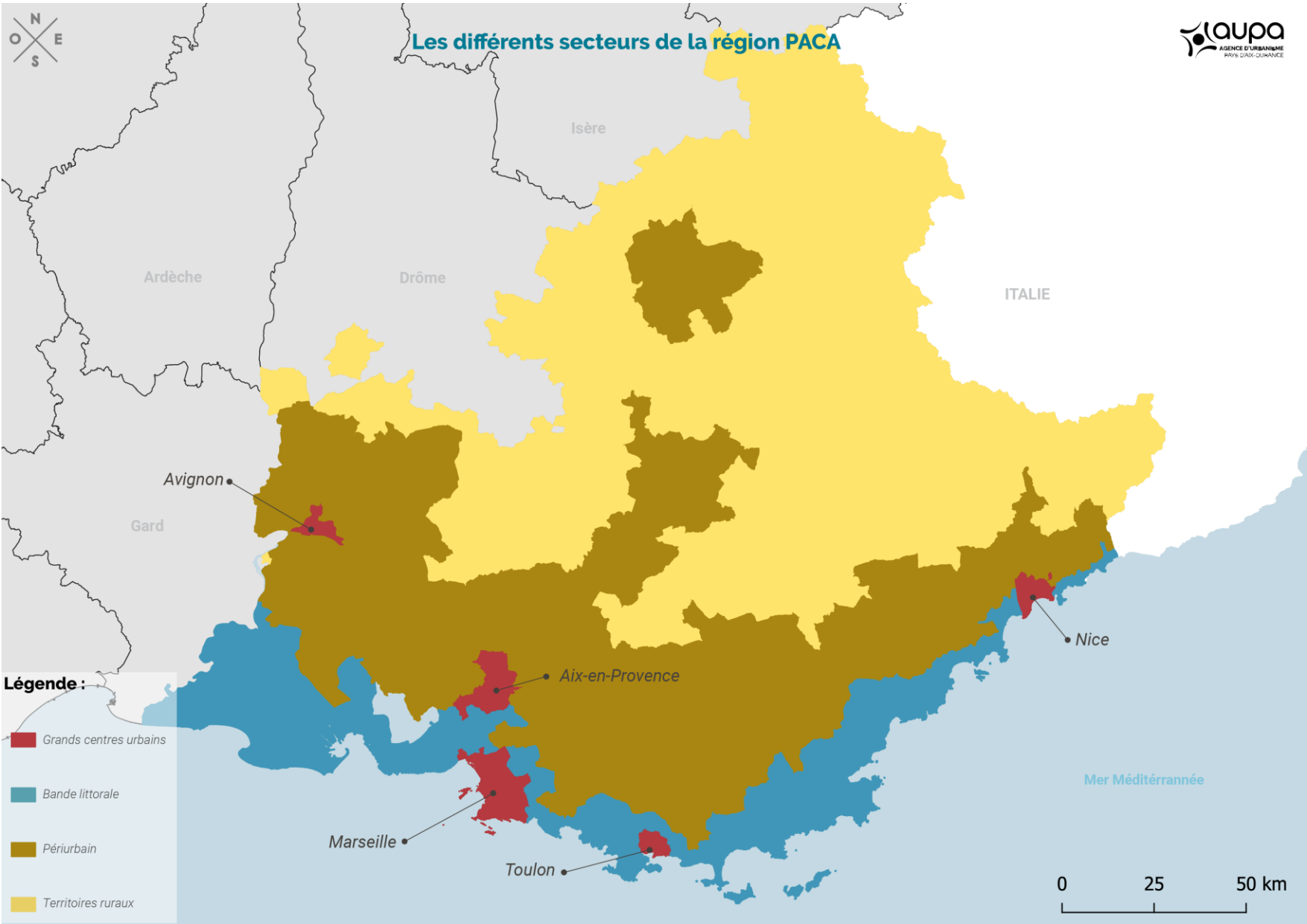
1 835 000

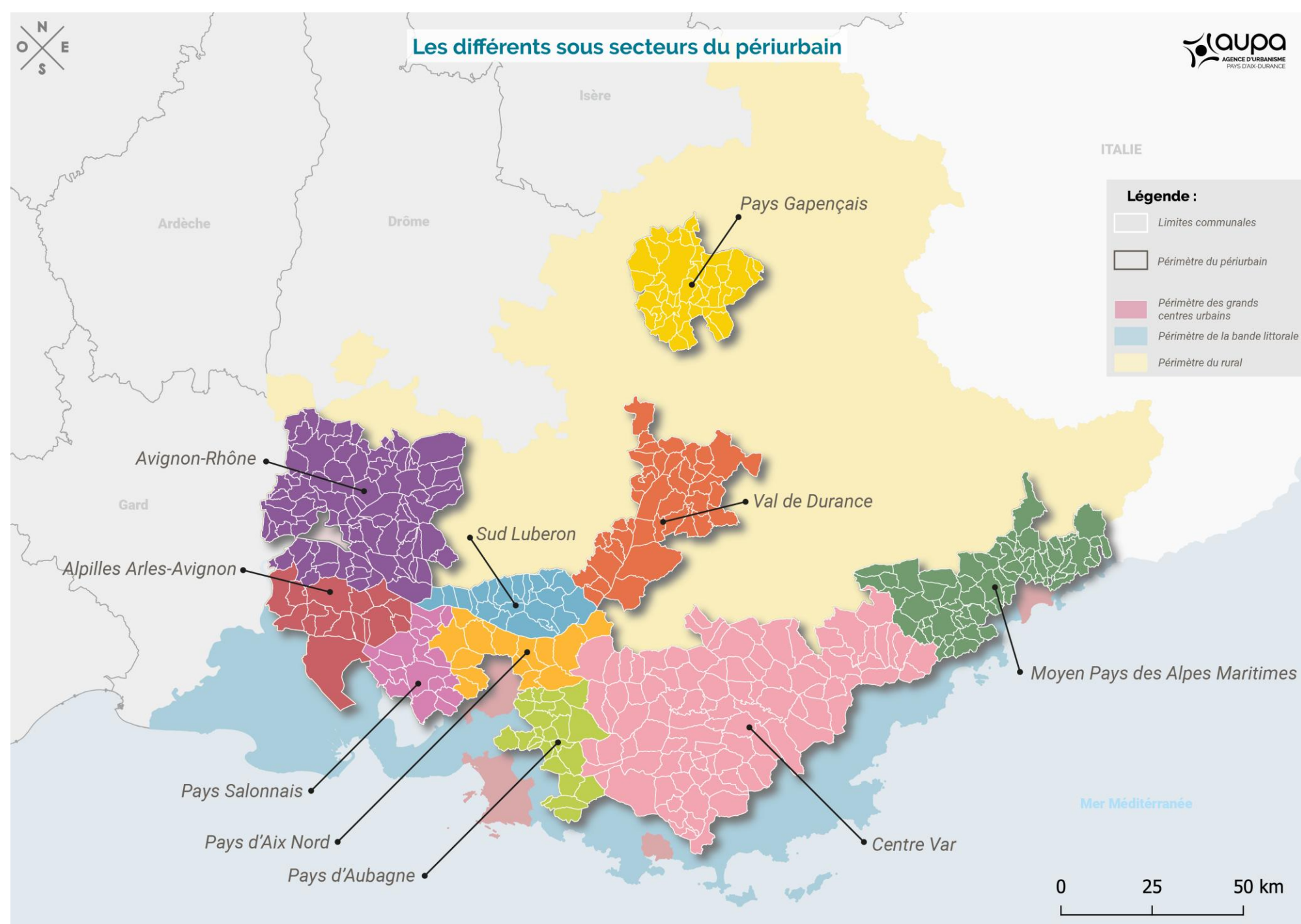
Grands centres
urbains

1 651 000

Ensemble région

5 225 000





Le périurbain, principal moteur de la croissance démographique

Une croissance démographique porté à 46 % par le périurbain

A l'échelle régionale, la croissance démographique s'accélère : +17%

 Bande littorale
 Rural
 Périurbain
 Grands centres urbains
 Ensemble région

Évolution démographique 2011 - 2016	Part de l'évolution	Évolution démographique 2016 - 2022	Part de l'évolution
+ 22 700	21 %	+ 42 700	28 %
+ 2 300	2%	- 2 500	- 2 %
+ 61 700	58 %	+ 68 600	46 %
+ 20 300	19 %	+ 41 600	28 %
+ 107 000	100%	+ 150 400	100 %

Une croissance démographique de plus en plus portée par le solde migratoire

La croissance démographique de la bande littorale s'explique principalement par un solde migratoire positif

À l'inverse, la progression de la population dans les grandes villes repose surtout sur le solde naturel

Le périurbain reste le territoire le plus attractif dans la région PACA

Dans les territoires ruraux, le solde naturel est 3 fois plus faible que lors de la période 2011 -2016

Période : 2016 - 2022

	solde naturel	solde migratoire	Évolution de la population
Bande littorale	- 11 883	54 547	42 664
Grands centres urbains	37 202	4 375	41 577
Périurbain	2 871	65 771	68 642
Rural	- 6 374	3 909	- 2465
Ensemble région	21 816	128 602	150 418

Période : 2011 - 2016

	solde naturel	solde migratoire	Évolution de la population
Bande littorale	4 247	18 459	22 706
Grands centres urbains	39 852	- 19 538	20 314
Périurbain	18 999	42 710	61 709
Rural	- 1 973	4294	2321
Région	61 125	45 925	107 050

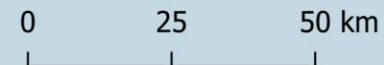
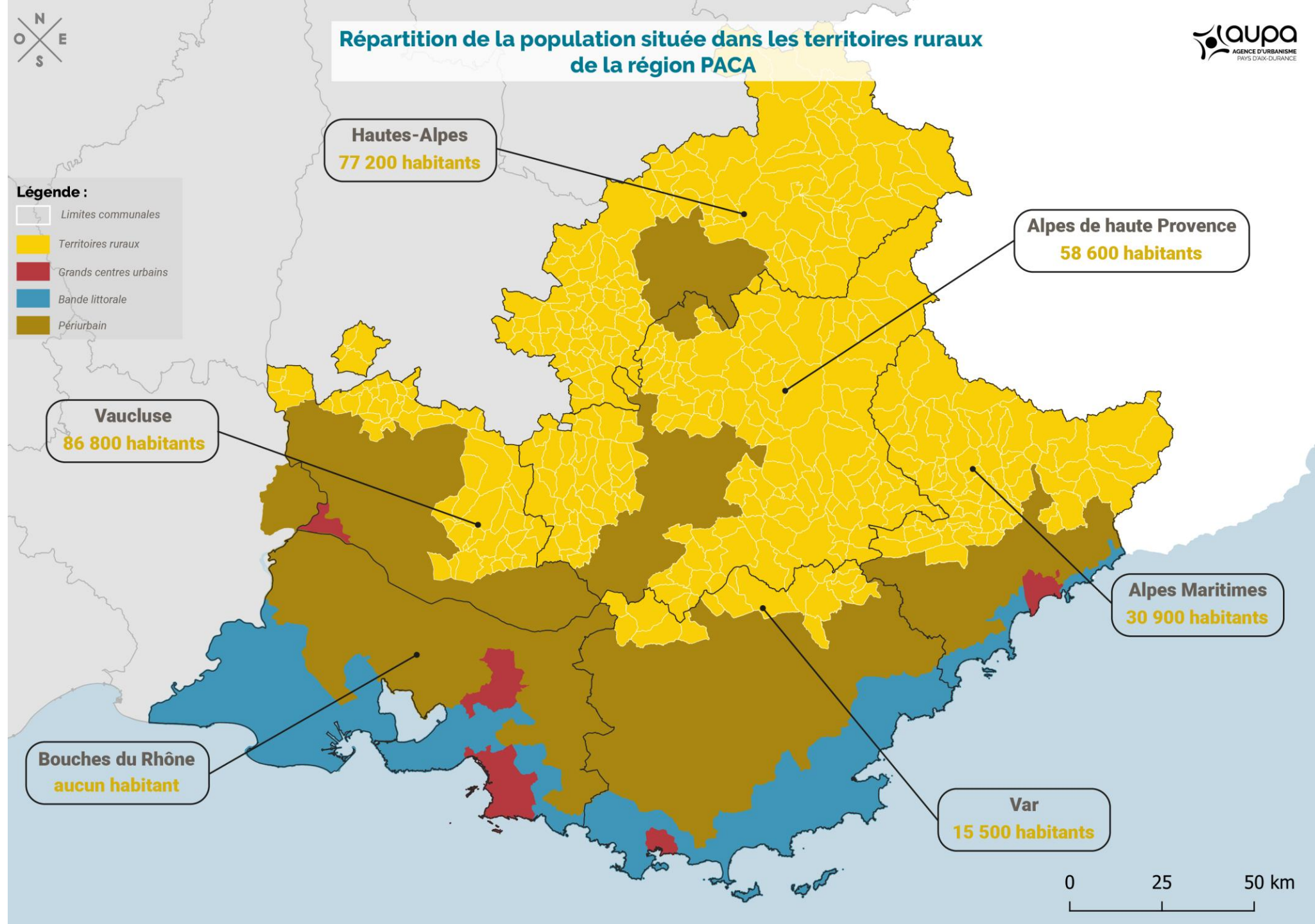


Répartition de la population située dans les territoires ruraux de la région PACA

Légende :

- Limites communales
- Territoires ruraux
- Grands centres urbains
- Bande littorale
- Périurbain

Zoom sur les territoires ruraux



Une « renaissance des campagnes » encore balbutiante malgré un solde migratoire positif

	2016 - 2022		
	Solde Naturel	Solde migratoire	Évolution démographique
Alpes-de-Haute-Provence	- 1810	+ 2020	+ 210
Hautes Alpes	- 1530	+ 770	- 760
Alpes Maritimes	- 1430	+ 820	- 610
Var	- 80	+ 760	+ 680
Vaucluse	- 1530	- 450	- 1980

Un ralentissement global de la croissance démographique dans les territoires ruraux

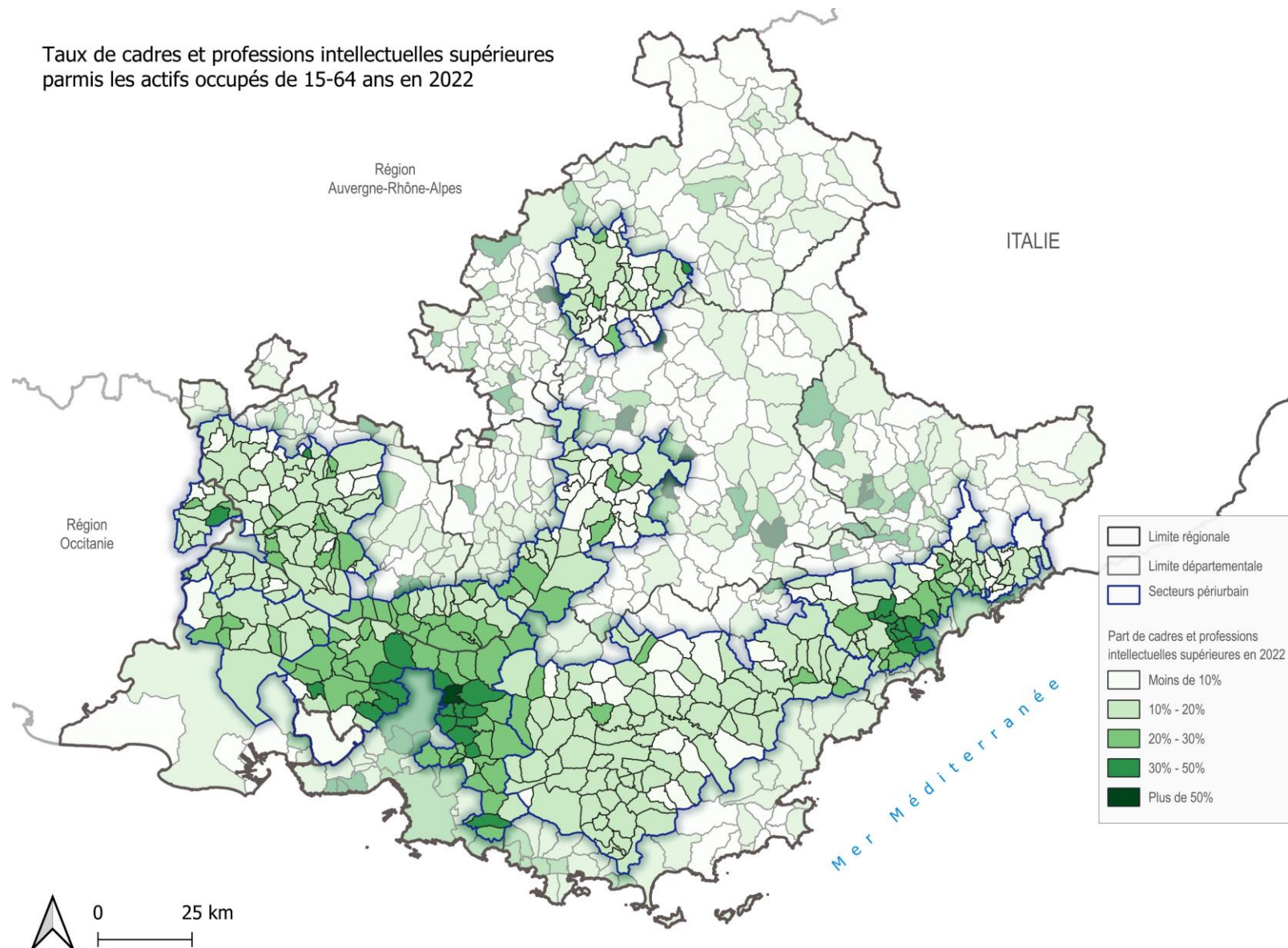
Depuis 2011, les territoires ruraux du Vaucluse enregistrent une baisse démographique, un phénomène qui s’est encore accentué entre 2016 et 2022

Les Bouches-du-Rhône n’ont pas de territoires ruraux selon notre typologie

Sur la période 2016-2022, les territoires ruraux des Alpes-Maritimes et des Hautes-Alpes connaissent à leur tour un recul démographique, contrairement à la période 2011-2016 où leur population était en croissance

Périurbanisation et métropolisation, des phénomènes encore présents

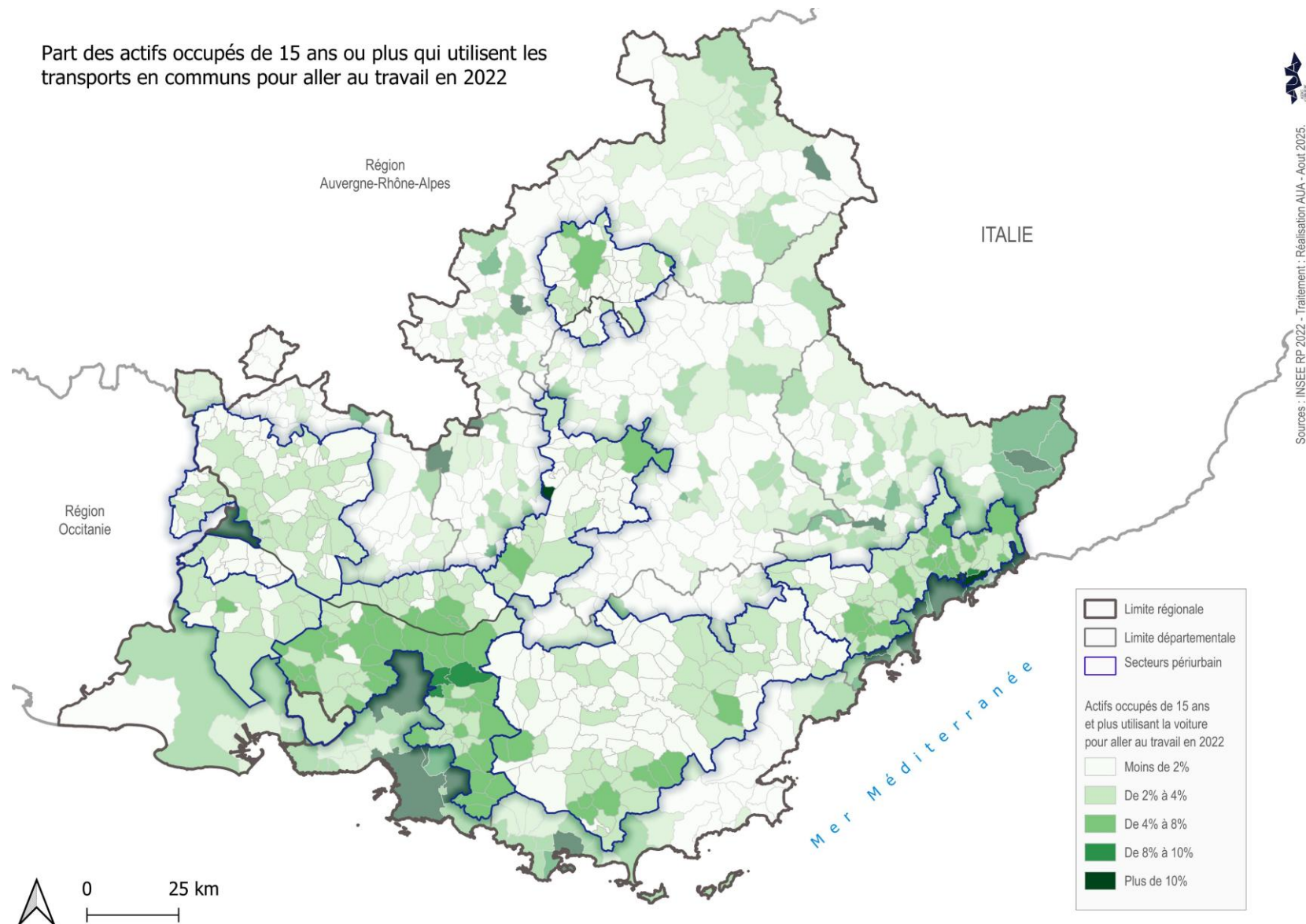
Taux de cadres et professions intellectuelles supérieures
parmi les actifs occupés de 15-64 ans en 2022



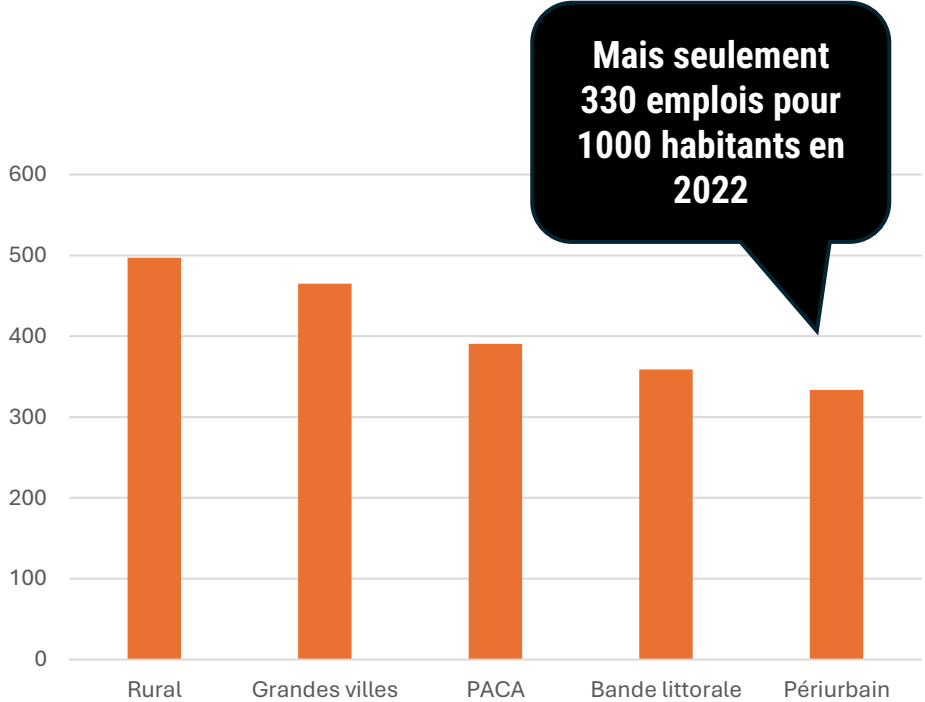
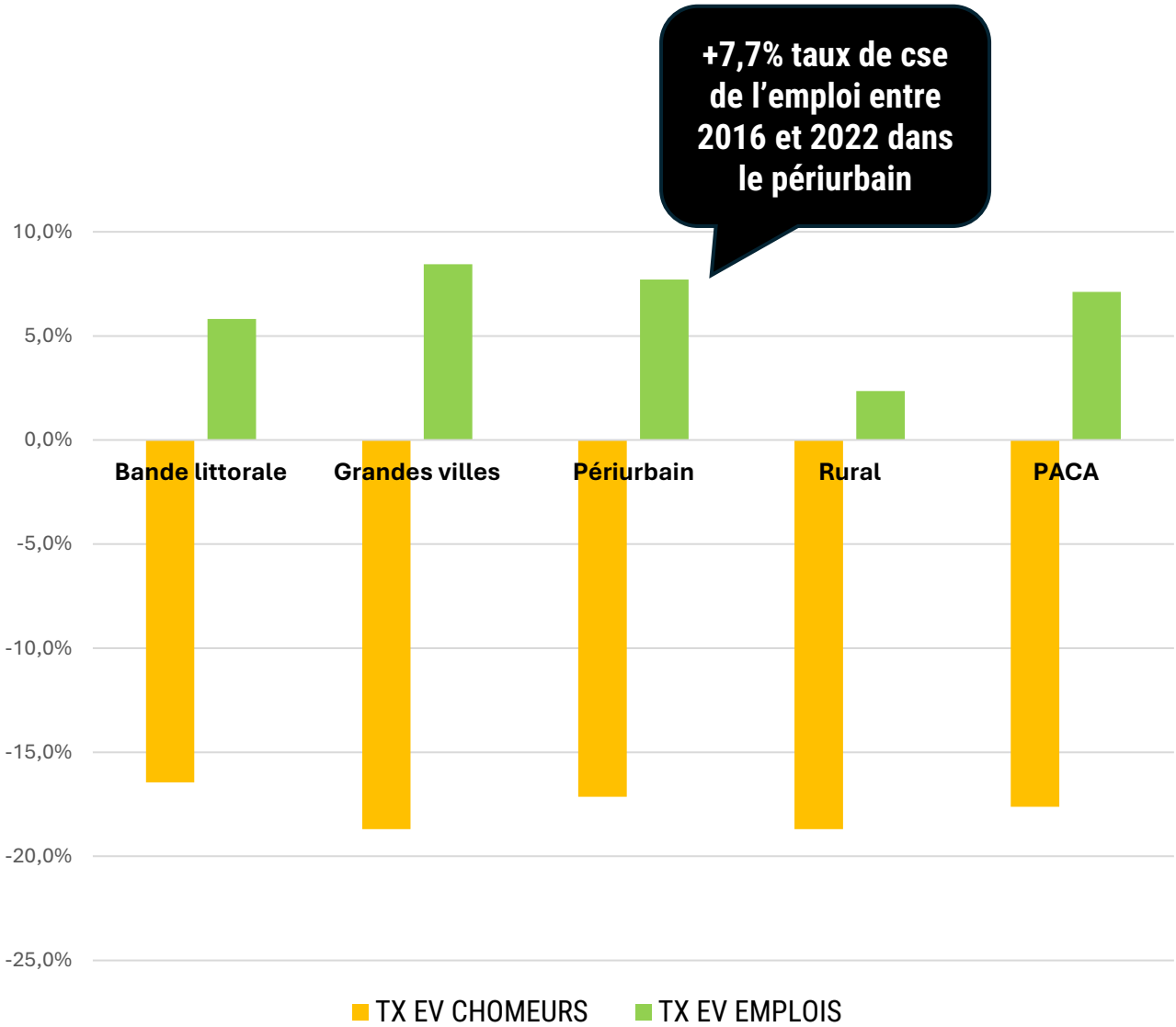
Sources : INSEE RP 2022 - Traitement : Réalisation AUA - août 2025.

Périurbanisation et métropolisation, des phénomènes encore présents

Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent les transports en communs pour aller au travail en 2022

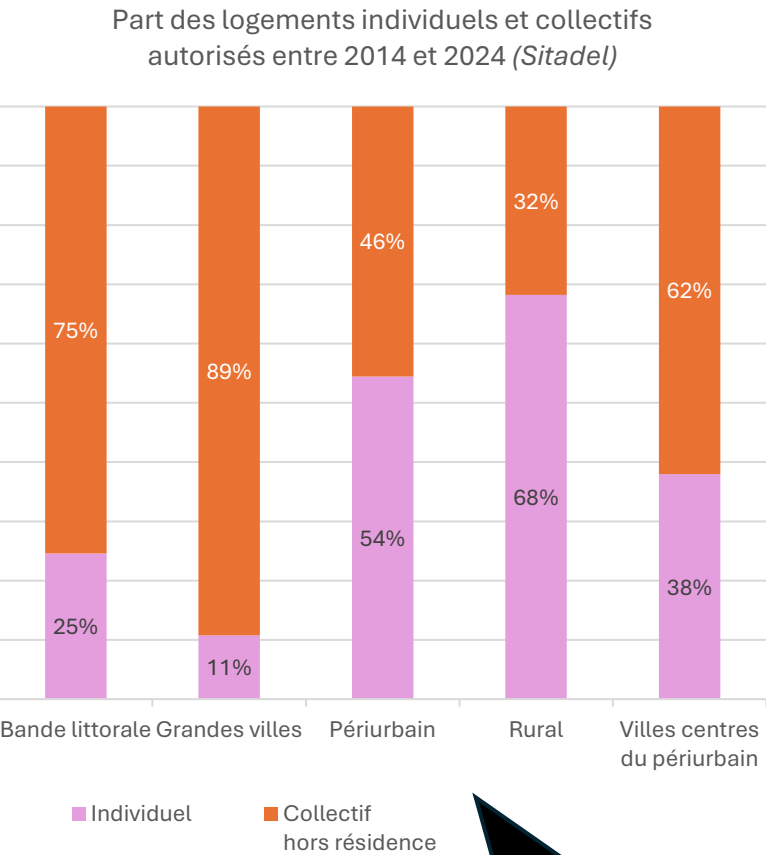


Un début de diversification fonctionnelle...



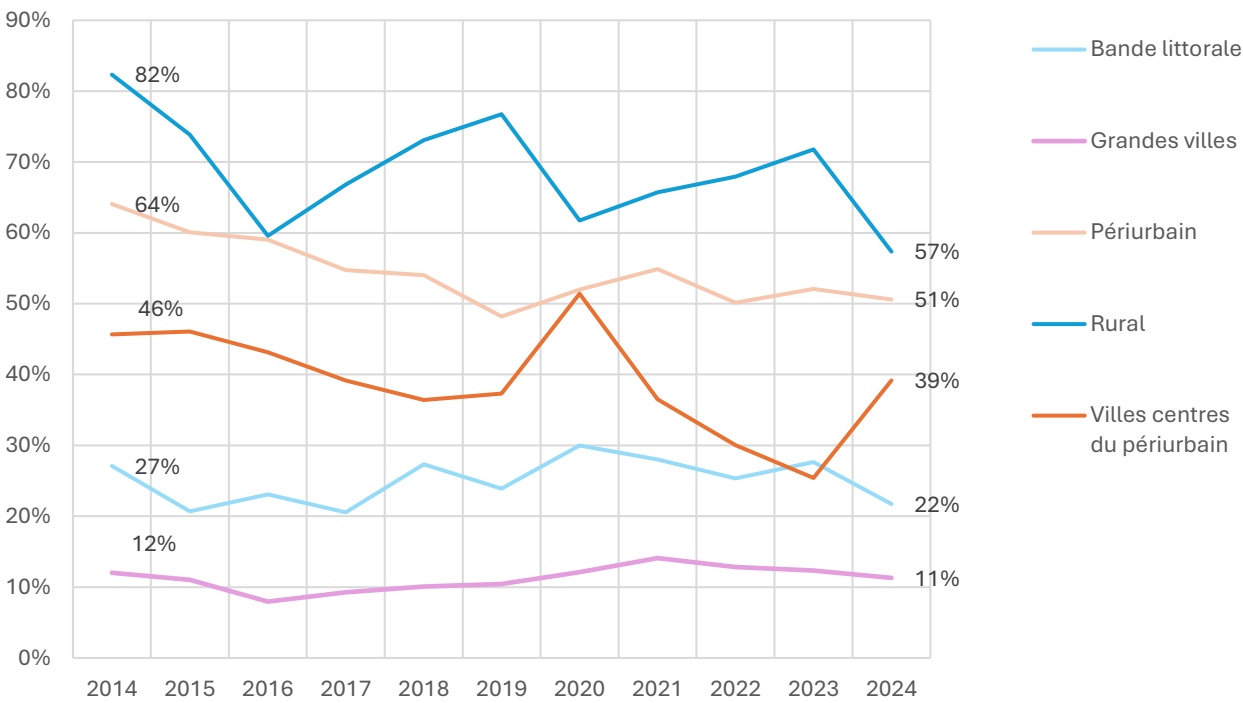
Source : Insee

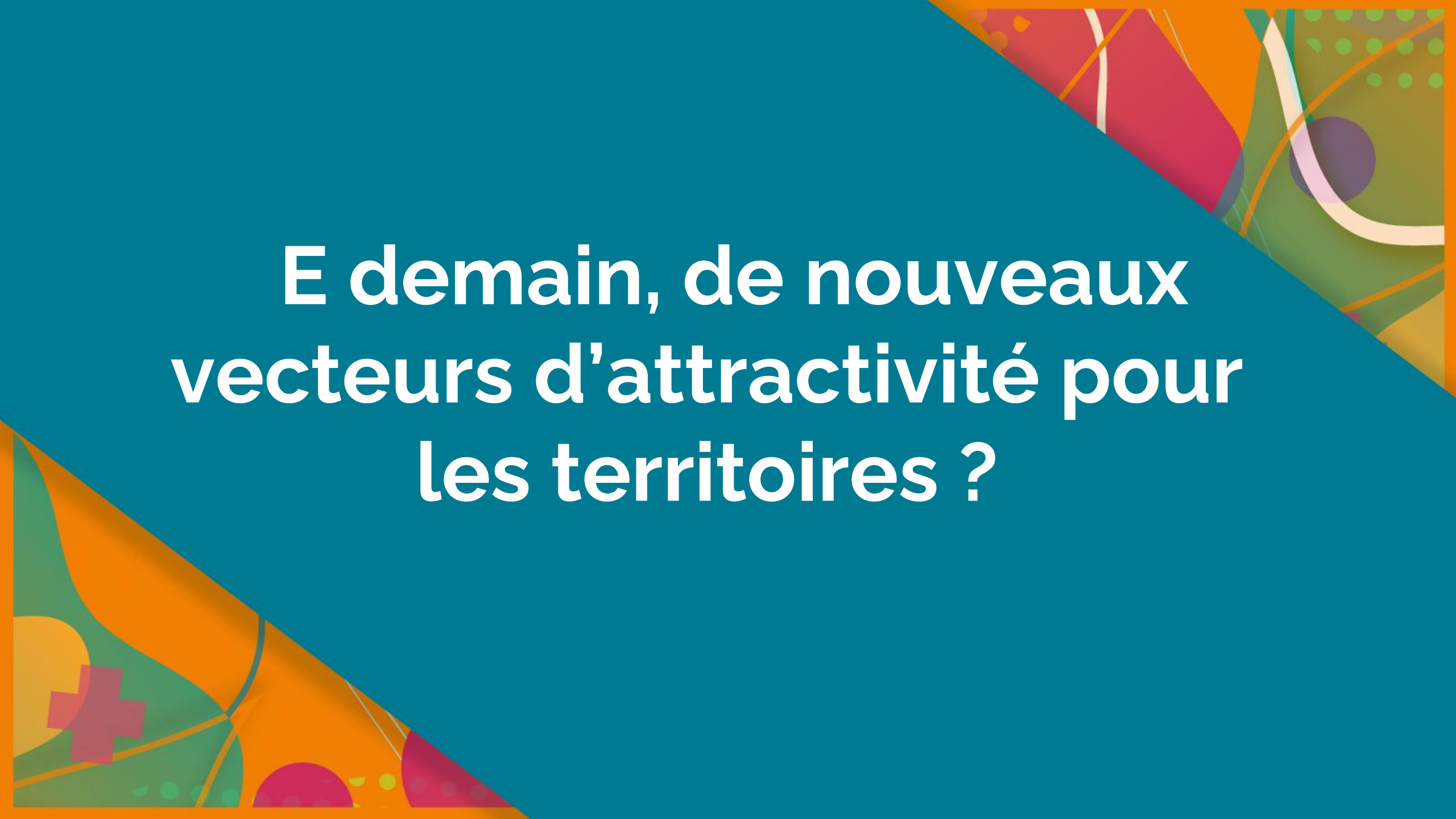
... Mais encore très peu morphologique



54% de logements individuels autorisés dans le périurbain

Évolution de la part des logements individuels dans les logements autorisés à la construction entre 2014 et 2024





**E demain, de nouveaux
vecteurs d'attractivité pour
les territoires ?**

Bienvenu dans un monde en transition(s)

Quels impacts des grandes transitions en cours sur l'attractivité des territoires et les dynamiques résidentielles ?

De nouveaux modèles en matière d'aménagement ?

Métropolisation vs renouveau des campagnes

De nouvelles pratiques touristiques ?

Tourisme de masse vs tourisme écoresponsable

Des pratiques de mobilité en pleine révolution ?

Démobilité et modes actifs vs voiture individuelle et transports collectifs

Un nouveau rapport au travail ?

Bureau-parc vs tiers-lieux, télétravail et coworking

De nouveaux besoins en logement ?

Qualité vs quantité, résidence principale vs résidence secondaire

De nouvelles pratiques de consommation ?

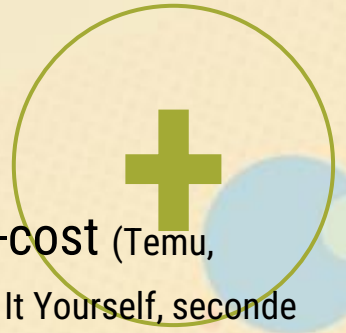
Circuits-courts vs ubérisation et e-commerce

Un nouveau rapport à l'urbanisme ?

Ville des courtes-distances et ville-nature vs smart-city et ville monde



Demain, de nouveaux vecteurs d'attractivité pour les territoires, notamment pour les actifs ?



De nouvelles attentes en matière de **commerce**. Malgré le succès des plateformes numériques low-cost (Temu, Shein), d'autres formats se développent (concept-store, « made in France », refus de la standardisation, éco-consommation, Do It Yourself, seconde main...)

Une forte demande autour des **mobilités actives** (marche et vélo)

Un attrait pour les **nouveaux lieux économiques** en ville (Fab-Lab, tiers-lieux, espaces co-working...), en lien avec les mutations du monde du travail (montée en puissance des non-salariés et du télétravail)

Les actifs français recherchent des **villes moyennes** moins peuplées au sein desquelles il est possible de disposer d'un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle

Les **circuits-courts** (marchés, halles) ont la côte

Une demande autour de la présence de **l'eau et du végétal** dans les villes et villages

Un plébiscite pour la **qualité de vie** au sens large : proximité avec les aménités (école, culture, sport, santé...) et logements plus qualitatifs (surface, logements traversants, extérieur...)

