

**Etat des lieux des activités commerciales et artisanales dans les territoires prioritaires de la politique de la ville**

**Lot 1 – Région Ouest & Lot 2 – Région Est**

Synthèse – Novembre 2015

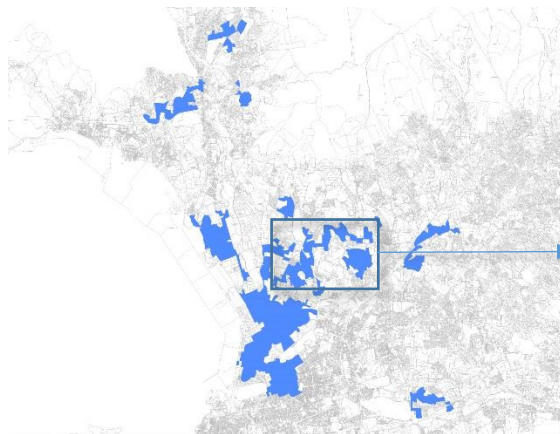
**Méthodologie :**

L'état des lieux a été réalisé de Juin à Novembre 2015 à partir :

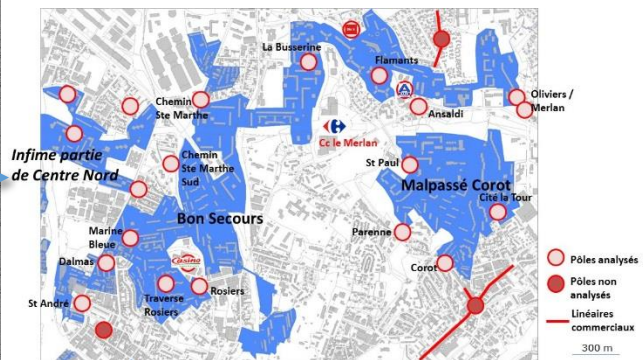
- d'une exploitation des données statistiques sur chaque quartier, socio-démographiques et économiques, sur des périmètres recoupant les échelles iris,
- d'une valorisation du marché théorique sur chaque quartier.
- d'observations sur site, identification et analyse multi-critères des pôles commerciaux, recensement des locaux commerciaux et activités, au sein des périmètres NPRU niveau national et dans leur environnement immédiat.
- de plus d'un millier de contacts dont plus de 160 entretiens avec les personnes ressources locales, en matière de rénovation urbaine et de développement économique.

La nouvelle géographie de la politique de la ville amène, par rapport aux précédents états des lieux, une vision beaucoup plus complexe de l'armature commerciale des commerces concernés, de nombreux sites commerciaux se situant de fait en frange directe (parcelles limitrophes ou desservant clairement les habitants du périmètre, à moins de 150 mètres), voire de sites commerciaux en partie dans le périmètre et en partie en dehors. Ainsi, la méthodologie utilisée pour cet état des lieux 2015, qui prend en compte les commerces situés dans le périmètre et sur ces abords immédiats, avec une desserte claire des habitants du périmètre, amène aussi une vision beaucoup plus complète de l'organisation commerciale et de la réponse aux habitants, tout en traitant de nombreux pôles commerciaux ne correspondant pas forcément aux usages d'intervention de l'EPARECA. La délimitation des périmètres amène parfois à traité de fait, dans un seul périmètre de multiples quartiers, avec des « pans entiers » de ville, ou des « lanières » de ville. L'exemple de Marseille est le plus flagrant mais est loin d'être unique, bien au contraire.

« Découpage » des périmètres NPRU sur la ville de Marseille :



Implications sur l'analyse des pôles commerciaux :



Dans ce cadre, la comparabilité des données par rapport aux états des lieux antérieurs s'en trouve limitée. Tout d'abord par le nombre de quartiers, seulement 52 des 123 quartiers analysés dans cet état des lieux avaient été précédemment expertisés, représentant un peu plus de 150 pôles commerciaux, dont une centaine seulement directement comparables compte tenu de l'évolution des périmètres (parfois fortement en repli : *par exemple sur le net resserrement du quartier Devèze à Béziers amène à observer 2 pôles commerciaux en 2015 contre 5 précédemment*).

Il convient également de souligner, dans l'exploitation globale des résultats, un biais introduit par le poids proportionnellement extrêmement important de la ville de Marseille dans le nombre de pôles et de locaux commerciaux (77 pôles et séquences commerciales pour plus de 5.700 locaux commerciaux, soit 35% de l'ensemble des locaux commerciaux recensés dans le cadre de la mission), les périmètres analysés concernant 21% de la population de la ville. En effet, le périmètre du quartier Centre Nord couvre une partie importante du centre-ville, y compris la moitié de la rue commerciale n°1 (rue Saint Ferréol) prise en compte dans sa totalité bien évidemment compte tenu des continuités commerciales.

Plus largement, la prise en compte de centres villes denses (pour tout ou partie) implique des analyses sur des pôles de grande ampleur en nombre de locaux commerciaux, avec d'ailleurs le plus souvent de fortes problématiques de vacance de locaux. Autre implication de cette prise en compte, il convient alors plus de parler de « séquences » commerciales (linéaires de rues commerçantes centrales ou de faubourgs) plutôt que de « pôles » commerciaux.

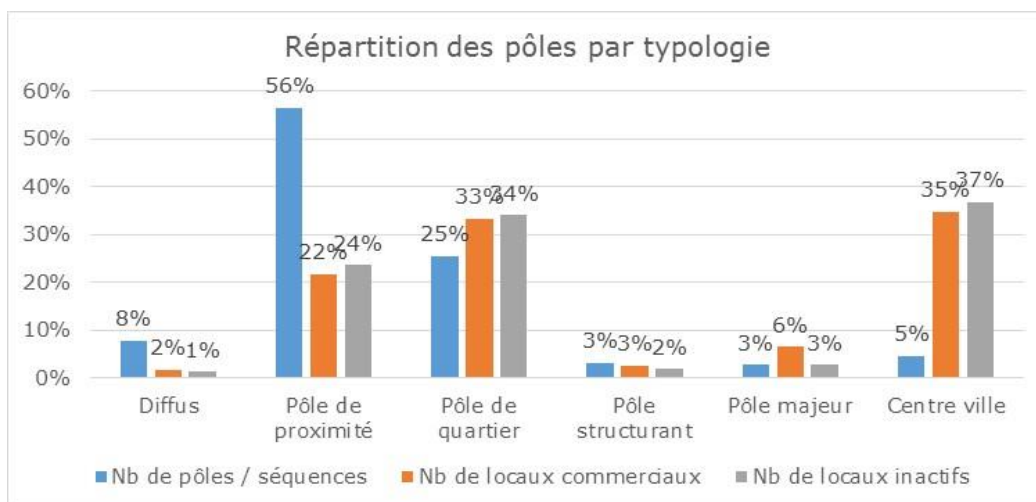
**Chiffres clefs** : du contexte socio-démographique à l'armature commerciale.

- **123** « quartiers » analysés, ou plutôt 123 périmètres analysés, représentant beaucoup plus de quartiers vécus.
- **90** km<sup>2</sup> : superficie des périmètres analysés (une médiane de 0,5 km<sup>2</sup>).
- **1,07** millions d'habitants (un peu plus de 6% de la population des 69 EPCI concernées), soit 12.830 habitants en médiane par quartier, (2,4% des habitants de chaque EPCI concernée en médiane), mais 21% pour Béziers, 17% pour Marseille Provence Métropole, 15,4% pour M2A (Mulhouse), 11,8% pour Lille Métropole, 7,7% pour Nantes Métropole, 6,2% pour la Communauté Urbaine de Strasbourg, 4,8% pour Lyon Métropole.
- **-52.000** habitants sur la période 2006-2011 sur les 123 quartiers analysés (26 ont gagné de la population alors que 95 en perdait), alors que les EPCI concernées gagnaient dans le même temps 72.000 habitants.
- **370.000** emplois salariés au lieu de travail (dans le périmètre et à ses abords, recomposés sur bases iris). Cela donne un ratio médian emplois salariés / personnes de 25 à 60 ans de 35%.
- **30%** : taux de chômage médian par quartier (variation de 20 à 40%, hors extrêmes), sachant que ce taux de chômage est totalement déconnecté de la proportion d'emplois salariés sur le quartier et ses abords immédiats.
- **6,15** milliards d'euros : c'est le marché théorique (capacité de dépenses des habitants, retravaillée à partir des données socio-démographiques et des déciles de revenus), dont 3,8 milliards d'euros correspondent aux besoins courants. La médiane par quartier ne ressort qu'à 22,3 millions d'euros, soit un chiffre assez faible, avec cinq quartiers dépassant 90 M€ : Marseille Centre Nord (320 M€), Secteur Sud Lille (191 M€), Roubaix / Tourcoing / Wattrelos / Croix (189 M€), Mulhouse péricentre (106 M€), Toulouse Grand Mirail (92 M€).
- **16.250** locaux commerciaux recensés : 5.660 sur Marseille, 1990 sur la Métropole Européenne de Lille, 800 sur Béziers, 800 sur Perpignan, 780 sur Alès, 430 sur la Métropole de Lyon (18 autres EPCI totalisent entre 100 et 250 locaux commerciaux dans les périmètres NPRU National et leurs abords immédiats). Dans les cas de Béziers, Perpignan et Alès, les périmètres couvrent des centres-villes denses et très fortement marqués par la vacance de locaux (exemple sur le cœur de ville de Béziers : 219 locaux vacants sur 450 au total).
- **7** locaux commerciaux en médiane pour 1.000 habitants (13 en moyenne).
- **3.700** locaux vacants / inactifs (y compris les locaux en cours de mutation dans le cadre de projets urbains). Cette vacance concerne prioritairement, en valeur absolue, les centres villes ou péricentres : près de 1.200 locaux inactifs (mais pas forcément sur le marché) sur le quartier Centre Ville Canet Arnaud Jean Jaurès de Marseille, plus de 350 sur le quartier intercommunal Blanc Seau Croix Bas Saint Pierre à Roubaix / Tourcoing / Wattrelos / Croix, plus de 200 sur le centre ville de Béziers, 190 sur le secteur Sud de Lille / Faches Thumesnil / Loos / Lezennes / Wattignies, près de 160 sur Alès (Cauvel La Royale Rochebelle, qui intègre le centre ville), près de 140 sur le péricentre de Mulhouse.
- **475** pôles et séquences commerciales identifiées, dont 75 sur MPM, 47 sur la Métropole Européenne de Lille, 28 sur la Métropole de Lyon, 13 sur Nantes Métropole, 13 sur Toulouse Métropole, 13 sur Perpignan (nombreuses séquences commerciales sur le centre-ville), 12 sur la CU de Strasbourg, 11 sur Nîmes Métropole, 10 sur le Grand Avignon, 10 sur la CA Rouen Elbeuf.
- **3** pôles ou séquences commerciales par quartier, en médiane.

**Des pôles et séquences commerciales très hétérogènes dans leurs caractéristiques :**

Il convient de distinguer au moins 5 grandes typologies de pôles :

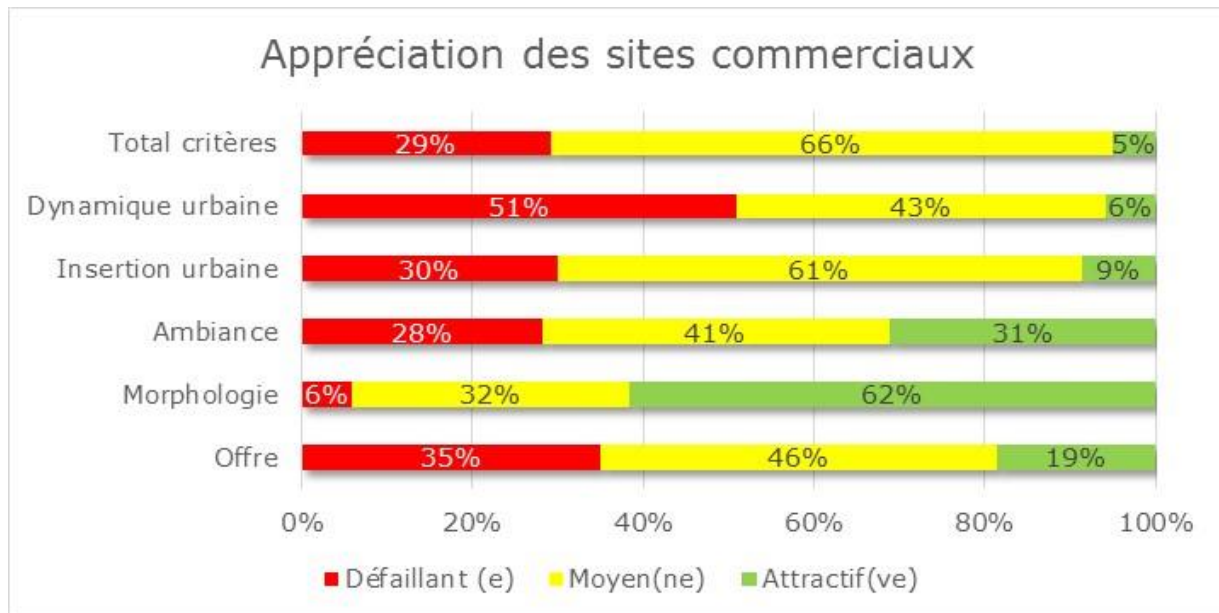
- ✓ Les séquences de centre-ville se structurent sur la base de rues commerçantes de cœur de ville ou en immédiate continuité avec le cœur de ville. Ces séquences comptent en moyenne 160 locaux commerciaux, avec une vacance médiane de 19%. L’offre y est très diversifiée, avec une forte proportion de commerces d’équipement de la personne et de restauration, au-delà de la présence démultipliée en nombre d’établissements d’activités de base. 20% de ces séquences accueillent une locomotive alimentaire.
- ✓ Les pôles majeurs sont des centres commerciaux de grande ampleur situés en limite directe des quartiers analysés, à une exception: sur les quartiers Nord de Clermont Ferrand, le centre commercial Croix de Neyrat est dans le périmètre NPRU. Ces sites comptent en moyenne 77 locaux commerciaux, avec une vacance médiane de 9%. L’offre y est très diversifiée, avec une forte proportion de commerces d’équipement de la personne (caractéristique des galeries de centres commerciaux). Les services sont fortement présents. La restauration est également nettement présente, avec des formats de taille significative. 91% de ces pôles accueillent une locomotive alimentaire.
- ✓ Les pôles structurants, basés sur de gros supermarchés voire des offres diversifiées (moyennes ou grandes surfaces) eux aussi situés en limite directe des quartiers analysés. Ces sites comptent en moyenne 24 locaux commerciaux, avec une vacance médiane de 5%. L’offre y est diversifiée, avec beaucoup de services, mais aussi de l’équipement de la personne, au-delà des activités de base et alimentaires. 77% de ces pôles accueillent une locomotive alimentaire.
- ✓ Les pôles de quartier, ayant une vocation à assurer une offre au-delà de la fréquentation « à pied ». Ceux-ci peuvent se structurer soit autour d’une offre relativement complète dans une logique de centralité de quartier (en nuancant entre les centralités en cœur de quartier, dans une structure physique unique ou assez concentrée, et les centralités basées sur des rues commerçantes, plus diffuses), soit sur une logique de supermarché / hard discount, en solo ou accompagné de quelques offres complémentaires (boulangerie par exemple). Ces sites comptent en médiane 27 locaux commerciaux, avec une vacance de 33% (19% en médiane), et une composition d’offre qui s’appuie beaucoup sur les services, en plus des activités de base et de la restauration (rapide pour une large majorité). 54% de ces pôles accueillent une locomotive alimentaire.
- ✓ Les pôles de proximité ayant vocation à assurer une offre de directe proximité. Ces sites comptent en médiane 9 locaux commerciaux, avec une vacance de 37% (moyenne globale / 20% en médiane), et une composition d’offre essentiellement structurée sur les activités de base, les services et la restauration rapide (avec une démultiplication de sandwicheries / kebabs). Seulement 19% des pôles de proximité comptent une locomotive alimentaire.
- ✓ Les commerces diffus ont aussi fait l’objet de fiches, mais ne sont pas comptabilisés comme pôles commerciaux (38 quartiers concernés).



On peut noter que la vacance, en dehors des sites diffus, des pôles structurants et des pôles majeurs est forte et touche beaucoup de pôles, avec une situation médiane de 30 à 35% de locaux inactifs. Cette vacance perdure dans le temps et n'est plus forcément un indicateur de fragilité, mais plutôt un indicateur de réorganisation de fait des linéaires commerciaux. D'ailleurs, l'analyse menée par certaines collectivités montre que nombre de locaux commerciaux inactifs, ou du moins non ouverts au public, ne sont en fait pas sur le marché.

**Des pôles et séquences commerciales très hétérogènes dans leur problématiques :**

L'analyse multicritères des caractéristiques fonctionnelles, de composition d'offre et de dynamique montre des situations particulièrement disparates dont ressortent environ 140 pôles et séquences commerciales en forte souffrance, impactant de ce fait leur évolution à l'avenir.



Les principales faiblesses portent sur les éléments de dynamique urbaine, en particulier l'intensité concurrentielle (plus de 90% des sites commerciaux concernés), car le maillage en pôles commerciaux est serré sur la plupart des quartiers analysés, avec des zones primaires qui se chevauchent et en conséquence génèrent une fragilité des chiffres d'affaires développables. Les barrières physiques et psychologiques concernent 60% des sites, mais avec des impacts négatifs forts dans un tiers des cas.

La morphologie des pôles ne pose pas trop de difficultés globalement, au moins une partie du sujet a été traité (bâtiments et / ou environnement), à de rares exceptions près. Néanmoins, près de 40% des sites présentent des désordres significatifs sur leur structure physique. Sur les autres critères, on retrouve une proportion de 30 à 35% de pôles en fragilité en termes d'offre (en particulier mix-produits incomplet sur les activités incontournables, absence de locomotive alimentaire et plus encore d'enseignes nationales), d'ambiance (sentiment d'insécurité présent dans 60% des cas environ, mais marqué dans un tiers des cas « seulement », quasi absence d'animation commerciale, gros manques en terme de mise en valeur des commerces et de valorisation des espaces publics dans un tiers des cas également) et d'insertion urbaine (on retrouve ici surtout une large majorité de sites présentant des capacités de parking dédiées insuffisantes ou inexistantes, une signalétique peu adaptée ou inexistante). On note que plus des 3/4 des pôles sont très bien desservis par les transports en commun, ce qui est à la fois un atout (capacité à capter le flux de rupture de charge), mais aussi potentiellement un handicap (facilité d'accès à des pôles commerciaux extérieurs, y compris pour une population non motorisée, tout particulièrement lorsqu'il s'agit de transports en commun en sites propres).

**Des besoins d'intervention à différencier :** (sous réserve d'ajustements liés aux cinq derniers quartiers en cours de finalisation)

36 des 475 pôles et séquences analysés présentent clairement des besoins d'intervention lourde, répondant à plusieurs enjeux (problématique commerciale lourde et restructuration lourde, notamment). Sur ces 36, 15 sont déjà en projet dont 3 amenant à la disparition des structures existantes. 5 sites ne présentent pas de potentiel suffisant pour envisager une opération en dehors d'un changement de destination / disparition de la fonction commerciale. Restent 16 sites présentant des besoins lourds d'intervention pour un renouvellement de la fonction commerciale, sans projet connu à ce jour.

31 des 475 pôles et séquences analysés présentent des besoins de recommercialisation pour assurer une offre suffisante à répondre aux besoins de proximité de la population, dont 7 nécessitent également soit une restructuration lourde, soit des besoins de rénovation.

Plus largement, on note que 71 sites présentent des besoins de rénovation clairs (hors commerces étirés le long des faubourgs, où les besoins de rénovation sont individuels).

27 sites nécessitent une nette amélioration de leurs abords (espaces publics ou accessibles au public), dont une dizaine sans autre intervention lourde sur le reste du site.

9 sites s'inscrivent plus dans des logiques de pôles de complément, sans fonction commerciale à terme, et 11 comme pôles de services, également sans fonction commerciale significative à terme (exemple : maintien simplement d'une pharmacie dans un pôle accueillant des services médicaux).

La forte prégnance de la vacance commerciale concerne 243 pôles commerciaux pour lesquels un enjeu de résorption de la vacance existe, ce qui ne signifie pas pour autant une capacité de recommercialisation de ces locaux, mais une question de changement de destination pour beaucoup de cas.

<b>Identification des besoins d'intervention:</b>					
	<b>Problématique structurelle</b>				
<b>Problématique commerciale</b>	Restructuration lourde	Besoins de rénovation	Résorption de la vacance	Valorisation des abords	<b>Total</b>
Pb commercial lourd	5	5	20	4	<b>22</b>
Recomercialisation	2	5	31	1	<b>31</b>
Neutre	9	59	155	18	<b>241</b>
Pôle de services	0	2	3	1	<b>11</b>
Pôle de complément	0	0	1	0	<b>9</b>
Non pertinence	0	0	19	2	<b>21</b>
Disparition	1	0	14	1	<b>14</b>
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>71</b>	<b>243</b>	<b>27</b>	<b>349</b>



Au-delà de cette analyse statistique globale, la question des séquences de centre-ville (une vingtaine) et de faubourgs (une cinquantaine) présentant un nombre important de locaux commerciaux, avec des problématiques fortes de vacance de locaux. Sept périmètres concernent des centres villes dense présentant des enjeux d’envergure: Marseille, Alès, Béziers, Perpignan au Sud, Denain, Mulhouse (péricentre) et Roubaix au Nord. L’exemple ci-dessous du centre de Perpignan permet de souligner les niveaux d’enjeux lié à la vacance et au resserrement de fait des linéaires commerciaux, au-delà des enjeux d’attractivité et de niveau de chiffre d’affaires généré, comme pour tous les centres-villes aujourd’hui.

