

## CARACTÉRISER LES CENTRES-VILLES RÉGIONAUX - FOCUS SUR LES VILLES MOYENNES

*Afin d'outiller les politiques publiques de revitalisation des centres-villes, un diagnostic infra-communal se révèle nécessaire pour améliorer la connaissance de ces espaces. Une méthodologie expérimentale avec comme clé d'entrée la dimension commerciale permet de dessiner une première typologie des centres-villes régionaux. Un certain nombre de convergences se dessine ainsi à l'analyse : poids des jeunes actifs et des personnes très âgées (plus de 80 ans), beaucoup de ménages vivant seuls, peu de propriétaires, peu de logements sociaux. Les divergences sont par contre fortes en matière de niveau de vie.*

La situation des centres-villes français fait l'objet d'une préoccupation grandissante depuis quelques années, en lien avec une vacance commerciale qui s'accroît un peu partout sur le territoire national. Cette prise de conscience a donné lieu à la mise en place de politiques publiques dédiées à tous les échelons territoriaux : Etat, Régions, Départements, communes etc. Pour autant l'état de nos connaissances sur les centres-villes se révèle assez faible et surtout dispersé. D'une part les outils habituels de l'analyse socio-économique ne sont pas adaptés aux évaluations infra communales, d'autre part le centre-ville n'est pas un espace défini. Ses contours sont flous, ses fonctionnalités diverses. Si certains centres-villes ont pu faire localement l'objet d'une étude dédiée, il apparaissait cependant nécessaire de construire une méthode d'analyse globale pour objectiver la situation des centres-villes régionaux, donner une perspective générale aux évolutions locales et apporter un cadre au déploiement des politiques publiques locales et régionales.

La difficulté principale de l'exercice consiste à établir des périmètres de centre-ville selon une approche généralisable à une diversité de communes. Un centre-ville se caractérise par le regroupement sur un périmètre restreint d'un ensemble de fonctionnalités tantôt complémentaires et tantôt concurrentes : commerces, services de proximité, services publics, culture, loisirs, tourisme, logement etc. Du fait des contraintes reposant sur l'analyse socio-économique et notamment la disponibilité des données, la clef d'entrée choisie ici a été celle du centre-ville commerçant, avec toutes les limites que cela implique. Cette analyse n'a pas pour vocation à se substituer aux études de terrain réalisées au niveau local, mais d'en être complémentaire, en permettant aux acteurs locaux de se situer dans leur environnement régional. Elle ne présume pas non plus des choix politiques et urbanistiques qui peuvent être fait dans les communes concernées. Un centre-ville vivant est

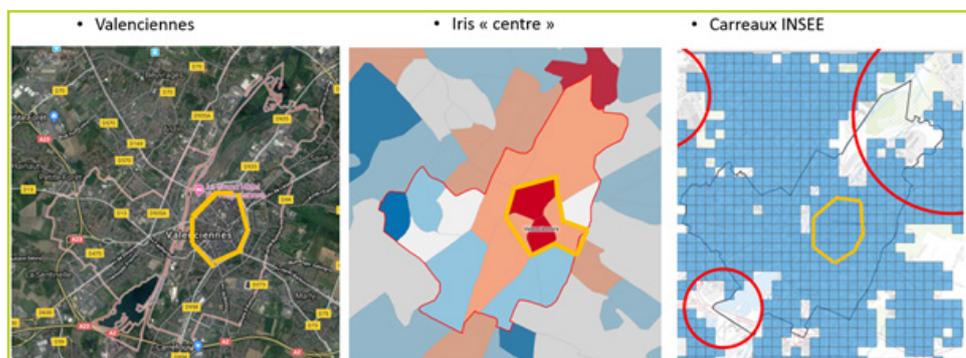
mouvant, des quartiers pouvant s'y ajouter par l'action politique. Il s'agit uniquement de proposer une méthode d'observation à l'instant T, pas de prescrire un périmètre d'intervention politique. La première partie de ce repère expose donc la méthodologie employée pour définir les périmètres de centres-villes, et la deuxième partie explore les résultats de ces travaux testés sur les 23 communes du programme Action cœur de ville (ACV).

### LE CENTRE-VILLE, QUEL PÉRIMÈTRE ? UNE MÉTHODOLOGIE EXPÉRIMENTALE

#### La disponibilité des données

Le centre-ville est une notion floue dont la définition est tour à tour géographique « centre de la ville », patrimoniale « cœur historique », politique « l'hôtel de ville », commerciale « cœur commerçant ». C'est la disponibilité des données qui a ici orienté l'approche méthodologique. Les bases de données infra communales systématiques sont rares. L'Insee en diffuse principalement sur deux périmètres différents : les IRIS et les carreaux. Les IRIS sont des mailles de taille homogène plus ou moins assimilables à des quartiers ou des regroupements de quartiers. Le carreau (200m de côté), issu d'une norme européenne, est la maille la plus fine existant pour diffuser des informations statistiques. Les données disponibles proviennent de sources différentes selon la maille choisie, données du recensement pour les IRIS, données fiscales pour les carreaux. Dans l'exemple de Valenciennes (cf. schéma), les IRIS ne répondaient pas de façon satisfaisante au besoin de la démarche. Ce maillon est encore moins satisfaisant dans le cas de communes avec une population plus faible. Par conséquent et bien que les données disponibles soient moins nombreuses, c'est le carreau qui a été retenu pour la construction des périmètres de centre-ville.

Figure 1 - Exemples de représentation spatiale du centre historique de Valenciennes

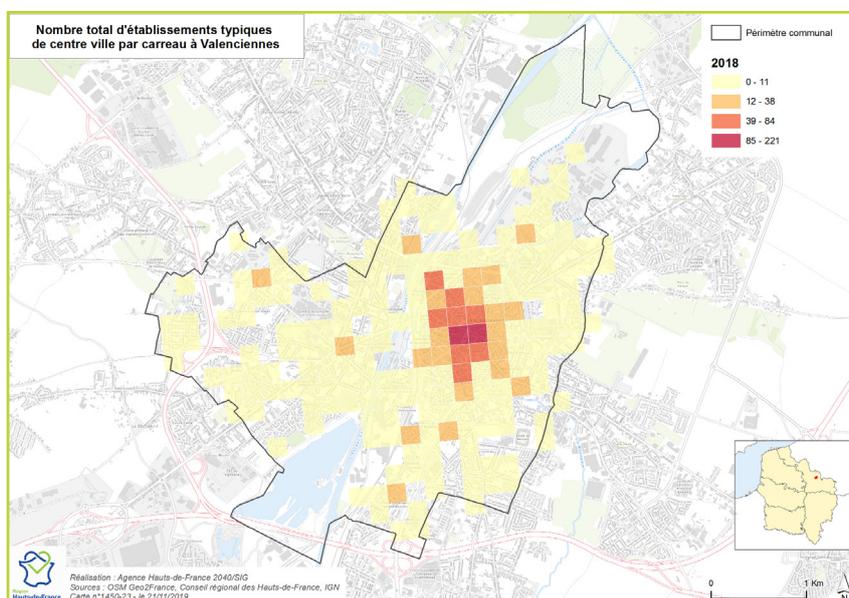
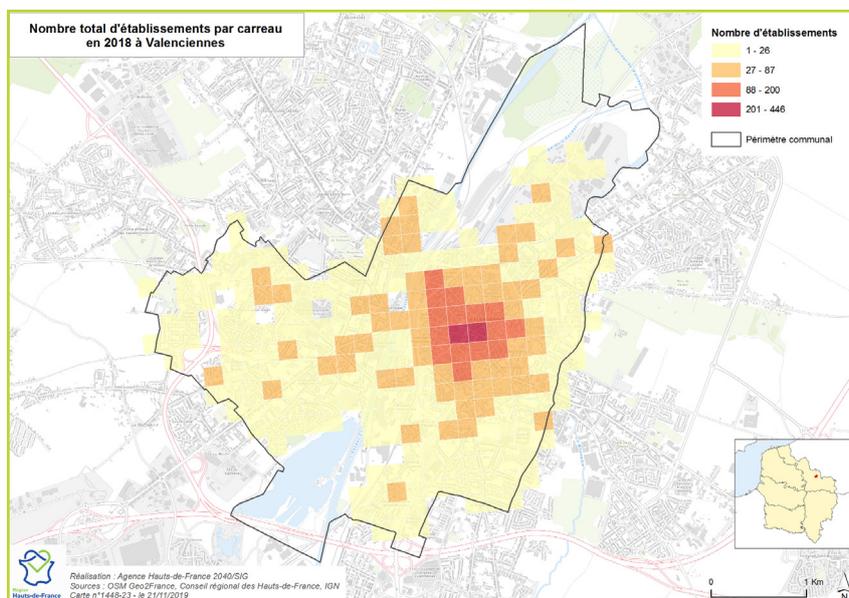


## Définir le centre-ville commerçant

Outre les données diffusées par l'Insee, il est possible d'intégrer dans l'analyse des données géolocalisées (dont on connaît l'adresse) qui sont ensuite agglomérées pour fournir des informations sur le territoire concerné. La base SIRENE, qui fournit les adresses des établissements, permet de disposer de données géolocalisées sur l'activité économique de la commune. La représentation cartographique de ces établissements sur le carroyage complet met en évidence la localisation des concentrations d'établissements, comme ci-dessous avec l'exemple de Valenciennes. Plus le nombre

d'établissements (tous secteurs confondus) est important, plus le carreau est rouge. S'il n'y a pas de carreau c'est qu'il n'y a pas d'établissement enregistré dans la base SIRENE.

Cette première étape est ensuite affinée en restreignant l'analyse aux activités typiques de centre-ville (à partir d'une sélection de codes NAF issue de travaux antérieurs du SIG Région avec les CCI, la CMA, des EPCI, etc.). Le cœur commerçant de la ville apparaît ainsi de façon frappante. C'est donc la dimension commerçante du centre-ville qui sera retenue pour élaborer le périmètre d'analyse.



## La sélection du périmètre et les règles choisies

La sélection finale du périmètre s'effectue en croisant les données SIRENE carroyées avec les zones économiques urbaines (ZEU) déterminées par une méthode complémentaire d'identification de zones de concentration de établissements à une échelle géolocalisée. Des règles ont été définies afin de déterminer quel carreau était sélectionné pour faire partie du périmètre final : si la ZEU principale couvre plus de 50 % de la surface du carreau, il est automatiquement sélectionné. Les carreaux ne répondant pas à cette règle sont sélectionnés si et seulement si au moins 10 établissements sont présents sur le carreau. Par ailleurs le périmètre déterminé doit être d'un

seul tenant. La seule exception retenue est quand un élément topographique justifie la prise en compte de plusieurs pôles centraux (rivière comme à Château-Thierry, élévation de terrain comme à Laon, etc.).

Le carroyage ne tenant pas compte des limites communales, les carreaux frontaliers sont automatiquement intégrés à la commune étudiée. Dans le cas de Lens et Liévin, villes frontalières qui partagent donc des carreaux, le carreau litigieux est attribué à la commune sur laquelle se trouve le centroïde du carreau pour éviter les doublons. Il a ainsi été possible de déterminer les 23 centres-villes des communes ACV.

## LE CENTRE-VILLE, QUEL PÉRIMÈTRE ? UNE MÉTHODOLOGIE EXPÉRIMENTALE

### Structure et limites des données carroyées Insee

Les carreaux permettent de s'affranchir des limites administratives habituelles et peuvent être assemblés pour construire ou approcher n'importe quelle zone d'intérêt. Les données carroyées de l'Insee sont disponibles sur deux périodes distinctes, 2010 et 2015. Les deux séries de données provenant de sources fiscales, elles sont assez proches mais pas complètement comparables : l'Insee proscrit les comparaisons entre les deux périodes, à l'exception des évolutions de population.

La source fiscale est différente du recensement de population de par sa construction, par conséquent sont exclus du champ :

- les contribuables vivant en collectivité (foyers de travailleurs, maisons de retraite, centres d'hébergement, maisons de détention...);
- les sans-abri;

De plus, près de 60 000 ménages fiscaux (cas des indépendants notamment) ont un revenu déclaré strictement négatif. Ils ne sont généralement pas pris en compte dans les données diffusées par cette source.

En tout, il y a un peu moins de 27,6 millions de ménages fiscaux dans le millésime Filosofi de l'année 2015 sur le champ de la France métropolitaine, de la Martinique et de La Réunion. Ces 27,6 millions de ménages regroupent un peu plus de 64 millions d'individus, sur une population totale de 66 millions d'habitants sur ce même territoire.

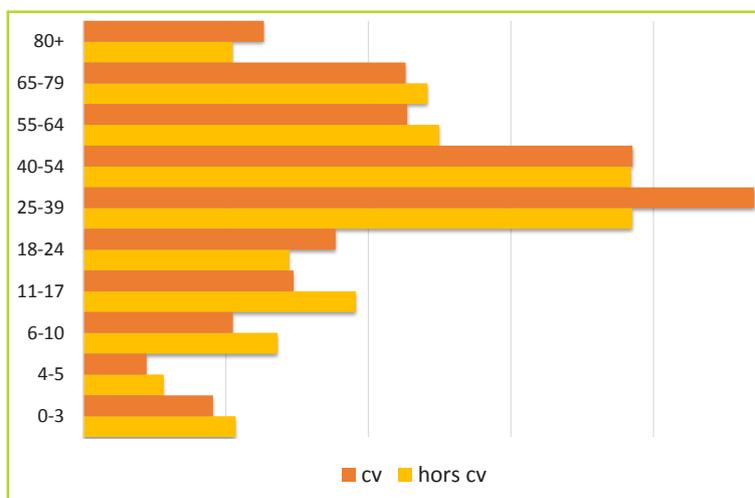
Par ailleurs, la source fiscale est peu fiable pour étudier les 18-25 ans car tout en ayant un logement indépendant ils peuvent être rattachés au foyer fiscal de leurs parents. Par comparaison avec le recensement de la population, cela génère une sous-estimation du nombre de ménages et d'habitants des villes étudiantes et une surestimation de la taille des ménages des parents. En termes d'évaluation des niveaux de revenus des ménages, cela apparaît en revanche cohérent dans la mesure où ces étudiants sont effectivement à la charge de leur famille. La variable « Nombre d'individus âgés de 18 à 24 ans » est impactée par ces règles fiscales : elle est donc à prendre avec prudence, en particulier dans les villes étudiantes où elle sera bien plus faible que la population réellement présente.

### En moyenne, 11 % de la population communale vit dans le centre-ville

En moyenne, 11 % de la population communale vit dans le centre-ville, centres-villes qui regroupent 45 % des commerces. La densité moyenne des centres-villes régionaux est de 6 450 habitants au km<sup>2</sup> contre une densité totale moyenne

de 1500 habitants (3100 habitants au km<sup>2</sup> en densité réelle). Les jeunes actifs (25-39 ans) sont surreprésentés dans les centres-villes tandis que les enfants/adolescents sont moins présents. Les personnes très âgées, au-delà de 80 ans, vivant en logement individuel (hors maison de retraite) sont également surreprésentées en centre-ville.

Graphique 1 - Répartition par âge de la population (en %)

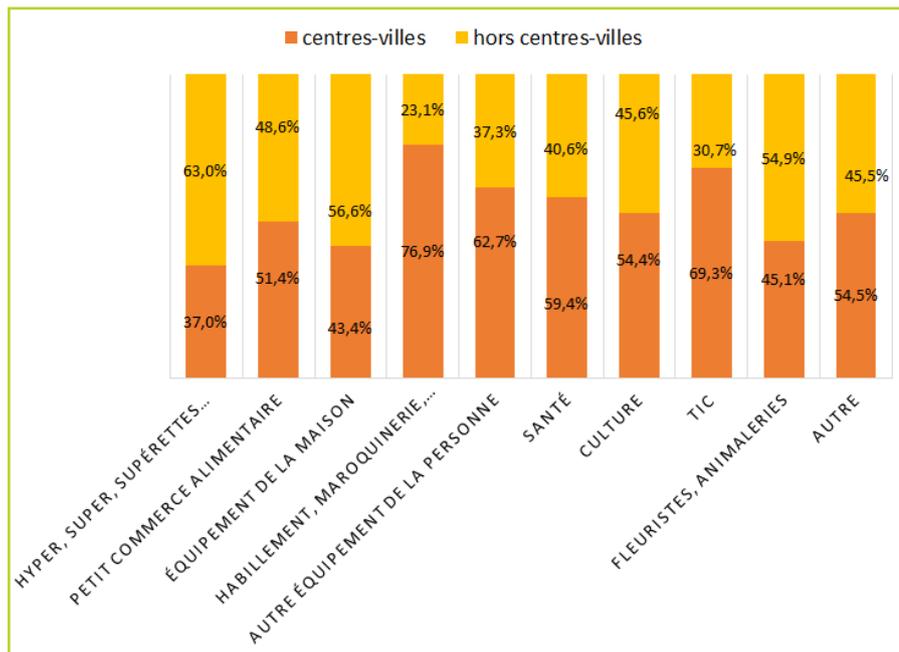


Source : INSEE - Filosofi 2015

Ces centres-villes représentent 45 % des commerces de la commune (sachant que la zone commerciale locale peut avoir été construite sur une commune voisine du centre-ville de référence). Les commerces les plus présents en centre-ville

sont les magasins d'habillement, maroquinerie ainsi que les commerces d'équipement TIC (ordinateurs et équipements périphériques, équipements de télécommunications, électronique grand public...).

**Graphique 2 - Représentation des commerces par lieu**



Source : SIRENE

### Des convergences importantes

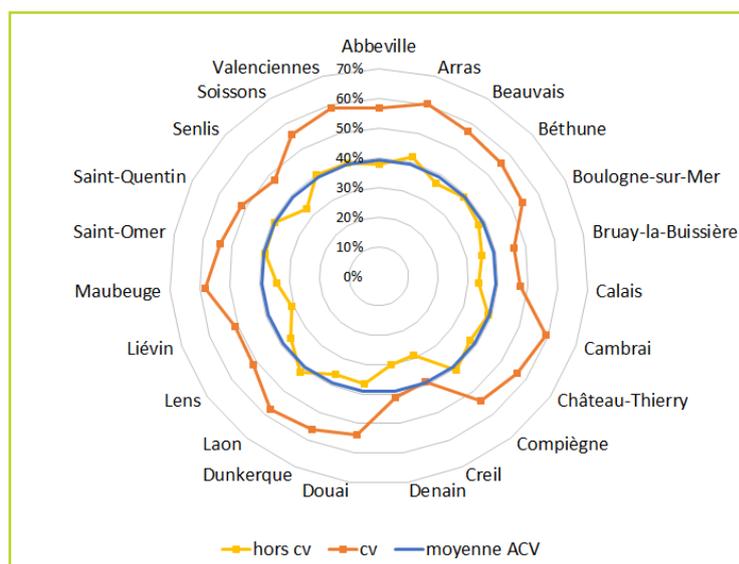
En dehors de la concentration des activités de commerce utilisée ici pour définir le périmètre des centres-villes, ceux-ci partagent des caractéristiques permettant de définir un portrait type du centre des villes moyennes de la région au regard des caractéristiques socio-démographiques. Ainsi, ils apparaissent souvent comme des espaces de transition dans le cycle de vie des ménages avec un parc locatif important et une prépondérance des personnes vivant seules parmi lesquelles une part élevée de jeunes en début de carrière professionnelle ou encore la présence de seniors. Les logements appartiennent le plus souvent au parc privé avec de nombreux logements anciens et en location rendant les enjeux de réhabilitation plus complexes. Les logements sociaux y sont également peu présents à l'exception de Liévin et Bruay-la-Buissière.

Un certain nombre de caractéristiques communes rapprochent les 23 centres-villes ACV de la région Hauts-de-France. Les

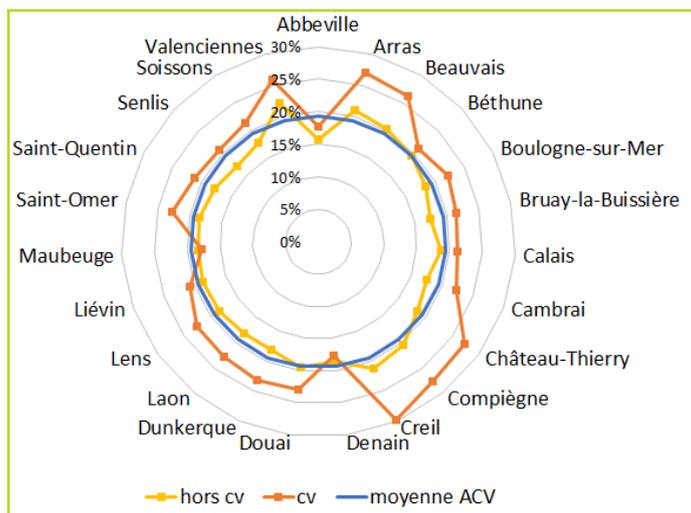
centres-villes se caractérisent par une plus forte proportion de ménages d'une seule personne. En moyenne plus de la moitié des ménages vivant en centre-ville sont des ménages solo quand la moyenne des 23 communes ACV s'établit à 39 %. Les centres-villes des communes ACV se caractérisent également par une part significative de jeunes actifs, entre 25 et 39 ans, à l'exception de Denain. Les mineurs sont moins nombreux en centre-ville que dans le reste de la commune, sauf à Denain et Creil.

En matière de logement, on note que les ménages vivant en centre-ville sont moins souvent propriétaires (à l'exception de Lens et Creil), tout en disposant moins de logements sociaux que le reste de la commune (sauf à Maubeuge et Bruay-la-Buissière). On relève également une plus faible ancienneté dans l'occupation du logement. Les maisons sont moins fréquentes en centre-ville, à l'exception encore une fois de Denain qui révèle un profil atypique.

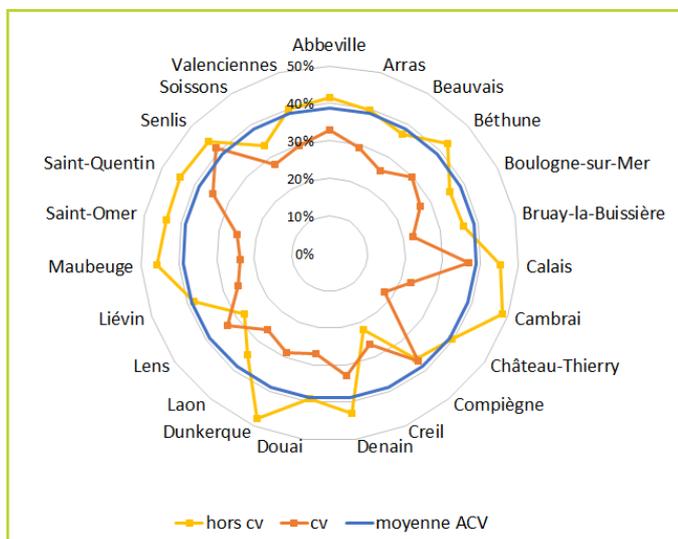
**Graphique 3 - Part de ménages composés d'un seul individu**



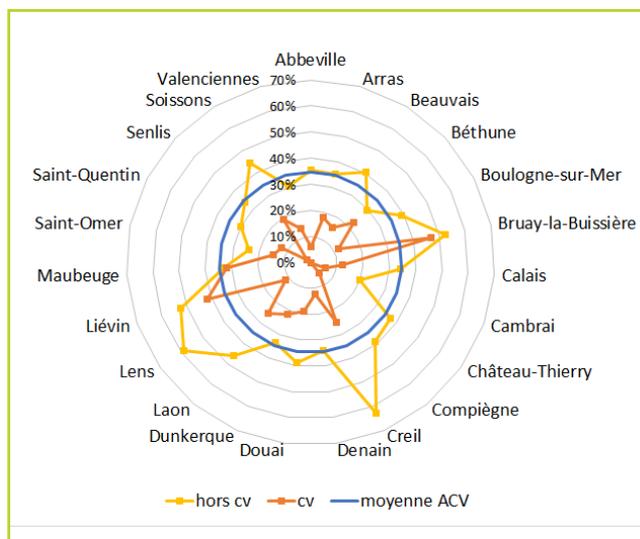
**Graphique 4 - Part des 25-39 ans**



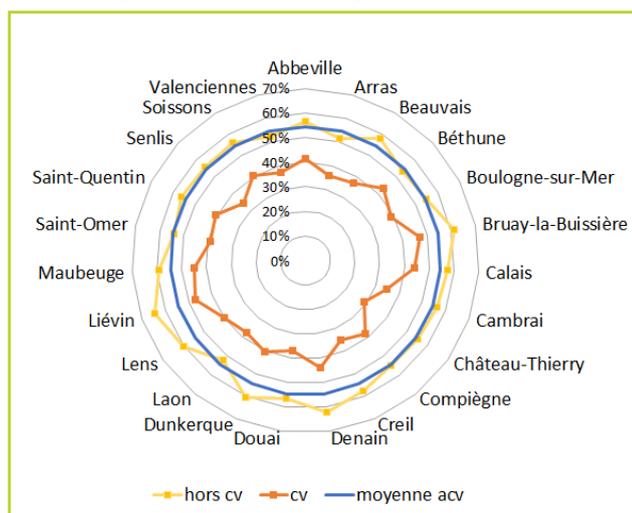
**Graphique 5 - Part de ménages propriétaires**



**Graphique 6 - Part de logements sociaux**



**Graphique 7 - Ménages occupant leur logement depuis 5 ans ou plus**



**Différentes situations au regard du niveau de vie du centre-ville et de la commune**

Si les centres-villes partagent des caractéristiques communes au regard de leur habitat et de leur rôle dans le cycle de vie des ménages, ils se distinguent les uns des autres au regard du niveau de vie des ménages et plus particulièrement au regard de l'intensité de la pauvreté (Cf. tableau page 6). La moitié des centres-villes étudiés concentrent davantage de pauvreté que

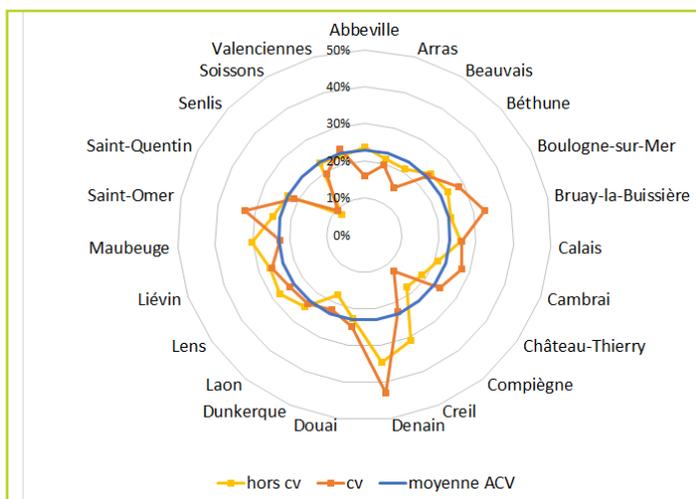
le reste de la commune alors que ces communes ont le plus souvent un taux de pauvreté élevé. A l'inverse, l'autre moitié se caractérise par des taux de pauvreté moins élevés que la commune. Cette seconde catégorie regroupe des centres dans des communes aux situations très différentes allant de communes très pauvres avec un centre-ville moins défavorisé aux communes les plus riches avec très peu de situation de pauvreté dans le centre.

Boulogne-sur-Mer	Centres-villes concentrant les situations de pauvreté : taux de pauvreté supérieur à 26% et supérieur ou égal au taux de pauvreté de la commune.
Bruay-la-Buissière	
Calais	
Cambrai	
Denain	
Liévin	
Saint-Omer	
Château-Thierry	Centres-villes avec un niveau de pauvreté intermédiaire (entre 19 et 25%), plus élevé que dans le reste de la commune.
Douai	
Dunkerque	
Valenciennes	
Creil	Centres-villes dans une situation intermédiaire (entre 19 et 25%) au sein de communes concentrant une part importante de pauvreté (supérieure à 27%).
Lens	
Maubeuge	
Arras	Centres-villes concentrant moins de pauvreté que la commune. Communes et centres dans une situation intermédiaire (entre 19% et 25%) et taux de pauvreté du centre inférieur au taux de pauvreté de la commune.
Béthune	
Laon	
Saint-Quentin	
Soissons	
Abbeville	
Beauvais	
Compiègne	
Senlis	

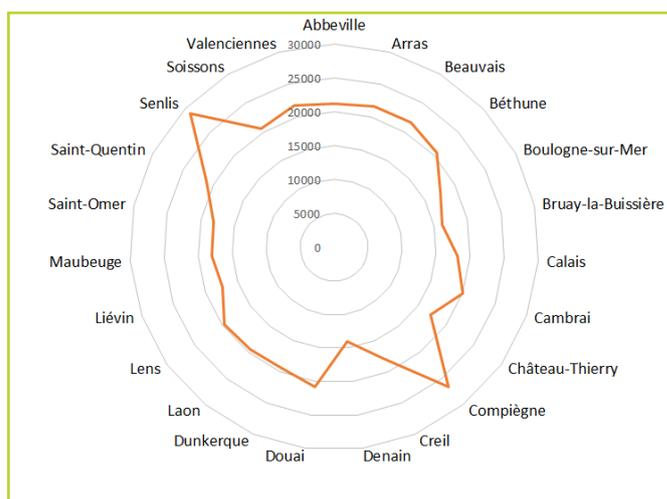
Les divergences sont – d’après la source fiscale – moins nombreuses que les convergences. Elles portent cependant sur un point essentiel qui est celui du niveau de vie et de la part de ménages pauvres dans le centre-ville. Senlis et Compiègne se distinguent par une part de ménages pauvres globalement très faible, mais on retrouve également moins de ménages en dessous du seuil de pauvreté dans les centres-villes de Maubeuge, Abbeville, Beauvais, Creil, Lens que dans le reste de la commune. De l’autre côté du spectre, le niveau de vie par habitant est bien plus élevé à Senlis et Compiègne que dans

les autres centres-villes étudiés. En moyenne, il se situe un peu en dessous de 20 000€ dans les centres-villes régionaux. Certaines communes se distinguent également par un nombre important de familles monoparentales (Maubeuge, St-Omer, Bruay, Denain...), plus susceptibles de connaître des difficultés financières. Enfin, en matière de logement, en lien avec l’histoire patrimoniale de ces villes, on constate une ancienneté du bâti très variable.

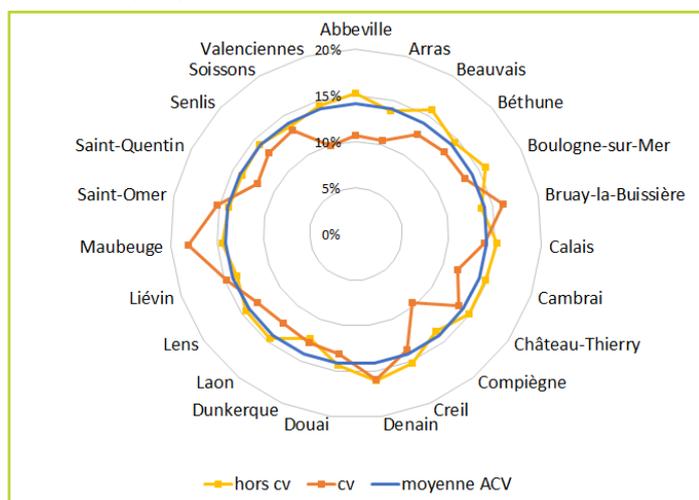
Graphique 8 - Part de ménages pauvres



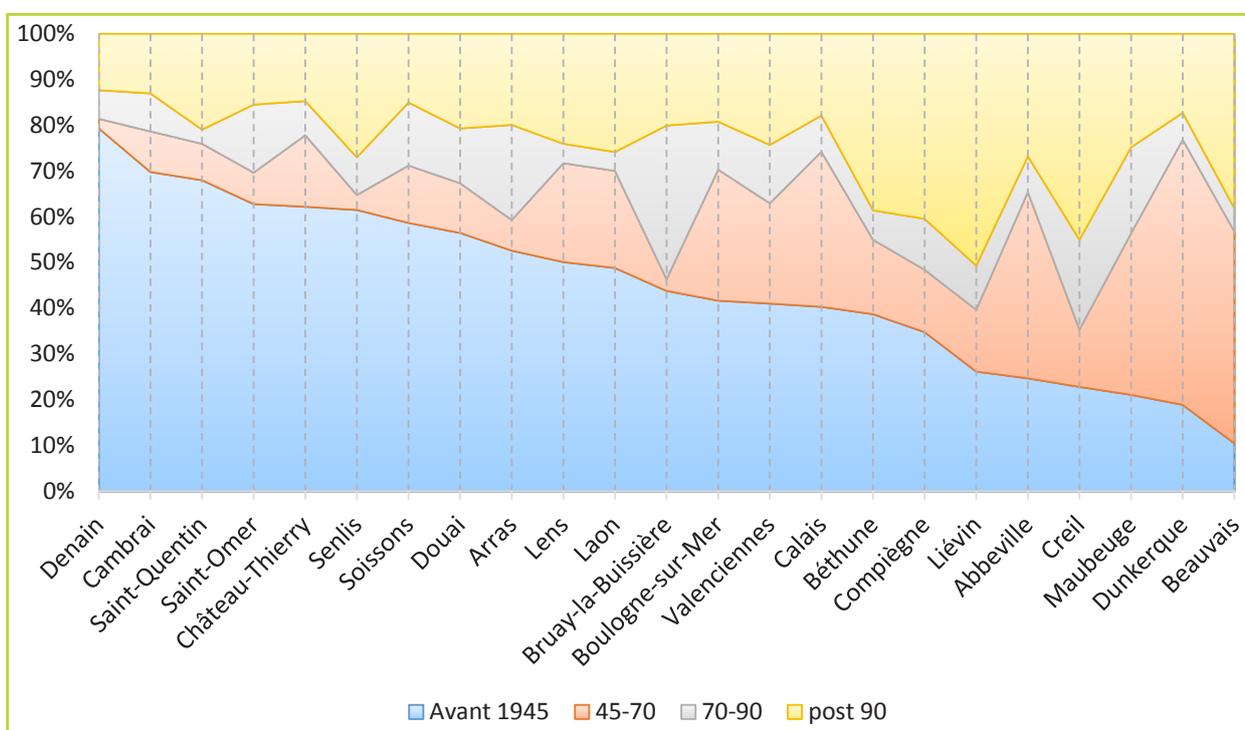
Graphique 9 - Niveau de vie par habitant en centre-ville



**Graphique 10 - Part de familles monoparentales**



**Graphique 11 - Ancienneté du bâti en centres-villes**



**Des évolutions faibles dans le temps, signe de caractéristiques structurelles**

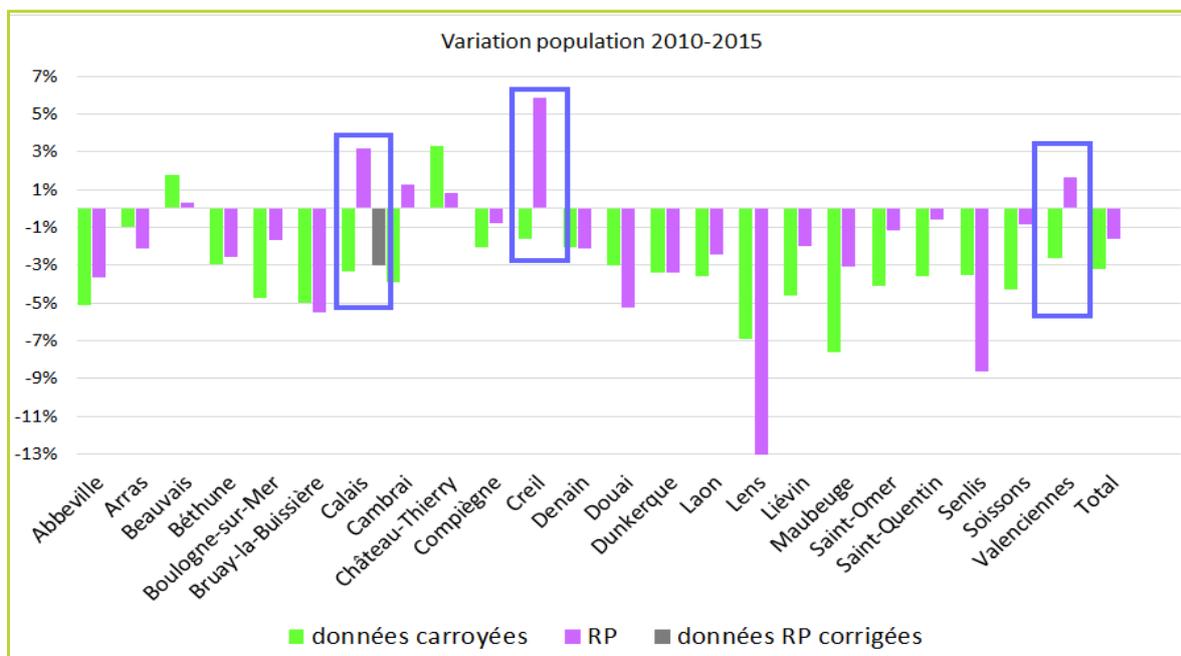
En évolution, les données carroyées vont dans un sens similaire au recensement de la population, bien que pas forcément dans le même ordre de grandeur. On constate trois anomalies en comparant ces deux jeux de données, liées à la structure des sources : Calais, Creil et Valenciennes. L'anomalie à Calais s'explique par la proportion des migrants : si on distingue cette population dans les chiffres du recensement, l'anomalie se résorbe. À Creil et Valenciennes les facteurs explicatifs sont moins clairs. Valenciennes comportant une importante population étudiante et la source fiscale identifiant mal la résidence des 18-25 ans, la population étudiante y est certainement sous-estimée.

Cela étant, les données carroyées montrent que la population du centre-ville évolue dans le même sens que la population

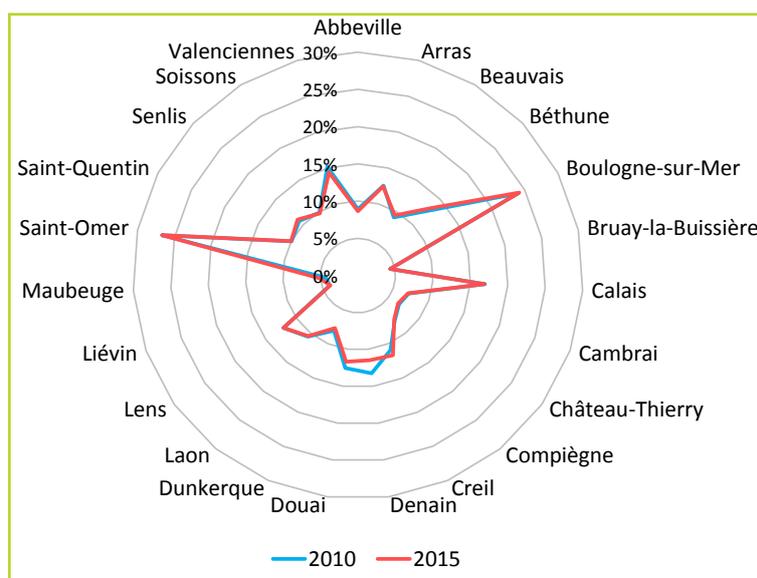
communale : la part des habitants vivant en centre-ville reste extrêmement stable entre 2010 et 2015 sauf à Denain où elle diminue. L'Insee confirme que les données carroyées présentent une grande stabilité entre ces deux dates, signe que les caractéristiques observées relèvent de facteurs structurels majeurs évoluant extrêmement lentement.

La faible évolution de ces espaces à court terme souligne l'importance de mettre en place des politiques publiques de long terme. En outre, le centre-ville n'apparaît pas évoluer différemment de son environnement immédiat, ce qui montre les liens entre le centre-ville et la commune dans laquelle il s'inscrit, impliquant une réflexion territoriale globale et pas uniquement axée sur le centre-ville.

**Graphique 12 - Variation population 2010-2015**



**Graphique 13 - Part des habitants vivant en centre-ville**



Les travaux réalisés dans le cadre de ce diagnostic seront poursuivis et enrichis par l'adjonction de bases de données supplémentaires, afin de fournir un éclairage complet à la mise en œuvre des politiques publiques.

**Rédactrice :** [aurore.sorin@hautsdefrance.fr](mailto:aurore.sorin@hautsdefrance.fr) - (Agence Hauts-de-France 2040) - Service Observatoire et Prospective

**Coordinatrice de publication :** [sylvie.delbart@hautsdefrance.fr](mailto:sylvie.delbart@hautsdefrance.fr) - (Agence Hauts-de-France 2040)

Retrouvons-nous sur



[regionhautsdefrance](https://www.facebook.com/regionhautsdefrance)



[@hautsdefrance](https://twitter.com/@hautsdefrance)



[regionhdf](https://www.snapchat.com/add/regionhdf)



[region\\_hautsdefrance](https://www.instagram.com/region_hautsdefrance)

[www.hautsdefrance.fr](http://www.hautsdefrance.fr)

