

LES VILLES MOYENNES DES HAUTS-DE-FRANCE, UN ÉTAT DES LIEUX

La problématique des villes moyennes, et notamment de la dévitalisation de leurs centres-villes, fait l'objet d'une attention de plus en plus soutenue de la part des acteurs publics. La vacance commerciale, perçue comme l'indicateur de centres-villes en déprise, est croissante sur l'ensemble du territoire français, et en particulier dans les villes moyennes. En région Hauts-de-France, les villes moyennes connaissent globalement les mêmes difficultés que leurs consœurs françaises, aggravées toutefois par un contexte socio-économique localement défavorable. La vacance commerciale dans les centres-villes est également associée à une forte concurrence centre/périphérie, avec un développement important des hypermarchés et des zones commerciales. Le modèle économique des hypermarchés semble pourtant rencontrer des difficultés croissantes, à en juger par les résultats de grands groupes comme Auchan ou Carrefour. On assiste de fait à une transformation des modes de consommation, entre nouvelles pratiques (e-commerce, drive...) et nouvelles appétences sociétales (bio, proximité...).

Les villes moyennes concentrent près de 1 million d'habitants

On compte environ 30 villes moyennes¹ en région Hauts-de-France. 985 519 personnes vivent dans une ville moyenne, soit 16 % de la population régionale. La population y est globalement plus jeune qu'en moyenne régionale : les 15-30 ans y sont surreprésentés tandis que les 30-60 ans y sont sous-représentés. Cette caractéristique de «villes jeunes»

est conforme à la tendance nationale. On note également une surreprésentation des femmes âgées de plus de 70 ans par rapport à la moyenne régionale, évoquant le besoin de proximité pour une population vieillissante afin de se rapprocher des commerces ou de l'offre de soin par exemple.

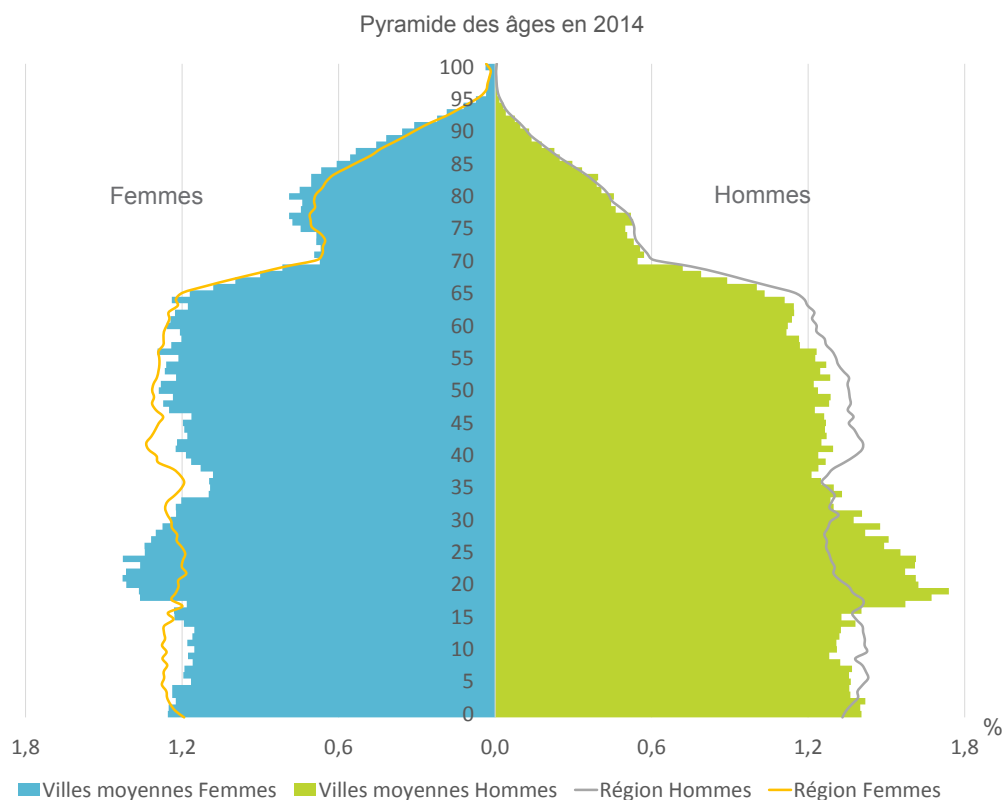


Figure 1 : source RP, INSEE

¹ Les communes de plus de 20 000 habitants hors pôle urbain de Lille et les communes centres de grands pôles urbains au sens du zonage en aire urbaine

Les villes moyennes connaissent également une forte natalité, qui ne permet pas toutefois de tirer leur croissance démographique : le fort accroissement naturel est entièrement contrebalancé par les départs de population (solde migratoire négatif, en lien avec des parcours de vie qui privilégient la périurbanisation). Les villes moyennes connaissent ainsi une décroissance démographique globale de -1,3 % entre 2009 et 2014, décroissance qui atteint -12,4 % à Lens et -6,6 % à Berck. Seule une dizaine de villes moyennes connaît une croissance démographique, mais presque toutes connaissent un solde migratoire négatif².

2009-2014	Accroissement naturel	Solde migratoire	Croissance démographique nette
villes moyennes	+24 934 hab.	-38 050 hab.	-13 116 hab.
Région Hauts-de-France	+135 830 hab.	-74 020 hab.	+61 810 hab.

Figure 2 : source RP, INSEE

Cette décroissance démographique ne se traduit pas par une diminution du besoin de logement : même quand la population diminue, le nombre de ménages augmente, en lien avec la diminution de la taille des ménages, à l'image de la tendance régionale et nationale. Une dizaine de villes parmi celles perdant le plus de population perdent toutefois des ménages.

Logement	villes moyennes	région
Nombre de logements en 2014	497 411	2 795 170
Var. du nombre de logements 2009-2014	+3,7 %	+4,7 %
Part de logements vacants en 2014	9,6 %	7,3 %
Croissance des logements vacants 2009-2014	+33,1 %	28,4 %

Figure 3 : source RP, INSEE

Dans ce contexte démographique, les besoins de logements restent donc importants, 3,7 % entre 2009 et 2014, en-dessous de la moyenne régionale. La vacance y est toutefois forte, au-delà de 10 % pour un tiers des villes moyennes, comme à Lens où elle atteint 16 %. La vacance de logements est généralement associée à l'obsolescence du parc de logements de la ville concernée. Pour les villes moyennes, la vacance de logements augmente également en lien avec la périurbanisation, qui se fait au détriment des centres-villes et des villes-centres. Le développement des moyens de déplacements permet également aux ménages de se rendre dans des pôles urbains plus importants, entraînant « une baisse de la fréquentation et une remise en cause de la fonction vitale d'intermédiation des villes moyennes et de leur pertinence dans la desserte et l'équipement notamment commercial de sous-ensembles locaux »³.

Des difficultés socio-économiques fortes dans la plupart des villes moyennes

À l'image des villes moyennes françaises, les villes moyennes régionales affichent une situation socio-économique plus difficile que leur environnement. Vis-à-vis de leurs homologues françaises, les villes moyennes régionales se démarquent toutefois par une réalité socio-économique plus dégradée, en lien avec un contexte régional plus compliqué. Le taux d'emploi des 15-64 ans est ainsi très faible, 8 points en dessous de la moyenne régionale. Quasiment toutes les villes du champ ont un taux d'emploi inférieur à la moyenne régionale, comme à Denain où il atteint 39,8 %. L'emploi a globalement diminué de 4,9 % entre 2009 et 2014.

Taux d'emploi 2014	villes moyennes	région
hommes	55%	63 %
femmes	47%	54%
total	51%	59%

Figure 4 : source RP, INSEE

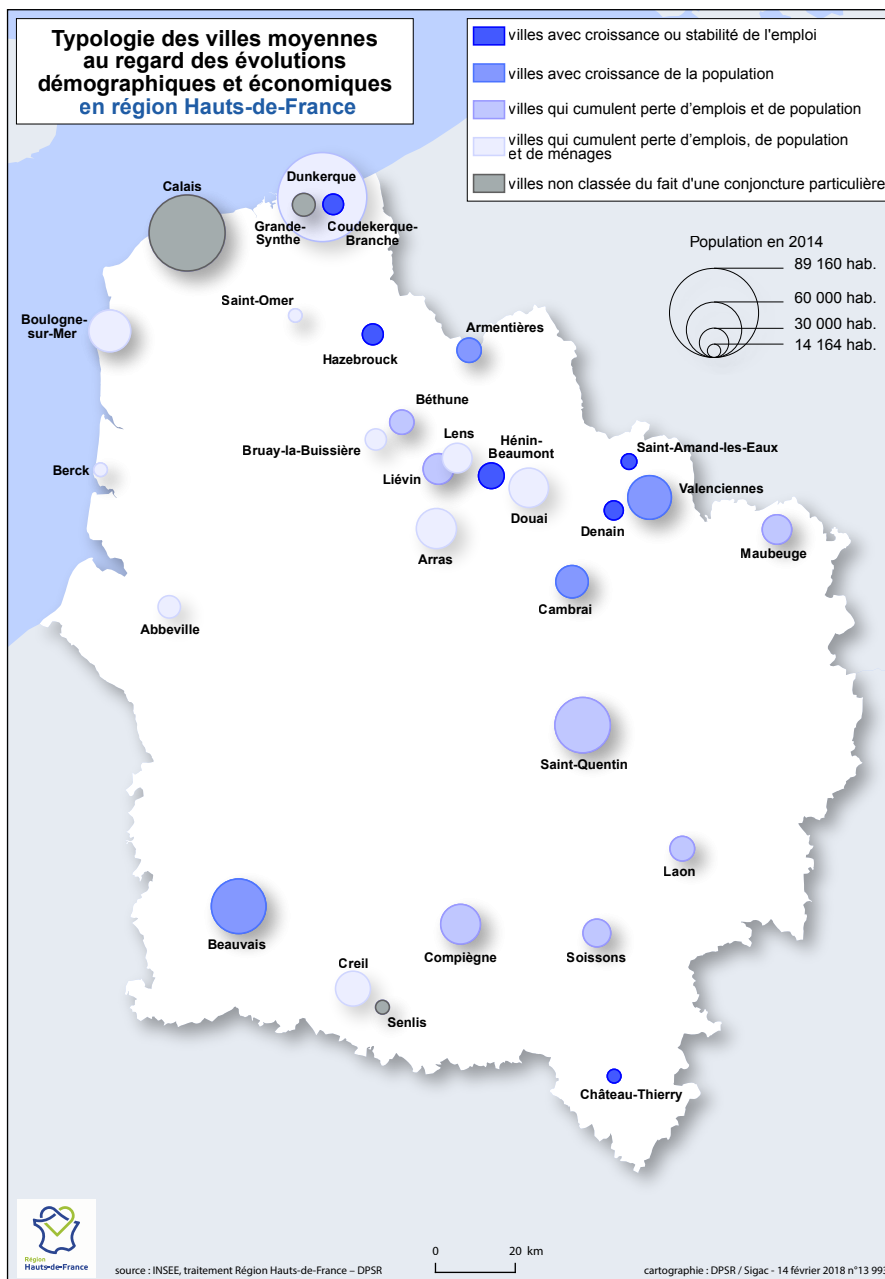
Le taux de pauvreté des villes moyennes est également élevé : seules trois villes ont un taux de pauvreté inférieur à la moyenne régionale (18,3 %), taux de pauvreté qui atteint 42,3 % à Denain. Un taux de pauvreté élevé est caractéristique des villes en général en France, la pauvreté se concentrant davantage dans les villes. Parallèlement, le revenu médian est généralement faible, seules trois villes là-aussi étant au-dessus de la moyenne régionale de 18 812 €.

On peut ainsi distinguer 4 groupes parmi les villes moyennes, en fonction de leur réalité socio-économique et de leur évolution :

- Des villes qui conservent une dynamique d'emploi favorable dans un contexte global plutôt difficile : Saint-Amand-Les-Eaux, Coudekerque-Branche, Château-Thierry...
- Des villes qui connaissent une croissance de la population mais aussi un taux de pauvreté élevé et souvent des pertes d'emploi importantes : Beauvais, Cambrai, Valenciennes...
- Des villes qui cumulent pauvreté élevée et perte de population, associées à un taux de logements vacants élevé, un solde migratoire négatif, des pertes d'emplois... On y retrouve Béthune, Saint-Quentin, Soissons, Maubeuge...
- Des villes qui cumulent des pertes de ménages en plus de pertes de population et d'emploi. Arras, Douai, Saint-Omer, Lens appartiennent par exemple à cette catégorie.

² A l'exception de Grande-Synthe qui pour des raisons conjoncturelles observe une variation de population atypique

³ « La revitalisation commerciale des centres-villes », Inspection générale des finances, 2016



Des activités commerciales qui s'essouffent, en lien avec une diminution de la consommation des ménages

Les activités commerciales de proximité se caractérisent dans les villes moyennes par une croissance du nombre d'établissements entre 2009 et 2014, de l'ordre de 10 %, légèrement en dessous de la tendance régionale. On observe toutefois un décrochage entre la croissance des établissements et l'évolution de l'emploi salarié, qui lui a diminué de 3,6 % dans les villes moyennes (contre une hausse de 0,2 % en moyenne régionale). Si en nombre d'établissements, le premier secteur est celui des services personnels (coiffeurs, soins de beauté et entretien corporel divers), les hypermarchés sont de loin le premier employeur, avec 21 % de l'emploi salarié du secteur. Il faut néanmoins noter que le décrochage entre croissance des établissements et croissance des effectifs touche également les hypermarchés : le nombre d'hypermarchés a augmenté dans les villes moyennes quand l'emploi global des hypermarchés y diminue de 2 % sur la même période.

Le commerce connaît généralement en France un affaiblissement de son activité, avec une consommation des ménages en baisse et qui n'a pas retrouvé son niveau d'avant crise. Dans ce contexte, le décrochage entre établissement et effectif s'explique notamment (mais pas exclusivement) par le régime de l'auto-entrepreneuriat, mis en place en 2009, et qui a entraîné une hausse du nombre d'entreprises individuelles. La pérennité des auto-entrepreneurs dans le secteur commerce est toutefois plus faible que dans d'autres secteurs d'activités. Si leur modèle est remis en question, les hypermarchés conservent toutefois 52 % des parts de marché dans les ventes de produits de grande consommation en 2017.

	Établissements				Effectifs salariés				ratio eff/ étab
	Nb 2009	Nb 2014	Var 2009- 2014	Poids 2014	Eff. sal. 2009	Eff. sal. 2014	Var 2009- 2014	Poids 2014	2014
Commerce en magasin non spécialisé (supermarché, hyper, supérette etc.)	705	774	+10 %	6 %	12 761	12 976	+2,0 %	32 %	16,8
<i>Dont hypermarchés</i>	32	39	+22 %	0 %	8 493	8 324	-2 %	21 %	213,4
Commerce spécialisé alimentaire	1 578	1 625	+3 %	12 %	4 394	4 366	-1 %	11 %	2,7
Culture et loisirs	360	311	-14 %	2 %	1 015	776	-24 %	2 %	2,5
Équipement de la maison	1 548	1 594	+3 %	12 %	5 621	4 916	-13 %	12 %	3,1
Équipement de la personne	2 598	2 659	+2 %	19 %	7 526	7 164	-5 %	18 %	2,7
Éventaires et marchés	1 464	1 771	+21 %	13 %	206	134	-35 %	0 %	0,1
Services personnels (coiffeur, soins de beauté...)	2 230	2 818	+26 %	21 %	4 368	4 294	-2 %	11 %	1,5
Commerce de produits de santé	881	969	+10 %	7 %	3 916	3 897	0 %	10 %	4,0
Autre (jardinerie, animaleries, bien d'occasion...)	1 141	1 177	+3 %	9 %	2 017	1 782	-12 %	4 %	1,5
Total villes moyennes	12 505	13 698	+9,5 %	100 %	41 824	40 305	-3,6 %	100 %	2,9
Région Hauts-de-France	51 638	57 177	+10,7 %		167 148	167 453	+0,2 %		2,9

Figure 5 : source dénombrement des établissements INSEE, effectifs salariés Acoos

Tissu socio-économique défavorable et concurrence commerciale vont de pair avec une forte vacance commerciale

La vacance commerciale est largement associée à la dévitalisation des centres-villes, sujet qui préoccupe de plus en plus les pouvoirs publics et dont la presse se fait toujours plus l'écho. Difficile à appréhender, on retient généralement pour l'évaluer les données fournies par l'Institut de la ville et du commerce sur la vacance commerciale dans les centres-villes, malgré des limites connues (périmètre géographique et sectoriel, qualité de la donnée, définition même de la vacance...), dans la mesure où les tendances observées sont corroborées par d'autres sources, en particulier fiscales. L'Inspection générale des Finances a publié courant 2016 un rapport sur la revitalisation commerciale des centres-villes des villes moyennes françaises, où la vacance commerciale est croissante au fil du temps et inquiète les élus locaux. Les données sur le commerce y sont mises en perspectives avec un ensemble de données qualitatives et quantitatives, donnant

lieu à une analyse multivariée afin de déterminer les corrélations entre la vacance commerciale et un certain nombre d'indicateurs socio-économiques. Trois types de facteurs ont ainsi pu être identifiés par la mission de l'IGF :

- Tissu économique : la bonne santé économique d'un territoire est liée à une faible vacance commerciale ;

- Environnement : les villes attractives (tourisme, littoral, label, offre de soin, fiscalité réduite...) connaissent généralement une moindre vacance commerciale ;

- Equilibre commercial : les villes attentives à un développement équilibré des commerces de périphérie par rapport au centre-ville sont également moins exposées à la dévitalisation de leur centre.

Synthèse des déterminants associés à la vacance commerciale des villes-centres

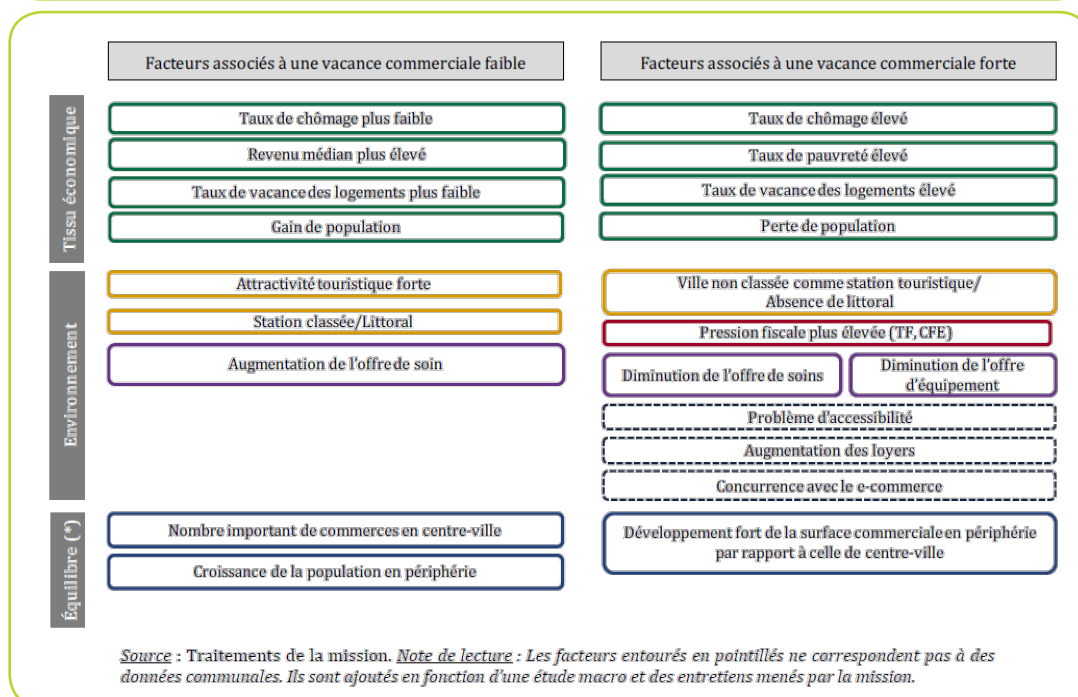


Figure 6 : source Inspection générale des finances, «La revitalisation commerciale des centres-villes», 2016

D'après les données de l'Institut pour la ville et le commerce, la vacance commerciale des villes moyennes de la région Hauts-de-France apparaît assez élevée : la plupart des villes du champ de l'enquête connaissent une vacance commerciale supérieure

à 10 %, voire même supérieure à 15 % pour certaines d'entre elles (Saint-Quentin, Lens, St-Omer et Douai). Calais, avec une vacance de 29,2 % en 2016, détient le plus fort taux de vacance commerciale de France.

Vacance commerciale dans les centres-villes des villes moyennes		
Entre 5 et 7,5 %	Entre 7,5 et 10 %	Supérieure à 10 %
Compiègne	Soissons, Valenciennes	Béthune, Dunkerque, Boulogne-sur-Mer, Arras, Cambrai, Abbeville, Beauvais, Creil, Calais, Douai, Saint-Omer, St-Quentin, Lens

Les niveaux de vacance commerciale sont interprétés de la façon suivante par l'Institut de la ville et du commerce :

■ en dessous de 5 % la vacance commerciale observée est conjoncturelle, due à la friction de l'offre et de la demande sur le marché ;

■ entre 5 et 10 % la vacance est modérée mais commence à annoncer un déclin de commercialité ;

■ entre 10 et 15 % la vacance commerciale devient structurelle et marque un déclin de la commercialité ;

■ au-dessus de 15 % la vacance marque un déficit durable de commercialité.

La vacance commerciale dans les villes des Hauts-de-France (pour lesquelles des données de l'Institut pour la ville et le commerce sont disponibles, donc une partie seulement des villes moyennes régionales) est fortement associée dans l'étude de l'IGF à deux facteurs : d'une part les difficultés socio-économiques, et d'autre part une concurrence forte entre commerces du centre et commerces de la périphérie. Il s'agit de Douai (la superficie commerciale en périphérie en 2013 est 9 fois supérieure à celle de la ville-centre), Lens (x12), Béthune (x7), Valenciennes (x3,2) Soissons (surface autorisée cumulée entre 2010 et 2014 par la CDAC : 21 000 m²) et Dunkerque (surface autorisée cumulée entre 2010 et 2014 par la CDAC : 68 000 m²). Creil, Abbeville et St-Omer souffrent «uniquement» d'un tissu socio-économique défavorable, tandis que Calais associe un contexte socio-économique difficile à un déclin de l'offre d'équipements et de services. (Pour les autres villes régionales non citées, la vacance commerciale apparaît multifactorielle.)

Dans ces villes, l'attractivité éventuelle de l'environnement urbain (littoral, villes fleuries, villes d'Art et d'Histoire) ne suffit pas à effacer les autres déterminants que sont les difficultés socioéconomique ou la gestion déséquilibrée de la périphérie, à l'image de St-Quentin qui est pourtant labellisée ville d'Art et d'Histoire.

Des villes qui commencent à se mobiliser pour la revitalisation de leur centre-ville

La dévitalisation commerciale, bien que d'origine complexe, n'apparaît pas irrémédiable. Valenciennes est ainsi mise en avant dans l'étude de l'IGF comme l'une des rares villes moyennes françaises ayant réussi à faire baisser la vacance commerciale après un point haut en 2012, et est ainsi aujourd'hui l'une des villes régionales où la vacance commerciale est la plus faible (en-dessous de 7,5 %).

La ville d'Arras a également mis en œuvre un plan de « reconquête » du centre-ville, après avoir atteint 17 % de vacance commerciale en 2013 : marketing territorial autour de l'embellissement de la ville et de l'organisation de divers

événements, attractivité touristique, et mise en place d'une équipe de stratégie commerciale chapeauté par un « manager de centre-ville ». La ville s'est également dotée en 2017 d'un droit de préemption commercial pour contrôler la qualité et la cohérence des magasins.

Douai de son côté a signé fin 2017 une convention avec la Caisse des dépôts et consignations avec pour objectif la revitalisation du centre-ville, après s'être dotée d'une charte sur le commerce de détail et l'artisanat. Une étude cofinancée par la CDC sur la vacance commerciale à Douai devrait apporter des éléments courant février 2018.

Sources :

- Données du recensement de la population et dénombrement des établissements, Insee
- Acoss
- Rapport « La revitalisation des centres-villes », Inspection générale des finances, 2016
- Institut pour la ville et le commerce
- Presse : Le Monde, La Voix du Nord, Alternatives économiques



Place d'Arras/© Dominique Bokalo/Région Hauts-de-France

Contact : aurore.sorin@hautsdefrance.fr
Direction de la Prospective et des Stratégies Régionales
Service Observation et Prospective
Service SIG et appui à la connaissance

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

