PARTENARIAT RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR AGENCES D'URBANISME

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE D'APPLICATION 2015

Action P.3

Analyse des dynamiques territoriales à l'œuvre dans les centres-urbains de PACA

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

aupa Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

ADAAM agence d'urbanisme 06

AU[dat]

Typologie et tendances d'évolution des centres-urbains de la région Provence-Alpes Côte d'Azur

Décembre 2015

SOMMAIRE

PARTIE 1 : SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES P.2

PARTIE 2 : MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE P.4

PROBLÉMATIQUE : CENTRES-ANCIENS, DE QUOI PARLE-T-ON? P.4

CRITÈRES DE SÉLECTION DES 91 VILLES-CENTRES P.6

CHOIX DES CENTRES-ANCIENS P.8

PARTIE 3 : ANALYSES THÉMATIQUES P.10

1. ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE ET MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE P.12
2. PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET DYNAMIQUES SOCIALES P.20
3. DYNAMIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS P.36
4. FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS P.42
5. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ P.58
6. RAYONNEMENT TOURISTIQUE P.68
7. RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE P.76

ANNEXES P.88

La dévitalisation des centres-anciens questionne les politiques publiques qui visent au renforcement des centralités existantes, au renouvellement urbain et à une limitation des extensions urbaines. Ainsi, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires définit comme objectif prioritaire la revitalisation des centralités des villes-moyennes et celles des territoires de l'espace rural et périurbain.

A ce titre, la Région PACA et les agences d'urbanisme ont engagé une réflexion pour mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre dans les centres-anciens et ainsi tenter d'objectiver cette problématique extrêmement complexe.

LES CENTRES-ANCIENS SONT ENCORE DES PÔLES DE VIE ET DE CENTRALITÉ AFFIRMÉS…

Les fonctions polarisatrices des centres-anciens étudiés et de leurs communes de référence (appelées "villes-centres") sont clairement affirmées. Les centres concentrent donc encore l'activité économique et les équipements comme en témoigne de nombreux indicateurs (forte concentration d'emplois salariés, taux d'équipements de proximité élevé…).

Malgré une densité de population très élevée (près de 5.900 habitants/km²) qui les rapproche des densités observées dans les capitales métropolitaines, leur poids démographique n'a cessé de s'éroder depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, les centres-anciens étudiés ne représentent plus que 11% de la population de leurs communes.

Le profil socio-démographique des habitants est aussi très particulier, avec notamment une forte proportion de 15-64 ans sans emploi et peu de familles parmi les ménages. Un des enjeux pour les centres-anciens réside dans leur capacité d'adaptation aux modes de vie "contemporains". Concrètement, ils devront redevenir attractifs, notamment auprès des couples avec enfants qui participent à la vitalité des centres.

Cela pourrait passer par une adaptation de l'offre résidentielle (plus de grands logements), mais aussi par un travail sur la "qualité urbaine" : Traitement qualitatif de l'espace public, offre de services et commerces de proximité, offre de stationnement pour les résidents, réhabilitation voire rénovation de l'habitat dégradé, opération "façade"…

… MÊME SI LES SIGNES DE FRAGILISATION SE MULTIPLIENT

Dans les centres-anciens, le parc de logements est marqué par une vacance importante (17%) et en progression, ainsi que par des situations de sur-occupation lourde plus répandues qu'ailleurs (4 %). Ces difficultés se conjuguent avec une détérioration de l'environnement socio-démographique (taux de chômage en hausse de 2,5 points), témoignant d'un certain "délaissement", voire d'une paupérisation de ces centralités. Cette situation ne transparaît toutefois que ponctuellement en matière de prix immobiliers. Seuls quelques centres (Briançon, Grasse, Istres, Vallauris…) connaissent des baisses de prix marquées.

La dynamique économique est quant à elle clairement en berne. Le taux d'emploi diminue (-0,3 points entre 2006 et 2011) et le taux de création d'établissements est en retrait (14,9% en 2011). Ces difficultés se traduisent également en matière d'équipements de proximité (98% des nouvelles cellules commerciales se sont récemment implantées en "périphérie"). Enfin, les centres-anciens perdent des habitants (-2% entre 2006 et 2011), contrairement à leurs communes d'appartenance.

UN CENTRE-ANCIEN SUR TROIS CUMULE DES SIGNES MARQUÉS DE DÉVITALISATION

Le processus de dévitalisation ne se manifeste pas partout de la même façon, ni avec la même intensité. Une typologie en trois classes permet tout d'abord d'identifier dix centres cumulant les résultats les plus inquiétants : Le taux de chômage (25%) et la vacance (25% également) progressent rapidement, alors que le taux d'emploi et les revenus sont particulièrement faibles (revenus par unité de consommation inférieurs de plus de 3.000€ à la moyenne des centres-anciens). Enfin, le taux de "mutation" du parc ancien y est également peu élevé (1,7% par an, contre 2,5% par an en France). Paradoxalement, seule la croissance de la population est un peu supérieure à ce que l'on observe dans l'ensemble des centres analysés (+1% entre 2006 et 2011).

Une deuxième classe fait ressortir un ensemble de quinze centres pour lesquels le processus de dévitalisation est moins marqué, même si leur situation est précaire. Ils se démarquent des autres par un revenu supérieur de 2.000 € à la moyenne et un taux d'emploi également plus élevé. Surtout, la vacance y est moins forte que dans la classe précédente et le taux de chômage diminue (-0,1 point entre 2006 et 2011). Cette classe voit par contre sa population décroître (-1% sur la même période).

Enfin, une troisième classe plus atypique regroupe cinq centres. Pour cet ensemble, la progression forte de la vacance s'accompagne d'une déprise démographique. Le taux d'emploi baisse également de 2,2 points. Toutefois, le taux de mutation du parc ancien est élevé (2,6%/an), signe d'un marché immobilier dynamique. Enfin, le taux d'évolution des commerces et services de proximité est supérieur à la moyenne.

Classe 1 --- 10 centres

Dévitalisation marquée

Manosque
Orange
Châteaurenard
Marignane
Brignoles
Carpentras
Apt
Le Muy
Grasse
Digne-les-Bains

Classe 2 --- 15 centres

Fragiles, mais stables

Hyères
Pertuis
Arles
Martigues
Antibes
Aubagne
La Garde
Ollioules
Menton
Saint-Maximin
Salon-de-Provence
Vallauris
Istres
La Seyne-sur-Mer
Briançon

Classe 3 --- 5 centres

Contrastés avec dévitalisation

L'Isle-sur-la-Sorgue
Draguignan
La Ciotat
La Valette-du-Var
Gap

Cette synthèse a été réalisée à partir du croisement de différentes variables

(Voir Annexes méthodologiques : Classement des centres-anciens par typologie, page 92)

PROBLÉMATIQUE : CENTRES-ANCIENS, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Dans un contexte de diffusion des centralités dû à l'étalement des villes, les centres-anciens, notamment ceux des communes en position d'hinterland (en dehors de l'aire d'influence des grandes agglomérations), voient leurs fonctions directrices traditionnelles s'affaiblir et parfois disparaître. Leur morphologie, leur structure foncière, la typologie du bâti limitent leurs capacités à s'adapter et à répondre spontanément à l'évolution des modes de vie et aux formes modernes de l'économie et du commerce. D'autre part, les centres-anciens sont davantage fragilisés par la concurrence des activités et des logements implantés en périphérie, ainsi que par les politiques spécialisées de protection relayées par des dispositifs limitant leurs capacités d'adaptation. Ils tendent alors, en l'absence d'intervention publique, à se paupériser et à se dégrader, à se spécialiser, à se marginaliser par rapport au mouvement général des territoires. La dévitalisation de certains centres et leur manque d'attractivité (fermeture des commerces, manque d'animation, paupérisation, vacance élevée, perte d'activités et d'emplois, déprise démographique…) constitue actuellement un enjeu important dans les politiques d'aménagement.

Face à ces constats, comment se comportent les villes-centres de PACA ? Plus précisément, les centres-anciens de ces communes sont-ils tous confrontés aux mêmes phénomènes de dévitalisation ?

Leur perte d'attractivité (démographique, économique, commerciale...) est-elle systématique ? Peut-on dresser une typologie quantitative de ces communes et de ces centres afin de mieux comprendre ce qui "marche" et ce qui dysfonctionne ?

Par ailleurs, si les dynamiques à l'œuvre dans les "métropoles" régionales sont aujourd'hui relativement bien connues et analysées (phénomènes de gentrification, spécialisation "tertiaire supérieur"…), comment se comportent les communes de taille intermédiaire ? Quels types de population ces communes accueillent-elles (actifs, cadres, étudiants, retraités, classes moyennes et populaires …) ? Ont-elles subi, plus qu'ailleurs, les effets de la crise ? Se développent-ils en matière économique ? Plus généralement, peut-on qualifier le fonctionnement "urbain"et résidentiel de ces communes (équipements, services, habitat dégradé, vacance…) ?

Intégrée au sein de la stratégie régionale liée au CPER 2014-2020, la revitalisation des centres-anciens est également inscrit ou fortement associée à certaines des orientations spatialisées et paris du SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires) : confortement des centralités des villes moyennes, des centralités de proximité de l'espace rural et périurbain, recentrage des productions de logements diversifiés et accessibles à tous en

centre-ville, revalorisation des centres-anciens, etc. Ces éléments constitueront également des éléments d'aide à la décision pour les services de la Région dans le cadre des interventions sur les centres-anciens ou les dispositifs plus particuliers (contrat d'axe-quartiers-gares).

L'ensemble de ces dispositifs et schémas de planification participent à la mise en œuvre, à l'échelle de la région, de la politique nationale d'aménagement du territoire visant des centres-bourgs exerçant des fonctions de centralité pour leur bassin de vie et nécessitant un effort de revitalisation.

Cette étude d'observation urbaine permettra, enfin, de compléter l'analyse des dynamiques de spécialisation et de ségrégation socio-spatiale suivies par la Région depuis 2010 dans le cadre des études conduites sur la thématique des disparités socio-spatiales au sein du territoire régional.

CRITÈRES DE SÉLECTION DES 91 VILLES-CENTRES

Dans la "littérature", la problématique de la dévitalisation des centres-anciens fait référence à deux catégories de communes :

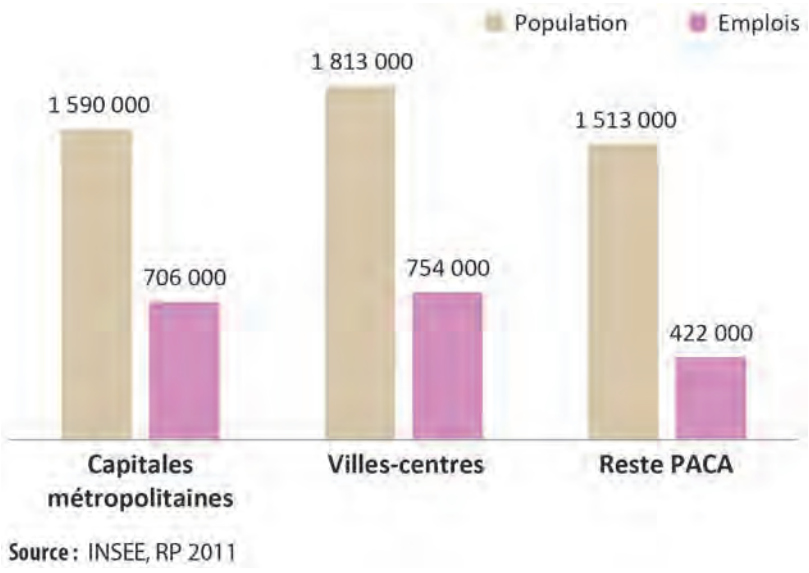
• Les **centres-bourgs** dont la population est généralement comprise entre 1.000 et 10.000 habitants (appel à projet du Ministère par exemple).

• Les **villes-moyennes** plus peuplées (population comprise entre 20.000 et 200.000 habitants) et exerçant davantage de fonctions de centralité (cf. DIACT, 2007 ; Béhar, 2004 ; INSEE, 2011 ; etc.).

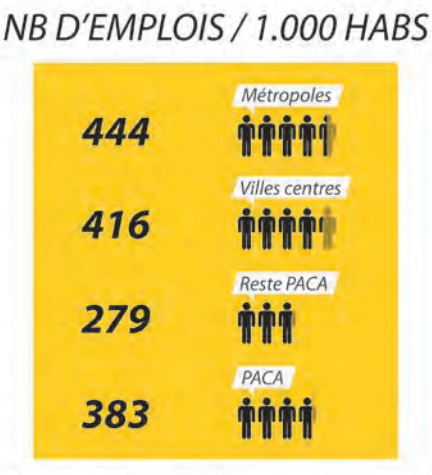
Par leur nombre et leur dispersion sur le territoire, ces centres-bourgs et villes-moyennes concentrent d'importants enjeux en matière d'aménagement et de développement des territoires, dont certains ont été identifiés dans le SRADDT et le CPER 2014-2020. Parmi l'ensemble des centres-bourgs et villes-moyennes de la région, nous avons sélectionné pour cette étude **91 villes-centres**. Il s'agit de polarités urbaines exerçant des fonctions de centralité (historiques, culturelles, économiques…) et rayonnant sur un bassin de vie élargi. Ce sont aussi des communes qui peuvent être amenées à jouer un rôle structurant dans l'armature territoriale (SCOT).

Les "capitales métropolitaines" de plus de 90.000 habitants (Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Toulon et Avignon) ont été écartées de notre analyse. De même pour les "communes dortoirs" qui ont un profil "périurbain" très affirmé (exemple de Bouc-Bel-Air, 12.000 habitants en lotissements). Le critère démographique n'est donc pas exclusif. Enfin, le seuil démographique minimal a été fixé à 5.000 habitants (sauf pour Forcalquier à 4.700 habitants).

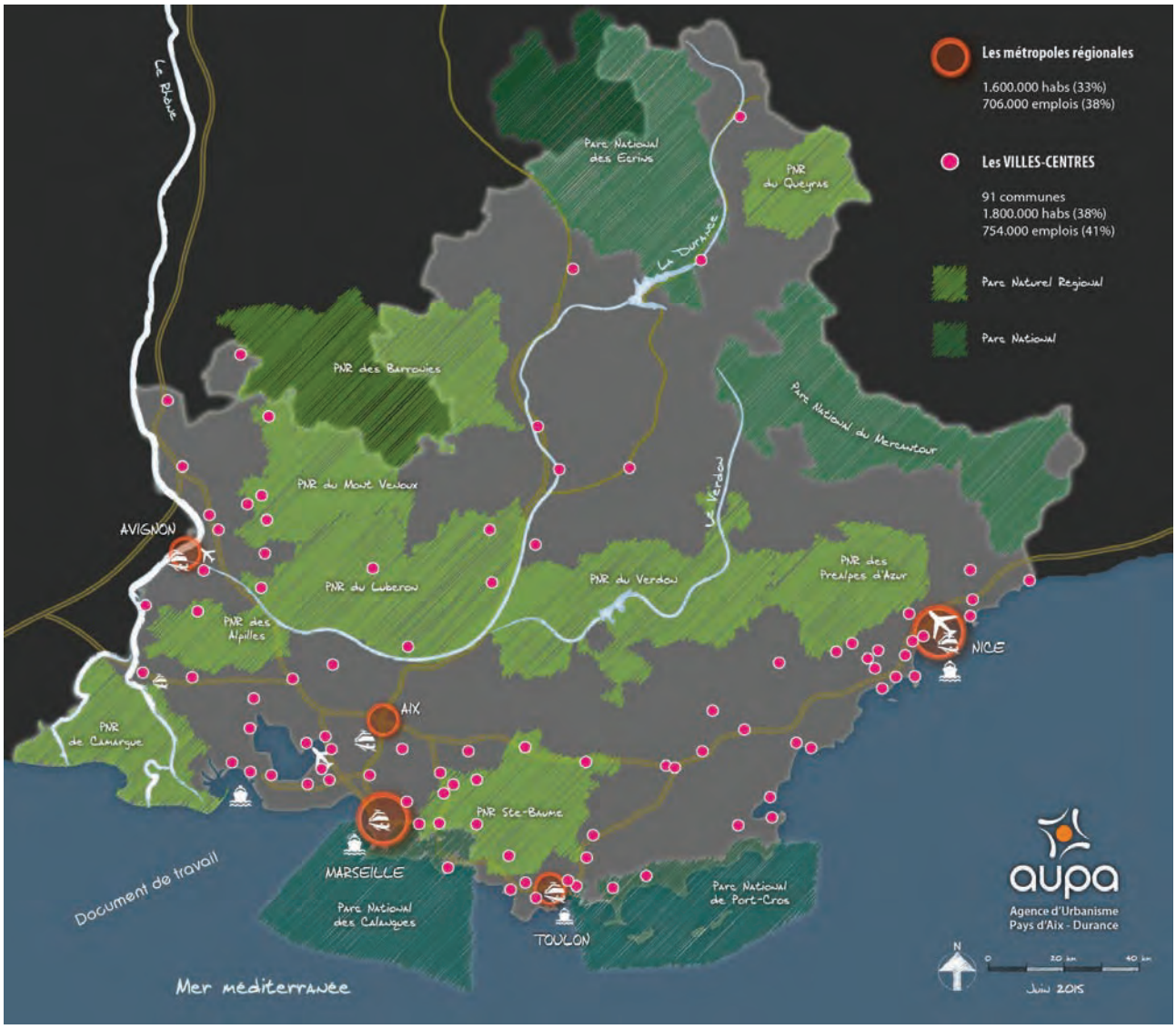
D'autres facteurs (ville-centre de zone d'emploi, d'unité urbaine ou de bassin de vie, niveau de rayonnement historique, culturel, économique…) ont été également pris en compte dans le choix de ces 91 communes.



Source : INSEE, RP 2011



Source : INSEE, RP 2011



91 VILLES-CENTRES STRUCTURENT L'ARMATURE RÉGIONALE

Précisions méthodologiques :

La notion de ville-centre retenue dans cette étude est différente de celle de l'INSEE dans sa définition des unités urbaines.

Selon l'INSEE, si une commune abrite plus de 50% de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50% de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.

CHOIX DES CENTRES-ANCIENS

Au sein des 91 villes-centres sélectionnées, l'étude porte plus précisément sur les **centres-anciens** de ces communes. Les agences d'urbanisme ont effectué un important travail de **délimitation cartographique de ces centres, sur la base d'une approche morphologique** : Continuité du bâti, formes urbaines, ancien tracé de rempart, présences de certains équipements (mairie...), présence d'un lieu de culte… (Cf. Illustrations page suivante). Cette approche morphologique a été enrichie par une connaissance de terrain (présence de commerces, loisirs…).

Pour cela, différentes couches d'information géographique et fonds de plan (notamment le cadastre bâti + parcellaire, le SCAN 25, l'Orthophoto 2009) ont été mobilisées.

Grâce à la couche "bâtiments" du Géoportail, les principaux équipements dont la mairie et les lieux de culte ont été repérés. Afin de délimiter le noyau historique de la commune, les agences ont utilisé les fonds Cassini du Géoportail, notamment la carte d'état-major pour l'approche historique.

Cet exercice a été réalisé sur l'ensemble des 91 villes-centres. Pour la plupart, les centres-anciens sont assez faciles à identifier grâce à leur forme urbaine spécifique. Des difficultés ont été ressenties pour les villes-nouvelles (Berre-l'Étang, Fos-sur-Mer, Port-de-Bouc...).

Après avoir délimité "géographiquement" ces centres-anciens, nous avons ensuite superposé les IRIS de l'INSEE et les sections cadastrales afin de mesurer la qualité de la correspondance entre ces trois couches.

Sur les 91 villes-centres de référence, 30 communes présentent une bonne correspondance centre-ancien / IRIS / sections cadastrales permettant de mobiliser des données à cette échelle infra-communale et de réaliser des analyses statistiques. Ces 30 centres-anciens ont fait l'objet d'un travail d'analyse dans ce document.

Illustration 1 : Délimitation du centre-ancien par l'approche morphologique

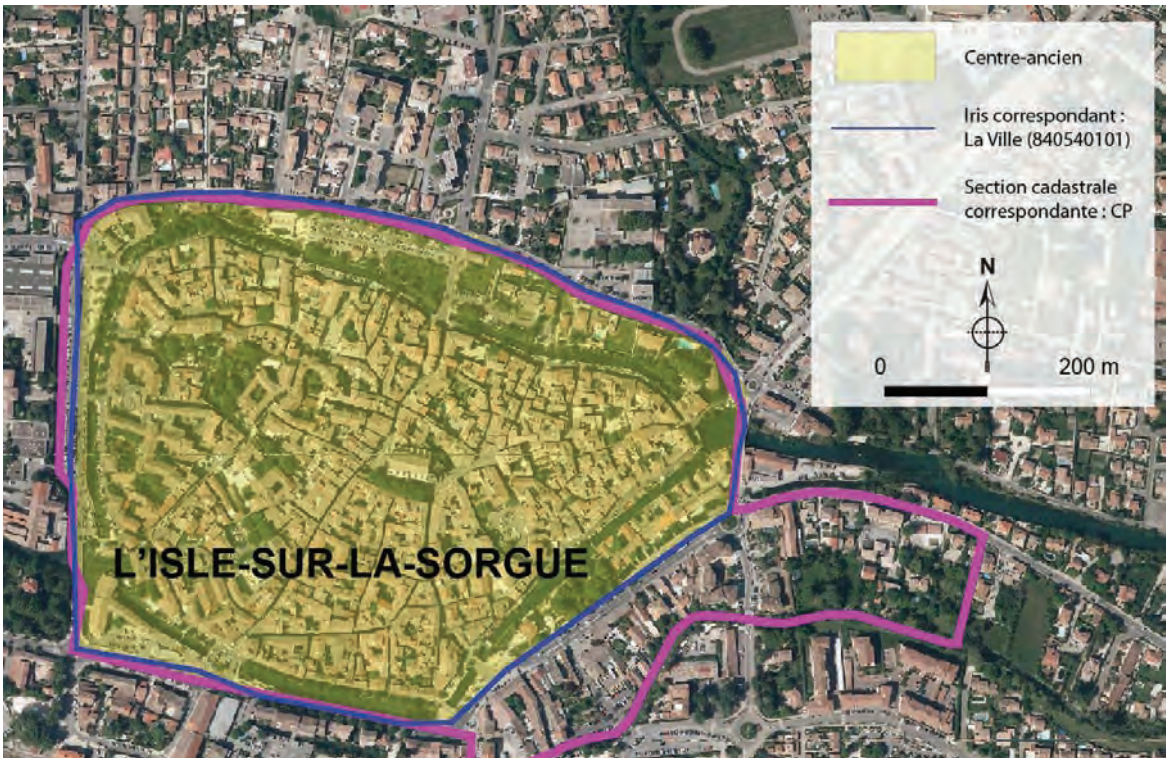
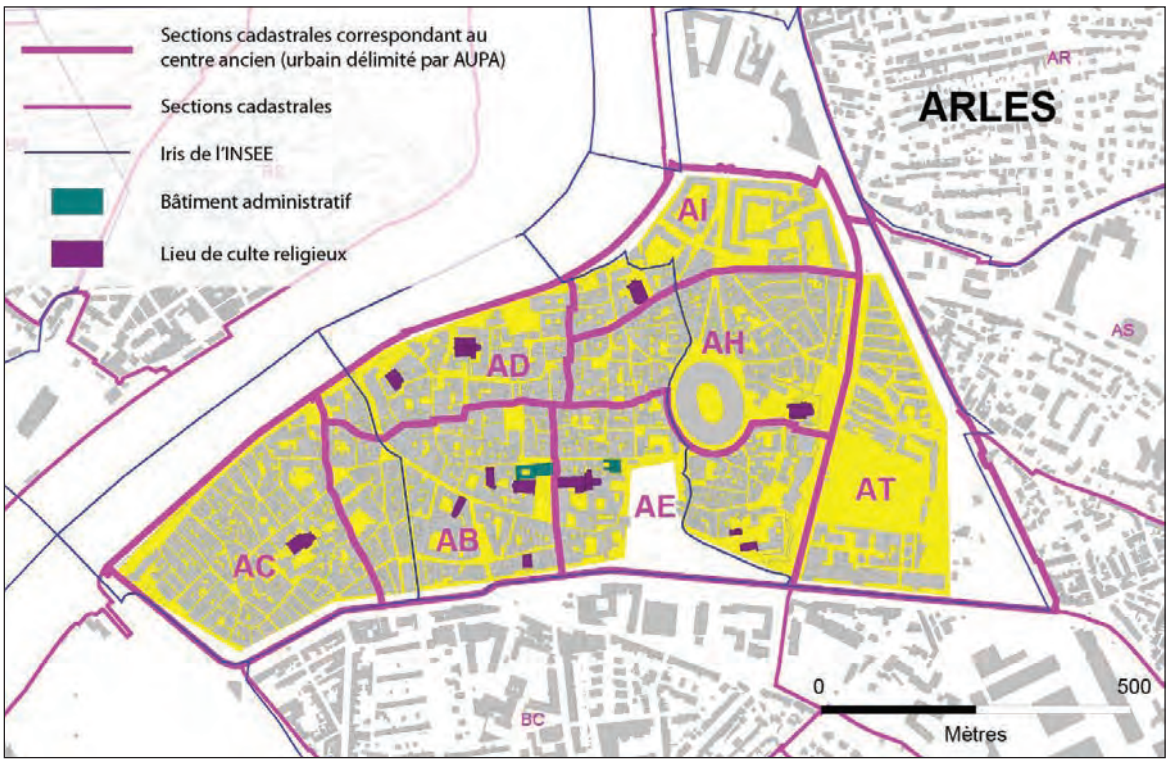


Illustration 2 : Superposition centre-ancien / IRIS / sections cadastrales



ANALYSES THÉMATIQUES DES VILLES-CENTRES ET DES CENTRES-ANCIENS

L'objet de l'étude porte sur la problématique de la **dévitalisation** : En quoi la commune et / ou son centre-ancien donnent-ils des signes de dévitalisation ?

Nous partirons de la définition suivante :

La dévitalisation est considérée ici comme un processus (ce qui implique de travailler à différentes dates). Elle correspond à une **diminution de l'activité socio-économique qui se manifeste à la fois par un abandon de l'espace concerné par ceux qui en ont les moyens (émigration des populations aisées), par une dégradation de la situation sociale des personnes qui continuent à y vivre (taux de chômage plus élevé qu'ailleurs...) et enfin par une disparition corrélative des commerces et services de proximité.**

Il importe donc de mettre l'accent sur les évolutions qu'ont connu les espaces analysés, en comparant la situation aux dates proposées.

L'analyse a été divisée en 7 thématiques :

1. Attractivité démographique et mobilité résidentielle
2. Profil socio-démographique et dynamiques sociales
3. Dynamique des marchés immobiliers
4. Fonctionnement du parc de logements
5. Commerces et services de proximité
6. Rayonnement touristique
7. Rayonnement économique

UNE ANALYSE QUI PORTE DANS UN PREMIER TEMPS SUR LES 91 VILLES-CENTRES DE RÉFÉRENCE ...

L'analyse porte dans un premier temps sur les 91 villes-centres que nous avons retenues, dont les dynamiques sont mises en perspective avec **des référents de comparaison***.

Ensuite, les villes-centres de référence sont comparées entre elles (pour préparer le travail de typologie). On présente ici des classements des villes en fonction d'un indicateur (nuages de points, cartographie statistique). Il s'agit d'évaluer la diversité des villes-centres. Enfin, un travail de typologie est proposé et discuté.

* Référents de comparaison

Pour mieux apprécier les dynamiques à l'oeuvre dans les villes-centres de PACA (91 communes qui exercent des fonctions de centralité, avec un seuil démographique aux alentours de 5.000 habitants), nous avons retenu quelques référents de comparaison :

- **La région dans son ensemble ;**
- **Les "capitales métropolitaines" : Aix-en-Provence, Avignon, Marseille, Nice et Toulon ;**
- **Les communes de moins de 5.000 habitants ;**
- **Les communes de plus de 5.000 habitants hors villes-centres et hors "capitales métropolitaines".**

... DONT LES DYNAMIQUES SONT MISES EN PERSPECTIVE AVEC LES 30 CENTRES-ANCIENS RETENUS

La démarche est assez similaire à celle mise en œuvre pour les villes-centres. Cette fois, il s'agit d'analyser et de qualifier les dynamiques socio-économiques à l'œuvre à l'échelle des centres-anciens :

- Comparaison des moyennes / taux constatés pour les centres-anciens avec ceux de leurs villes-centres respectives (tableaux et graphiques) pour comprendre en quoi les centres-anciens reflètent ou ne reflètent pas les dynamiques observées à l'échelle de leurs villes-centres ;

- Comparaison des centres-anciens entre eux (nuages de point et cartographie statistique) ;

- Pour terminer, nous proposons le cas échéant une typologie de ces centres-anciens.

En dernier lieu, l'objectif est de mettre en perspective les dynamiques des centres-anciens avec celles des villes-centres. Autrement dit, il s'agit de rapprocher les typologies de villes-centres et de leurs situations socio-économiques avec celles des centres-anciens.

THÈME 1 : ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE ET MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Les villes-centres et leurs centres-anciens sont-ils attractifs ?

Y-a-t-il du renouvellement et de la mobilité ?

Dans leur ensemble, les centres-anciens étudiés connaissent une dynamique démographique négative (-2% par an entre 2006 et 2011) très différente de celle de la Région (+2% par an).

La croissance observée à l'échelle des communes des centres-anciens (villes-centres de référence) est donc portée par les quartiers hors des centres. On constate par ailleurs que les mouvements résidentiels (emménagement / déménagement) sont plus fréquents dans les centres-anciens que dans le reste de leur commune. Sans épuiser la question de la dévitalisation, ces constats conduisent à penser que les centres-anciens peinent aujourd'hui à garder leurs résidents.

DES FLUX ET "TURNOVERS" SIMILAIRES À LA MOYENNE RÉGIONALE

La Région PACA a connu entre 2006 et 2011 une croissance de sa population de l'ordre de +2,1%, ce qui représente plus de 100.000 personnes supplémentaires (pour une population totale de 4,9 millions d'habitants). Les villes-centres quant à elles ont vu leur population augmenter de +1,8% (+32.700 personnes, pour une population totale de 1,8 millions), un taux très proche de la croissance démographique de la Région. Notons que les 5 capitales métropolitaines (Aix-en-Provence / Marseille / Toulon / Nice / Avignon) connaissent une stagnation de leur population sur cette période (+0,04%) alors que les communes de moins de 5.000 habitants sont celles dont le taux de croissance est le plus élevé (+5,7%). Cette dernière classe que l'on peut assimiler aux communes périurbaines reste ainsi très attractive comme cela est visible à travers les données sur le solde migratoire apparent.

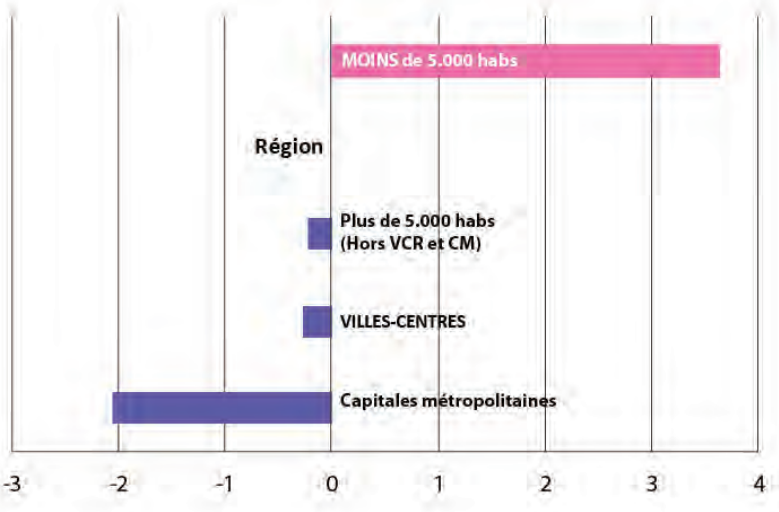
Les villes-centres s'avèrent attractives comme en témoignent les données sur le ***solde migratoire apparent****.

** Variation totale la population - solde naturel. Il permet ainsi de déterminer si l'augmentation de la population est causée uniquement par le solde naturel (nombre de naissances – nombre de décès d'une période) ou par un afflux de population nouvelle.*

Ce solde demeure positif puisque l'on recense 32.700 nouvelles personnes entre 2006 et 2011 dont 27.000 proviennent du solde naturel positif et 5.700 par l'arrivée de nouvelles personnes, ainsi 17% de la nouvelle population provient de flux migratoire. Ce taux est proche de celui de la Région PACA (20%).

Fait marquant, les communes de moins de 5.000 habitants bénéficient d'une croissance de leur population très forte et portée quasi-exclusivement par le solde migratoire (92% de la croissance provient des flux migratoire).

EVOLUTION DE LA POPULATION 2006-2011



Source : INSEE RP 2011

Enfin, notons que les capitales métropolitaines, stagnantes en matière de croissance démographique, ne perdent pas d'habitants du fait d'un solde naturel fortement positif. En revanche, elles présentent un solde migratoire négatif.

Au-delà de la question de l'attractivité, la notion de "turnover" est à prendre en considération. Une commune et/ou un centre-ancien peuvent paraître attractifs de par leur évolution positive de population et un solde migratoire important, mais peuvent aussi ne pas parvenir à garder cette population. A l'échelle communale, les villes-centres demeurent proche à nouveau de la Région avec une part des ménages emménagés depuis plus de 10 ans de l'ordre de 49%. Ainsi, la moitié des ménages présents dans ces villes occupent leur logement depuis au moins 10 ans, signe de stabilité, au-delà de leur attractivité.

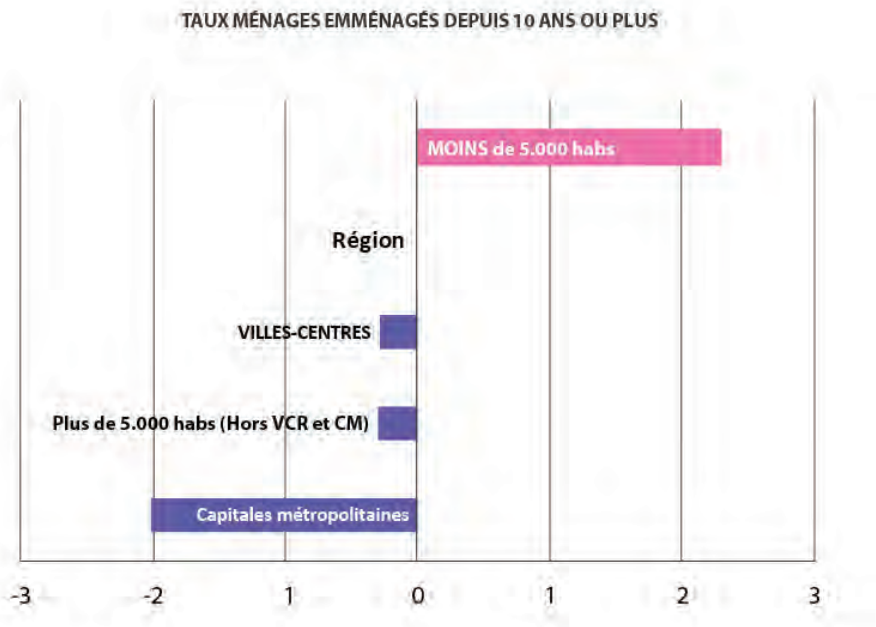
Alors que les communes de moins de 5.000 habitants ont connu une forte croissance de leur population entre 2006 et 2011, elles font aussi preuve de stabilité de certains ménages avec un taux d'emménagés depuis plus de 10 ans de plus de 51% et une part des ménages emménagés depuis moins de 2 ans faible (11,9% contre 13,1% pour les villes-centres et 13,2% pour la Région).

Enfin, les capitales métropolitaines connaissent un "turnover" important (14,5% de ménages sont depuis moins de 2 ans dans leur logement actuel), ce qui s'explique notamment par la présence d'étudiants pour un temps restreint (durant leurs années d'études).

Plus généralement, quatre catégories de villes-centres se distinguent :

- **Les villes dynamiques qui connaissent une croissance de leur population et un solde migratoire positif**

  Il s'agit principalement des communes en retrait du littoral varois (Saint Maximin La Sainte Baume, Brignole, Vidauban…), des Alpes Maritimes (Grasse, Mouans-Sartoux, Vence…), l'est marseillais (Allauch, Aubagne, Cuges-



les-Pins…), quelques communes du Vaucluse (Apt, Carpentras, l'Isle-sur-la-Sorgue et Vedène) et une grande partie des communes retenues dans les Alpes-de-Haute-Provence (Sisteron, Manosque, Forcalquier, Oraison). Plus précisément, il s'agit des communes périurbaines des capitales métropolitaines.

- **Les villes attractives mais en perte d'habitants**

  Ces communes possèdent un solde migratoire positif mais le solde naturel demeure négatif et plus important ce qui entraîne une baisse de la population. Peu de communes sont dans cette situation : Embrun, Château-Arnoux-Saint-Auban, Vaison-la-Romaine, La Londe-les-Maures et Saint-Raphaël.

- **Les communes qui connaissent une croissance de la population mais uniquement grâce au solde naturel**

  Ces communes possèdent un solde naturel positif et supérieur au solde migratoire apparent. Cela concerne principalement des communes à l'ouest de la Région, dans les Bouches-du-Rhône (Istres, Saint-Martin-de-Crau, Arles) et le Vaucluse (Pernes-les-Fontaines, Monteux, Bollène) et quelques communes de l'est varois (Draguignan, Fréjus Cogolin).

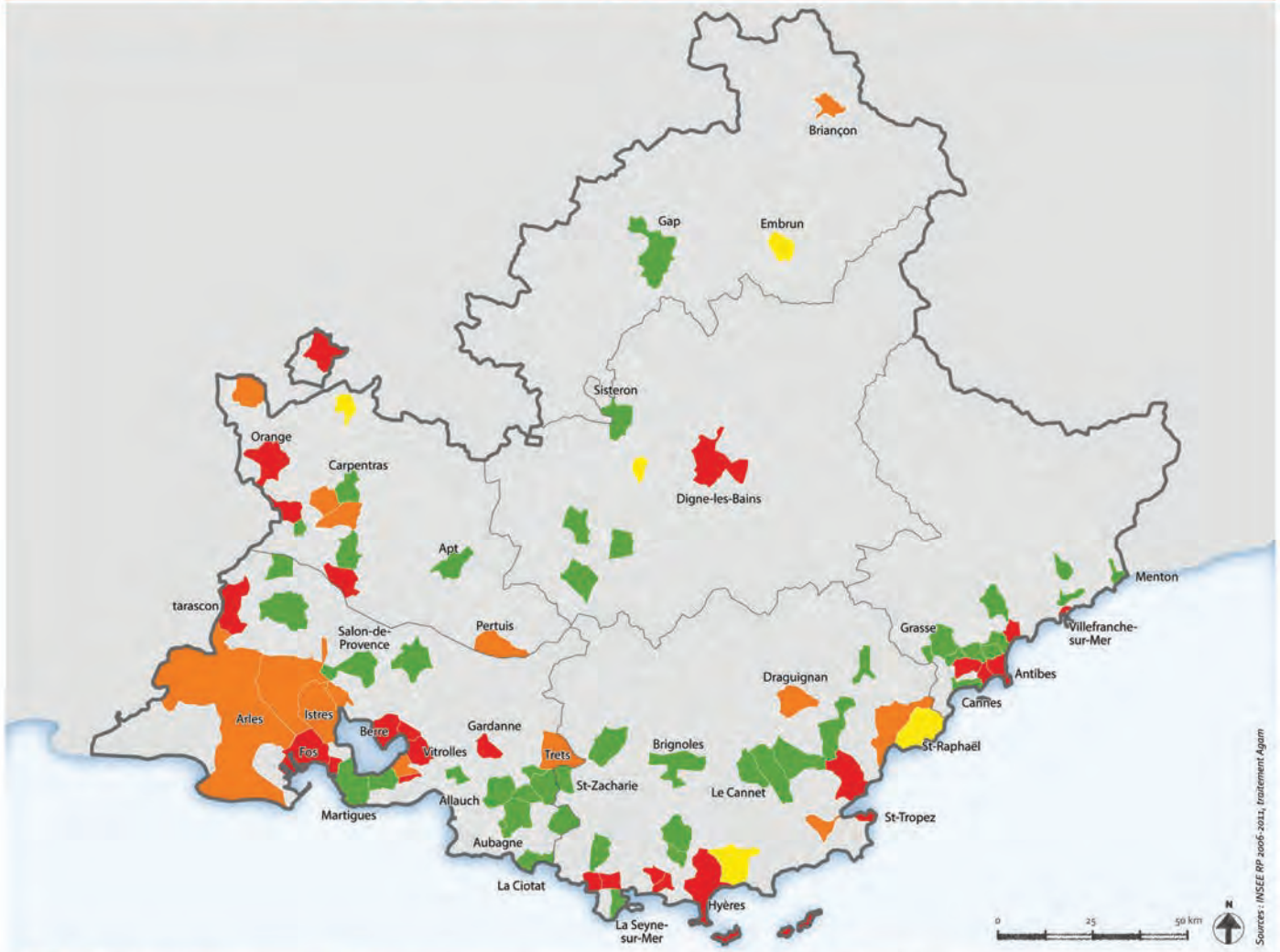
- **Les communes qui connaissent une baisse de leur population du fait de soldes migratoires apparents et naturels négatifs**

  Nous retrouvons principalement des communes du littoral (Sanary-sur-Mer, Ollioules, Hyères, la Garde, Saint-Tropez, Sainte-Maxime, Valauris, Antibes, Cagnes-sur-Mer), du pourtour de l'Etang-de-Berre (Fos-sur-Mer, Port-de-Bouc, Berre-l'Etang, Rognac, Vitrolles, Gignac-la-Nerthe) et de l'ouest vaclusien (Orange, Sorgues, Cavaillon et Valreas).

	Part des ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2011	Part des ménages emménagés depuis plus de 10 ans en 2011
Villes-centres	13,1 %	48,7 %
Capitales métropolitaines	14,5 %	47 %
Région	13,2 %	49 %
Capitales métropolitaines	14,5 %	47 %
Communes de - de 5000 habts	11,9 %	51,3 %
Communes de + de 5000 habts (sans VC)	13,1 %	48,7 %

Source : INSEE, RP 2011

ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE ET MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE



VILLES DYNAMIQUES
Évolution de la population et solde migratoire positifs
S = 47 communes

VILLES ATTRACTIVES
mais en perte d'habitants
Solde migratoire positif mais solde naturel négatif
S = 5 communes

CROISSANCE DE LA POPULATION
grâce au solde naturel
Solde migratoire négatif mais solde naturel positif et supérieur
S = 14 communes

BAISSE LA POPULATION
Soldes migratoire et naturel négatifs
S = 25 communes

	Différence population 2006-2011	Taux d'évolution de la population (%)	Solde naturel 2006-2011	Solde migratoire 2006-2011	Taux solde migratoire (%)
Villes-centres	**32 677**	**1,8**	**26 943**	**5 734**	**17,6**
Capitales métropolitaines	644	0,04	44 717	- 44 073	
Région	100 840	2,1	80 306	20 534	20,4
Communes de - de 5.000 habs	46 321	5,7	3 839	42 483	91,7
Communes de + de 5.000 habs	32 985	1,9	27 092	5 893	17,9

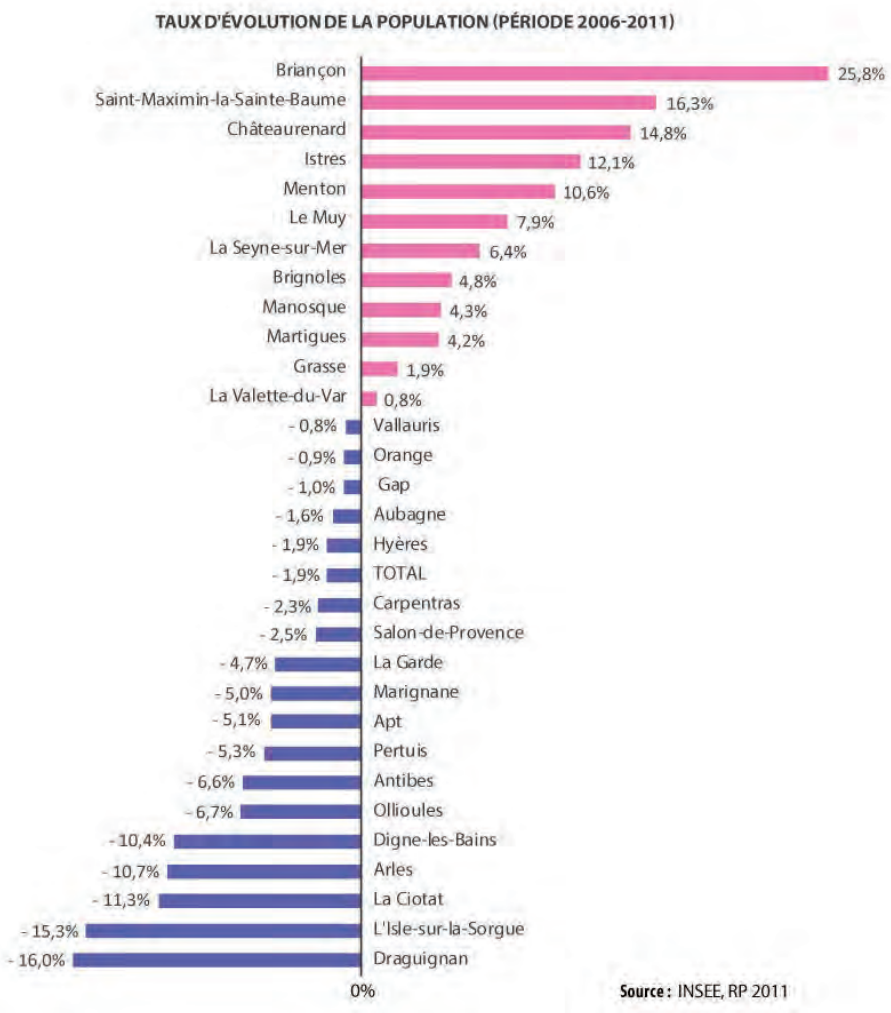
Source : INSEE, RP 2011

DES CENTRES-ANCIENS EN PERTE D'HABITANTS

Alors que les 91 villes-centres connaissent une augmentation de la population quasi-similaire à celle de la Région (près de +2%), les 30 centres-anciens retenus ont tendance à perdre des habitants (-1,9%). L'afflux de nouveaux habitants se fait donc principalement dans des espaces hors de ces centres, dans le reste de la commune.

Toutefois, certains centres-anciens se révèlent dynamiques (12 communes) avec des évolutions particulièrement importantes pour les centres de Briançon (+25,8% soit +133 habitants), Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (+16,3% soit +330 habitants), Châteaurenard (+14,8% soit +302 habitants), Istres (+12,1% soit +284 habitants) et Menton (+10,6% soit +383 habitants). Ces évolutions sont à mettre en parallèle avec certains dispositifs mis en place localement afin de lutter contre la vacance et l'habitat indigne (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, Résorption de l'Habitat Insalubre...).

A l'inverse les centres-anciens ayant connu les plus importantes baisses de population entre 2006 et 2011 sont Draguignan (-16,0% soit une perte de 772 habitants), L'Isle-sur-la-Sorgue (-15,3% soit une perte de 363 habitants), La Ciotat (-11,3% soit une perte de 292 habitants), Arles (-10,7% soit une perte de 739 habitants) et Digne-les-Bains (-10,4% soit une perte de 220 habitants). Comme évoqué plus haut, ce constat est à mettre en parallèle



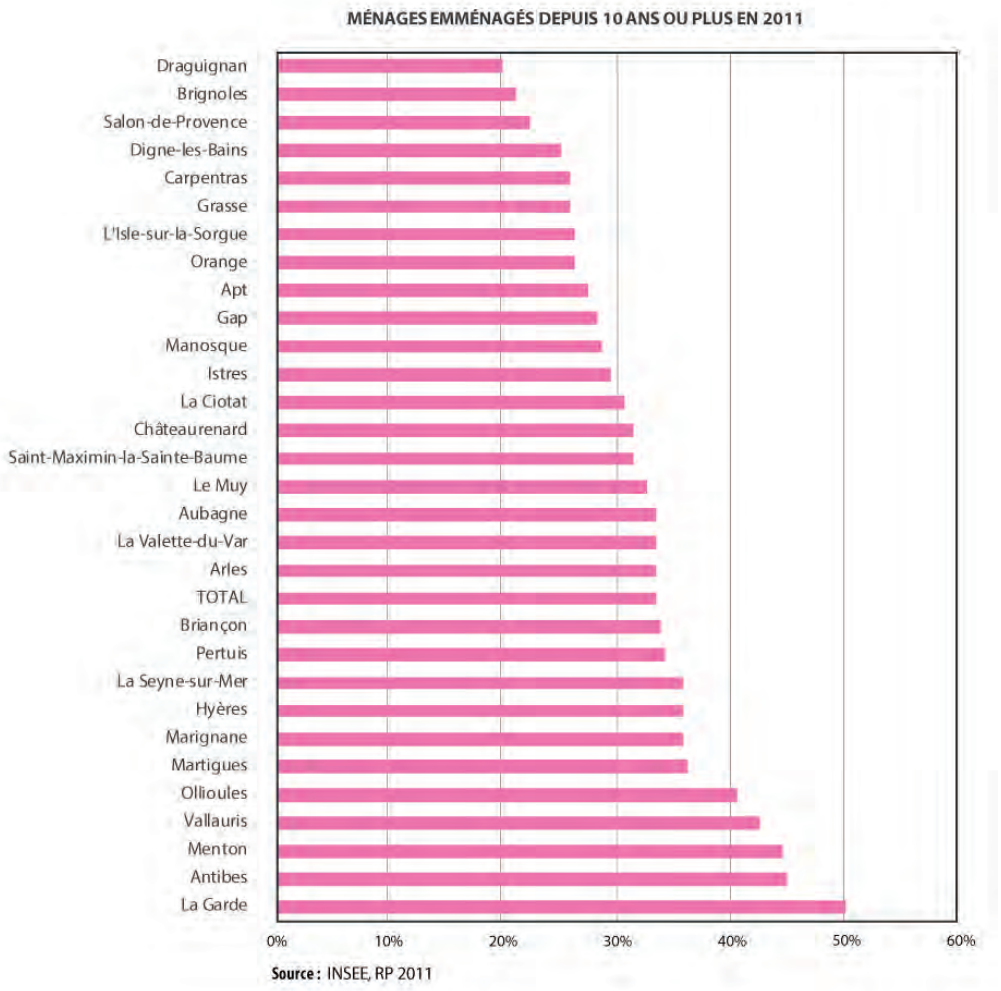
avec les données sur le parc privé potentiellement indigne et la part des logements vacants sur ces territoires qui s'avèrent généralement très élevées.

Pour ces centres-anciens en dévitalisation, il est important de souligner que certains se situent dans une commune ayant connu une augmentation de sa population. C'est le cas de Draguignan, L'Isle-sur-la-Sorgue, La Ciotat et Arles. Enfin, sur ces quatre dernières communes, deux apparaissaient comme étant dynamiques avec une croissance de la population et un solde migratoire positif, alors que le centre-ancien connaît une baisse de la population (L'Isle-sur-la-Sorgue et La Ciotat).

UN "TURNOVER" PLUS IMPORTANT DANS LES CENTRES-ANCIENS

Alors que dans les 91 villes-centres connaissent en moyenne une stabilité des ménages dans leur logement comparable à la moyenne régionale (avec un taux d'emménagés de plus de 10 ans de le logement de l'ordre de 49%), les données sont bien différentes à l'échelle des centres-anciens.

Sur les 30 centres-anciens retenus, seul celui de La Garde atteint un taux similaire (50,4%), les autres connaissant un taux variant entre 19,8% (Draguignan) et 45% (Antibes).

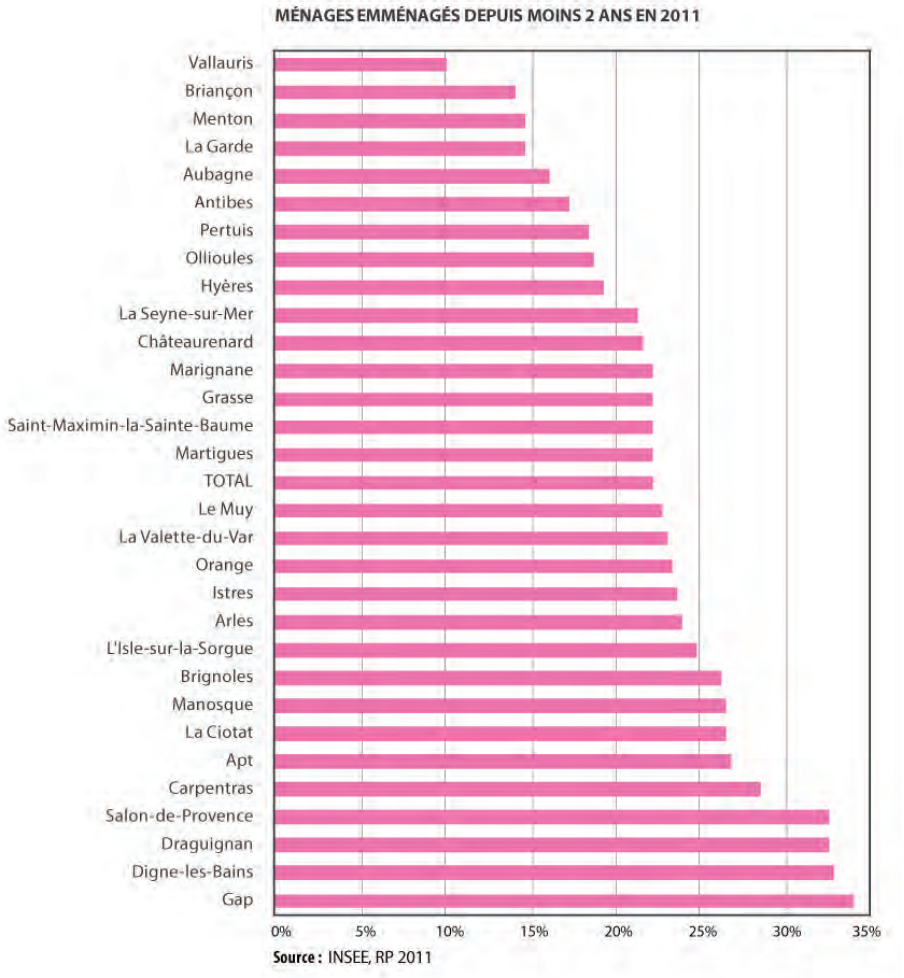


Ainsi, les centres-anciens qui se renouvellent le plus sont ceux de Draguignan, Brignoles et Salon-de-Provence. Notons enfin que plus du tiers des centres-anciens de l'étude connaissent un taux d'emménagés depuis plus de 10 ans inférieur à 30%.

L'écart entre la moyenne des villes-centres et des centres-anciens est lui aussi important concernant les taux des ménages emménagés depuis moins de 2 ans, passant de 13,1% pour les villes-centres à 22,2% pour la moyenne des centres-anciens. A nouveau Draguignan présente un taux élevé (32,6%) synonyme d'un "turnover" des habitants des centres à l'instar de Digne-les-Bains (32,7%) et Gap (34%).

Enfin, l'analyse des données par type d'occupation (propriétaire occupant ou locataire) via FILOCOM permet de constater qu'il subsiste des différences entre la durée d'occupation du logement selon les profils, les propriétaires ayant logiquement une ancienneté plus importante dans le logement que les locataires.

C'est au niveau des locataires que l'on constate un "turnover" important puisqu'au moins 50% de cette catégorie occupent leur logement depuis moins de 3 ans (alors que ce taux est réduit à moins de 30% pour les propriétaires occupants) et que des communes comme Istres, Briançon et Gap avoisinent les 70%.



THÈME 2 : PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET DYNAMIQUES SOCIALES

Les villes sont-elles un lieu de mixité sociale et générationnelle ?

Les familles ont-elles déserté les centres-anciens ?

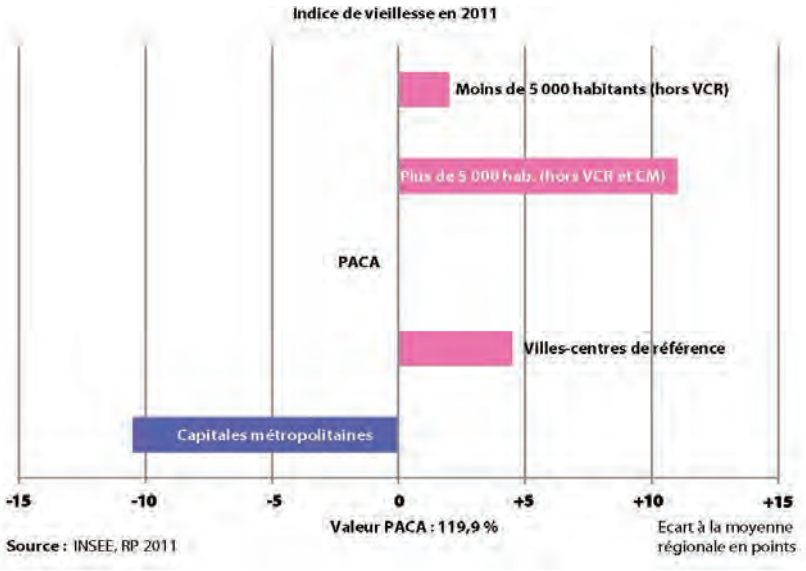
Assiste-on à des phénomènes de précarisation ou à contrario d'embourgeoisement ("bobos") ?

Les écarts de revenus sont-ils marqués ?

Les centres-anciens présentent une forte proportion de 15-64 ans sans emploi et un faible poids des familles parmi les ménages. L'un des principaux facteurs explicatifs en est la structure du parc de logements, caractérisé par l'importance des appartements d'une ou deux pièces, défavorable aux familles nombreuses.

Les centres-anciens sont ainsi davantage marqués par le chômage et l'inactivité que leurs communes d'appartenance, elles-mêmes marquées par un indice de vieillesse élevé et un ratio de mixité sociale faible par rapport aux valeurs régionales.

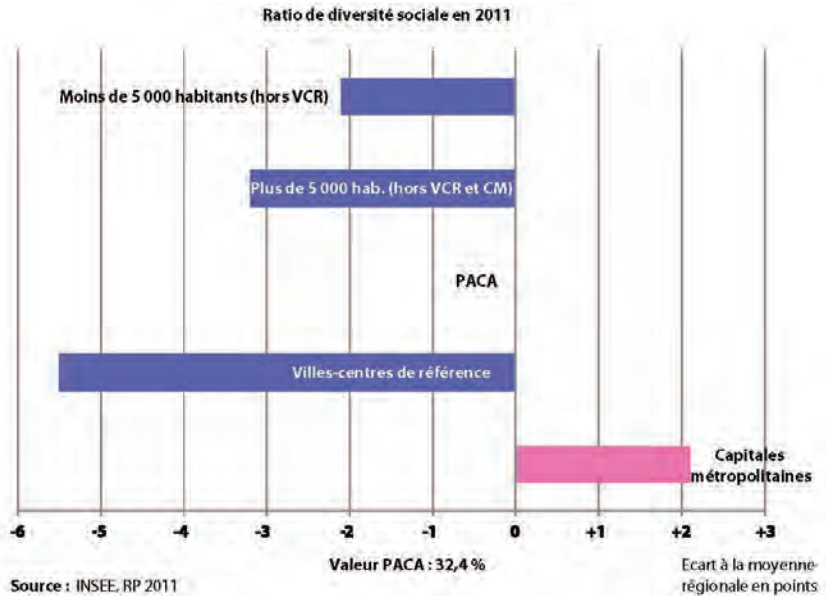
Enfin, dans le détail, les centres-anciens de l'ouest de la Région apparaissent davantage vieillissants que les autres. Ceux de L'Isle-sur-Sorgue, Marignane et Pertuis présentent des difficultés socio-économiques particulièrement marquées.

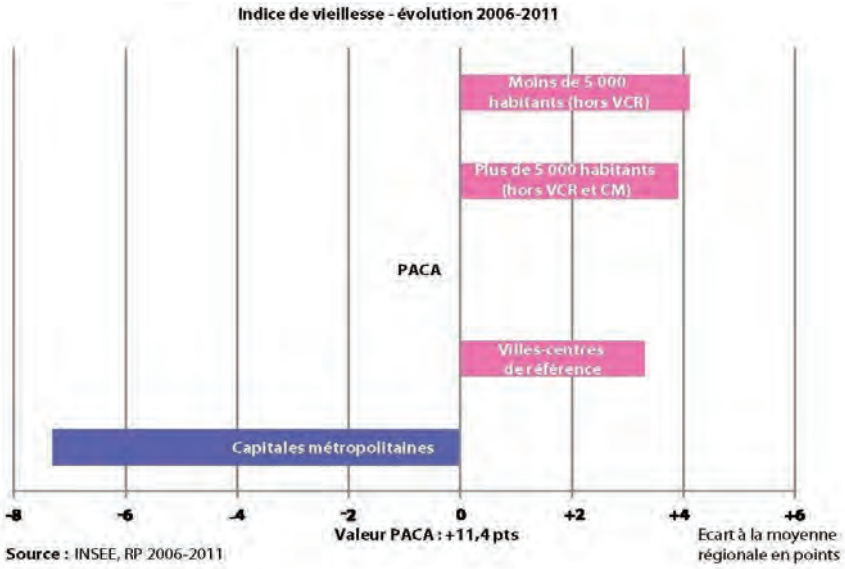


UNE SUR-REPRÉSENTATION DES PERSONNES ÂGÉES ET UNE MIXITÉ SOCIALE PLUTÔT FAIBLE

Les villes-centres de référence se caractérisent dans l'ensemble par un indice de vieillesse important et par un faible ratio de mixité sociale (rapport entre nombre de cadres et effectifs d'ouvriers et d'employés). Pour les variables de précarité/ pauvreté (proportion de 15-64 ans sans emploi et poids des ménages sous le seuil de pauvreté), l'ensemble observé présente un profil à mi-chemin entre les métropoles et les communes de moins de 5.000 habitants.

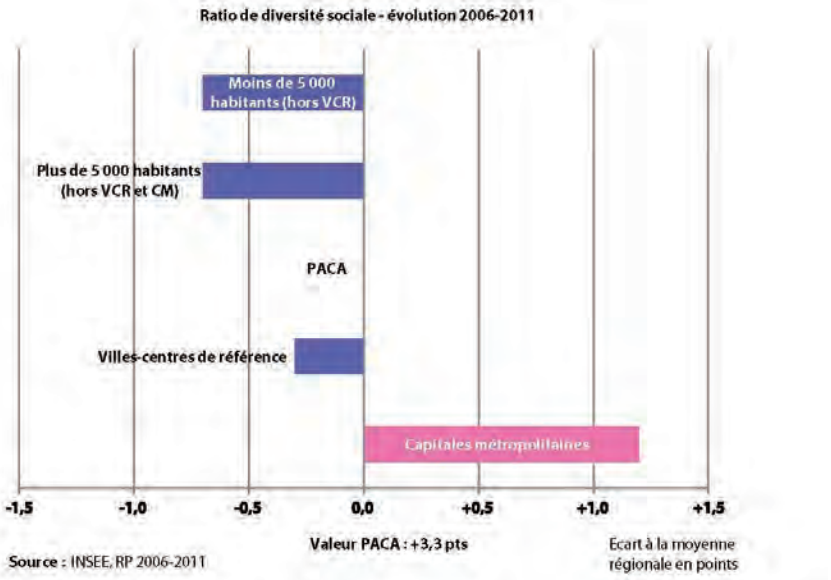
L'indice de vieillesse élevé apparaît plus l'effet d'une forte proportion de personnes âgées que d'une part peu importante d'enfants et de jeunes adultes. En effet, le poids des 0-19 ans dans les populations des villes-centres sélectionnées apparaît très proche de la moyenne régionale (22,9% contre 23,0%), alors que celui des 60 ans et plus est supérieure à celle-ci (27,4% contre 26,4%). Dans l'ensemble, la proportion de personnes âgées varie plus fortement d'un type de communes à l'autre que la proportion de moins de 20 ans, et a donc une grande influence sur la valeur de l'indice de vieillesse.





La faiblesse du ratio de mixité sociale semble autant être due à la sur-représentation des ouvriers (19,8% des actifs occupés dans les villes-centres contre 18,1% pour l'ensemble de la région) qu'à la sous-représentation des cadres (13,9% contre 15,8%). Contrairement à ce qui est mesuré dans les communes de plus de 5.000 habitants hors villes-centres et capitales et dans celles ayant moins de 5.000 habitants, la proportion des employés parmi les actifs occupés de 15-64 ans est également supérieure à la moyenne régionale pour les villes-centres sélectionnées (31,8% contre 30,7%). La faiblesse de la proportion de cadres dans les villes-centres de référence est à mettre en relation avec la proportion peu élevée de diplômés du supérieur (33,6% des 35-44 ans vivant dans les villes-centres ont un diplôme de l'enseignement supérieur, contre 36,3% pour l'ensemble de la région).

Le vieillissement a été plus accentué pour les villes-centres de référence que pour l'ensemble de la région (+14,7% contre +11,4%). Le nombre de 60 ans et plus a augmenté de 12% dans les communes observées (+9% pour l'ensemble de la région), contre une diminution de 2% de l'effectif des moins de 20 ans (valeur restée stable pour PACA).



Si le ratio de mixité sociale augmente de 3 points pour les villes-centres de référence contre 3,3 points pour l'ensemble de la région, la valeur partait néanmoins d'un niveau particulièrement faible en 2006 (23,9% contre 29,0% pour PACA). L'augmentation relative est donc importante. Elle est moins l'effet d'une hausse du nombre de cadres dans les villes-centres (+10%, comme pour l'ensemble de la région) que d'une baisse du nombre d'ouvriers (-6% contre -3%). L'effectif des employés est resté stable entre 2006 et 2011.

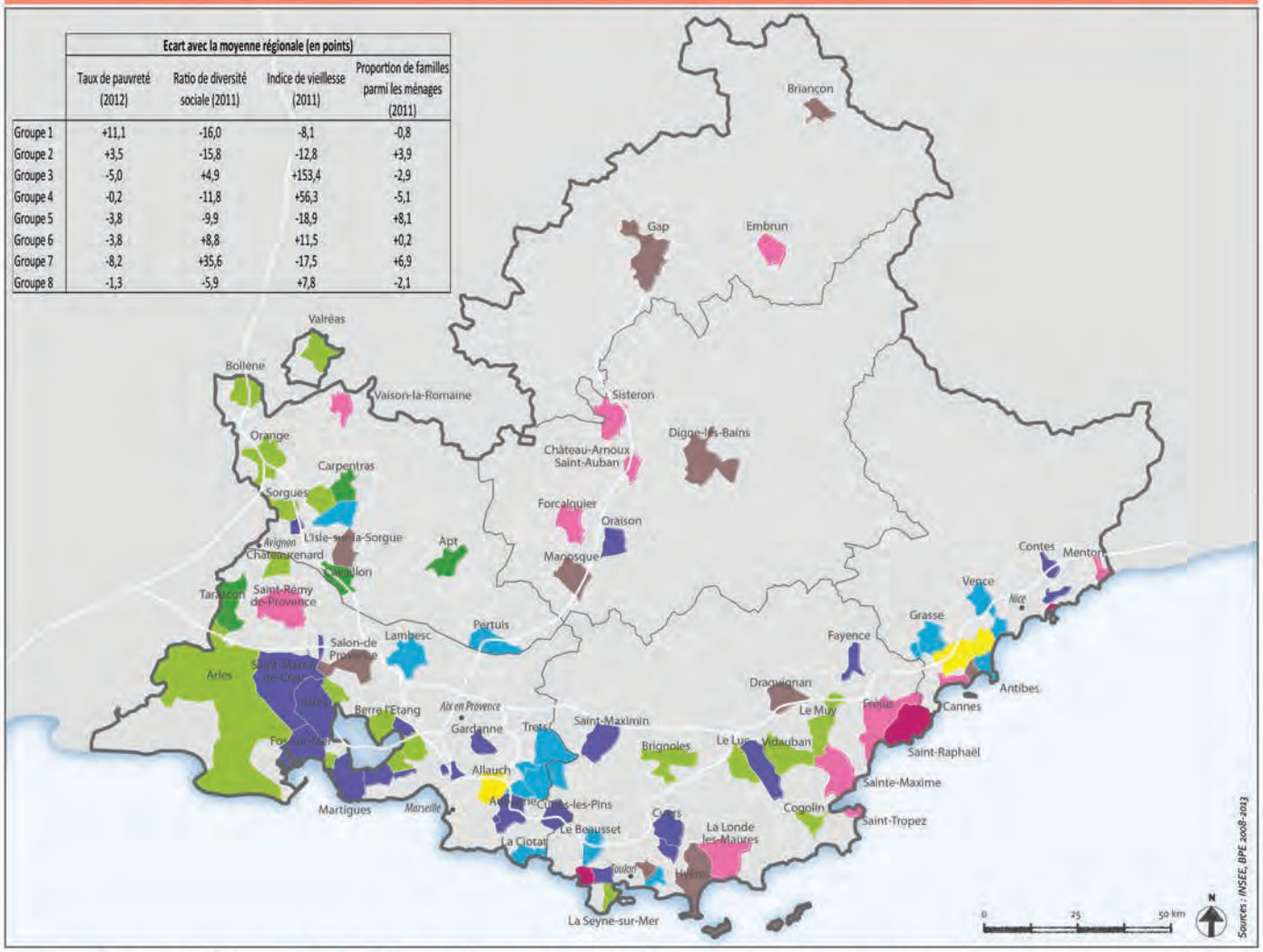
Concernant les proportions de familles parmi les ménages et de 15-64 ans sans emploi, les valeurs ont évolué de manière similaire pour l'ensemble de PACA et pour les communes observées.

LES VILLES-CENTRES LES PLUS EN DIFFICULTÉ SITUÉES DANS LE VAUCLUSE ET LES BOUCHES-DU-RHÔNE

La classification ascendante hiérarchique permet d'aboutir à huit groupes de villes-centres. Le premier groupe réunit quatre communes

TYPOLOGIE DES VILLES-CENTRES DE REFERENCE SELON LEUR PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

	Ecart avec la moyenne régionale (en points)			
	Taux de pauvreté (2012)	Ratio de diversité sociale (2011)	Indice de vieillesse (2011)	Proportion de familles parmi les ménages (2011)
Groupe 1	+11,1	-16,0	-8,1	-0,8
Groupe 2	+3,5	-15,8	-12,8	+3,9
Groupe 3	-5,0	+4,9	+153,4	-2,9
Groupe 4	-0,2	-11,8	+56,3	-5,1
Groupe 5	-3,8	-9,9	-18,9	+8,1
Groupe 6	-3,8	+8,8	+11,5	+0,2
Groupe 7	-8,2	+35,6	-17,5	+6,9
Groupe 8	-1,3	-5,9	+7,8	-2,1



présentant des taux de pauvreté particulièrement élevés et un faible ratio de mixité sociale. Trois de ces villes-centres sont situées dans le Vaucluse (Apt, Carpentras, Cavaillon) et la dernière se trouve dans les Bouches-du-Rhône (Tarascon).

Le constat est le même pour le second groupe, les valeurs du taux de pauvreté étant toutefois moins élevées. Le Var (Brignoles, Cogolin, La Seyne-sur-Mer notamment) et le pourtour de l'Étang de Berre (Berre-l'Étang, Marignane, Vitrolles) apparaissent particulièrement représentés.

Les villes-centres se distinguant par les indices de vieillesse les plus importants (groupe 3) se situent sur le Littoral (Saint-Raphaël, Sanary-sur-Mer, Villefranche-sur-Mer). On y compte près de deux personnes âgées de 60 ans ou plus pour une personne de moins de 20 ans.

Les communes du groupe 4 présentent également des indices de vieillesse assez nettement supérieurs à la moyenne, ainsi qu'un ratio de mixité faible. Elles sont également situées sur le littoral, notamment varois, pour une partie d'entre elles, mais certaines sont dans les espaces ruraux, et notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence (Sisteron, Château-Arnoux Saint-Auban, Forcalquier).

Le cinquième groupe se caractérise par un faible ratio de mixité sociale, mais les taux de pauvreté atteignent des valeurs nettement moins défavorables que pour les deux premiers groupes. De nombreuses communes situées autour de l'Étang de Berre apparaissent ici (Istres, Martigues, Fos-sur-Mer). Les familles sont sur-représentées et l'indice de vieillesse est faible. Dans certaines communes (Vedène, Istres, Fos-sur-Mer), les personnes âgées apparaissent ainsi nettement sous-représentées par rapport aux moins de 20 ans, ce qui nuit également à la mixité générationnelle.

Le sixième groupe se définit essentiellement par des ratios de mixité sociale élevés, c'est-à-dire que les cadres sont sur-représentés compte tenu du contexte régional. Par ailleurs, le taux de pauvreté est très faible. Ces communes sont majoritairement situées dans la technopôle Sophia-Antipolis (Biot, Valbonne, Mouans-Sartoux), Allauch faisant exception.

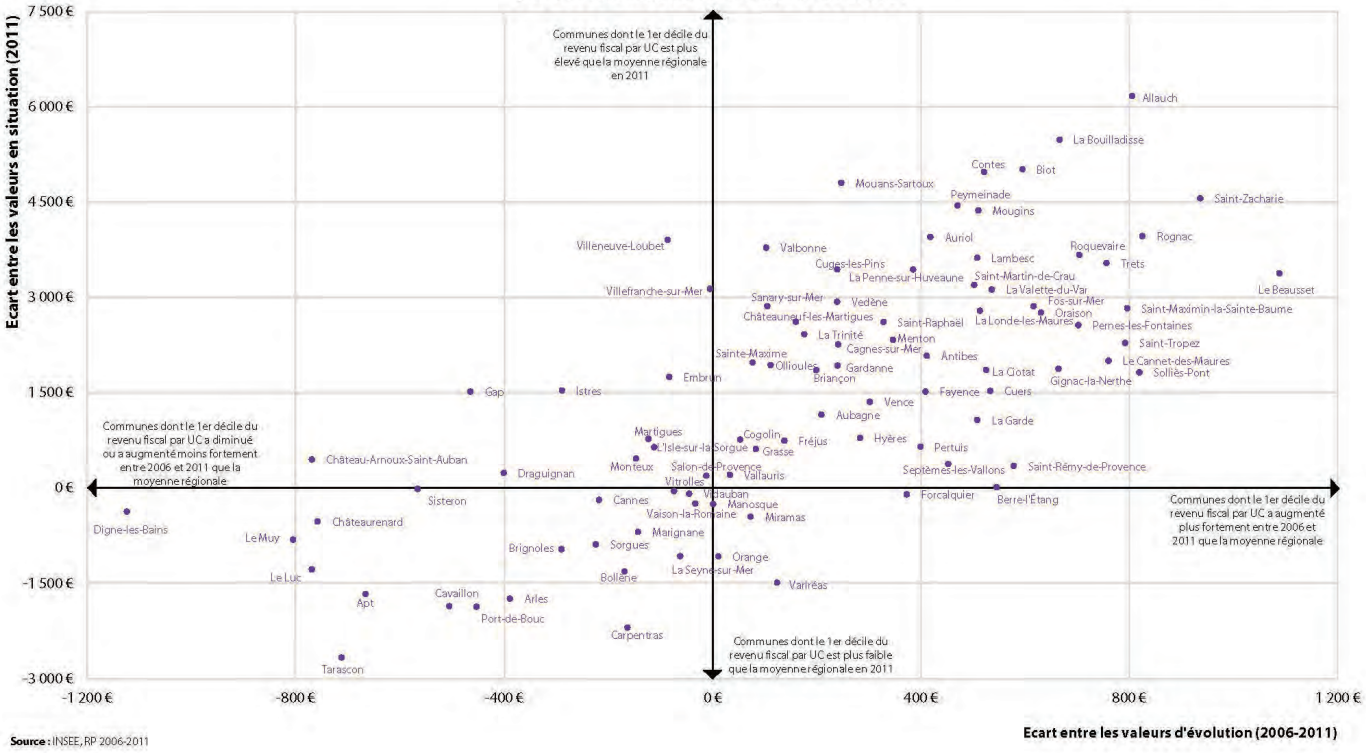
Le septième groupe présente lui aussi un ratio de mixité sociale supérieur à la moyenne, mais inférieur à celui du groupe précédent. Le taux de pauvreté prend également des valeurs assez faibles. Il réunit notamment des communes des banlieues aisées de Marseille et d'Aix (Auriol, La Bouilladisse, Trets) et des alentours de Sophia-Antipolis (Antibes, Grasse, Cagnes-sur-Mer).

S'ajoute une catégorie de communes "atypiques", réunissant de grandes centralités (Hyères, Draguignan, Salon-de-Provence) et certaines villes importantes des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence (Gap, Manosque, Briançon, Digne-les-Bains). Ces communes s'écartent des caractères archétypaux présentés plus haut, associant par exemple taux de pauvreté supérieurs à la moyenne et forte proportion de cadres (Manosque, Salon-de-Provence, Vallauris), ou sous-représentation relative des cadres et des familles mais faibles taux de pauvreté (Briançon, Gap).

DES ÉVOLUTIONS TRÈS CONTRASTÉES

La valeur du premier décile du revenu fiscal par UC en 2011 apparaît fortement corrélée avec son niveau d'accroissement entre 2006 et 2011. Ainsi, si les villes pour lesquelles la valeur de l'indicateur apparaît élevée en 2011 ont connu des évolutions

Ecarts (en euros) entre le premier décile du revenu fiscal par UC des villes-centres de référence et le premier décile du revenu fiscal par UC régional, en 2011 et entre 2006 et 2011



Source : INSEE, RP 2006-2011

Guide de lecture :

Entre 2006 et 2011, le premier décile du revenu fiscal par unité de consommation d'Allauch est passé de 10.531€ à 11.965€ (+1.434€). Dans le même temps, au niveau régional, la valeur de l'indicateur est passée de 5.169€ à 5.798€ (+629€). L'écart entre la commune et la région est donc de 6.167€ pour la valeur en situation (11.965 – 5.798), et de 805€ pour la valeur en évolution (1.434 - 629). Allauch présente donc la valeur du premier décile du revenu fiscal par UC la plus élevée de la région, et l'une des évolutions de l'indicateur les plus favorables, après notamment Le Beausset (+1.088€).

favorables (Allauch, Le Beausset, Saint-Zacharie), le cas de figure inverse est visible pour des communes comme Tarascon, Carpentras, Apt ou Le Luc. Ces villes-centres ont vu leur premier décile augmenter de façon moindre qu'au niveau régional (Carpentras, Cavaillon, Arles) voire diminuer (Digne-les-Bains, Apt, Tarascon). A Tarascon et Carpentras, la valeur mesurée en 2011 est inférieure de plus de 35% à la moyenne régionale.

Concernant les proportions de 15-64 ans sans emploi, la commune de Tarascon présente à la fois la valeur la plus élevée en 2011 (42% contre 25%, soit 17 points d'écart) et la hausse la plus forte (+4 points contre -1 point pour PACA, soit un écart de 5 points). Dans une mesure nettement moindre, Cavaillon et Berre-l'Étang présentent des profils similaires. Digne-les-Bains, malgré une augmentation prononcée de l'indicateur de non-emploi (+4 points), se situe au niveau de la moyenne régionale en 2011. Pour Vallauris en revanche, malgré une nette baisse de la proportion de 15-64 ans sans emploi (-6 points) la valeur reste supérieure à la moyenne régionale. Contes, malgré une augmentation entre 2006 et 2011, présente la valeur la plus faible de l'échantillon (moins de 15%).

Le même travail mené pour le ratio de mixité sociale nous montre une tendance similaire : des communes comme Biot ou Valbonne, où les cadres sont sur-représentés en 2011, ont connu une nette augmentation de la valeur de l'indicateur entre 2006 et 2011, allant donc dans le sens d'une gentrification. A l'opposé du plan, Digne-les-Bains, La Trinité, Draguignan et La Penne-sur-Huveaune affichent des diminutions assez nettes (dans un contexte régional de hausse) et un ratio de mixité sociale inférieur à celui de PACA en 2011.

De manière générale, les villes-centres affichant les indices de vieillesse les plus importants en 2011 sont également celles pour lesquelles la valeur de l'indicateur a le plus progressé. Ainsi, si en 2011 le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans est très important à Sanary-sur-Mer, Saint-Raphaël et Sainte-Maxime, c'est en partie dû à une forte augmentation de l'indice entre 2006 et 2011. Des communes comme Villefranche-sur-Mer ou Cannes constituent des contre-exemples : si l'indice de vieillesse y est élevé en 2011, il a néanmoins diminué au cours des cinq années précédentes.

Pour les proportions de familles parmi les ménages, les communes de La Garde, Digne-les-Bains et Forcalquier présentent à la fois des valeurs nettement inférieures à la moyenne régionale en 2011 et des baisses significatives. La diminution la plus nette est mesurée à Valbonne (-13 points), mais la proportion reste au niveau de la valeur pour PACA en 2011. A l'opposé, des villes-centres comme Fos-sur-Mer, Bollène et La Trinité ont vu le poids des familles parmi leurs ménages augmenter entre 2006 et 2011, pour atteindre des valeurs très nettement supérieures à la moyenne régionale.

L'analyse en composantes multiples permet de définir neuf groupes de villes-centres. Le premier est constitué de cinq communes situées dans la moitié Ouest de la région (Apt, Arles, Forcalquier, Sisteron et Vaison-la-Romaine) et notamment dans le Vaucluse. Ces villes-centres ont leur premier décile du revenu fiscal par consommation augmenté plus faiblement que la moyenne régionale, alors que la valeur était déjà relativement peu élevée. Dans le même temps, l'indice de vieillesse a augmenté assez fortement, et se situe ainsi au-dessus de la valeur pour PACA en 2011. Le ratio de mixité sociale et la proportion de familles apparaissent faibles et en recul. Ces villes-centres donnent donc des signes de dévitalisation assez forts, par le biais d'une profondeur importante de la pauvreté dans le contexte régional, et par une mixité faible et en recul, tant sur le plan social que générationnel.

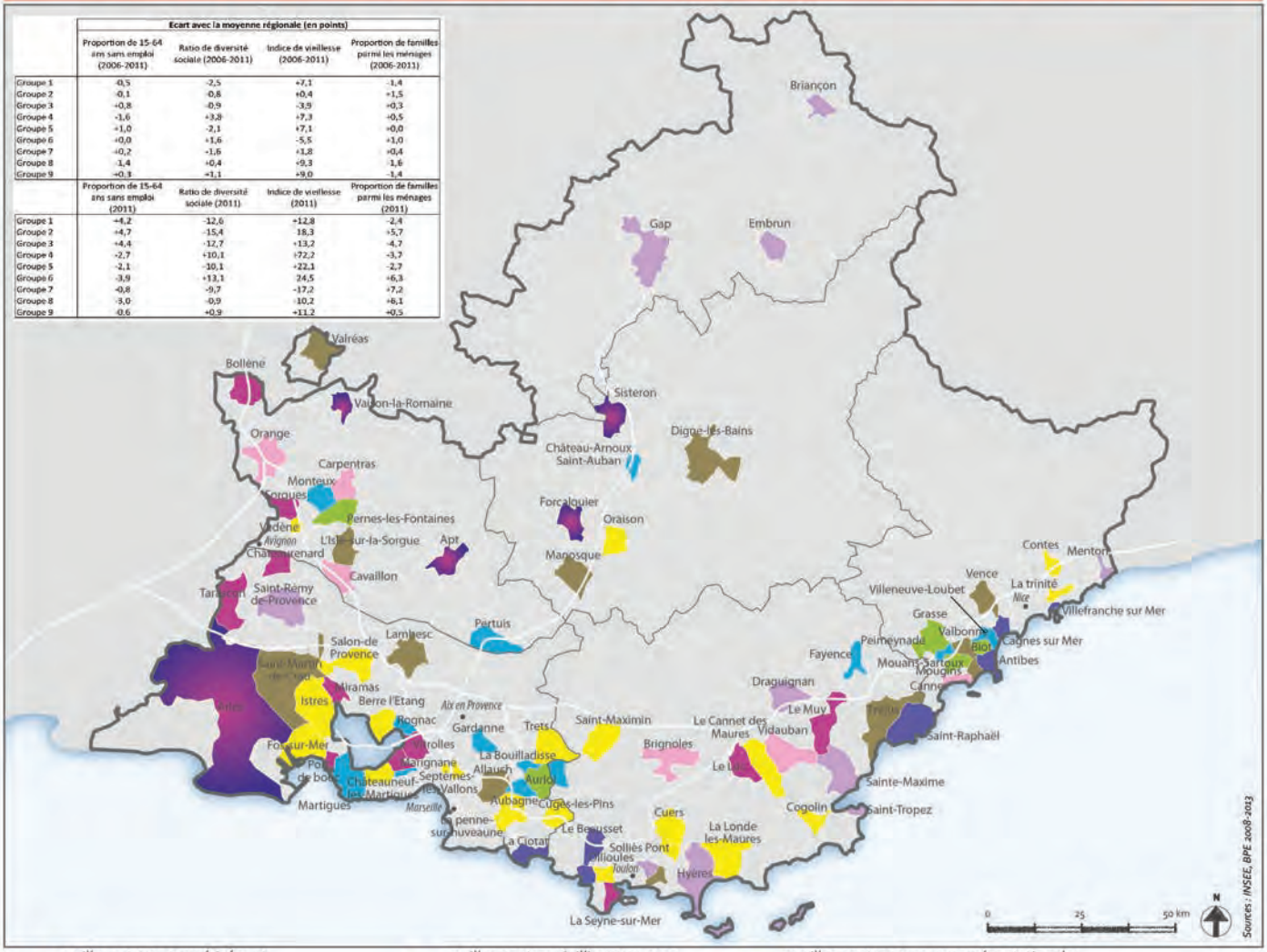
Le second groupe comprend onze communes, dont six se situent dans les Bouches-du-Rhône, et notamment autour de l'Étang-de-Berre (Marignane, Miramas, Port-de-Bouc, Vitrolles). L'indicateur de revenu apparaît également faible en situation et en évolution, et a même diminué dans certaines villes-centres (Châteaurenard, Le Luc, Le Muy, Tarascon). L'indice de vieillesse augmente, mais beaucoup plus faiblement qu'au niveau régional, notamment sous l'effet d'une proportion de familles élevée et en augmentation. Les cadres apparaissent également en sous-représentation croissante dans le contexte régional. La paupérisation mesurée est d'autant plus problématique que ces communes apparaissent très jeunes. Le manque de mixité sociale est également susceptible d'affaiblir les fonctions de centralités des communes, tout comme, dans une moindre mesure, la sur-représentation des familles.

Le troisième groupe compte six communes, dont trois vauclusiennes (Carpentras, Orange et Cavaillon), deux varoises (Brignoles et Vidauban) et une maralpine (Cannes). Là aussi, l'indicateur de revenu est faible et en augmentation modérée compte tenu de la moyenne régionale. Si l'indice de vieillesse est élevé, il a néanmoins connu une hausse moins importante qu'au niveau PACA entre 2006 et 2011. Dans le même temps, la proportion de familles n'a connu qu'une baisse légère. Le ratio de mixité sociale est faible et a peu augmenté. Là aussi, des signes de dévitalisation sont repérables, par le biais de la paupérisation de la population et d'un certain entre-soi des ouvriers et des employés.

Le quatrième groupe comprend essentiellement des communes situées sur le Littoral, plutôt à l'Ouest de la région (Antibes, Cagnes-sur-Mer, Saint-Raphaël, Villefranche-sur-Mer). Elles se caractérisent par un indice de vieillesse très élevé et en augmentation importante. Si leur proportion est restée stable entre 2006 et 2011, les familles n'en demeurent pas moins sous-représentées. Les cadres sont sur-représentés et le premier décile du

TYPOLOGIE DES VILLES-CENTRES DE REFERENCE SELON LEUR EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

	Ecart avec la moyenne régionale (en points)			
	Proportion de 15-64 ans sans emploi (2006-2011)	Ratio de diversité sociale (2006-2011)	Indice de vieillesse (2006-2011)	Proportion de familles parmi les ménages (2006-2011)
Groupe 1	-0,5	-2,5	+7,1	-1,4
Groupe 2	-0,1	-0,8	+0,4	+1,5
Groupe 3	+0,8	-0,9	-3,9	+0,3
Groupe 4	-1,6	+3,8	+7,3	+0,5
Groupe 5	+1,0	-2,1	+7,1	+0,0
Groupe 6	+0,0	+1,6	-5,5	+1,0
Groupe 7	+0,2	-1,6	+1,8	+0,4
Groupe 8	-1,4	+0,4	+9,3	-1,6
Groupe 9	+0,3	+1,1	+9,0	-1,4
	Proportion de 15-64 ans sans emploi (2011)	Ratio de diversité sociale (2011)	Indice de vieillesse (2011)	Proportion de familles parmi les ménages (2011)
Groupe 1	+4,2	-12,6	+12,8	-2,4
Groupe 2	+4,7	-15,4	18,3	+5,7
Groupe 3	+4,4	-12,7	+13,2	-4,7
Groupe 4	-2,7	+10,1	+72,2	-3,7
Groupe 5	-2,1	-10,1	+22,1	-2,7
Groupe 6	-3,9	+13,1	24,5	+6,3
Groupe 7	-0,8	-9,7	-17,2	+7,2
Groupe 8	-3,0	-0,9	-10,2	+8,1
Groupe 9	-0,6	+0,9	+11,2	+0,5



revenu fiscal par unité de consommation affiche des valeurs favorables, autant en situation qu'en évolution. Ici, c'est donc le manque de diversité des générations qui peut apparaître problématique, et, dans une moindre mesure et à terme, un certain entre-soi des catégories sociales les plus aisées économiquement.

Les communes du cinquième groupe sont également concernées par le vieillissement, mais de façon moindre. Les cadres n'y sont en revanche pas sur-représentés et le premier décile du revenu fiscal par UC se situe dans la moyenne régionale. Cinq villes-centres varoises et trois villes-centres hautes-alpines (Briançon, Embrun, Gap) figurent dans la catégorie. S'il n'y a pas de signes de dévitalisation à proprement parler, on constate un manque de diversité des générations et des catégories sociales, qui a eu tendance à se creuser entre 2006 et 2011.

Le sixième groupe comprend six communes, dont quatre sont situées à proximité de la technopôle Sophia-Antipolis (Biot, Grasse, Mougins, Peymeinade). Les cadres sont très largement sur-représentés, et leur proportion a augmenté plus fortement qu'au niveau régional entre 2006 et 2011. Le poids des familles est également très élevé et a connu une hausse. Par conséquent, l'indice de vieillesse est faible et en recul. Les valeurs de l'indicateur de revenu sont très favorables. Si ces communes montrent une santé économique évidente, il y a un certain manque de diversité des catégories sociales et des modes de vie.

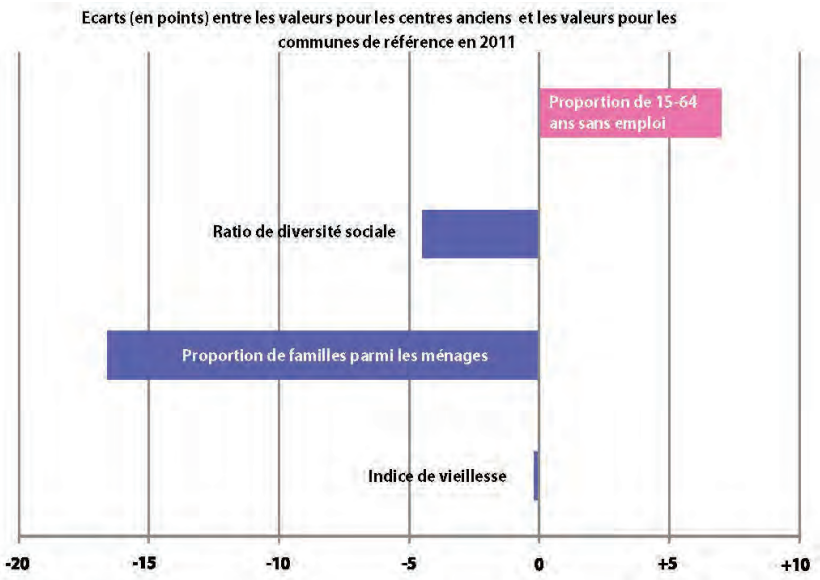
Dans le septième groupe figurent vingt-et-une communes se trouvant majoritairement dans la moitié Ouest de la région, et notamment dans les Bouches-du-Rhône (neuf communes) et le Var (sept communes). Le poids des familles est particulièrement important, et a augmenté assez nettement entre 2006 et 2011. Les cadres sont sous-représentés et leur poids a faiblement augmenté. L'indicateur de revenus se situe au niveau de la moyenne régionale, tant en évolution qu'en situation. Les signes à surveiller pointent donc vers un manque de mixité sociale (entre-soi des ouvriers et des employés) et de variété des modes de vie (sur-représentation très nette et accrue des familles).

Les familles sont aussi sur-représentées dans le huitième groupe, même si leur proportion parmi les ménages a assez nettement diminué entre 2006 et 2011. L'indice de vieillesse a augmenté durant la même période, mais la valeur pour l'ensemble reste nettement inférieure à la moyenne régionale. Les premiers déciles du revenu fiscal par unité de consommation sont, de façon générale, plutôt élevés. Les communes du groupe se situent pour beaucoup dans l'Ouest de la région, et notamment autour d'Aix-en-Provence (Gardanne, Roquevaire, La Bouilladisse) et de l'Étang de Berre (Rognac, Martigues, Gignac-la-Nerthe).

Douze communes présentent enfin des profils moins évidents à catégoriser, associant par exemple une proportion de familles élevée et croissante à un fort indice de vieillesse (Allauch, Saint-Martin-de-Crau, Valréas), où affichant des indicateurs de revenu faibles malgré une sur-représentation des cadres (Manosque, Vence).

LES FAMILLES PEU REPRÉSENTÉES DANS LES CENTRES ANCIENS

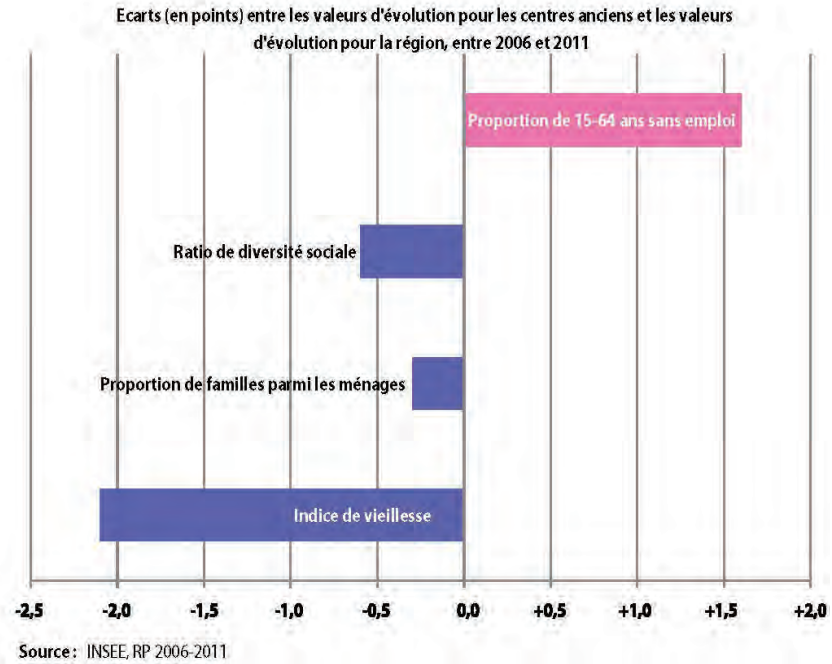
Les centres-anciens de référence se caractérisent notamment par une forte proportion de 15-64 ans sans emploi. Les 15 ans et plus non-étudiants et non-retraités des centres-anciens sont davantage



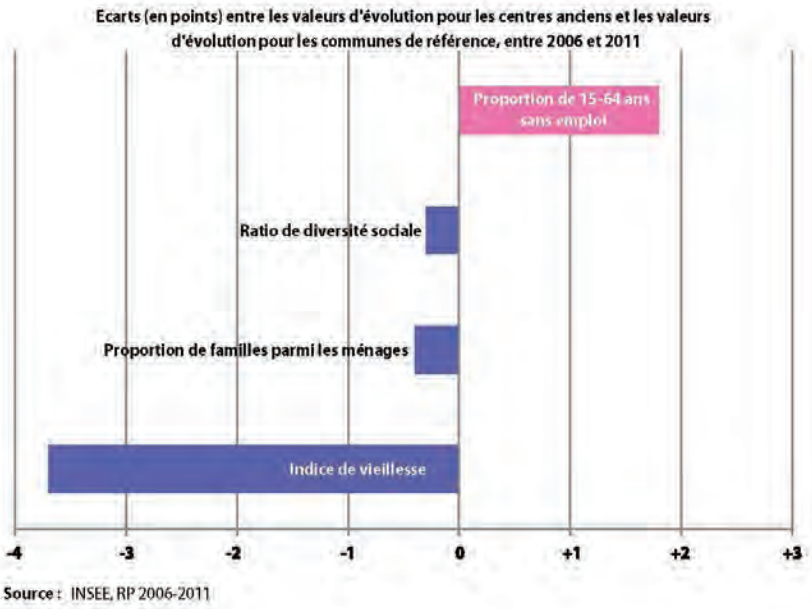
Source : INSEE, RP 2011

concernés par le non-emploi qu'au niveau régional, quel que soit le groupe d'âges. Ainsi, par exemple, les 55 à 64 ans du champ sont 39,6% à être actifs occupés dans les centres-anciens de référence contre 32,7% pour la région dans son ensemble. Les centres-anciens présentent également une structure par âge défavorable, avec une sur-représentation des moins de 25 ans parmi les actifs et les inactifs hors étudiants et retraités (15,3% contre 10,9% au niveau régional), groupe d'âges le plus concerné par le non-emploi (42,2% de personnes sans emploi avant 25 ans dans les centres-anciens contre 30,9% pour les 25-64 ans, 37,6% contre 23,8% dans la région).

Le ratio de mixité sociale apparaît particulièrement faible, quelle que soit l'échelle de comparaison. Cela peut être expliqué à la fois par une sous-représentation des cadres (12,5% des actifs occupés dans les centres-anciens contre 14,0% dans les communes d'appartenance et 15,8% pour la région) et par une sur-représentation des



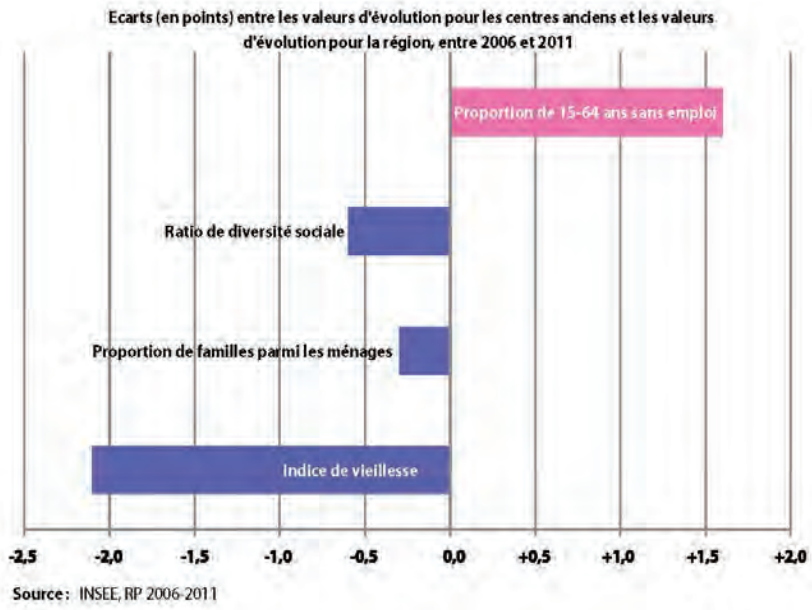
Source : INSEE, RP 2006-2011



Source : INSEE, RP 2006-2011

ouvriers (23,5% contre 19,4 et 18,1%). Le manque de qualification des actifs occupés peut jouer un rôle dans ces mesures : ainsi, 20,4% des actifs occupés âgés de 35 à 44 ans et résidant dans les centres-anciens n'ont pas de diplôme d'études secondaires, contre 16,3% des 35-44 ans en emploi de la région. Les proportions sont de 33,9% et 40,4% dans la tranche d'âges pour les diplômes de l'enseignement supérieur. La forte représentation des jeunes adultes parmi les actifs occupés (27,1% de 18-29 ans parmi les personnes en emploi dans les centres-anciens, contre 18,9% au niveau régional), n'ayant pas encore acquis suffisamment d'expérience pour occuper des postes de cadres, peut également constituer un facteur explicatif.

La proportion de familles parmi les ménages apparaît par ailleurs très faible, étant inférieure de plus de 16 points à la moyenne régionale. Cette différence peut s'expliquer par la structure du parc de logements. S'il n'est possible d'avoir des informations qu'au niveau des résidences



Source : INSEE, RP 2006-2011

principales, il apparaît que 44,1% de celles-ci comptent une ou deux pièces dans les centres-anciens, contre 22,5% pour la région et 21,4% pour les communes d'appartenance des centres-anciens. Du fait de leur petite taille, de nombreux logements des centres-anciens ne sont pas adaptés à la vie en famille.

L'indice de vieillesse des centres-anciens de référence est légèrement supérieur à celui de la région et des communes d'appartenance. Néanmoins, la valeur est essentiellement due à une sous-représentation des moins de 20 ans, à mettre en lien avec la faible proportion de familles résidant dans les centres. Ainsi, 21,5% des résidents de centres-anciens ont moins de 20 ans, contre 23,0% pour la région et les communes d'appartenance. Dans le même temps, 25,0% des habitants des centres ont 60 ans ou plus, contre 26,5% pour PACA et 26,8% pour les communes des centres. Les personnes âgées apparaissent donc également sous-représentées dans les centres-anciens.

La proportion de 15-64 ans sans emploi a augmenté entre 2006 et 2011 dans les centres-anciens, alors que les valeurs pour les communes d'appartenance et la région ont diminué. L'une des explications possibles est que le niveau de chômage a particulièrement augmenté chez les moins de 25 ans (+9,6 points contre +0,5 point pour les 25-64 ans dans les centres-anciens), groupe d'âges sur-représentés parmi les actifs des centres-anciens.

Le ratio de mixité sociale a augmenté mais de façon moins importante que pour les espaces de comparaison. Dans le même temps, le poids des familles a reculé de façon légèrement plus importante que la moyenne régionale.

L'indice de vieillesse a augmenté moins fortement pour les centres-anciens que pour les communes d'appartenance et la région. Cela semble essentiellement dû à une hausse plus faible du poids des 60 ans et plus dans la population (+1,5 point dans les centres-anciens, +2,4 points dans les communes d'appartenance et +2,0 points au niveau de la région).

DE FORTES PROPORTIONS DE PERSONNES SANS EMPLOI DANS LA MAJORITÉ DES CENTRES-ANCIENS

La classification ascendante hiérarchique permet de dégrossir ces traits et d'aboutir à sept groupes :

- Les centres anciens du premier groupe se distinguent par un ratio de mixité sociale très faible dans le contexte de leur commune d'appartenance (Grasse, La Ciotat, Ollioules, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume), avec donc une sous-représentation relative des cadres. Par ailleurs, l'indice de vieillesse est également peu élevé et le non-emploi plutôt fort. La proportion de 18-29 ans est élevée dans ces espaces (écart positif de 6 points avec les valeurs communales) ;

- Le second groupe réunit des centres anciens où le non-emploi est assez fort et où les indices de vieillesse et les proportions de familles sont inférieurs aux valeurs mesurées pour les communes. On compte huit centres anciens, dont la moitié appartient à des villes varoises (Brignoles, Draguignan, La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var). Le poids des 18-29 ans est élevé dans ces espaces, avec un écart positif de 8,3 points par rapport aux valeurs communales (+4,7 points pour l'ensemble des centres anciens) ;

TYPOLOGIE DES CENTRES-ANCIENS SELON LEUR SITUATION SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Groupe	Communes	Indice de vieillesse	Proportion de familles parmi les ménages	Rapport nombre de cadres / nombre d'ouvriers et d'employés parmi les actifs occupés	Proportion de 15-64 ans sans emploi
1	Grasse, La Ciotat, Ollioules, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	--	-	---	++
2	Brignoles, Carpentras, Draguignan, Gap, La-Seyne-sur-Mer, La-Valette-du-Var, Manosque	-	--		+
3	Briançon, Le Muy, Vallauris, Istres	---		-	+
4	Antibes, Chateaurenard, Digne-les-Bains, L'Isle-sur-la-Sorgue, Marignane, Pertuis	++	-	--	+
5	Apt, Aubagne, Martigues	++	-	++	+
6	Menton, Salon-de-Provence	+	-		-
7	Arles, Hyères, La Garde, Orange		-		

Guide de lecture :

Les + indiquent un écart positif fort entre la valeur du centre-ancien et celle de la commune d'appartenance, les – un écart négatif fort.

- Dans le troisième groupe sont réunis des centres anciens dont l'indice de vieillesse est très faible et où le déséquilibre avec les communes d'appartenance (Briançon, Istres, Le Muy, Vallauris) concernant le poids des familles est peu marqué. Cela peut s'expliquer par une proportion plus faible que pour l'ensemble des centres anciens de petits logements (38,9% contre 44,1 %) parmi les résidences principales. Le ratio de mixité sociale est assez faible ;

- Le quatrième groupe est diversifié d'un point de vue géographique. L'indice de vieillesse est également élevé, mais le ratio de mixité sociale est faible. Dans certains centres anciens, le non-emploi est particulièrement fréquent (Digne-les-Bains, Marignane, Châteaurenard, L'Isle-sur-la-Sorgue) ;

- Le cinquième groupe comprend des centres anciens dont l'indice de vieillisse apparaît particulièrement élevé dans le contexte communal, et qui appartiennent à des villes situées dans l'Ouest de la région (Apt, Aubagne, Martigues). Cela semble autant dû à une sous-représentation des moins de 20 ans qu'à une sur-représentation des 60 ans et plus, eu égard aux valeurs des communes. Le ratio de mixité sociale est élevé et la proportion de 15-64 ans sans emploi est assez élevée ;

- Le sixième groupe réunit les centres anciens de Menton et de Salon-de-Provence, qui sont les seuls à présenter une proportion de 15-64 ans sans emploi plus faible que leur commune d'appartenance. L'indice de vieillesse est assez important ;

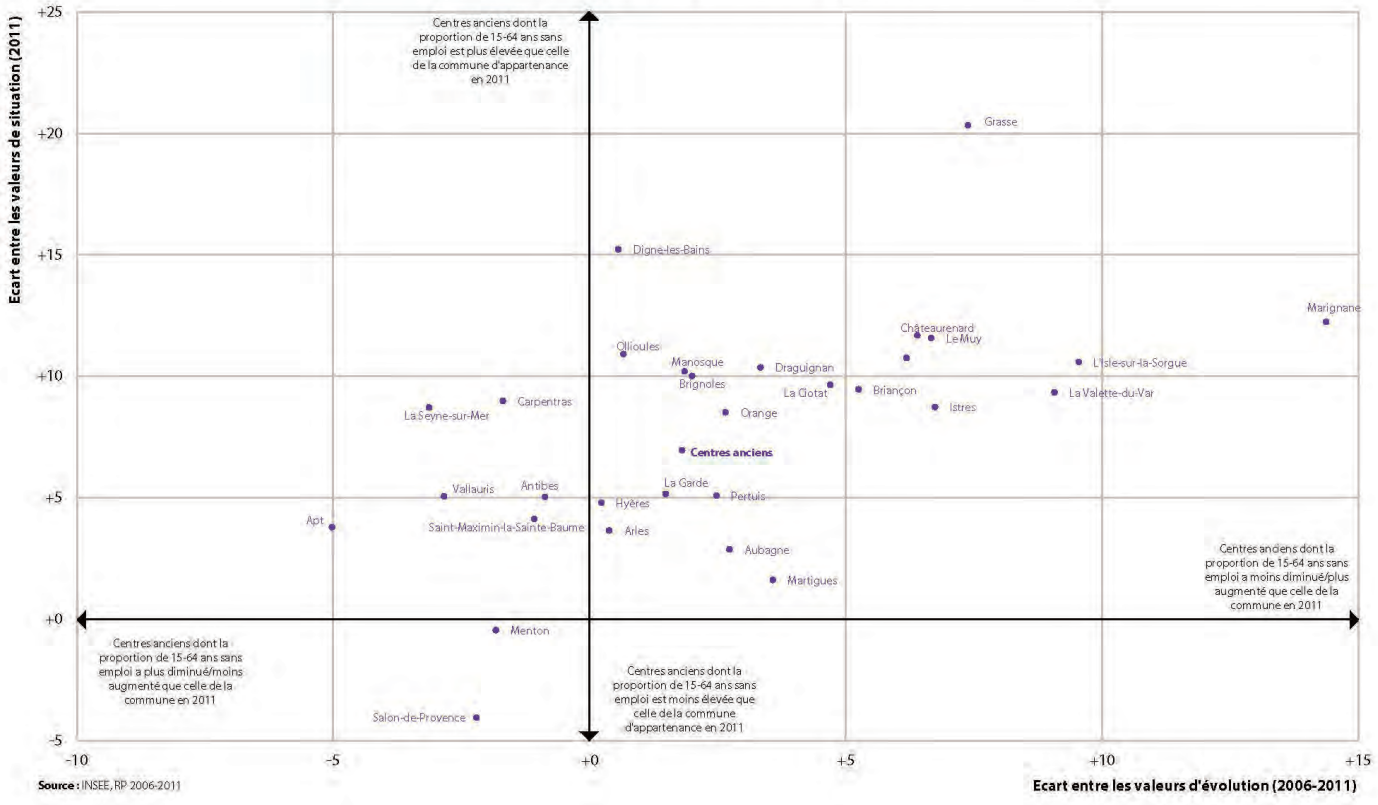
- Le septième groupe réunit quatre centres anciens aux caractéristiques atypiques, se trouvant dans des centralités de taille assez importante (Arles, Hyères, La Garde, Orange). Les situations ne correspondent pas aux six groupes présentés précédemment. Ainsi, par exemple, le centre ancien de La Garde associe une proportion de familles parmi les ménages proche de celle de la commune avec un indice de vieillesse relativement important.

DES ÉVOLUTIONS PLUS FAVORABLES EN TERMES D'EMPLOI POUR LES CENTRES-ANCIENS DE COMMUNES SITUÉES À L'EST DE LA RÉGION

Dans la majeure partie des centres anciens, la proportion de 15-64 ans sans emploi a augmenté plus fortement que pour la commune d'appartenance, voire augmentait tandis que la valeur pour la ville diminuait. C'est notamment le cas des centres anciens de Grasse, L'Isle-sur-la-Sorgue et Marignane, où les valeurs mesurées en 2011 sont nettement supérieures à celles pour la commune. A l'opposé, le centre ancien de Salon-de-Provence a vu sa proportion de 15-64 sans emploi diminué alors que l'indicateur augmentait pour la ville. Le centre ancien d'Apt a connu une baisse de 7 points quand la valeur pour la commune diminuait de 2 points.

Les évolutions en termes de mixité sociale apparaissent beaucoup plus hétérogènes. Ainsi, la valeur du ratio dans les centres anciens d'Aubagne ou de Manosque a augmenté beaucoup plus fortement qu'au niveau de la commune, allant dans le sens d'une gentrification. Dans les centres anciens de Marignane, de Briançon et d'Ollioules, la diminution a en revanche été assez nette dans

Ecarts (en points) entre la proportion des 15-64 ans sans emploi des centres anciens et la proportion des 15-64 ans sans emploi des communes d'appartenance, en 2011 et entre 2006 et 2011



Source : INSEE, RP 2006-2011

Guide de lecture :

Entre 2006 et 2011, la proportion de personnes sans emploi parmi les 15-64 ans du centre ancien de Marignane est passé de 26% à 40% (+14 points). Dans le même temps, pour l'ensemble de la commune de Marignane, la valeur est restée stable (28%). L'écart entre le centre ancien et la commune dans son ensemble est donc de +12 points pour la valeur en situation (40-28), et de +14 points pour la valeur en évolution (14-0). Le centre ancien de Marignane présente donc l'évolution du ratio de la proportion de personnes sans emploi parmi les 15-64 ans la plus importante eu égard au contexte de la commune.

un contexte communal de légère hausse, et en 2011 les cadres sont quasi-absents. Dans le centre ancien de Salon-de-Provence, le ratio de mixité sociale a légèrement diminué, mais il demeure nettement supérieur à celui de la commune (54,0% contre 30,8%).

La plupart des centres anciens ont vu leur indice de vieillesse diminué plus fortement ou augmenté de façon moins importante que l'indice pour la ville d'appartenance. Néanmoins, les centres anciens d'Apt, de L'Isle-sur-la-Sorgue et de Pertuis ont vu les valeurs de l'indicateur augmenter de façon très importante, se situant ainsi bien au-dessus des valeurs pour les villes d'appartenance en 2011, et donnant à voir une nette sur-représentation des 60 ans et plus par rapport aux moins de 20 ans. A l'inverse, les centres anciens de La Valette-du-Var et de La Ciotat ont vu leur indice de vieillesse diminué fortement alors que celui de la commune augmentait, pour atteindre en 2011 des valeurs plus proches de 100 que celles des villes d'appartenance.

Seul le centre ancien de Vallauris présente une proportion de familles parmi les ménages supérieure à celle de la commune d'appartenance. Les centres anciens de L'Isle-sur-la-Sorgue et d'Apt ont connu un recul assez net du poids des familles, alors que la diminution a été moins importante au niveau de la ville. La valeur en 2011 y est donc particulièrement faible. A l'inverse, le centre ancien

TYPOLOGIE DES CENTRES-ANCIENS SELON LEUR ÉVOLUTION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Groupe	Centres anciens	Caractéristiques
1	L'Isle-sur-la-Sorgue, Marignane, Pertuis	Non-emploi élevé et en hausse, écart important et accru avec le ratio de mixité sociale des communes d'appartenance, poids des familles faible et en baisse, indice de vieillesse élevé dans le contexte de la commune et en hausse
2	Digne-les-Bains, La Ciotat	Non-emploi élevé et en hausse, écart important et accru avec le ratio de mixité sociale des communes d'appartenance, poids des familles faible et en baisse
3	Briançon, Istres, Ollioules	Ecart important et accru avec la proportion de 15-64 ans sans emploi des communes d'appartenance, sous-représentation des cadres importante et accrue, indice de vieillesse faible
4	Aubagne, Châteaurenard, Martigues	Ecart accru avec la proportion de 15-64 ans sans emploi des communes d'appartenance, population vieillissante, poids des familles assez faible dans le contexte de la commune
5	Brignoles, Gap, Hyères, Orange	Non-emploi élevé et en hausse, cadres légèrement surreprésentés dans le contexte de la commune
6	Arles, La Garde	Non-emploi élevé et en hausse, indice de vieillesse faible et en recul
7	Carpentras, Draguignan, Grasse, La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Muy, Manosque, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	Non-emploi élevé, indice de vieillesse faible et en recul
8	Antibes, Apt	Non-emploi élevé mais en recul, indice de vieillesse très élevé, poids des familles faible dans le contexte de la commune et en recul
9	Vallauris	Non-emploi élevé dans le contexte de la commune mais en net recul, poids des familles très élevé et en hausse, indice de vieillesse très faible
10	Menton, Salon-de-Provence	Non-emploi faible et en baisse, indice de vieillesse important mais en baisse

de Briançon a gagné 9 points dans un contexte de baisse mais la valeur de l'indicateur en 2011 reste inférieure à celle pour la commune.

Eu égard à la situation de leur commune d'appartenance, les centres anciens de L'Isle-sur-la-Sorgue, de Marignane et des Pertuis affichent des proportions de 15-64 ans sans emploi fortes et en hausse. Les proportions de familles parmi les ménages sont faibles et en recul, les indices de vieillesse sont élevés (en particulier pour les deux communes vauclusiennes) et en hausse. Les cadres sont sous-représentés, dans le contexte de la commune pour Pertuis et L'Isle-sur-la-Sorgue, de manière générale pour Marignane. Ces centres anciens semblent donc afficher des signes de dévitalisation assez nets, prenant les traits d'une précarisation de leur population, et d'un recul de la diversité des modes de vie, des catégories sociales (pour Marignane en particulier) et des générations (pour Pertuis et l'Isle-sur-la-Sorgue surtout).

Les centres anciens du second et du troisième groupe présentent essentiellement de fortes proportions de 15-64 ans sans emploi, et des indices de mixité sociale éloignés des valeurs des communes d'appartenance. Les éléments pouvant concourir à la dévitalisation de ces centres anciens sont donc davantage d'ordre socioéconomique que démographique, par le biais d'une précarisation des populations et d'une absence de diversité sociale. Dans les centres anciens de Briançon, d'Istres et d'Ollioules, il y a une nette sous-représentation des personnes âgées et un certain manque de mixité générationnelle.

Les centres anciens d'Aubagne et de Martigues affichent des proportions de 15-64 ans sans emploi assez élevées dans le contexte de leurs communes d'appartenance. Les indices de vieillesse sont élevés et en forte hausse, que le référent de comparaison soit la commune d'appartenance ou la moyenne régionale. La problématique de ces centres anciens est donc à la fois socioéconomique et démographique, relevant d'une certaine concentration du non-emploi et d'un manque de mixité générationnelle fort et en accroissement.
Les centres anciens de Brignoles, de Gap, d'Hyères et d'Orange présentent eux aussi des proportions de 15-64 ans sans emploi élevées et en hausse, mais l'indice de mixité sociale est plus élevé qu'au niveau de la commune d'appartenance.

Les centres anciens des groupes 6 et 7 ont pour caractéristique commune des proportions de 15-64 ans sans emploi élevées dans le contexte des communes d'appartenance, mais aussi des indices de vieillesse faibles et en recul. Dans les centres anciens de Grasse ou du Muy, les personnes âgées apparaissent même nettement sous-représentées.
Les centres anciens d'Antibes, d'Apt et de Vallauris affichent des proportions de 15-64 ans sans emploi élevées dans le contexte de leurs communes, mais en net recul entre 2006 et 2011.
Les centres d'Antibes et d'Apt connaissent une sur-représentation forte des 60 ans et plus, qui s'est accentuée sur la période d'observation. La population du centre de Vallauris est à l'inverse plutôt jeune, avec une nette sur-représentation des familles.

Les centres anciens de Salon-de-Provence et de Menton sont les seuls à sembler être moins concernés par la précarité que le reste de leur commune d'appartenance. Les proportions de 15-64 ans sont ainsi faibles et en baisse. Les personnes âgées sont sur-représentées (particulièrement à Menton) mais l'indice de vieillesse a nettement diminué entre 2006 et 2011.

THÈME 3 : DYNAMIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Le marché immobilier est-il dynamique ?

Est-ce un marché sélectif ou "ouvert" ?

Quel est le profil des acheteurs et des vendeurs ?

Les communes et centres-anciens proches du littoral présentent sans surprise des volumes de transactions plus élevés que la moyenne : les marchés attractifs connaissent des volumes importants.

Les marchés apparaissent moins dynamiques dans une frange ouest / rétro-littorale, où les prix sont, par ailleurs, en moyenne, moins élevés. Les dynamiques actuelles ont tendance à renforcer ces oppositions. Dans ce cadre, certains centres-anciens se démarquent par une baisse des prix supérieure à celle de leur commune d'appartenance : Briançon, Grasse, Istres et Vallauris ; ce qui, sans que l'on puisse directement parler de dévitalisation, peut s'interpréter comme une perte d'attractivité.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS IMPORTANT SUR LE LITTORAL

Durant la période 2012/2014, 40.000 transactions d'appartements anciens sont recensées sur les 91 villes-centres. Les communes de Cannes et Antibes proposent à elles seules 22% de ces transactions.

Toutefois, les communes du littoral varois et des Alpes-Maritimes apparaissent comme fortement dynamiques concernant le nombre de ventes d'appartements anciens :

Communes	Nombres de transactions
La Seyne-sur-Mer	1 485
Saint-Raphaël	1 639
Hyères	1 648
Menton	1 728
Fréjus	1 849
Cagnes-sur-Mer	2 074
Antibes	3 932
Cannes	4 979

Source : DVF - DGFiP

Ainsi, ces 8 communes du littoral recensent près de la moitié des transactions d'appartements anciens des 91 villes-centres.

A l'inverse, les espaces ruraux varois connaissent peu de ventes durant cette période, tout comme le pourtour de l'Étang de Berre et la majorité des villes-centres du Vaucluse.

Le taux de transactions pour 1.000 logements apporte les mêmes tendances à savoir des taux plus élevés sur le littoral alors que les villes-centres du Vaucluse ou plus rurales dans le Var et des Alpes-de-Haute-Provence connaissent des taux bien plus faibles, de l'ordre de 2 à 5 pour 1.000 :

Communes	Taux de transactions par an pour 1.000 logements
Cagnes-sur-Mer	23
Antibes	22
Menton	22
Fréjus	16
Saint-Raphaël	16
La Seyne-sur-Mer	15
Hyères	15

Source : DVF - DGFiP

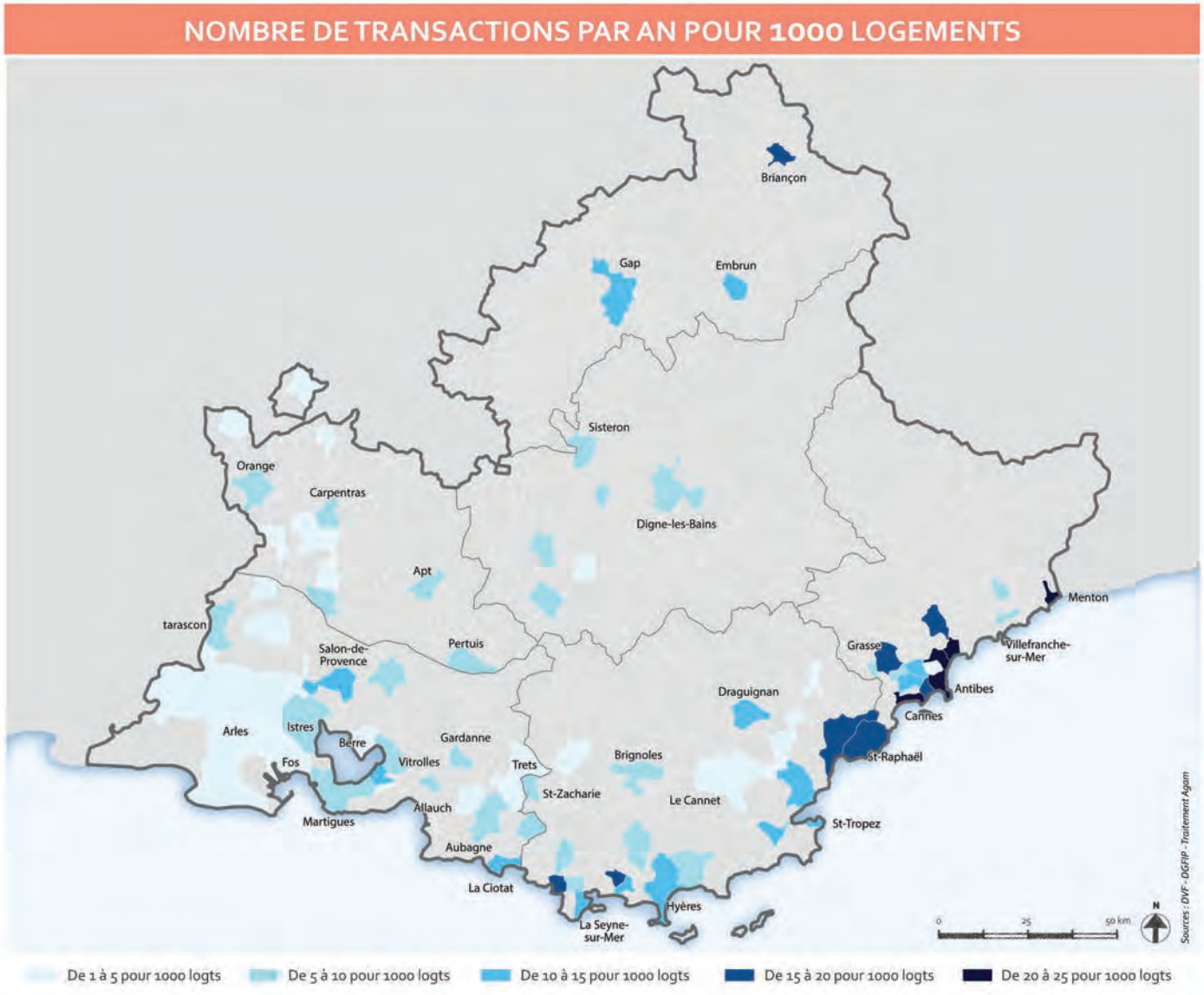
UNE DICHOTOMIE LITTORAL / FRANGE OUEST ET COMMUNES RURALES

A nouveau, le littoral varois et des Alpes Maritimes se démarquent par des prix médian au m² des appartements anciens bien au-dessus du reste du territoire.

Sans surprise, Saint-Tropez demeure la commune dont le prix au m² est le plus élevé, avoisinant 7.700€/m² suivi par Villefranche-sur-Mer (5.942€/m²), La Londe-les-Maures (4.926€/m²) et Villeneuve-Loubet (4.732€/m²).

A l'ouest de la Région et dans les espaces en retrait varois, des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes, les prix médians deviennent plus accessibles pour des ménages types (couples avec enfant(s)) avec des prix au m² proche de la médiane marseillaise (2.300 / 2.500 €/m²).

Les territoires proposant les prix les plus bas sont le Vaucluse avec 7 communes dont les prix au m² ne dépassent pas 1.800€ avec plus particulièrement Valréas, Bollènes et Apt qui se présentent comme



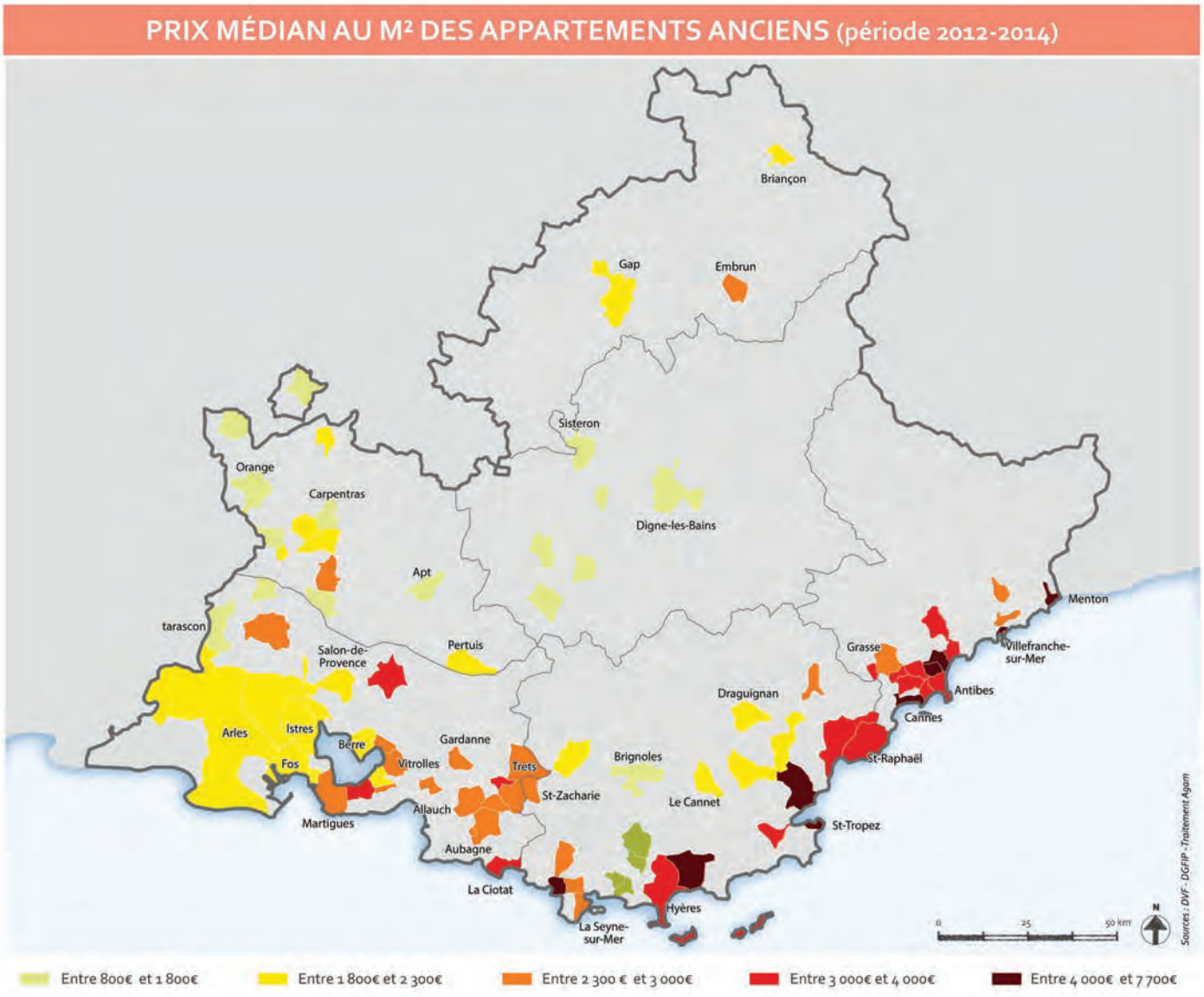
les 3 communes dont les prix sont les plus faibles sur les 91 retenues (avec respectivement des prix au m² de 801€, 943€ et 1.249€) et les Alpes-de-Haute-Provence où les 6 communes retenues proposent des prix de ventes des appartements anciens oscillant entre 1.319€/m² (Sisteron) et 1.671€/m² (Forcalquier).

DES PRIX SIMILAIRES AU RESTE DE LA COMMUNE

Comme évoqué plus haut, le marché immobilier des appartements anciens est dominant à la fois à l'échelle des villes-centres (51% des transactions sur la période 2012/2014) mais aussi à l'échelle des centres-anciens (74% des transactions sur la période 2012/2014).

Les prix constatés sur ces centres-anciens se révèlent similaires à ceux du reste de la commune malgré un taux de ventes des appartements dans les centres-anciens de près de 19% en général en rapport au volume global de transactions de ces produits à l'échelle de la totalité de la commune.

Toutefois, certaines communes connaissent un ratio ventes d'appartement dans leur centre/le reste de la commune très important, notamment

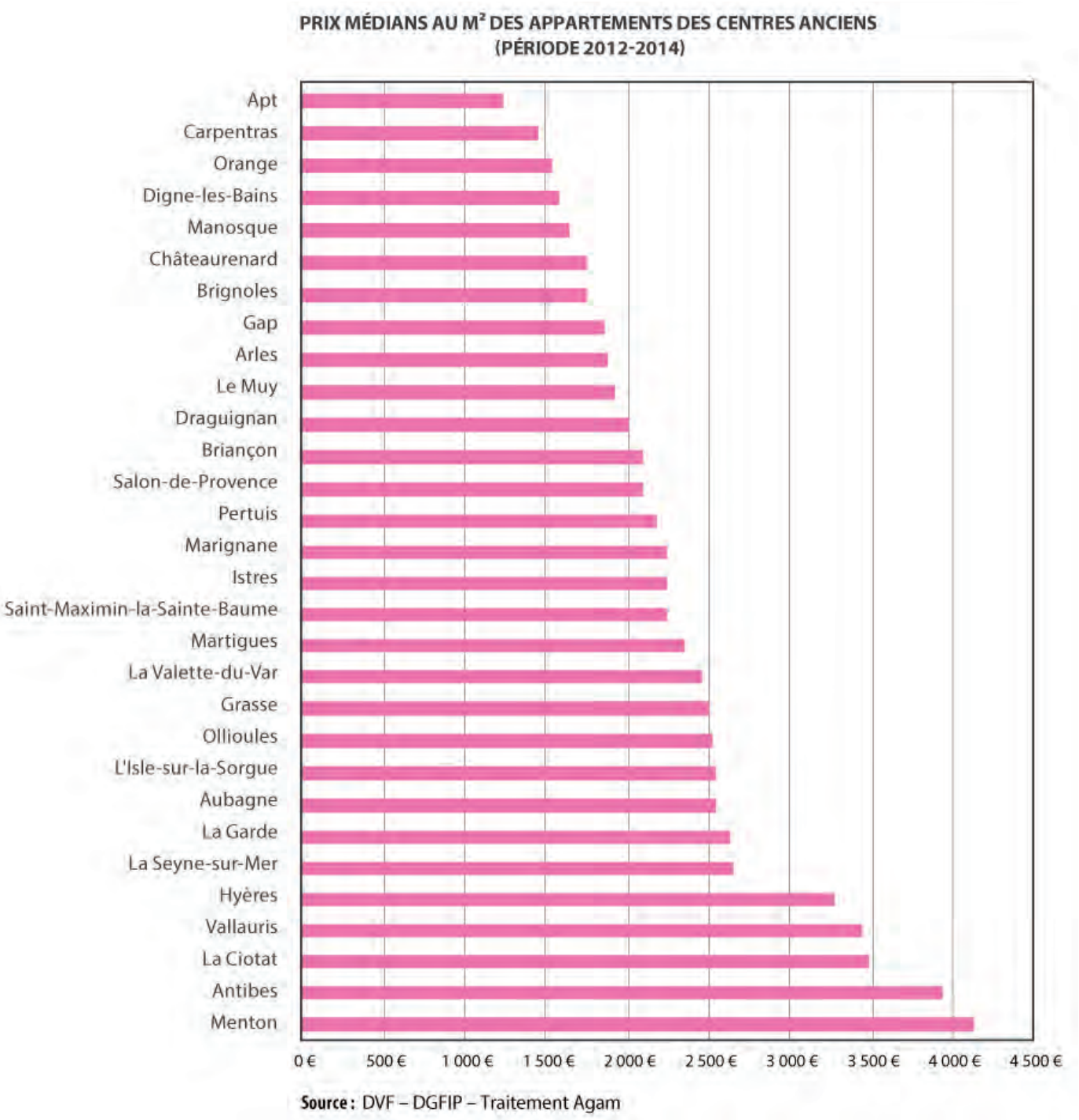


celles caractérisées par une forte périurbanisation par des lotissements pavillonnaires (Le Muy, Saint-Maximin-La-Sainte-Baume, Pertuis…). Ces communes recensent au moins 50% de leurs ventes d'appartements dans le périmètre de leur centre-ancien.

Néanmoins, les centres-anciens des communes du littoral restent celles qui connaissent des prix de ventes médians les plus élevés avec, à noter, en 3ème position le centre-ancien de La Ciotat (3.492€/m²) malgré un fort taux de vacance sur ce secteur et des logements potentiellement dégradés (le taux du Parc Privé Potentiellement Indigne est estimé à 15% en 2011 sur le centre-ancien de la Ciotat, soit un taux deux fois plus élevé que la moyenne communale*).

** Source :*

Diagnostic du contrat de ville de MPM, AgAM, avril 2015 – traitement des données FILOCOM 2011.

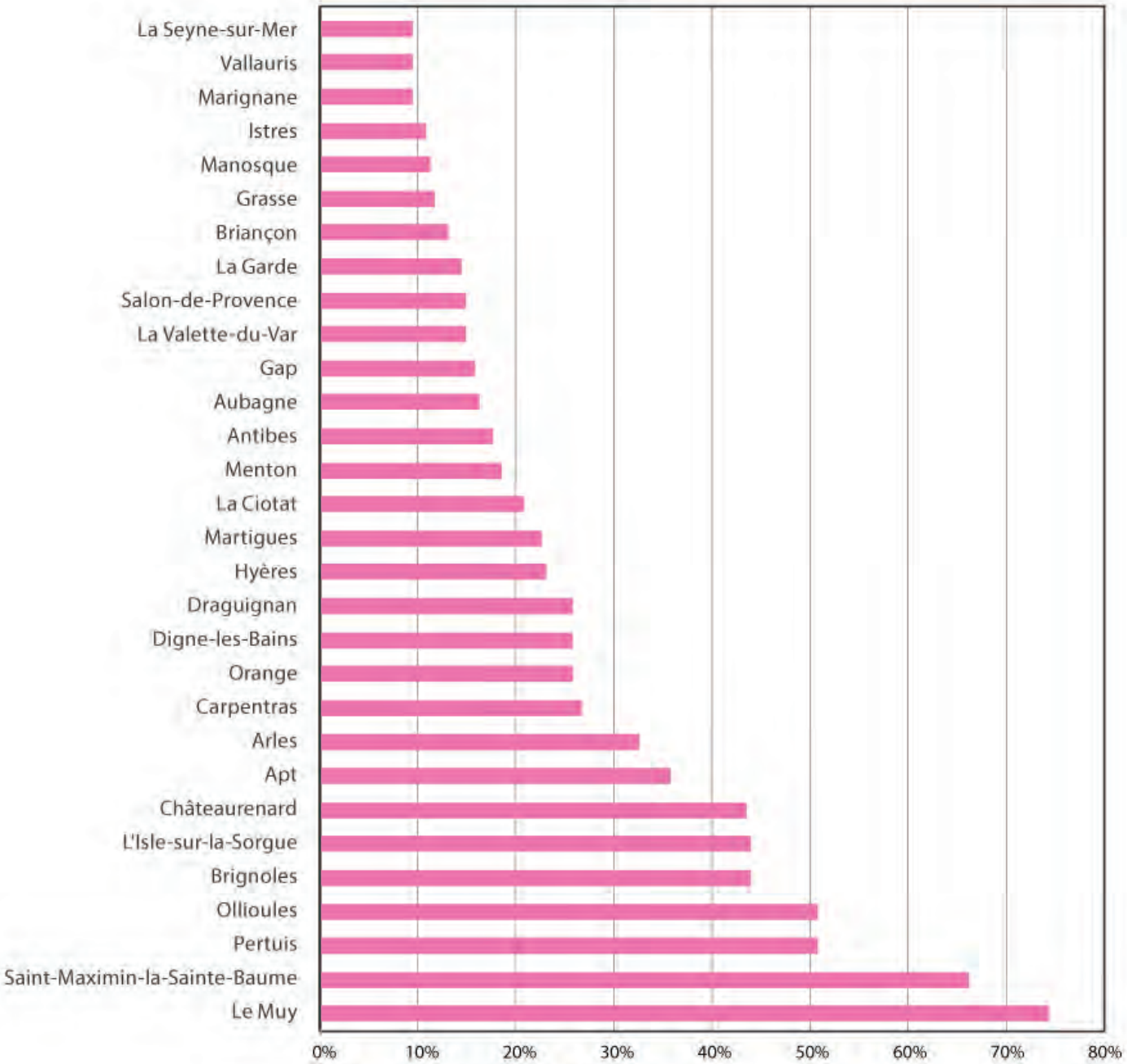


A nouveau, à l'ouest de la Région et dans les espaces ruraux (Alpes-de-Haute-Provence et Hautes-Alpes), les prix médians au m² sont les plus bas des villes-centres :

Communes	Prix de ventes médians au m²
Apt	1 249 €
Carpentras	1 461 €
Orange	1 551 €
Digne-les-Bains	1 584 €
Manosque	1 652 €
Chateaurenard	1 765 €

Source : DVF - CEREMA - Région PACA

RATIO VENTES D'APPARTEMENTS DANS LES CENTRES ANCIENS SUR LE TOTAL DE LA COMMUNE (PÉRIODE 2012-2014)



Source : DVF – DGFIP – Traitement Agam

THÈME 4 : FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements est-il vétuste et dégradé ?

Est-il diversifié et comment évolue-t-il (destruction/reconstruction) ?

Y-a-t-il un parc social "de fait" ?

Observe-t-on plus qu'ailleurs des situations de "mal-logement" ?

Le logement révèle une situation globalement préoccupante pour les centres-anciens étudiés. Ces derniers affichent des indicateurs nettement moins favorables que ceux de leurs communes, lesquelles se situent dans une disposition moyenne par rapport aux données régionales.

Le taux de vacance des centres-anciens progresse (+17% entre 2006 et 2011) et plus des deux tiers d'entre eux présentent un taux de vacance supérieur à 15%. Les cas de sur-occupation lourde représentent 4% du parc et sont en progression (+1%/an entre 2007 et 2001). Cette situation globalement défavorable peut directement être attribuée à un phénomène de dévitalisation.

Données de cadrage (2011)

INSEE :

799.199 résidences principales
175.566 résidences secondaires
72.205 logements vacants
1.046.969 logements

SITADEL2 :

13.906 logements autorisés
77.395 logements autorisés entre 2006 et 2011

FILOCOM :

447.380 propriétaires occupants
245.300 locataires du secteur privé
102.230 locataires HLM

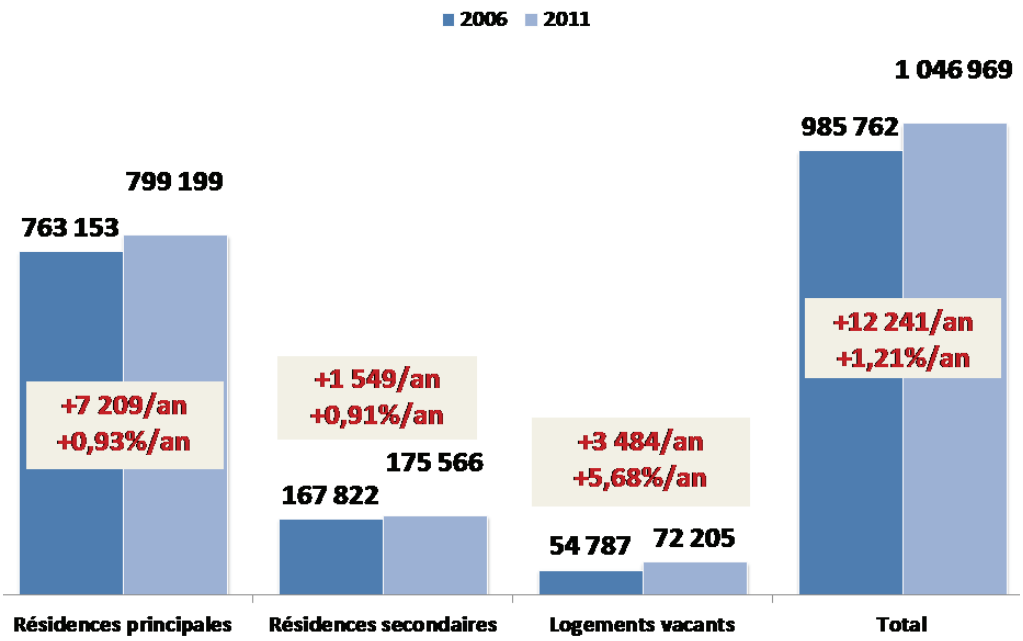
10.300 ménages en situation de « sur-occupation lourde »

Le parc de logement des 91 villes-centres est réparti comme suit : 76% de résidences principales, 17% de résidences secondaires et 7% de logements vacants.

Des différences apparaissent selon les villes-centres. Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe, La Penne-sur-Huveaune, Rognac, Vitrolles disposent de plus de 95% de résidences principales alors que qu'autres villes-centres comme Cannes, Menton, Villefranche-sur-Mer, La Londe-les-Maures, Sainte-Maxime, Saint-Raphaël, Saint-Tropez disposent de plus de 40% de résidences secondaires. Il s'agit essentiellement des communes touristiques littorales.

En moyenne, sur la période 2006-2011, le parc de logements sur ces communes progresse de 1,2% par an, soit un gain de près de 12.300 logements par an ; 59% du gain réalisé concerne des résidences principales, 13% des résidences secondaires et 28% des logements vacants.

Répartition du parc de logement et évolution ***(source : INSEE)***



UN TAUX DE VACANCE QUASI-IDENTIQUE QUE CELUI DE LA RÉGION PACA

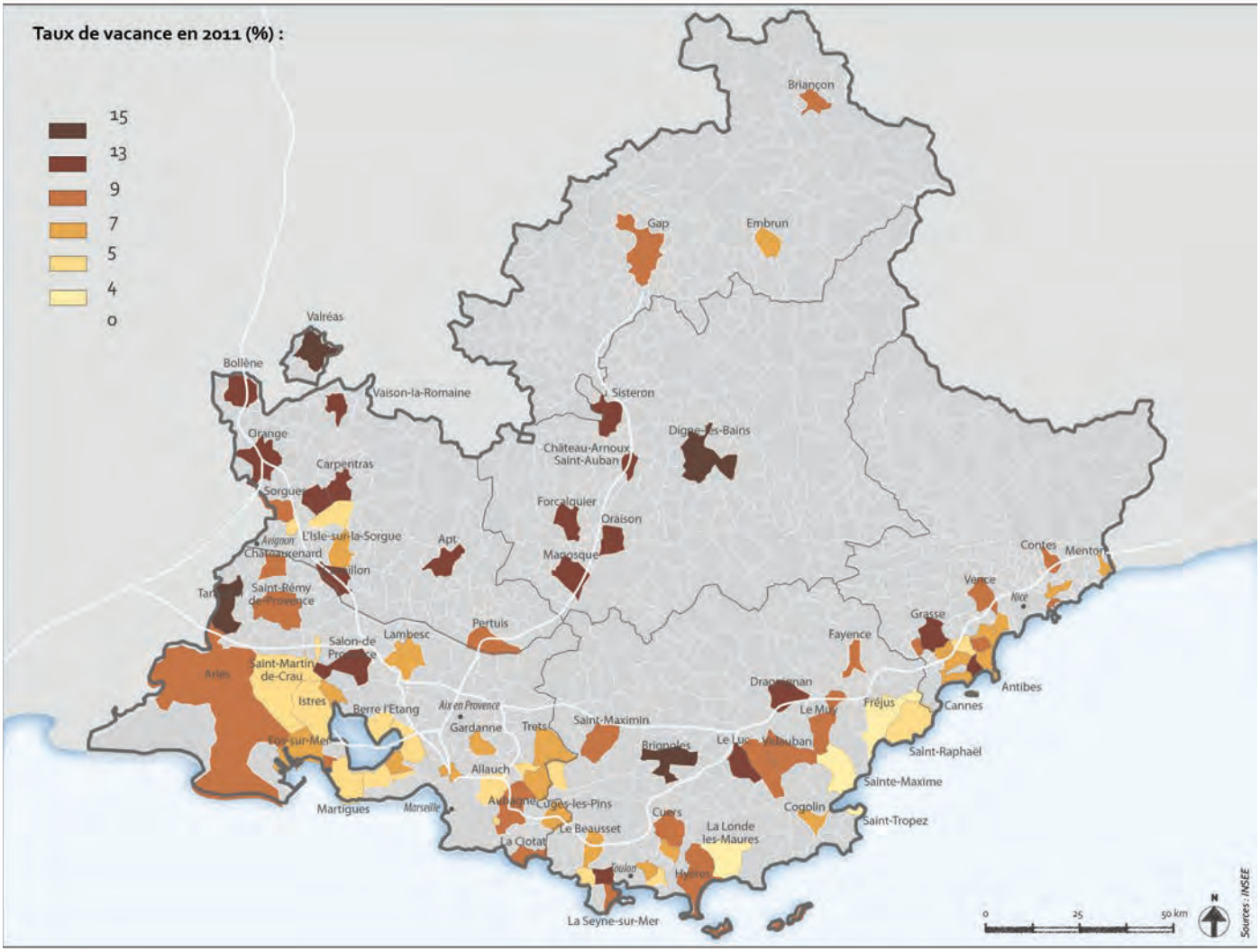
	Taux de vacance (2011)
PACA	7,3%
Villes-centres	6,9%
Capitales métropolitaines	9,4%
Plus de 5 000 habitants (hors VCR et CM)	4,9%
Moins de 5000 habitants	6,5%

Source : INSEE, recensement de la population 2011

Le parc de logements vacants suscite un grand intérêt car il semble être un gisement pour répondre aux besoins des ménages, à l'heure où un grand nombre d'entre eux a des difficultés à se loger. De plus, la rareté du foncier immédiatement constructible exige aujourd'hui l'optimisation du bâti existant, c'est pourquoi intervenir sur ce parc vacant peut constituer un des leviers à mettre en œuvre pour développer l'offre en logements.

Les villes-centres comptent près de 72.200 logements vacants en 2011, soit un taux de vacance de 6,9%, taux quasi-identique que celui de la Région (7,3%). Certaines villes-centres comme Digne-les-Bains (12,6%), Valréas (12,7%) et Brignoles (13,3%) ont un taux encore plus important que celui de l'ensemble des villes-centres. Ces communes disposent d'un parc de logement ancien relativement important.

TAUX DE VACANCE EN 2011



UNE VACANCE PLUTÔT URBAINE ET QUI CONCERNE DAVANTAGE LES VILLES-CENTRES

La vacance concerne davantage les capitales métropolitaines régionales (9,4%) que les villes rurales, les villes-centres et les périphéries. Concernant le taux de vacance, on constate des écarts importants entre les villes-centres. En effet, les taux s'échelonnent de moins de 1% comme à La Londe-les-Maures à près de 15% pour Tarascon.

UNE VACANCE QUI AUGMENTE PARTICULIÈREMENT DANS LES VILLES-CENTRES

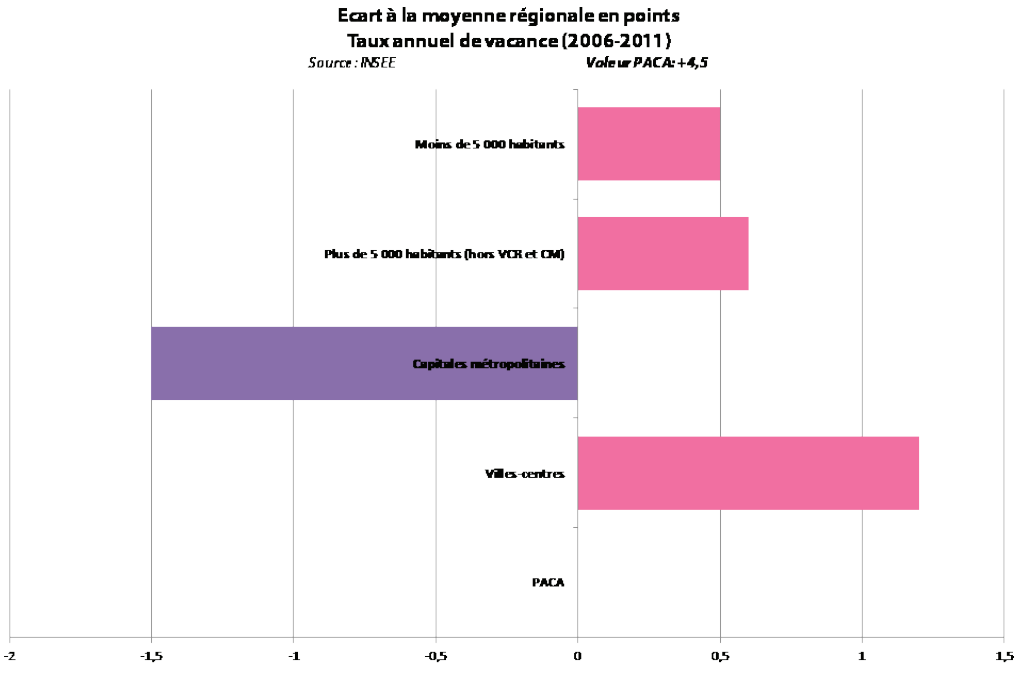
Sur ces villes-centres, en 5 ans, la vacance a augmenté de près de 6% par an, soit un supplément de 3.484 logements vacants, un taux plus important que ceux de la moyenne régionale (+4,5%/an) et des capitales métropolitaines (+3%/an). Cependant, la vacance diminue dans certaines villes-centres comme Vence, Le Beausset, Cannes ou Saint-Tropez. L'augmentation de la vacance est particulièrement nette dans les communes comme Forcalquier, Oraison, La Trinité et Vallauris ou Villefranche-sur-Mer.

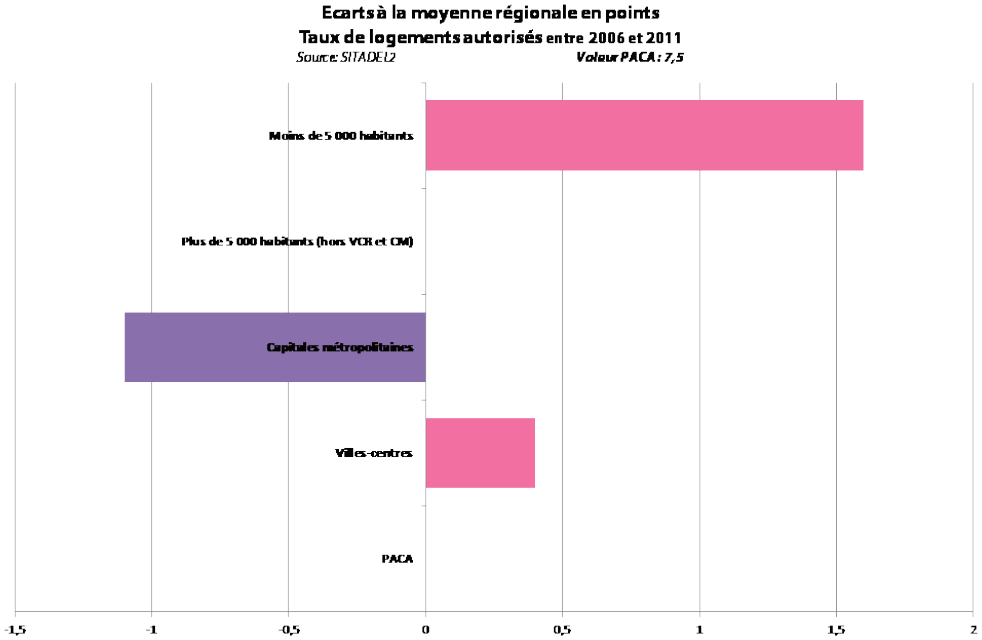
UN TAUX DE LOGEMENTS AUTORISÉS LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ QUE CELUI DE PACA

Les autorisations de construire délivrées dans l'année constituent un bon indicateur de l'activité future de la construction neuve.

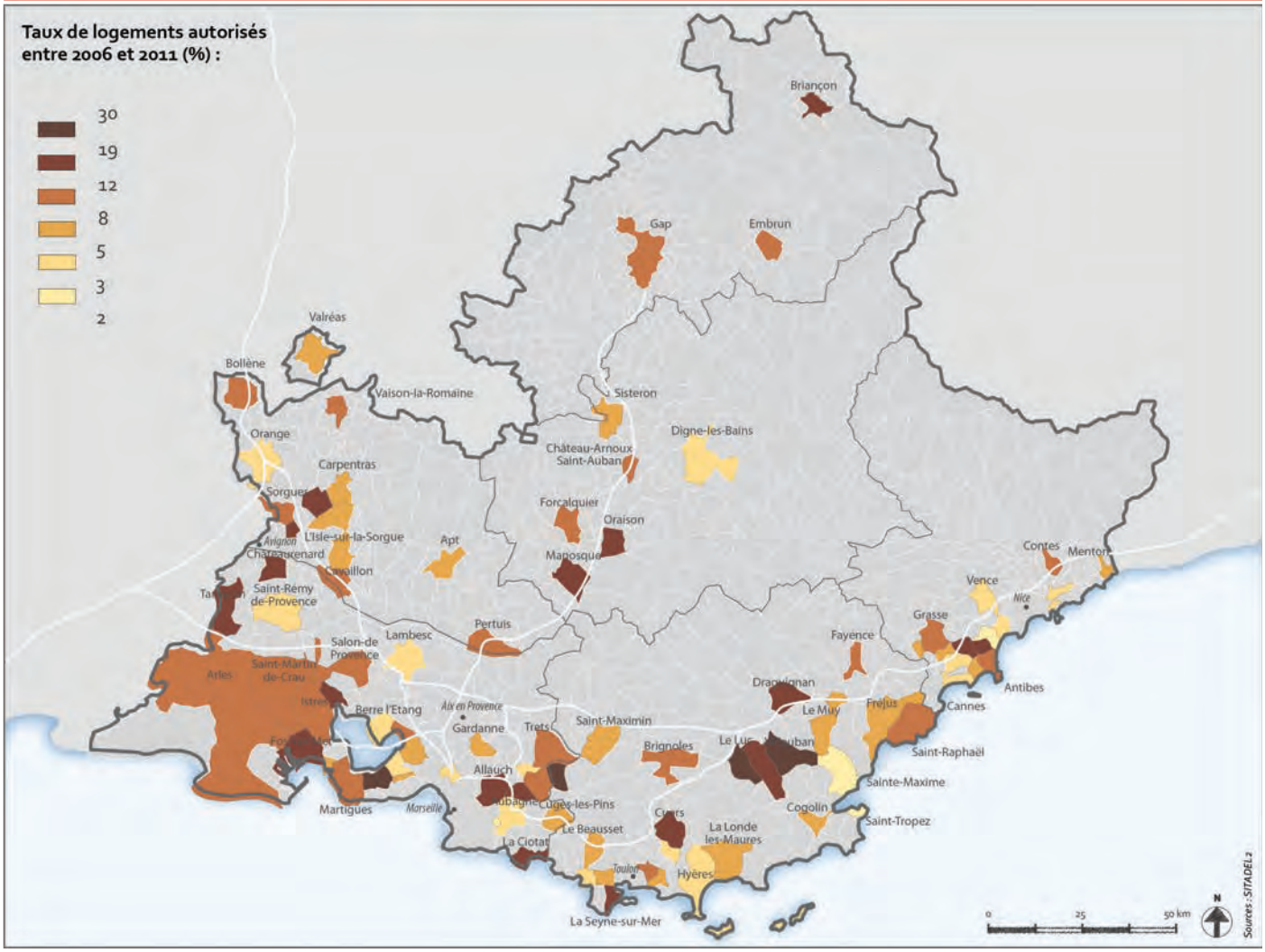
Dans les villes-centres, le taux moyen de logements autorisés entre 2006 et 2011 s'élève à 7,9%, taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale et à celui des communes de plus de 5.000 habitants. Les communes de moins de 5.000 habitants ont le taux de logements autorisés le plus élevé (9,1%).

Les zones de Vidauban / Le Luc, Sophia-Antipolis, l'Est de Marseille / Aubagne, Val-de-Durance, l'Ouest des Bouches du Rhône / Étang-de-Berre, la 2ème couronne avignonnaise et la ville-centre de Briançon présentent des taux de logements autorisés les plus importants, supérieurs à 19%.





TAUX DE LOGEMENTS AUTORISES ENTRE 2006 ET 2011



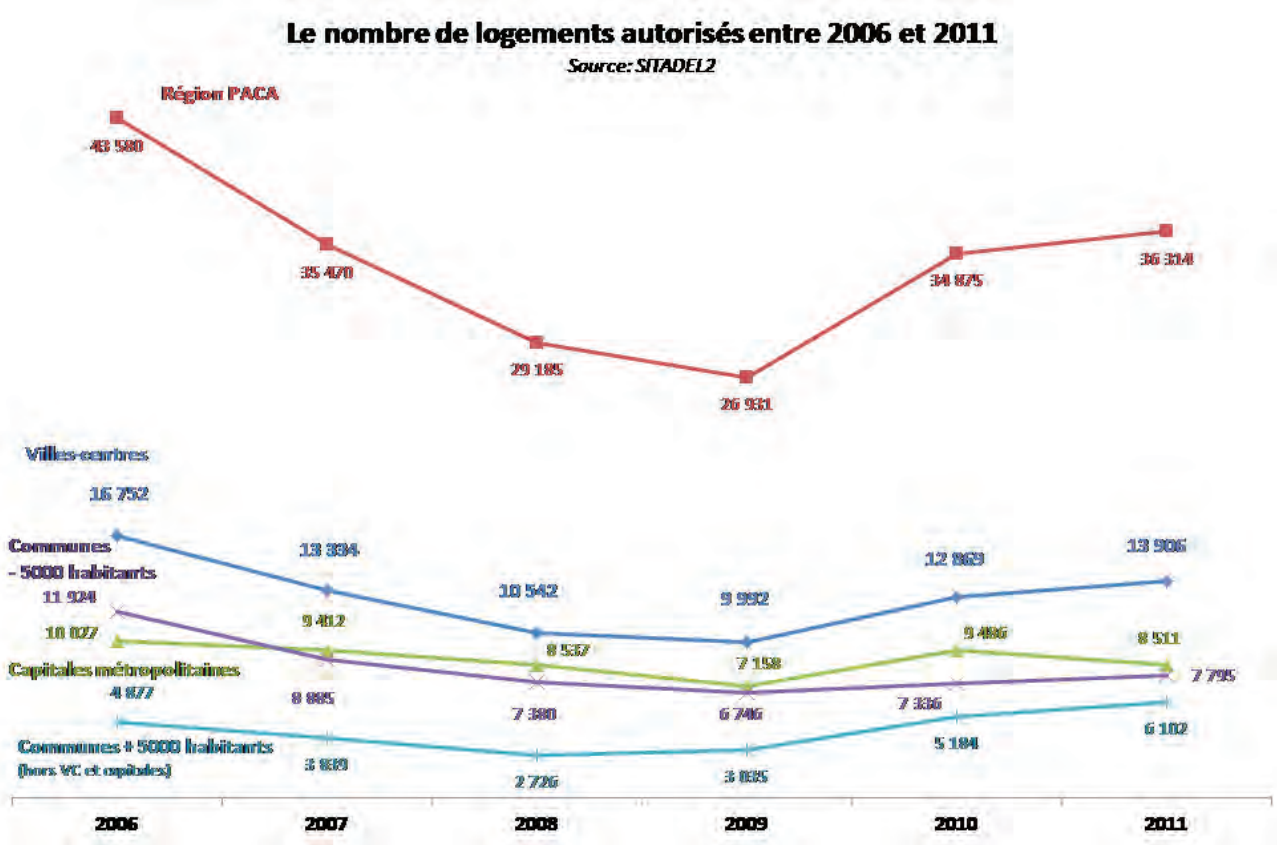
UNE TENDANCE À LA HAUSSE DES AUTORISATIONS DANS LES VILLES-CENTRES DEPUIS 2009

Entre 2006 et 2011, on constate une différence de près de 3.000 logements autorisés dans les villes-centres. Comme au niveau régional mais avec une variation moins marquée, le nombre d'autorisations dans les villes-centres a diminué en 2008-2009, de l'ordre de 550. Cependant, un renversement des tendances a lieu l'année suivante avec une reprise du nombre d'autorisations (+1.000 logements autorisés), essentiellement due à la mise en place du dispositif Scellier pour l'investissement locatif neuf.

En 2011, les logements autorisés, c'est-à-dire les nouveaux programmes et les anciens programmes non commencés s'élèvent à près de 14.000, avec une moyenne de 7,7 logements autorisés pour 1.000 habitants.

Les villes moyennes bénéficient davantage que les grandes agglomérations de la reprise du nombre d'autorisations. En effet, 38% des logements autorisés de la région PACA concernent les villes-centres, alors qu'elles représentent seulement moins de 2% du parc total de logement.

Mais ce rythme moyen laisse apparaître de grosses différences selon les territoires en PACA. En effet, depuis 2006, le nombre d'autorisations diminue plus fortement à Salon-de-Provence, La Ciotat et La Seyne-sur-Mer alors qu'il augmente à Cannes, Châteauneuf-les-Martigues et Martigues.



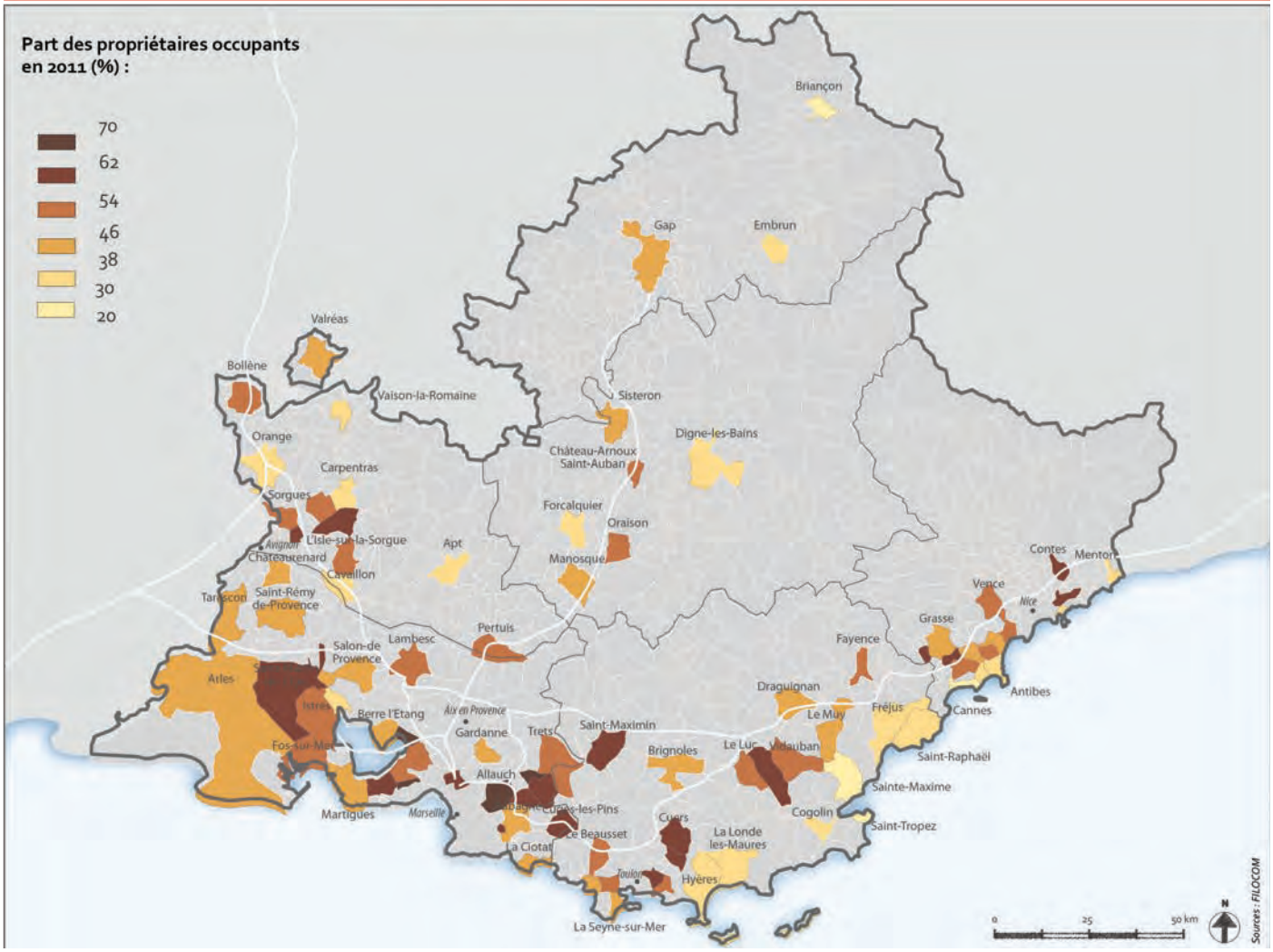
UNE OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENT ASSEZ DIVERSIFIÉE DANS LES VILLES-CENTRES

L'occupation du parc des logements se distingue dans les villes-centres par une présence des propriétaires occupants (42%) qui sont nombreux et habitent plutôt en périphérie du centre-ville. Le taux est encore plus élevé dans certaines communes périphériques sous influence du Pays d'Aix comme Rognac, Saint-Martin-de-Crau, Allauch, La Bouilladisse ou Septèmes-les-Vallons.

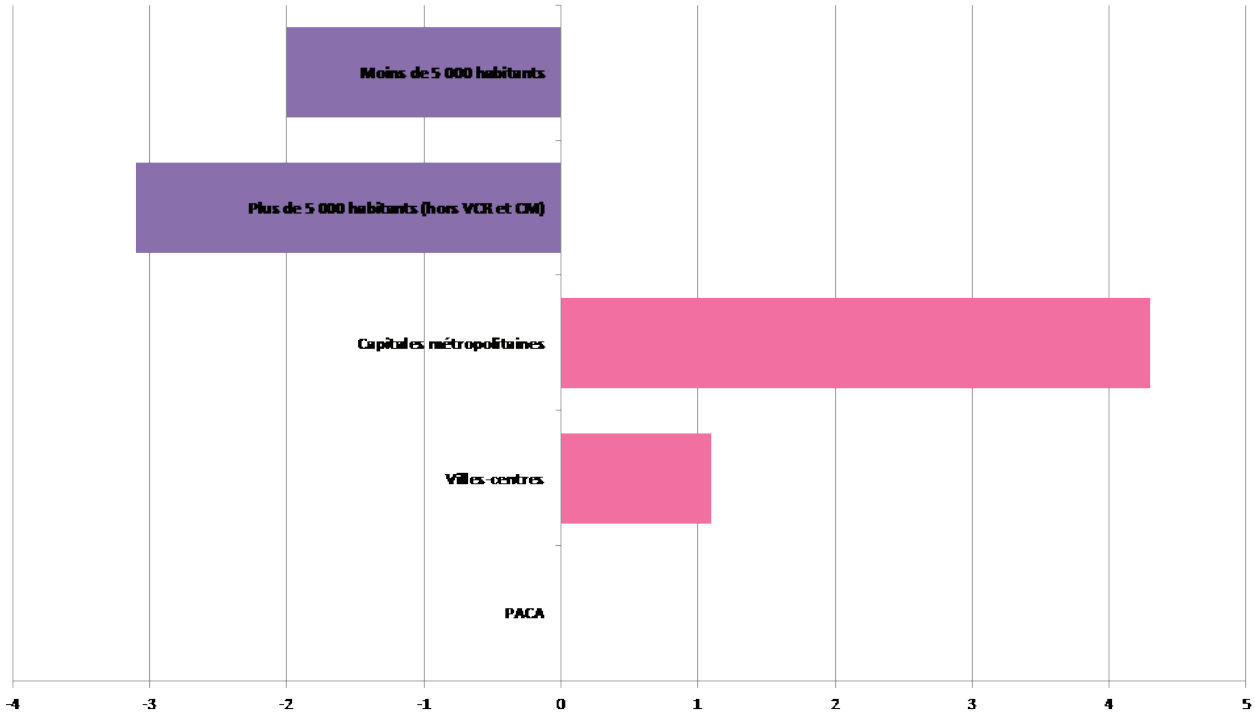
Cependant, il est inférieur dans les communes dites "touristiques" telles que Briançon, Cannes, Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Menton et Villefranche-sur-Mer, ou dans certaines communes du "Moyen-Pays" et partiellement du Vaucluse.

Les locataires du secteur privé représentent 23% des ménages, niveau comparable à celui de la moyenne régionale et beaucoup plus faible que celui des très grandes villes (écart de près de 10 points). C'est dans la partie vauclusienne, à Bollène, Orange, Carpentras, Cavaillon ou Pertuis, que la part des locataires du secteur privé est la plus importante, atteignant des taux de 30% ou plus.

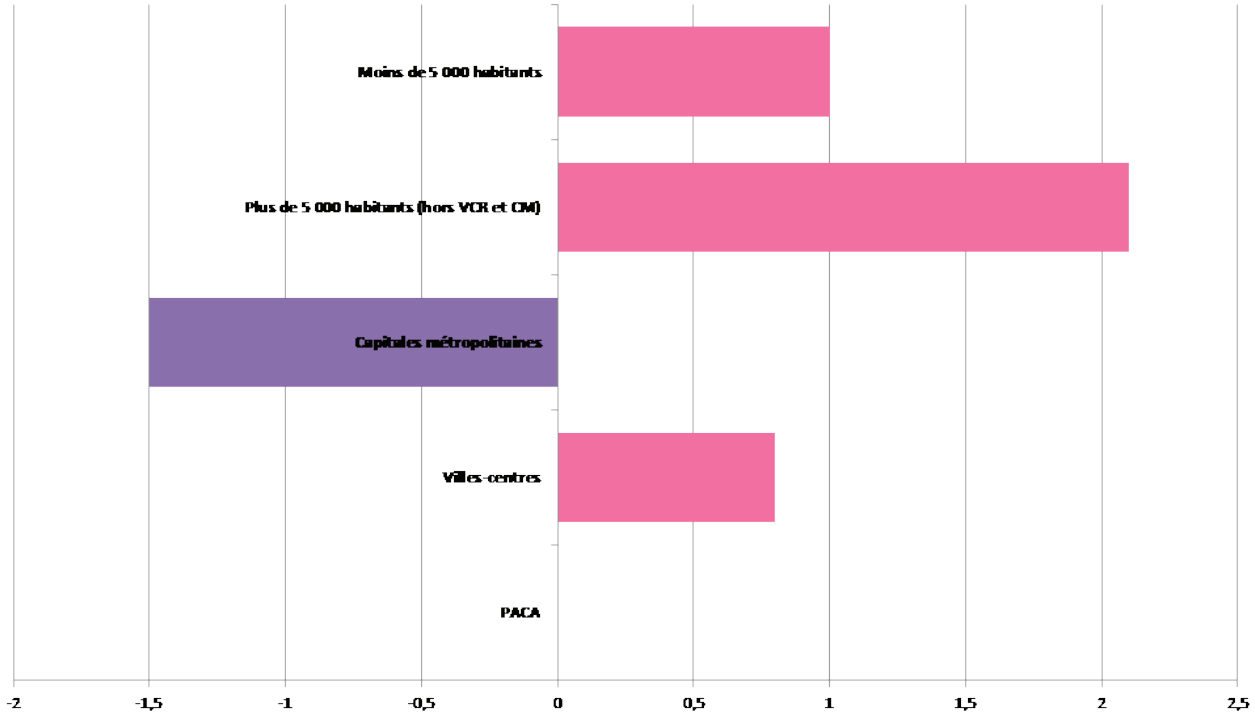
PART DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN 2011



Ecarts à la moyenne régionale en points
Part des locataires HLM en 2011
Source: FILOCOM ***Valeur PACA: 8,5***



Ecarts à la moyenne régionale en points
Taux annuel des locataires HLM (2007-2011)
Source: FILOCOM ***Valeur PACA: 0,2***



En effet, ce sont dans ces villes-centres constituées où l'on constate moins de propriétaires occupants.

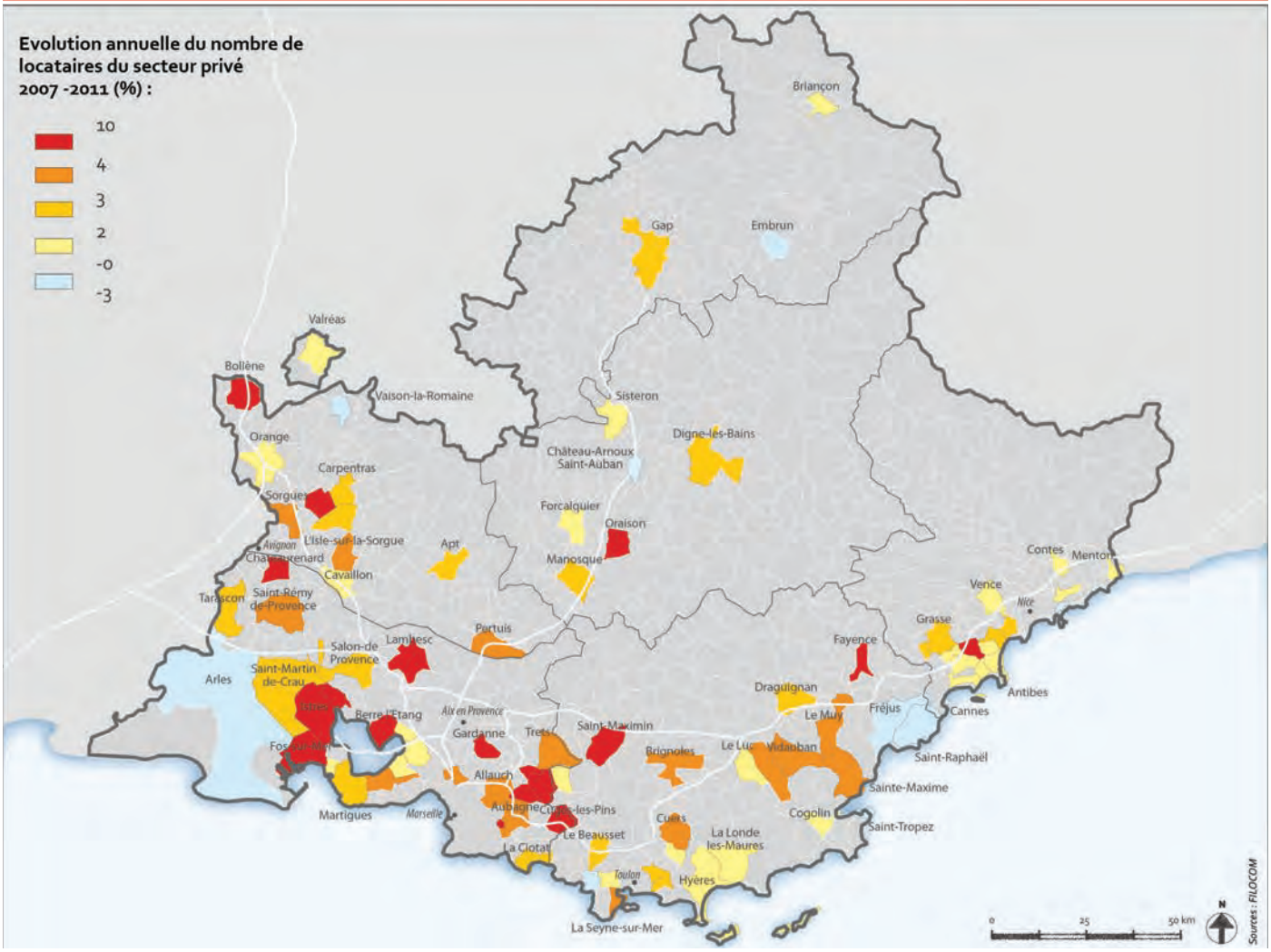
Le poids des occupants du parc HLM reste relativement faible (9,6%) parmi les ménages des villes-centres mais est beaucoup plus élevé que celui des communes de moins de 5.000 habitants et plus de 5.000 habitants.

C'est notamment dans la partie Ouest du territoire régional, autour d'Arles, Istres, et Fos-sur-Mer que la part des locataires HLM est la plus importante avec des taux supérieurs à 23%.

UNE PROGRESSION DES LOCATAIRES SOUTENUE

Le nombre de propriétaires occupants a progressé de 1,3% par an (+5.400 ménages) entre 2007 et 2011, taux comparable à la moyenne régionale et aux communes de moins de 5.000 habitants. Il a progressé quasiment sur toutes les villes-centres à l'exception de Saint-Tropez et Villefranche-sur-Mer (-14 ménages), mais plus fortement à Fréjus, Saint-Raphaël, Grasse, La Ciotat, Cagnes-sur-Mer, Antibes, Hyères et La Seyne-sur-Mer avec des gains de près de 200 ménages.

EVOLUTION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE ENTRE 2007 ET 2011



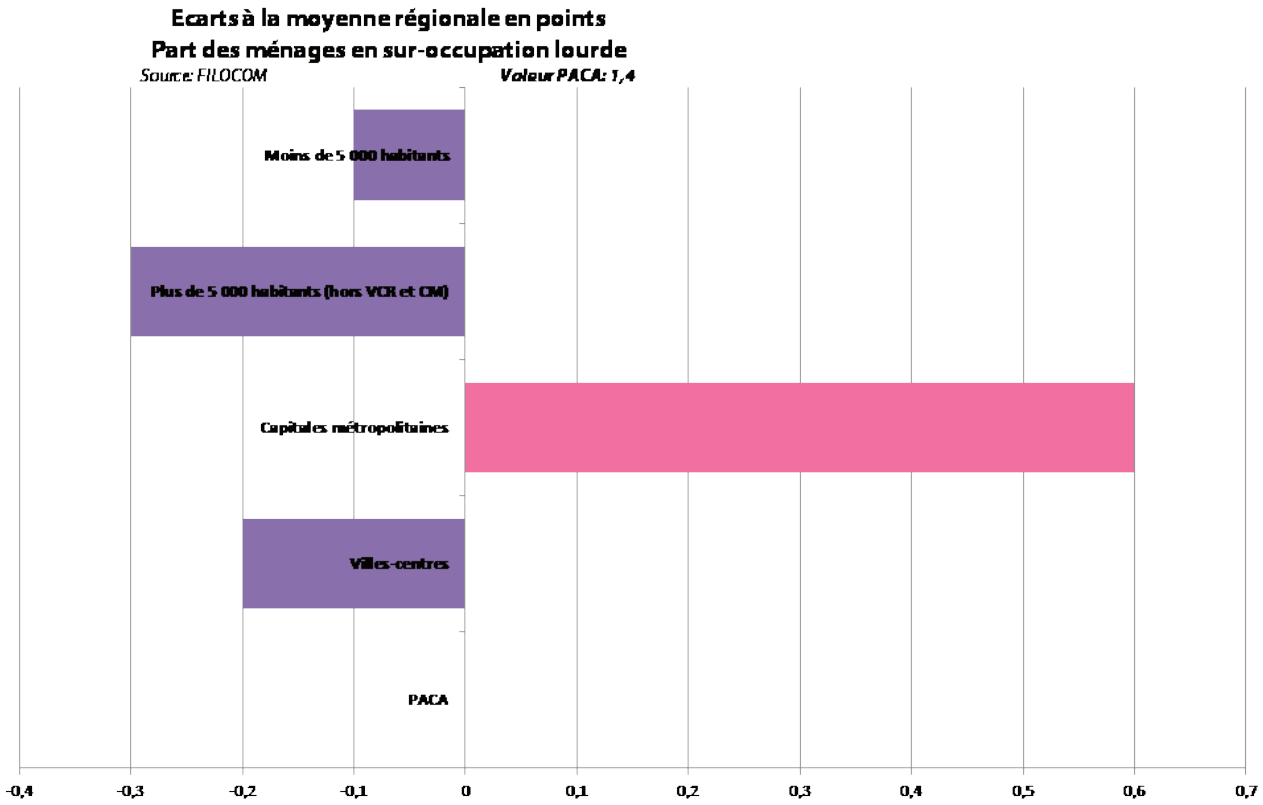
Le nombre de locataires HLM a progressé de 1% par an en 5 ans (+1.000 ménages) ; 0,8 points de plus que la moyenne régionale. A contrario, il a diminué dans certaines villes-centres comme La Seyne-sur-Mer ou La Garde et a progressé dans les villes-centres situées à proximité de Fos-sur-Mer, Fréjus / Saint-Raphaël et d'Antibes.

Concernant les locataires du secteur privé des villes-centres, le taux annuel s'élève à près de 2% (+4.500 ménages), taux identique aux autres territoires excepté celui des capitales métropolitaines, légèrement plus faible.
Le nombre de locataires du secteur privé progresse plus fortement dans les villes-centres autour de l'Étang de Berre, du sud de l'A8 entre le Var et les Bouches-du-Rhône, de l'aire avignonnaise, alors qu'il stagne sur la bande littorale du Var et des Alpes-Maritimes et diminue dans les zones d'Arles / Fos-sur-Mer et Fréjus / Saint-Raphaël.

DES SITUATIONS DE "SUR-OCCUPATION LOURDE" EXISTANTES MAIS PEU PRÉOCCUPANTES DANS LES VILLES-CENTRES

Dans les villes-centres de référence, il semblerait que la part des ménages en "sur-occupation lourde" soit peu élevée : avec près de 10.300 ménages en "sur-occupation lourde" en 2011, cela représente 1,2% des ménages contre une moyenne régionale de 1,4% et 2% pour les grandes villes et près de 3% au niveau national.

Dans certaines villes-centres comme Berre-l'Étang, Tarascon, Cavaillon, Le Muy ou encore Cogolin et Vallauris, la part est plus élevée (supérieure à 2%), tandis qu'elle est extrêmement faible (inférieure à 1%) à Salon-de-Provence, Saint-Martin-de-Crau, Vedène, Gap ou Fos-sur-Mer.



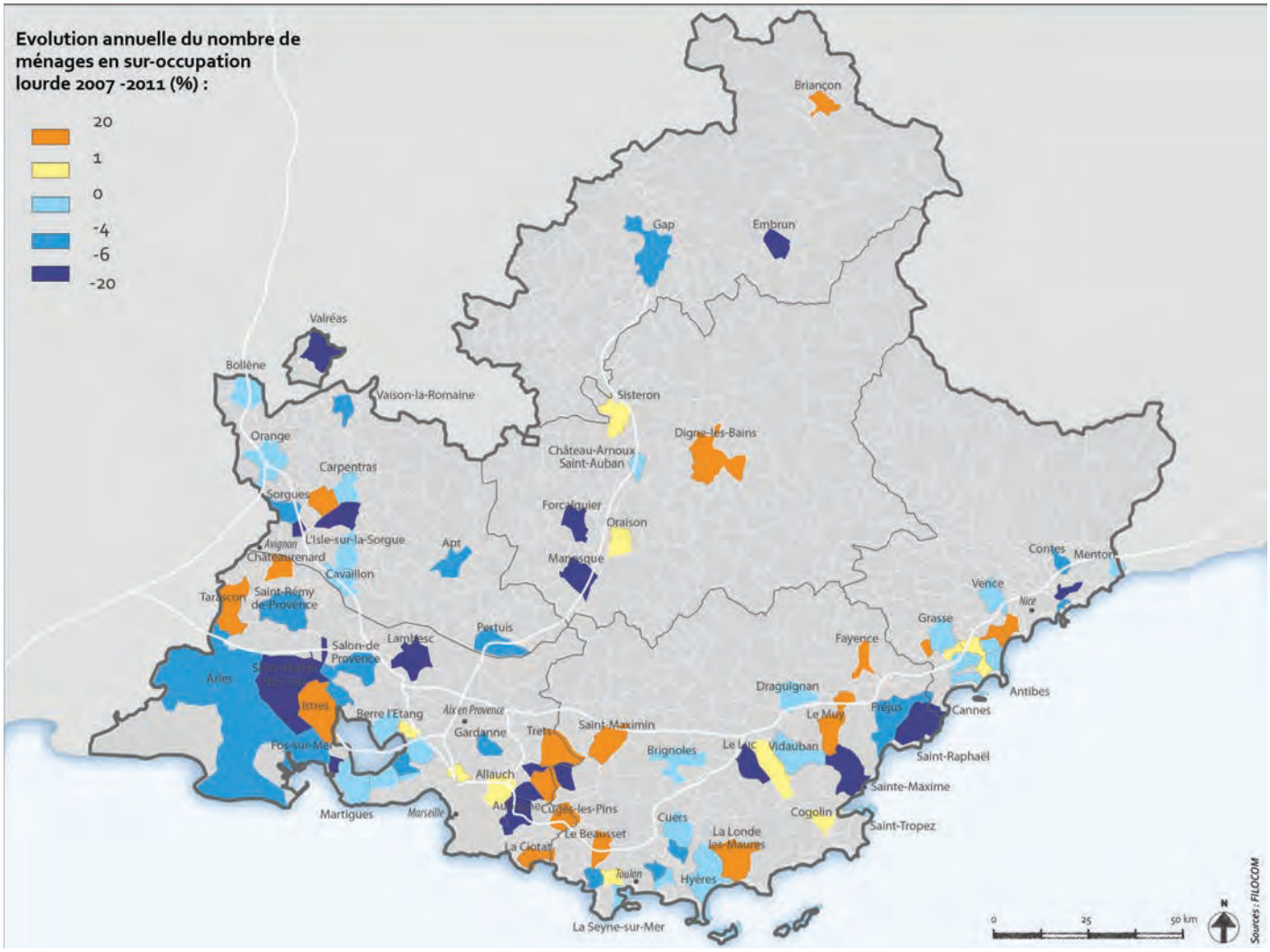
En 5 ans, les ménages en situation de "sur-occupation lourde" diminuent de près de 2% par an, soit 200 ménages en moins, taux annuel comparable à la moyenne régionale.

C'est le cas pour toutes les villes-centres de PACA, excepté quelques communes à l'Ouest du territoire régional comme Châteaurenard et Tarascon, au sud, à La Ciotat, Le Beausset et La Londe-des-Maures, Villeneuve-Loubet et Cagnes-sur-Mer ou encore dans le nord, à Digne-les-Bains et Briançon.

En définitive, en comparaison avec la moyenne régionale, les villes-centres de référence se caractérisent par :

- Un taux de vacance identique de près de 7% mais qui progresse plus rapidement ;
- Un taux de logements autorisés légèrement plus élevé (7,9% contre 7,5%) ;
- Une part des locataires HLM dans le parc total plus élevée (9,6% contre 8,5%) et qui progresse plus vite ;
- Une faible part des ménages en situation de "sur-occupation lourde" identique de près de 1,5%.

EVOLUTION DES MENAGES EN SUR-OCCUPATION LOURDE ENTRE 2007 ET 2011



Données de cadrage (2011)

INSEE

12.605 logements vacants

74.662 logements

FILOCOM

15.885 propriétaires occupants

29.270 locataires du secteur privé

2.725 locataires HLM

1.840 ménages en situation de « sur-occupation lourde »

UNE VACANCE ÉLEVÉE ET QUI PROGRESSE SENSIBLEMENT DANS LES CENTRES-ANCIENS

Comparé aux villes-centres et au reste de la commune, les centres-anciens de référence se caractérisent par :

- Un fort taux de vacance, de près de 17% ;
- Une part importante de locataires du secteur privé mais qui progressent moins vite que celle des villes-centres et de leur périphérie entre 2007 et 2011 ;
- Une part faible de locataires HLM ;
- Des situations de "sur-occupation lourde" plus présentes et qui continuent à progresser, de l'ordre de 1% par an.

Les 30 centres-anciens retenus ont un taux de vacance beaucoup plus élevé comparé à celui des villes-centres et au reste de la commune : 17% contre près de 7% pour les villes-centres et 6% pour le reste de la commune. Les taux de vacance les plus élevés se situent dans les centres-anciens, présentant des signes de dégradation du bâti.

Quatre centres-anciens comme Draguignan et La Ciotat sont concernés par des taux supérieurs à 25% ; 17 centres-anciens comme Ollioules et Arles ont des taux de 15% à 25% ; les autres ont un taux inférieur ou égal à 15% avec des taux beaucoup plus bas dans les communes de La Garde, Menton ou Istres.

En cinq ans, la vacance continue de progresser fortement, de +7,1% par an, soit un une progression moyenne de la vacance de +730 logements par an, contre près de +5,5% pour le reste de la commune. Elle progresse donc sur tous les centres-anciens à l'exception de Briançon (-5,4%/an). Des taux annuels encore plus importants, supérieurs à 10%, sont recensés sur certains centres-anciens comme Vallauris, Salon-de-Provence, Draguignan, La Valette-du-Var et Aubagne.

La baisse de la vacance peut être le signe d'un mouvement de remise sur le marché de logements anciens nécessitant des travaux plus ou moins lourds de réhabilitation et d'une pression forte. Cependant, l'augmentation de la vacance est liée à la dynamique de construction (mises en ventes), des travaux lourds ou à des stratégies patrimoniales des propriétaires.

Concernant l'occupation des logements des centres-anciens, la part des locataires du secteur privé est plus importante que celle observée dans les villes-centres et dans le reste de la commune : 42% des logements occupés par des locataires du secteur privé contre près de 23%. Cependant, dans les centres-anciens, la part des propriétaires (-20 points) et des locataires HLM (-6 points) est beaucoup plus faible que celle des villes-centres et du reste de la commune.

La part des statuts d'occupation diffère selon les centres-anciens. En effet, le centre-ancien de La Seyne-sur-Mer comprend 43% de propriétaires ; près de la moitié des logements dans les centres-anciens de Grasse, Digne-les-Bains, Pertuis et La Garde sont occupées par des locataires du secteur privé ; ceux de Draguignan et Menton comptabilisent près de 15% de locataires HLM.

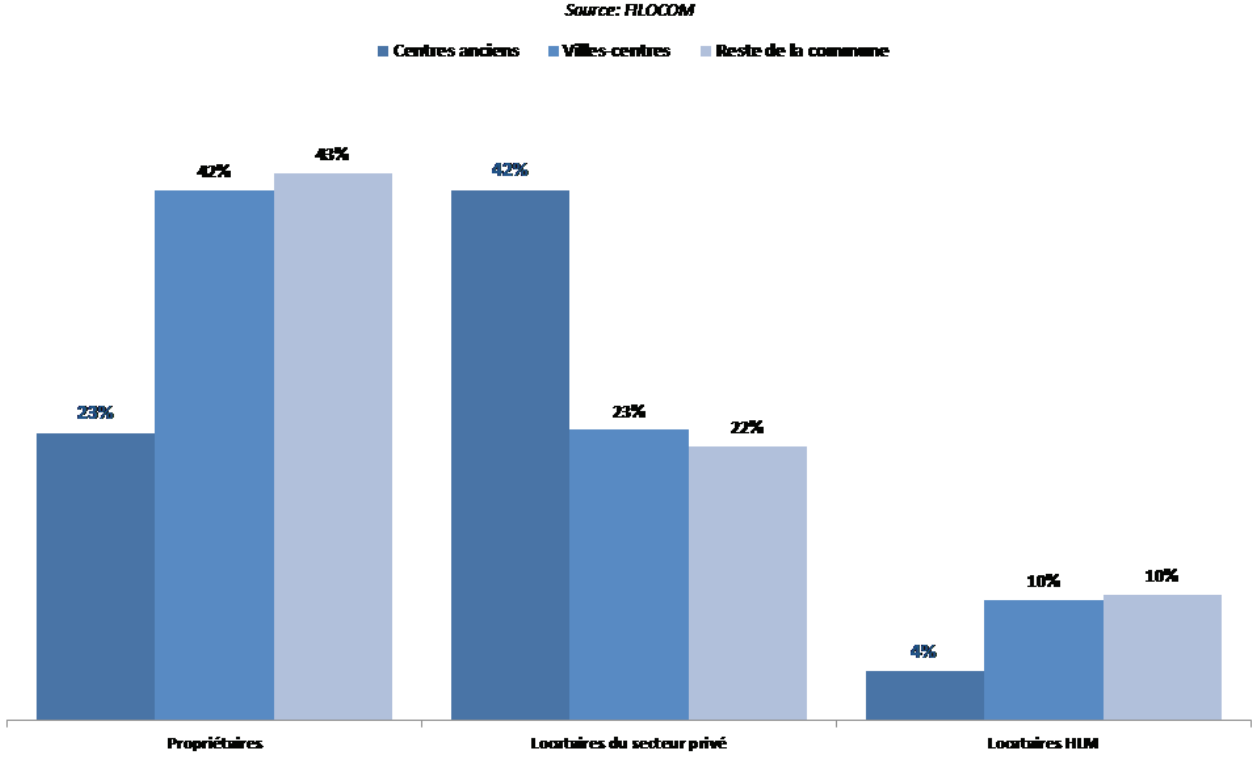
Les 3 statuts d'occupation des centres-anciens progressent moins vite que l'ensemble des villes-centres et le reste de la commune : pour les propriétaires, +0,3%/an contre +1,3%/an ; pour les locataires du secteur privé, +0,9%/an contre près de 2%/an ; pour les locataires HLM, +0,7%/an contre +1%/an.

Les centres-anciens présentent des situations de "sur-occupation lourde" plus importantes que le reste des villes-centres : près de 4% contre 1%. Certains centres-anciens tels que Arles, Gap, Grasse et Digne-les-Bains ont des taux encore plus forts, supérieurs à 7%.

Le nombre de ménages en situation de "sur-occupation lourde" continue à progresser de +1%/an, soit près de 20 ménages, alors qu'il diminue dans les villes-centres (-1,8%/an) et dans le reste de la commune (-2,3%/an). Certains centres-anciens (de Gap, Arles, Orange, Marignane, Martigues, Antibes et La Garde) voient tout de même diminuer le nombre de ménages en situation de "sur-occupation lourde".

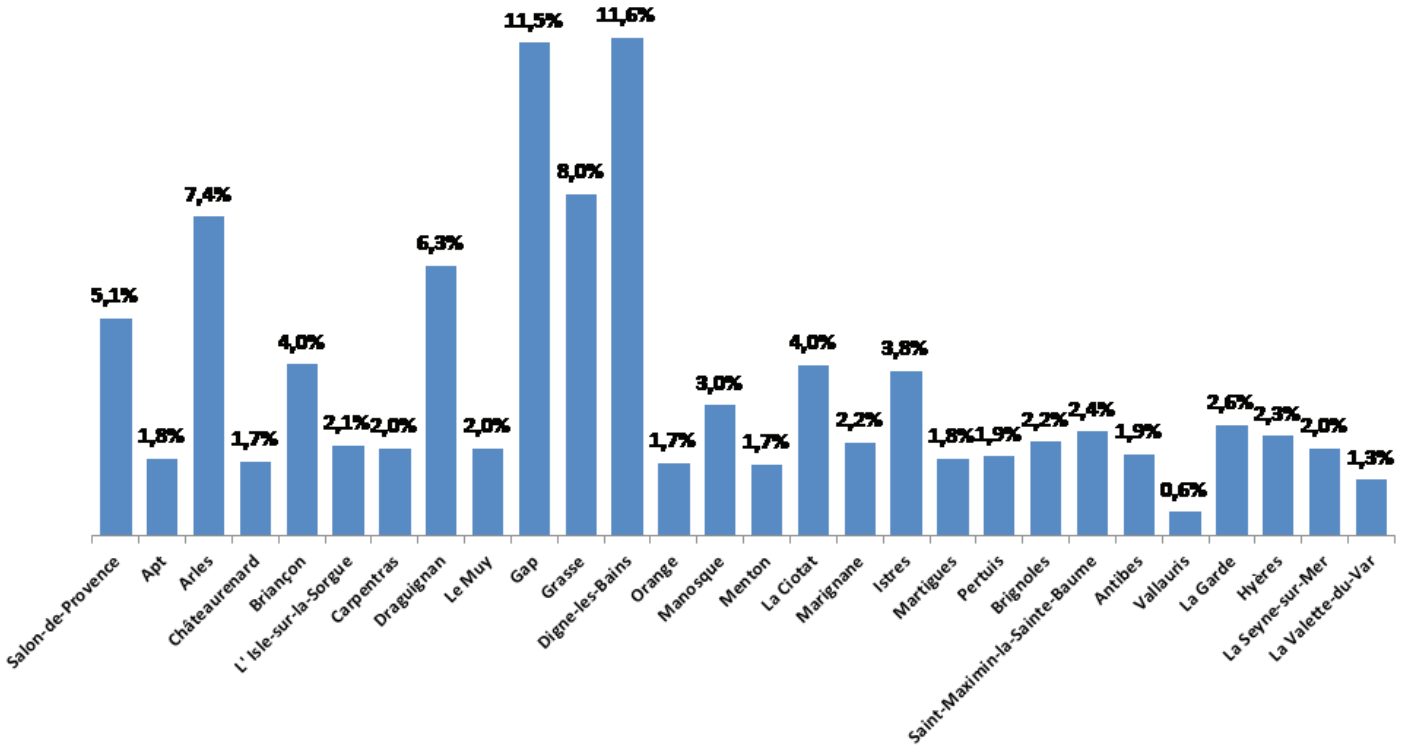
La Part des propriétaires, locataires du secteur privé et locataires HLM dans le parc de logement en 2011

Source: FILOCOM



La part des ménages en "sur-occupation lourde"

Source: FILOCOM



... EN CHIFFRES

LE TAUX DE VACANCE DES CENTRES-ANCIENS, DU RESTE DE LA COMMUNE ET DES VILLES-CENTRES EN 2011

	Taux de vacance des centres anciens en 2011	Taux de vacance des villes-centres en 2011	Taux de vacance du reste de la commune en 2011
La Garde	7,9%	4,6%	4,2%
Menton	8,2%	5,9%	5,4%
Istres	9,4%	5,1%	4,7%
Antibes	9,8%	6,0%	5,3%
Martigues	10,7%	4,5%	3,2%
Briançon	11,1%	7,7%	7,4%
Aubagne	13,4%	7,6%	-
Pertuis	14,0%	8,0%	5,2%
Marignane	14,4%	5,4%	4,6%
L'Isle-sur-la-Sorgue	15,1%	6,4%	4,8%
La Valette-du-Var	15,3%	6,4%	5,0%
Ollioules	15,5%	8,7%	-
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	16,0%	7,0%	4,7%
Arles	16,4%	8,4%	6,7%
Manosque	16,9%	9,1%	7,8%
Châteaurenard	17,1%	8,3%	6,2%
Hyères	17,2%	7,4%	5,5%
La Seyne-sur-Mer	17,9%	8,4%	7,8%
Vallauris	18,5%	8,9%	7,3%
Salon-de-Provence	18,7%	8,8%	7,7%
Le Muy	19,6%	8,0%	4,4%
Apt	20,5%	11,8%	8,8%
Grasse	22,3%	9,4%	8,2%
Orange	23,4%	11,0%	8,7%
Gap	23,9%	8,5%	6,9%
Draguignan	24,0%	10,4%	7,7%
Digne-les-Bains	27,8%	12,6%	9,3%
Carpentras	28,2%	12,4%	9,4%
Brignoles	30,0%	13,3%	8,0%
La Ciotat	31,1%	7,2%	4,3%
TOTAL	16,9%	6,9%	6,1%

LISTE DES INDICATEURS SUR LES VILLES-CENTRES ET CENTRES-ANCIENS

SOURCE : INSEE, SITADEL 2, FILOCOM

	Taux de vacance (2011)	Taux de logements autorisés (2006-2011)	Part des Propriétaires (2011)	Part des locataires du secteur privé (2011)	Part des locataires HLM (2011)	Part des ménages en sur-occupation lourde (2011)
PACA	7,3%	7,5%	41,9%	23,5%	8,5%	1,4%
Villes-centres	6,9%	7,9%	41,8%	22,9%	9,6%	1,2%
Capitales métropolitaines	9,4%	6,4%	37,3%	31,3%	12,8%	2,0%
Plus de 5000 habitants (hors VCR et CM)	4,9%	7,5%	47,6%	19,7%	5,4%	1,1%
Moins de 5000 habitants	6,5%	9,1%	41,9%	19,9%	6,5%	1,3%
Centres_anciens	16,9%	-	22,7%	41,8%	3,9%	3,7%

	Taux annuel d'évolution de vacance (2006-2011)	Gain annuel moyen d'évolution de logements autorisés (2006-2011)	Taux annuel d'évolution des Propriétaires (2007-2011)	Taux annuel d'évolution des locataires du secteur privé (2007-2011)	Taux annuel d'évolution des locataires HLM (2007-2011)	Taux annuel d'évolution des ménages en sur-occupation lourde (2007-2011)
PACA	4,3%	41 271	1,2%	1,8%	0,2%	-1,9%
Villes-centres	5,7%	15 479	1,3%	1,9%	1,0%	-1,8%
Capitales métropolitaines	3,0%	10 626	0,7%	1,2%	-1,3%	-2,4%
Plus de 5000 habitants (hors VCR et CM)	5,1%	5 153	1,2%	2,0%	2,3%	-2,2%
Moins de 5000 habitants	5,0%	10 013	1,4%	2,1%	1,2%	-1,3%
Centres_anciens	7,1%	-	0,3%	0,9%	0,7%	1,0%

	Taux de vacance en 2011	Part des Propriétaires (2011)	Part des locataires du secteur privé (2011)	Part des locataires HLM (2011)	Part des ménages en sur-occupation lourde (2011)
Centres anciens	16,9%	23%	42%	4%	3,7%
Villes-centres	6,9%	42%	23%	10%	1,2%
Reste de la commune	6,1%	43%	22%	10%	1,1%

	Taux annuel de vacance (2006-2011)	Taux annuel des Propriétaires (2007-2011)	Taux annuel des locataires du secteur privé (2007-2011)	Taux annuel des locataires HLM (2007-2011)	Taux annuel des ménages en sur-occupation lourde (2007-2011)
Centres anciens	7,1%	0,3%	0,9%	0,7%	1,0%
Villes-centres	5,7%	1,3%	1,9%	1,0%	-1,8%
Reste de la commune	5,4%	1,3%	2,1%	1,0%	-2,3%

THÈME 5 : COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

La fermeture des commerces et services de proximité est-elle une réalité ?

Des équipements publics sont-ils présents ?

La satisfaction des besoins des habitants est-elle assurée ?

Quel est le niveau de rayonnement de ces communes et de ces centres ?

Avec une très forte densité de commerces et services de proximité (près de 30 pour 1.000 habitants), les centres-anciens apparaissent comme des lieux de "vie", des pôles de proximité qui continuent à jouer un rôle très important en termes d'animation et de vie quotidienne. Bien qu'ils ne représentent plus que 11% de la population de leur commune, ils polarisent plus du tiers des équipements. Les centres-anciens reflètent ainsi le rôle de centralité de leurs communes d'appartenance dont un tiers sont très bien équipées.

Récemment, malgré une tendance au tassement démographique, les villes-centres ont dans l'ensemble connu une dynamique positive sur le créneau de la proximité (+7,4% entre 2008 et 2013). Néanmoins, la dynamique se porte très clairement hors des centres-anciens. En effet, 98% des nouvelles cellules commerciales se sont implantées en "périphérie" et 40% des centres sont engagés dans une logique de dévitalisation.

LES VILLES-CENTRES SONT PLUTÔT BIEN POURVUES EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

En 2013, l'INSEE dénombre plus de 45.600 commerces et services de proximité en PACA. Pour rappel, seuls ont été retenus les commerces et services visant à satisfaire les besoins quotidiens des habitants, dans les domaines de l'alimentation, la santé et les services à la personne, aussi bien dans les centres-villes qu'en périphérie.

Avec un ratio de 9,43 équipements de proximité pour 1.000 habitants, les villes-centres qui concentrent 37% de la population et 40% des emplois de PACA, paraissent relativement bien équipées, juste derrière les métropoles (9,87), et ayant un niveau bien supérieur aux moyennes nationales (7,32) et régionales (9,28). Il convient toutefois de noter que les écarts varient peu entre les différentes strates de communes, seules les communes dites périurbaines (au sens de la typologie énoncée dans la fiche I.1 - Dynamiques périurbaines), paraissent, notamment au regard de leur poids démographique, très sensiblement sous-équipées (taux de 7,96, soit moins 14% par rapport à la moyenne régionale).

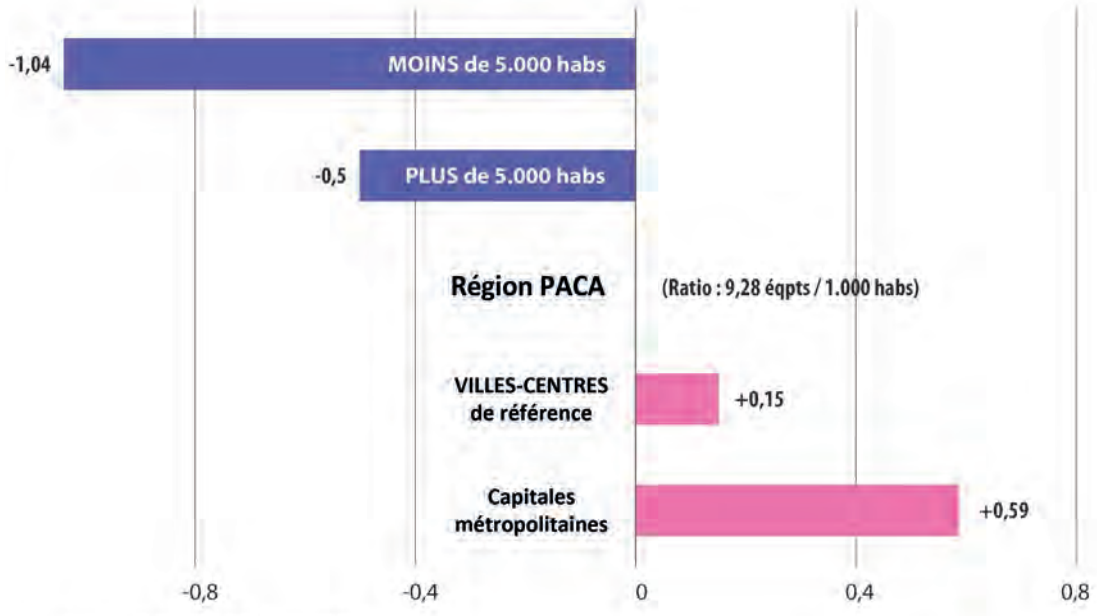
Guide de lecture :

Ce graphique représente les écarts du taux d'équipements en commerces et services de proximité des différentes strates de communes par rapport à la moyenne régionale.

Par exemple : les villes-centres de référence ont un ratio de 9,43 équipements de proximité pour 1.000 habitants, soit +0,15 points par rapport au ratio de la région PACA.

LE TAUX D'ÉQUIPEMENT EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

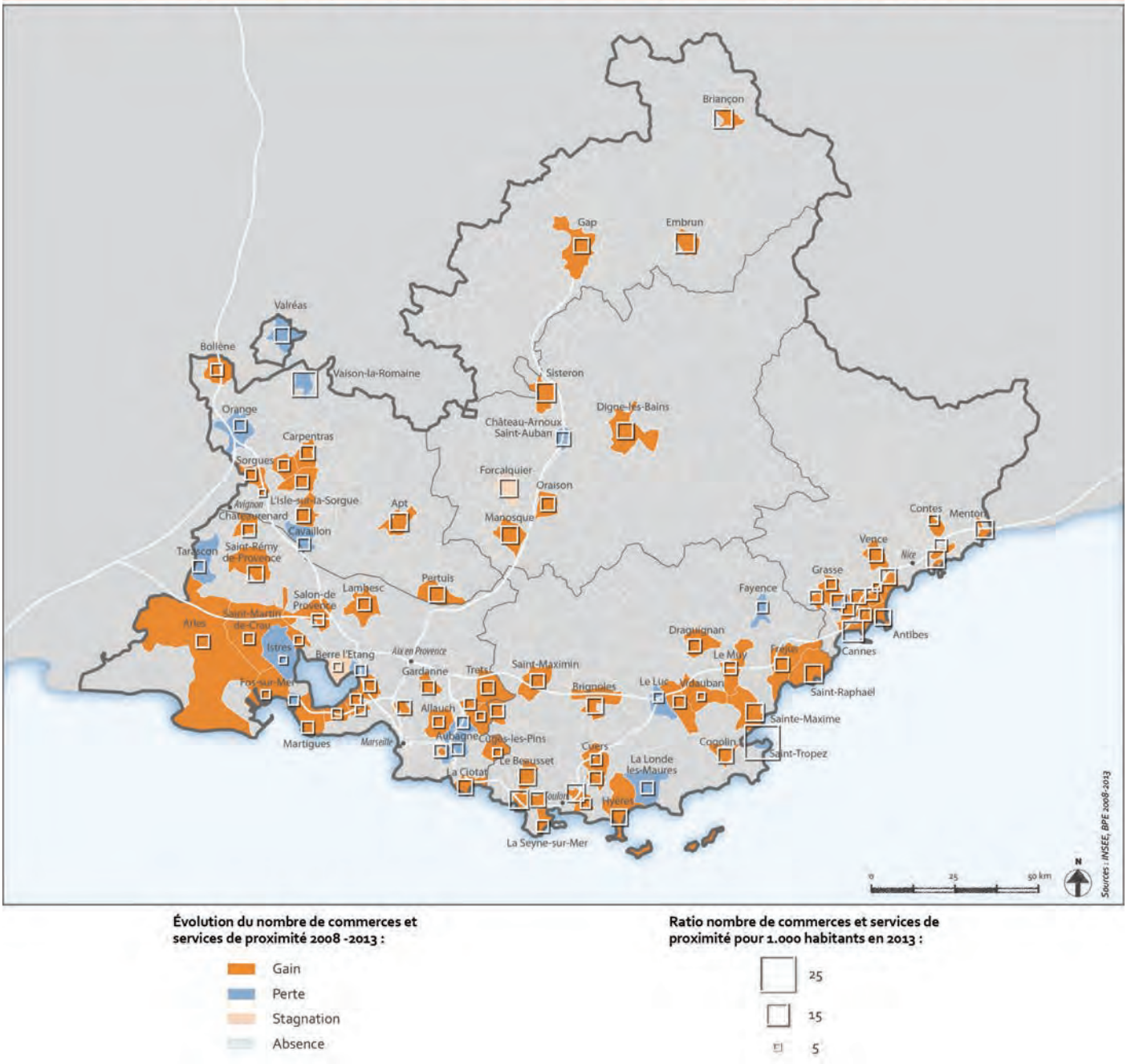
Écarts en points à la moyenne régionale en 2013



Source : INSEE, RP 2011 ; BPE 2013

L'analyse croisée du ratio densité d'équipements de proximité / poids démographique pour les 91 villes-centres de PACA révèle une absence de corrélation entre ces deux variables, ce qui est assez étonnant. D'autres facteurs semblent donc intervenir, comme notamment le niveau de rayonnement touristique qui influence "positivement" ce niveau d'équipement (Saint-Tropez, Vaison, Cannes, Embrun, Briançon…), la fonction de centralité de "proximité" que peuvent exercer certaines communes (Sisteron, Apt, Brignoles, Pertuis…) ou bien encore la situation géographique. En effet, les communes éloignées des grands pôles urbains (Forcalquier, Manosque, Digne, Gap…) apparaissent comme de véritables "polarités" exerçant un rôle important sur ce créneau de la quotidienneté (notion d'aire d'influence). A contrario, de nombreuses villes-

RAYONNEMENT ET DYNAMIQUE DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ



centres, parfois très peuplées, sont moins bien pourvues. C'est notamment le cas des rives de l'Étang-de-Berre (Vitrolles, Marignane, Istres, Berre…), ce qui peut s'expliquer par la structure et l'histoire de ces communes dans lesquelles les centralités "historiques" (peu développées) ont été "rattrapées" par des centralités contemporaines organisées autour de vastes zones commerciales. Cela ne signifie pas que ces communes sont "sous-équipées", mais que l'offre s'organise différemment. D'autres communes présentent aussi un faible niveau d'équipement (Villeneuve-Loubet, Grasse, Fayence…).

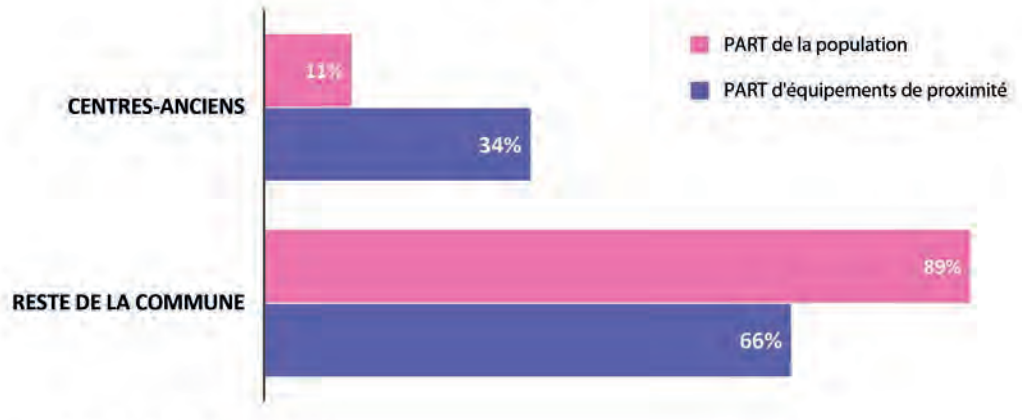
LES CENTRES-ANCIENS, DES PÔLES DE VIE ET DE CENTRALITÉ AFFIRMÉS

Comme nous venons de le voir, les villes-centres apparaissent comme de véritables polarités urbaines qui rayonnent sur un bassin de vie élargi. Leur niveau d'équipement étant important, elles contribuent, pour la plupart, à la structuration de l'armature régionale. Toutefois, au sein de ces communes, comment se comportent les centralités historiques ? L'image "traditionnelle" du centre, avec sa vie de quartier, son animation, ses commerces et services est-elle toujours d'actualité ?

Avec une très forte densité de commerces et services de proximité (près de 30 pour 1.000 habitants), les centres-anciens apparaissent comme des lieux de "vie", des pôles de proximité qui continuent à jouer un rôle très important en termes d'animation et de vie quotidienne. En dépit des extensions urbaines contemporaines, leur offre reste très étoffée sur ce créneau. Au regard de leur poids démographique, ces commerces et services drainent une population extérieure (aire d'influence qui dépasse les limites de ces centralités historiques).

Depuis plusieurs décennies, alors que la croissance urbaine (et démographique) s'est déplacée hors des centres-villes, les commerces ont plutôt bien résisté. A titre d'illustration, alors que les centres-anciens ne représentent plus que 11% de la population de ces communes, ils continuent de polariser plus du tiers des commerces de proximité. Le discours "alarmiste" sur la dévitalisation des centralités historiques est ici nuancé. Néanmoins, tous les centres-anciens ne sont pas logés à la même enseigne.

PART DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET POIDS DÉMOGRAPHIQUE DANS LES 30 VILLES-CENTRES OBSERVÉES EN 2013



Source : INSEE, RP 2011 ; BPE 2013

LES VILLES-CENTRES RENFORCENT LEUR NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

Au cours des cinq dernières années, la dynamique du commerce de proximité a été soutenue en PACA (+6,4% entre 2008 et 2013), une croissance bien supérieure au développement démographique régional.

Alors que près de la moitié des communes de la région sont sur une dynamique "positive" (la plupart se situent sur la bande littorale), 18% voient leur niveau d'équipement diminuer. Enfin, 21% des communes dont la plupart éloignée des grands pôles urbains, ne possèdent aucun commerce de proximité (essentiellement des communes rurales de moins de 1.000 habitants).

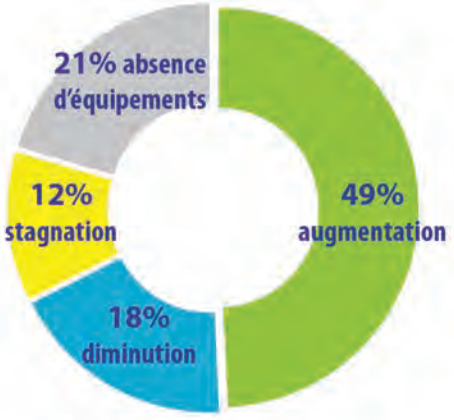
Contrairement aux capitales métropolitaines, ce sont les communes les moins équipées et les plus dynamiques au plan démographique (les communes périurbaines, les moins de 5.000 habitants et les plus de 5.000 habitants hors villes-centres) qui ont vu leur niveau d'équipement augmenter le plus vite (effet de rattrapage).

Cette progression a aussi été particulièrement marquée dans les villes-centres (+1.180, soit +7,4%), malgré une tendance à la stagnation démographique.

On peut distinguer les 91 villes-centres selon 4 catégories :

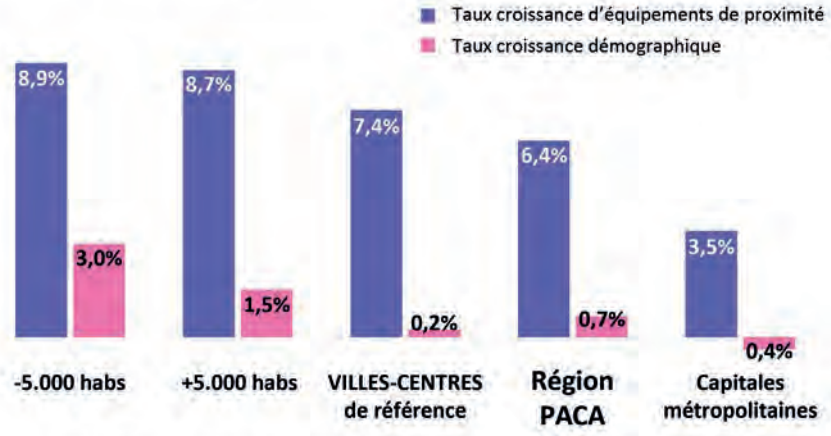
- 38 communes déjà bien équipées en 2008 continuent à en gagner récemment. La plupart de se situent dans des secteurs touristiques (stations balnéaires et de sports d'hiver) ou sont des villes-centres "historiques" (Manosque, Pertuis, Brignoles…) ;
- 37 communes ont un ratio plus faible, mais gagnent des commerces et services de proximité ces 5 dernières années ;
- 5 communes étaient bien équipées en 2008 mais ont connu une "déprise" commerciale ;
- Enfin, 11 villes-centres présentent un faible niveau d'équipement et connaissent un processus de dévitalisation plus ou moins marqué. Une attention particulière devra être portée à ces communes.

DYNAMIQUE DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LES COMMUNES DE PACA ENTRE 2008 ET 2013



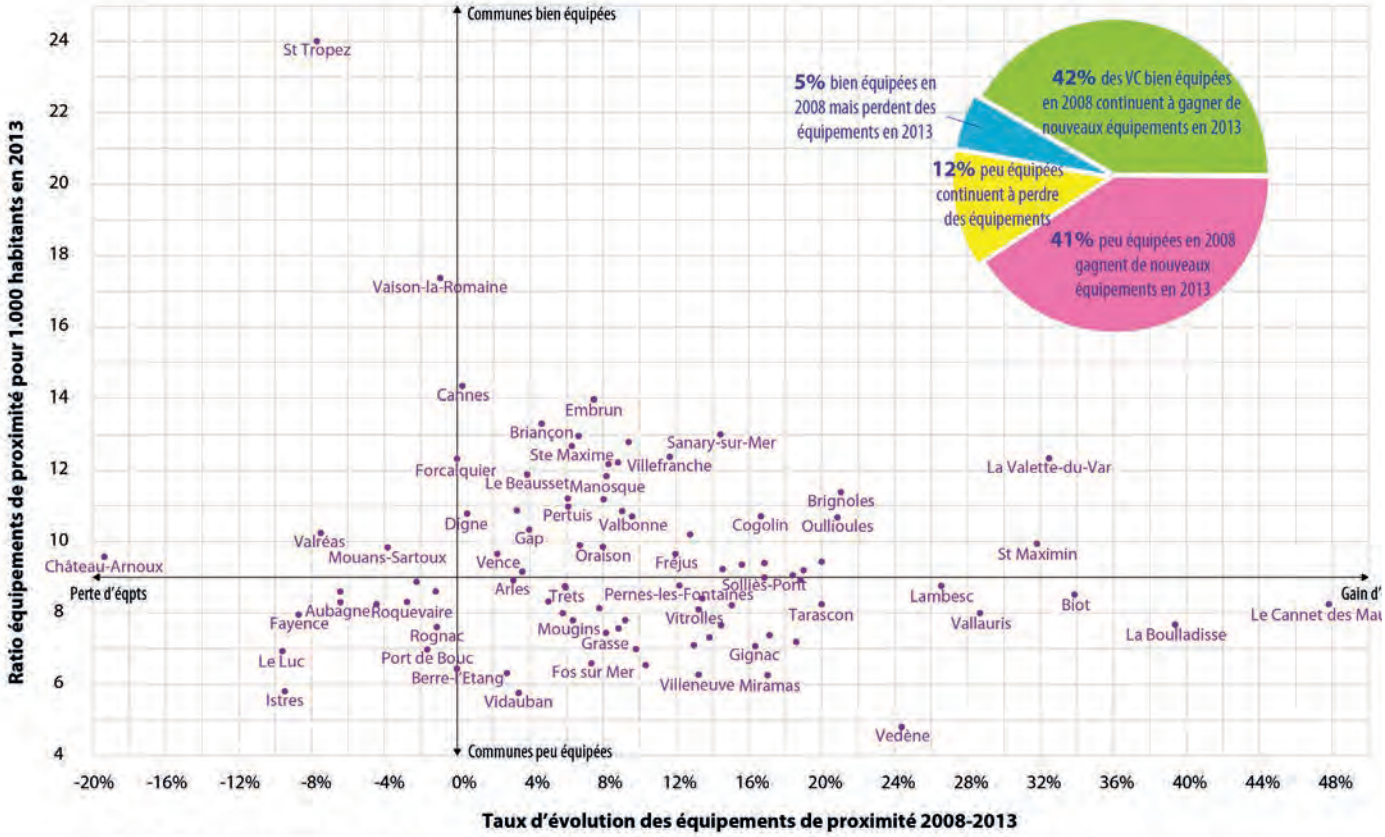
Source : INSEE, BPE 2008-2013

ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2008 ET 2013



Source : INSEE, RP 2008-2011 ; BPE 2008-2013

NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET ÉVOLUTION DES COMMERCES ET SEVICES DE PROXIMITÉ ENTRE 2008 ET 2013 DANS LES VILLES-CENTRES DE RÉFÉRENCE

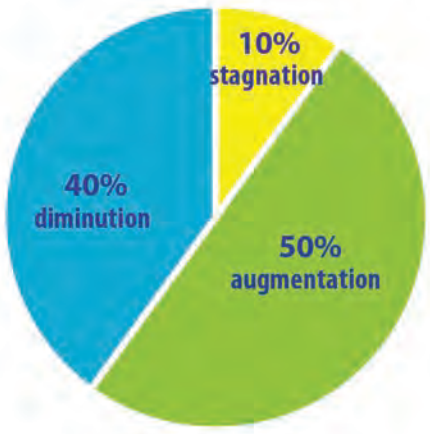


Source : INSEE, RP 2008-2011 ; BPE 2008-2013

MAIS, LA DYNAMIQUE SE PORTE HORS DES CENTRES-ANCIENS

A une échelle plus fine, sur les 30 communes pour lesquelles nous avons pu analyser les centres-anciens, il apparaît clairement que l'amélioration des équipements en termes de commerces et services (sur ce créneau de la "quotidienneté") se porte hors des centres-anciens (+646 équipements, soit une augmentation de 13% entre 2008 et 2013), alors que les centres-anciens en perdent 0,1% pour la même période. Ces chiffres ne prennent toutefois pas en compte les phénomènes de mutation / rotation des commerces existants difficilement mesurables. Par ailleurs, si plus de la moitié des centres gagnent des équipements, 40% s'inscrivent dans un processus de dévitalisation.

L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LES CENTRES-ANCIENS ENTRE 2008 ET 2013



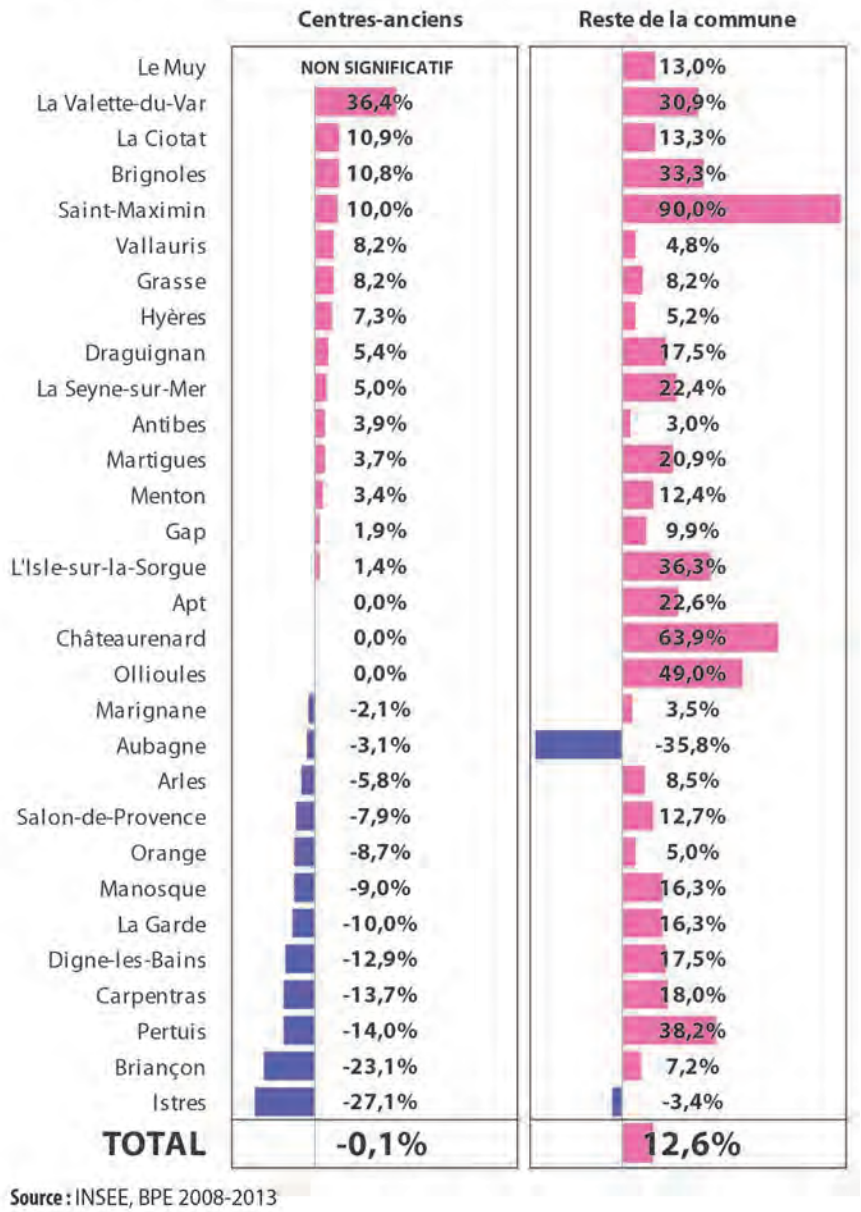
Source : INSEE, BPE 2008-2013

ZOOM sur les centres-anciens qui ont le plus perdu de commerces récemment

Systématiquement, la déprise commerciale de ces centres s'est accompagnée, en parallèle, d'un développement l'offre commerciale dans les quartiers "périphériques" (sur la commune ou à proximité). Les centres-anciens de Briançon, Pertuis, Carpentras ou Digne-les-Bains sont particulièrement concernés.

La croissance "extra-muros" a été très marquée dans certains cas (Pertuis, Ollioules, Châteaurenard, L'Isle-sur-la-Sorgue, Saint-Maximin…). Il est d'ailleurs intéressant de noter que ce processus peut dans certains cas s'accompagner d'un développement des commerces de proximité dans les centres (La Valette ou Brignoles notamment). Une analyse complémentaire serait nécessaire pour tenter d'en comprendre les raisons.

TAUX D'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ENTRE 2008 ET 2013 SELON LEUR LOCALISATION AU SEIN DES VILLES-CENTRES



Source : INSEE, BPE 2008-2013

UNE FORTE DENSITÉ D'ÉQUIPEMENTS SUPÉRIEURS DANS LES VILLES-CENTRES

Alors que les commerces de proximité répondent aux besoins "quotidiens" des habitants, les équipements de niveau supérieur (hypermarché, supermarché, pôle emploi, maternité, urgences et cinéma) contribuent au rayonnement et à l'attractivité des villes. Ils peuvent donc être fréquentés par des non-résidents (aire de chalandise élargie).

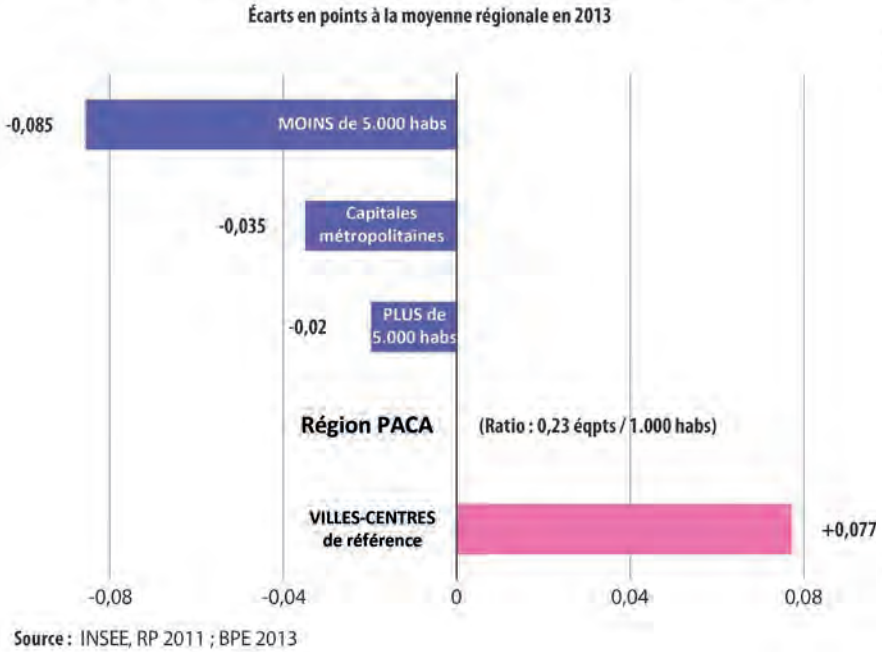
Sachant que le nombre d'équipements retenu est moins important, le ratio est plus homogène. Seules les villes-centres se distinguent par leur niveau d'équipement élevé (0,31, contre 0,26 au niveau national et 0,23 dans l'ensemble de la région). Plus précisément, près d'un tiers de ces communes sont particulièrement rayonnantes (ratio très élevé supérieur à 0,40).

La situation des capitales métropolitaines (ratio très faible de 0,20) est plus atypique mais peut s'expliquer par le fait que la Base Permanente des Équipements (BPE) n'offre qu'un simple recensement du nombre d'équipements, sans idée de "jauge".

Les équipements de la gamme supérieure, qui nécessitent souvent d'importantes emprises foncières, se situent quasi-exclusivement à l'extérieur des centres-anciens, là où le tissu est moins dense. Sur les 272 équipements de ce type recensés en 2013 (uniquement dans les communes pour lesquelles nous avons pu travailler sur le centre, soit 30 communes), 88% se situent en "périphérie". Leur nombre a d'ailleurs tendance à diminuer dans les centres (-18%) et progresse très faiblement dans le reste de ces communes (+4%).

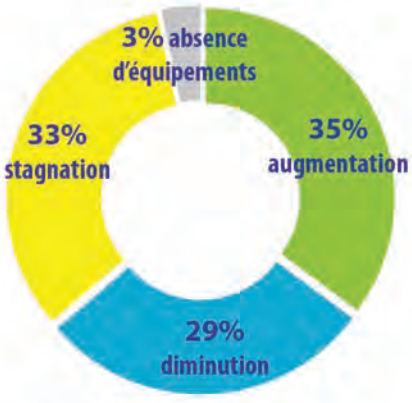
Entre 2008 et 2013, 35% des 91 villes-centres analysées gagnent des équipements supérieurs, 33% ont maintenu leur nombre et 29% en ont perdu. Enfin, 3% ne possèdent pas de commerces et services supérieurs. L'évolution des équipements supérieurs reste faible sur l'ensemble des communes.

LE TAUX D'ÉQUIPEMENT EN COMMERCES ET SERVICES SUPÉRIEURS



Source : INSEE, RP 2011 ; BPE 2013

ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS SUPÉRIEURS ENTRE 2008 ET 2013 DES VILLES-CENTRES DE RÉFÉRENCE



Source : INSEE, BPE 2008-2013

Dans l'armature et la structuration de l'espace régional, les villes-centres se distinguent, pour la plupart, par un dynamisme encore marqué du commerce de proximité, ainsi que par un important rayonnement de leurs équipements dits "supérieurs".

Concrètement, un des enjeux en matière d'aménagement et de développement des territoires pourrait consister à favoriser le développement économique et résidentiel de ces polarités qui ont tendance à structurer un bassin de vie plus large. Leur niveau d'équipement élevé pourrait donc servir de trame, de "charpente", pour asseoir en partie le développement régional.

Plus précisément, les pôles structurants situés en milieu rural ou périurbain pourraient être amenés à jouer un rôle plus important dans l'armature urbaine grâce notamment à un investissement "public" plus marqué.

En revanche, une vigilance accrue devra être portée aux communes et surtout aux centres-anciens en voie de dévitalisation. Un soutien et une priorisation des dispositifs d'aides au "petit commerce" (FISAC…) devront s'accompagner d'une stratégie active en matière de recomposition commerciale de ces centres. Pour cela, la définition de périmètres de préemption commerciale peut constituer une piste d'action intéressante pour lutter contre la vacance. Cela permettrait de favoriser une politique de remembrement des très petites surfaces commerciales. Une réflexion sur le stationnement dans les centres (pour les "consommateurs" comme pour les résidents) devra aussi être engagée.

Enfin, l'effet "concurrence" commerce de centre-ville / zone commerciale paraît indéniable. A cela s'ajoute une tendance récente à la diffusion commerciale le long des axes routiers ou en entrée de ville. La stratégie de revitalisation des centres-villes (qui passe aussi par un renforcement de leur attractivité résidentielle, notamment auprès des familles) devra donc essentiellement s'orienter sur des communes dans lesquelles les zones périphériques sont peu développées (priorisation des aides).

LES VILLES-CENTRES ET LES RÉFÉRENTS DE COMPARAISON
(indicateurs à la date la plus récente et évolution 2008-2013)

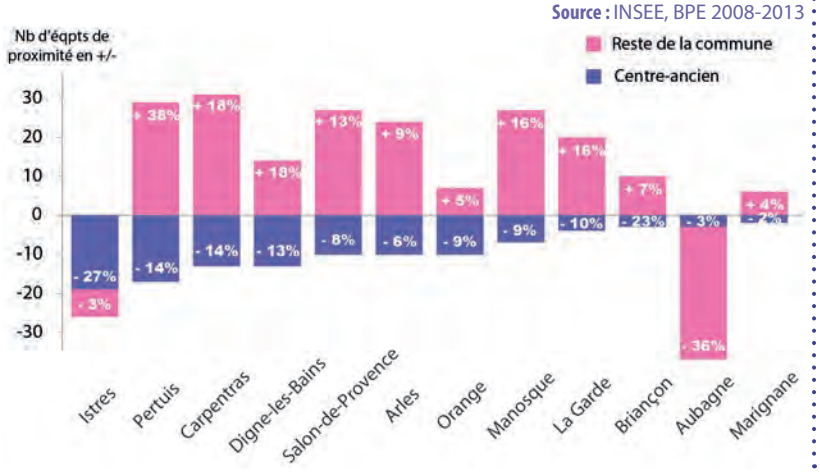
	Nombre d'équipements de proximité en 2013	Ratio équipements de proximité pour 1.000 habs en 2013	Ratio équipements de proximité pour 1.000 habs en 2008	Taux d'évolution des équipements de proximité entre 2008 et 2013 (%)
Villes-centres	**17 103**	**9,43**	**8,80**	**7,4%**
Capitales métropolitaines	15 688	9,87	9,50	3,5%
Région	45 634	9,28	8,78	6,4%
Communes de - de 5.000 habs	6 868	8,24	7,80	8,9%
Communes de + de 5.000 habs	5 975	8,78	8,20	8,7%

Source : INSEE, RP 2008-2011 ; BPE 2008-2013

... EN CHIFFRES

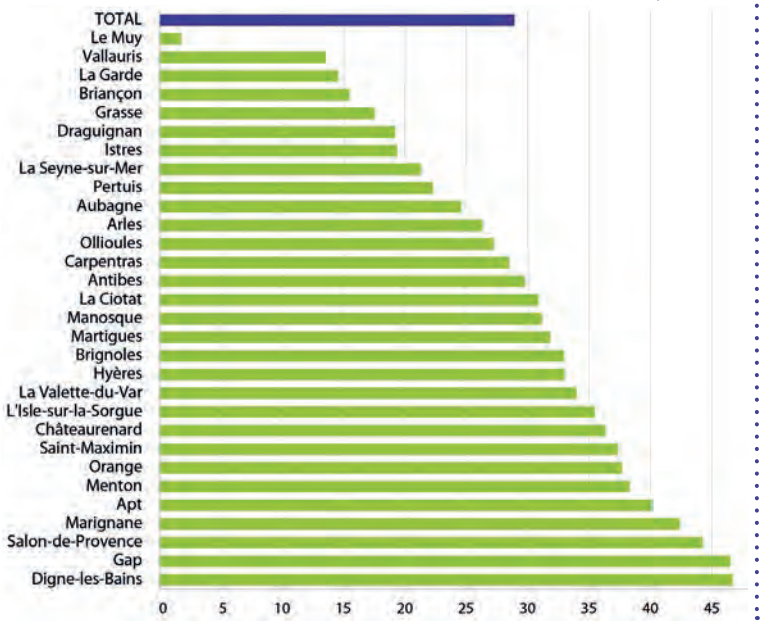
ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ SELON LA LOCALISATION SUR LA COMMUNE (2008 - 2013)

Source : INSEE, BPE 2008-2013



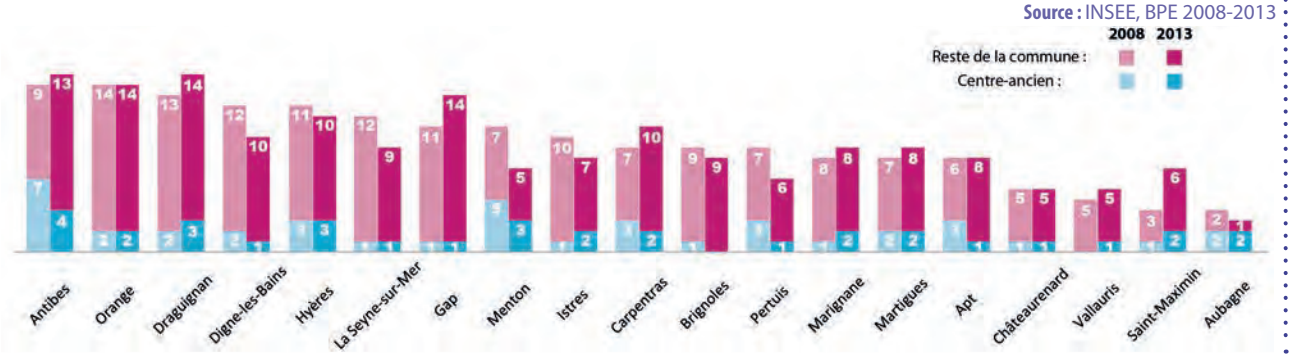
NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ POUR 1.000 HABITANTS DANS LES 30 CENTRES-ANCIENS (2013)

Source : INSEE, BPE 2013



RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS SUPÉRIEURS SELON LA LOCALISATION SUR LA COMMUNE (2008 - 2013)

Source : INSEE, BPE 2008-2013



THÈME 6 : RAYONNEMENT TOURISTIQUE

Quel est le rayonnement touristique de ces territoires ?

Quel lien entre dévitalisation et niveau de "mise en tourisme" ?

A quelques exceptions près, la capacité d'accueil touristique des centres-anciens semble sous-dimensionnée. Ainsi, un tiers des centres ne possède pas d'hôtel et les résidences secondaires sont peu nombreuses. Cela est d'autant plus marquant que leurs communes d'appartenance sont quant à elles bien équipées, s'inscrivant dans la moyenne régionale.

Au cours des dernières années, le renforcement de la vocation touristique de la région s'est traduit par une amélioration de la capacité d'accueil touristique, du fait d'une augmentation sensible du nombre de résidences secondaires. Ce phénomène qui est particulièrement marqué dans les très grandes villes pourrait traduire une réorganisation de l'offre touristique à l'échelle régionale (dans le même temps le nombre d'hôtels et de campings diminue).

Ce phénomène interroge sur la montée en puissance des phénomènes d'investissement touristique et ses incidences sur le fonctionnement du marché de l'habitat, notamment dans les grandes métropoles (offre qui échappe à la demande locale). Cela questionne sur la montée en puissance d'une nouvelle offre forme d'offre touristique entre particuliers (type AIR BNB) qui concurrence de plus en plus l'offre traditionnelle.

LE TOURISME EN PACA, CHIFFRES-CLEFS :

30 MILLIONS DE TOURISTES ACCUEILLIS **CHAQUE ANNÉE**

1ÈRE RÉGION D'ACCUEIL DES TOURISTES FRANÇAIS
DEVANT RHÔNE-ALPES ET ILE DE FRANCE
(Source : DGCIS/enquête SDT)

2ÈME RÉGION D'ACCUEIL DES TOURISTES ÉTRANGERS
APRÈS PARIS-ILE-DE-FRANCE
(Source : DGCIS/enquête EVE)

217 MILLIONS DE NUITÉES EN 2012
(-1,7% PAR RAPPORT À 2011)

DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR SUR L'ANNÉE : **7,2 JOURS**

LE TOURISME EST UNE INDUSTRIE D'EXPORTATION, LES TOURISTES ÉTRANGERS DÉPENSENT
5 MILLIARDS D'EUROS (9 MILLIARDS POUR LES TOURISTES FRANÇAIS)

LIEN WEB : Comité Régional du Tourisme / **www.infotourismepaca.fr**

Symbole d'attractivité et vecteur de développement économique et résidentiel, le tourisme est une activité aux multiples effets induits. Au sein d'une des trois premières régions touristiques de France (avec l'Ile-de-France et Rhône-Alpes), comment se comportent les villes-centres (et leurs centres-anciens) de PACA ? Leur rayonnement est-il important et surtout génère-t-il des effets induits dans d'autres domaines ? Existe-t-il un lien entre dévitalisation et faible niveau de "mise en tourisme" ?

La région PACA possède un patrimoine naturel et culturel exceptionnel marqué par une grande diversité (mer, montagne, grandes villes, parcs naturels). C'est la première région en ce qui concerne les Parcs Naturels Régionaux (Camargue, Luberon, Queyras, Verdon Alpilles et Pré-Alpes) et nationaux (Les Écrins, Mercantour, Port-Cros et Massif des Calanques). 2.200 édifices inscrits ou monuments historiques protégés y sont recensés et 4 sites classés au patrimoine mondial de l'UNESCO (théâtre antique et arc de triomphe d'Orange, centre historique d'Avignon, monuments romains et romans d'Arles, fortifications et citadelle de Briançon, place forte de Mont-Dauphin).

Avec près de 30 millions de touristes accueillis chaque année et une consommation touristique de près de 14 milliards d'euros, le tourisme représente plus de 11% du PIB régional contre 7% au niveau national. Enfin, 148.000 emplois sont liés à la fréquentation touristique (7,5 % de l'emploi total de la région), dont 120.000 emplois salariés directs et 28.000 emplois indirects.

LES COMMUNES DE MOINS DE 5.000 HABITANTS PRÉSENTENT LE TAUX D'ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE LE PLUS ÉLEVÉ

En 2012, la région PACA comptabilise près de 2.900.000 lits touristiques, soit un ratio de 581 lits pour 1.000 habitants. Alors que les villes-centres présentent un taux d'équipement proche de la moyenne régionale, ce sont les communes les moins peuplées qui apparaissent comme les mieux équipées (1.300 lits pour 1.000 habs). L'offre d'hébergement non marchand (résidences secondaires) est particulièrement présente dans ces communes, ce qui explique en partie l'importance du ratio.

En ce qui concerne l'hébergement marchand, la répartition des emplacements de camping et des chambres d'hôtel est variable selon les typologies de communes.

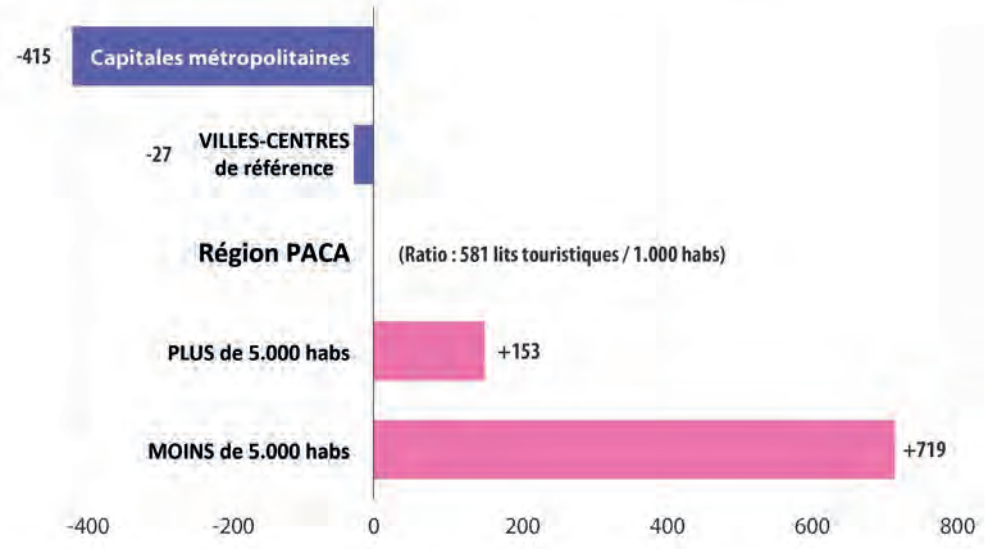
L'offre en chambres d'hôtels est très élevée dans les villes-centres et les capitales métropolitaines (20.200 chambres, soit un ratio de 23 chambres pour 1.000 logements). On observe par ailleurs, toujours dans les villes-centres, un certain équilibre entre l'offre hôtelière (28.000 chambres) et les emplacements de camping (25.000).

Sur les 91 villes-centres étudiées, ce sont surtout les villes balnéaires de la Côte-d'Azur qui ont une importante capacité d'hébergement touristique: Menton (57.900), Antibes (100.400), Cannes (153.700), Saint-Raphaël (86.900), Fréjus (86.300), Sainte-Maxime (48.200), Hyères (52.200)...

L'ensemble du parc hôtelier en région PACA est composé majoritairement de lits touristiques dans les hôtels de 2 et 3 étoiles. La part des hôtels de luxe (4 et 5 étoiles) atteint 30% sur les métropoles ce qui explique en partie par l'accueil d'un nombre important de touristes d'affaires.

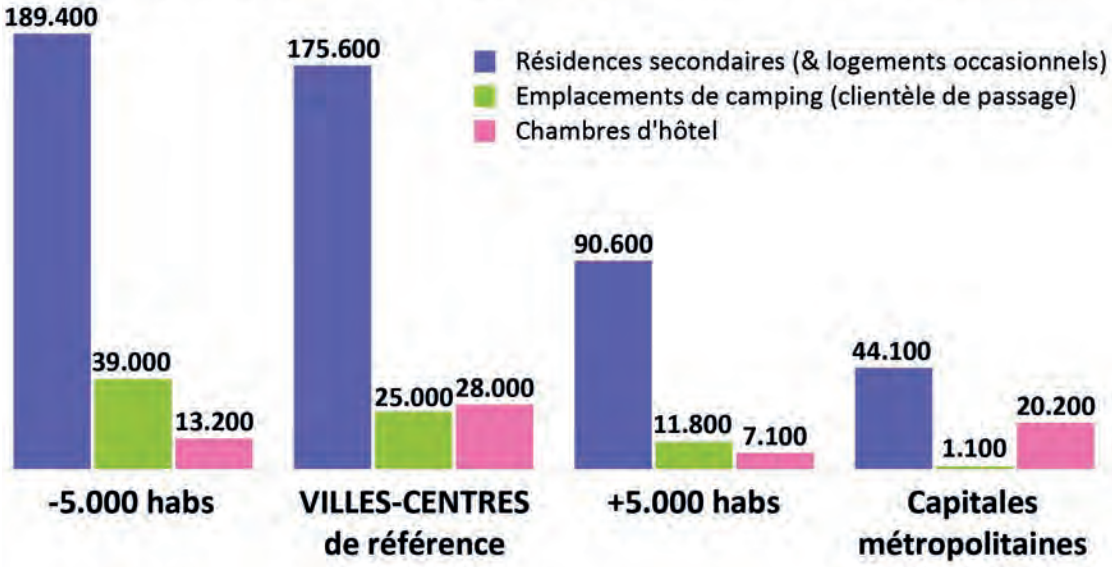
LE RATIO LITS TOURISTIQUES POUR 1.000 HABITANTS

Écarts en points à la moyenne régionale en 2012



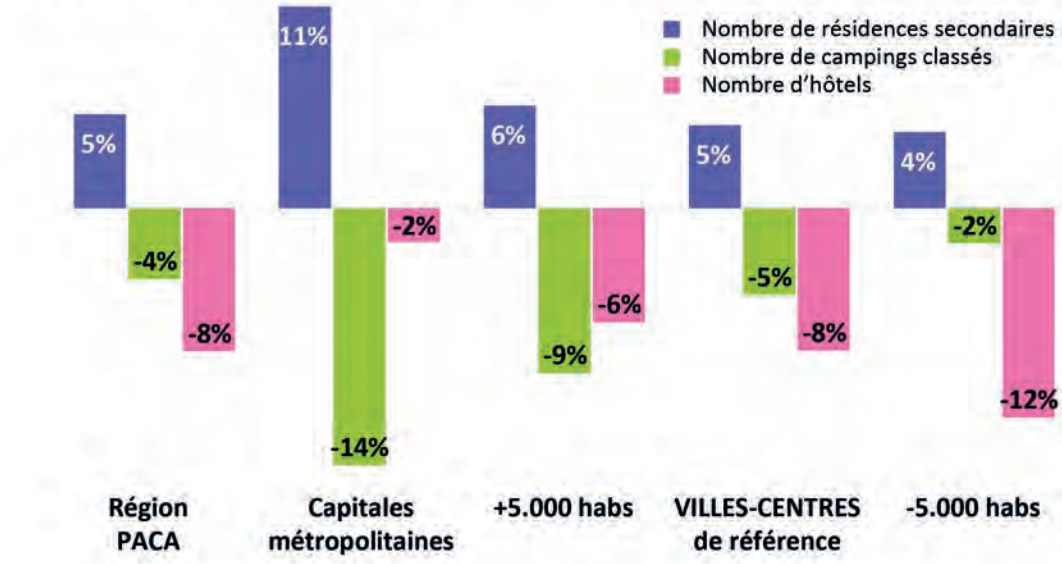
Source : INSEE, DIrection du Tourisme ; RP 2012

STRUCTURE ACTUELLE DE L'ACCUEIL TOURISTIQUE EN PACA



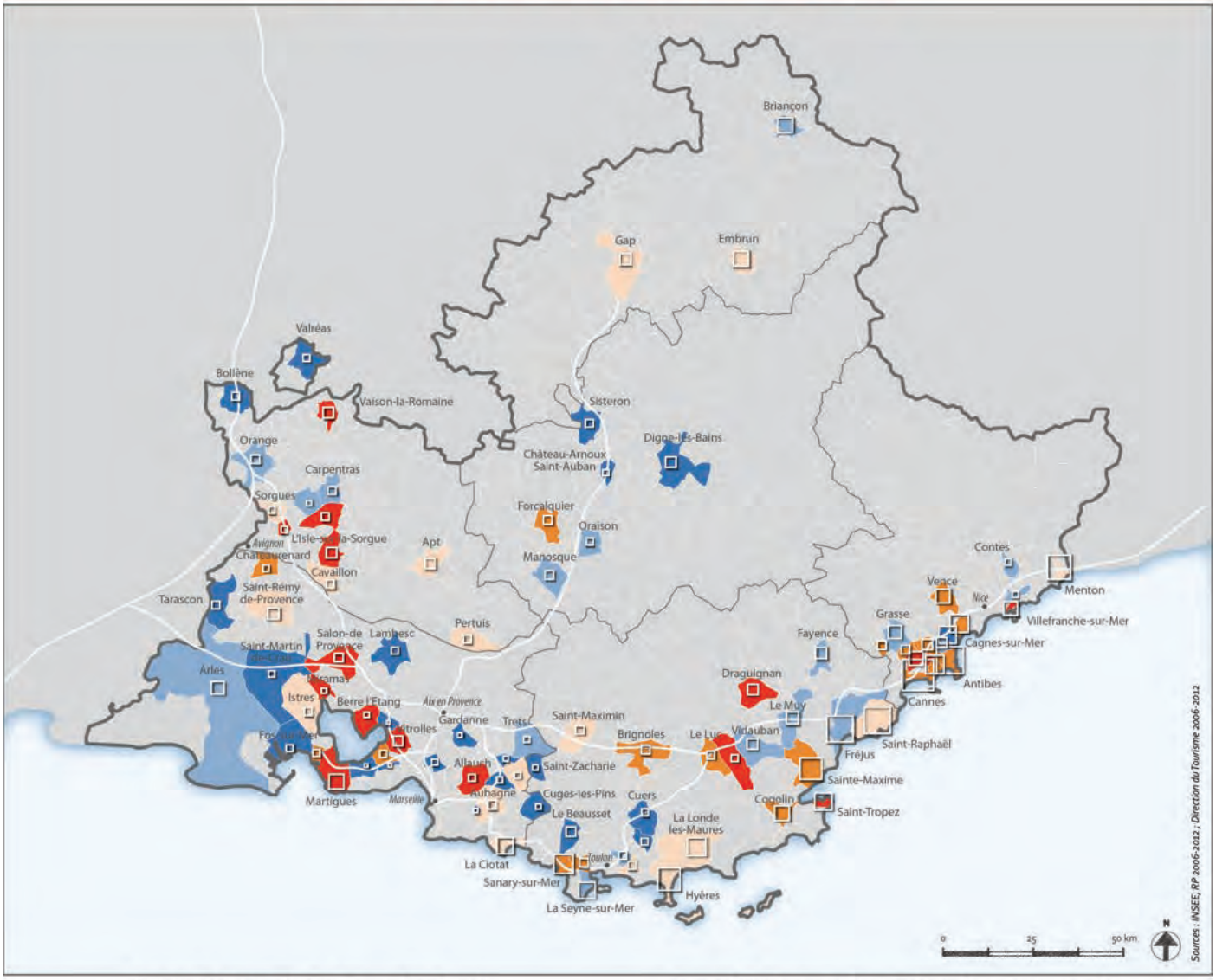
Source : INSEE, RP 2011 ; Direction du Tourisme 2012

ÉVOLUTION DES STRUCTURES D'ACCUEIL TOURISTIQUE EN PACA ENTRE 2006-2012



Source : INSEE, RP 2006-2011 ; Direction du Tourisme 2006-2012

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



Évolution de la capacité d'hébergement 2006 -2012 :

- > 15%
- 5% - 15%
- 0% - 5%
- -10% - 0%
- < -10%

Capacité d'hébergement en nombre de lits touristiques en 2012 :

- 160 000
- 80 000
- 16 000

Le parc en campings de PACA est majoritairement tourné vers les 3 étoiles (39%). Les villes-centres et les communes de moins de 5.000 habitants s'orientent également vers les campings de 3 étoiles alors que les métropoles et le reste de PACA proposent davantage de "haut de gamme".

LA CAPACITÉ D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE LA RÉGION S'AMÉLIORE DEPUIS 2006

Depuis le milieu des années 2000, la capacité d'accueil touristique de la région s'améliore (+109.000 lits, +4%), avec une progression particulièrement forte (+10%) dans les capitales métropolitaines, alors que les villes-centres

s'inscrivent dans la moyenne régionale (+31.000 lits, +3%).

Ce phénomène s'explique exclusivement par une augmentation du nombre de résidences secondaires qui s'observe partout, particulièrement dans les très grandes villes (+11%). Cela pourrait traduire une montée en puissance de phénomènes d'investissement dans des produits touristiques (type résidences de tourisme). Cela pourrait aussi traduire un regain d'intérêt des touristes notamment étrangers auprès de la région. Il est enfin intéressant de noter que ce phénomène a aussi des incidences sur le fonctionnement du marché immobilier (offre qui échappe à la demande locale).

En revanche, il est intéressant de noter que le nombre de campings (-4%) et surtout d'hôtels (-8%) a tendance à diminuer dans la région. Pour les hôtels, ce sont surtout les villes-centres et les communes de moins de 5.000 habitants qui sont les plus concernées (-8% et -12%) alors que les métropoles résistent beaucoup mieux. Ce phénomène pourrait en partie s'expliquer par la montée en puissance d'une nouvelle forme d'offre touristique entre particuliers (type AIR BNB) qui concurrence de plus en plus l'hôtellerie traditionnelle.

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE VARIABLE DANS LES CENTRES-ANCIENS

A quelques exceptions près (Antibes, Menton, Briançon, La Ciotat), les résidences secondaires sont peu nombreuses dans les centres-anciens. Dans le même ordre d'idée, seulement 65 hôtels y sont recensés et près d'un tiers des centres-anciens n'en possèdent aucun. Dit autrement, dans la plupart des cas (sauf pour Arles, Menton, Digne, Orange, Hyères), la capacité d'accueil hôtelière de ces centralités historiques pourrait être améliorée.

Plus précisément, Arles est la ville où la concentration des hôtels sur le centre-ancien est la plus importante par rapport aux autres communes. Toutefois, depuis 2008, leur nombre a diminué.

DES DYNAMIQUES CONTRASTÉES ENTRE CENTRES-ANCIENS ET PÉRIPHÉRIES

Sur l'ensemble des 30 centres-anciens analysés, on peut distinguer quatre catégories d'évolution des résidences secondaires selon leur lieu de localisation :

- 6 communes dont le centre-ancien gagne des résidences secondaires alors que le reste de la ville en perd (Apt, Manosque, Brignoles, Le Muy, etc.) ;
- 8 communes dont les résidences secondaires se développent sur l'ensemble de la ville (Salon-de-Provence, L'Isle-sur-la-Sorgue, Marignane, Antibes, etc.) ;
- 10 communes dont le nombre des résidences secondaires diminue ou stagne dans le centre-ancien et augmente dans les autres quartiers (Draguignan, Martigues, La Garde, Aubagne, Ollioules, etc.) ;
- Enfin 6 communes perdent les résidences secondaires sur l'ensemble du territoire (Pertuis, Digne-les-Bains, Orange, La Seyne-sur-Mer, Grasse et Briançon).

Si la capacité d'accueil touristique globale des villes-centres s'inscrit dans la moyenne régionale, la dynamique récente met en évidence des tendances contrastées. Dans ces communes comme ailleurs, la progression du nombre de résidences secondaires est allée de pair avec un recul de l'hébergement marchand (campings et hôtellerie). Ce phénomène particulièrement marqué dans les capitales métropolitaines pourrait illustrer une recomposition de l'activité touristique (et plus particulièrement de son offre, notamment sur le volet "hôtelier").

En effet, le développement de nouvelles formes d'hébergement entre particuliers rendue possible par la numérisation de l'économie et l'apparition de nouveaux acteurs sur le marché (AIR BNB, location de meublés…) semble concurrencer l'offre touristique traditionnelle. Une réflexion devra être engagée pour mieux appréhender l'impact "économique" de ces nouvelles tendances et éventuellement tenter de les "réguler".

Par ailleurs, le développement récent des résidences secondaires, dont les raisons sont multiples, a des incidences sur le fonctionnement du marché immobilier, car cette offre "échappe" à la demande locale des résidents, notamment dans les plus grandes villes où le marché de l'habitat est souvent très tendu. Cet effet de "concurrence" touriste / résident est un enjeu majeur à prendre en compte dans les politiques de l'habitat.

A un échelon plus fin, la densité de l'offre touristique dans les centres-anciens analysés semble (à quelques exceptions près) sous-dimensionnée. Le potentiel de "mise en tourisme" de ces centralités historiques paraît important, notamment sur le créneau de l'hôtellerie.

Enfin et de façon plus générale, la région a renforcé, au cours des dernières années, une vocation touristique déjà largement affirmée. Cela pose donc la question du modèle de développement économique vers lequel les collectivités souhaitent s'orienter, et plus précisément de l'équilibre à trouver entre économie productive et économie résidentialo-touristique.

LES VILLES-CENTRES ET LES RÉFÉRENTS DE COMPARAISON
(indicateurs à la date la plus récente et évolution 2006-2012)

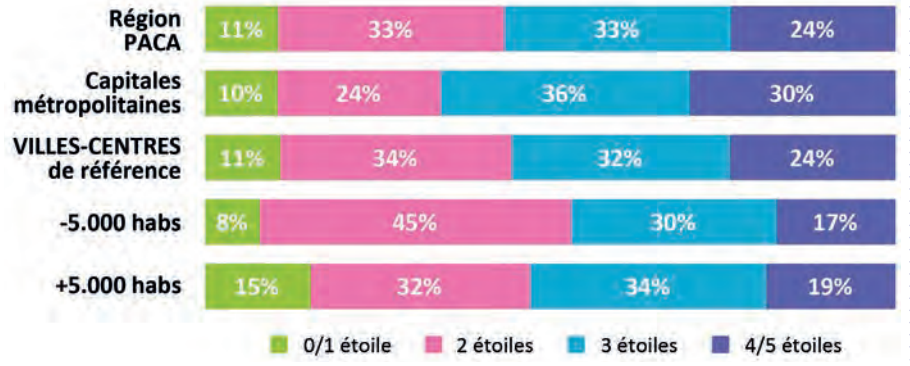
	Capacité d'accueil en lits touristiques 2012	Ratio lits touristiques pour 1.000 habs en 2012	Ratio lits touristiques pour 1.000 habs en 2006	Taux d'évolution de la capacité d'accueil entre 2006 et 2012 (%)
Villes-centres	**1 008 826**	**554**	**549**	**3,2%**
Capitales métropolitaines	264 411	166	151	10,2%
Région	2 866 800	581	573	4,0%
Communes de - de 5.000 habs	1 091 273	1 300	1 348	2,9%
Communes de + de 5.000 habs	502 291	734	728	4,8%

Source : INSEE, RP 2006, 2011 et 2012 ; Direction du Tourisme 2006-2012

... EN CHIFFRES

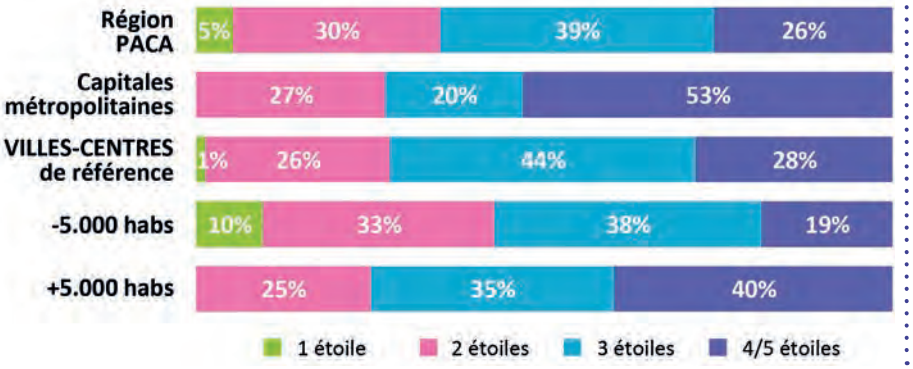
RÉPARTITION DU PARC HÔTELIER SELON LA CATÉGORIE (NOMBRE DE LITS) EN 2012

Source : INSEE, Direction du Tourisme 2012



RÉPARTITION DES CAMPINGS SELON LA CATÉGORIE (NOMBRE DE LITS DÉDIÉS AU CLIENTÈLE DE PASSAGE) EN 2012

Source : INSEE, Direction du Tourisme 2012



THÈME 7 : RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les villes-centres ainsi que leurs centres-anciens sont-ils des polarités économiques et portent-ils la croissance ?

A contrario, observe-t-on des phénomènes de dévitalisation économique ?

Sur le plan économique, les centres-anciens gardent des fonctions de pôle importantes: comme les communes dans lesquelles ils s'inscrivent, ils continuent à concentrer des emplois et des établissements.

Cette situation est toutefois mal-menée et les deux tiers des centres-anciens étudiés apparaissent fragilisés (contre environ la moitié des villes-centres de références au sein desquelles s'inscrivent ces centres-anciens). Bien sûr, on retrouve des situations parfois contrastées entre des centres-anciens clairement engagés dans un processus de dévitalisation (16 centres sur 30 étudiés, dont Orange, Carpentras, Brignoles, Draguignan, Grasse, Manosque et Istres), des centres fragiles, mais stables (7 centres) et des centres qui affichent des signaux positifs sur le plan dynamique (7 centres).

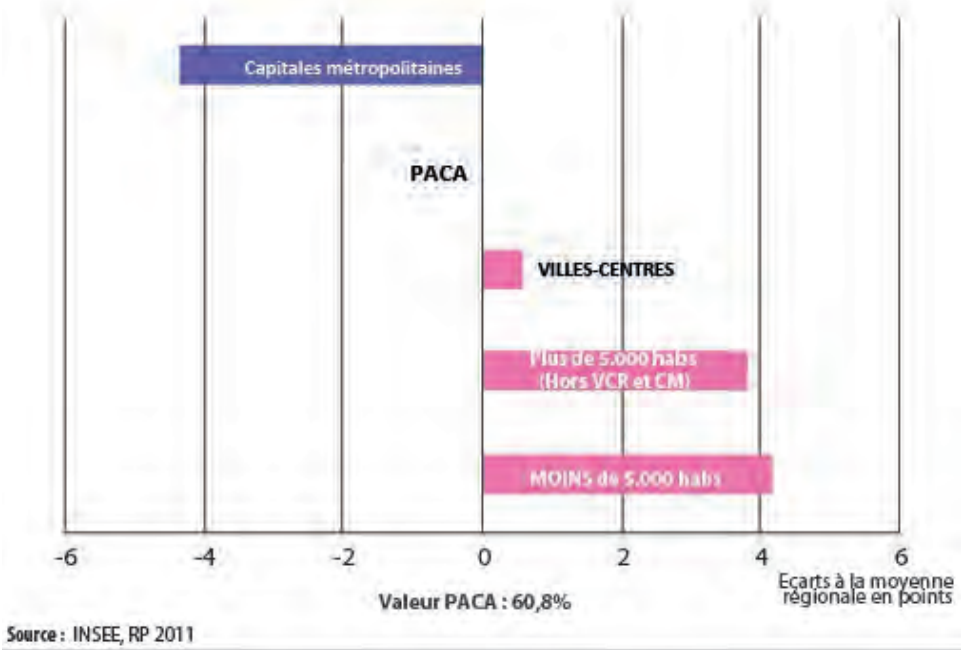
LES VILLES-CENTRES : DES PÔLES EN PERTE DE VITESSE

Les 91 villes-centres de référence concentrent 40% de l'emploi de la Région PACA pour 37% de la population. Ces proportions sont stables depuis 2006. Elles regroupent également 37% des cadres à fonctions métropolitaines et 38% des établissements de la région.

Le taux d'emploi moyen des villes-centres est proche de celui de la moyenne régionale (autour de 61%), mais bien supérieur à celui des capitales métropolitaines (56%), en raison d'une présence proportionnellement plus importante de chômeurs ou d'inactifs (étudiants en l'occurrence) dans ces territoires. Inversement, les communes de plus de 5.000 habitants (hors villes-centres et capitales métropolitaines) et les communes de moins de 5.000 habitants présentent des taux d'emploi supérieurs : 65%. Leurs résidents sont davantage des actifs occupés. Les villes-centres se démarquent surtout par une concentration plus élevée de l'emploi que la moyenne de PACA : 1,09 emplois pour 1 actif occupé (ce qui les rapproche des capitales métropolitaines), phénomène soutenu par un nombre important d'établissements (par rapport au nombre d'habitants) : 0,09. Ces emplois sont comparativement moins "stratégiques" qu'aux autres échelles, ce qui indique que les villes-centres ne parviennent pas à concentrer des fonctions à haute valeur ajoutée, et ce malgré leur rôle polarisateur.

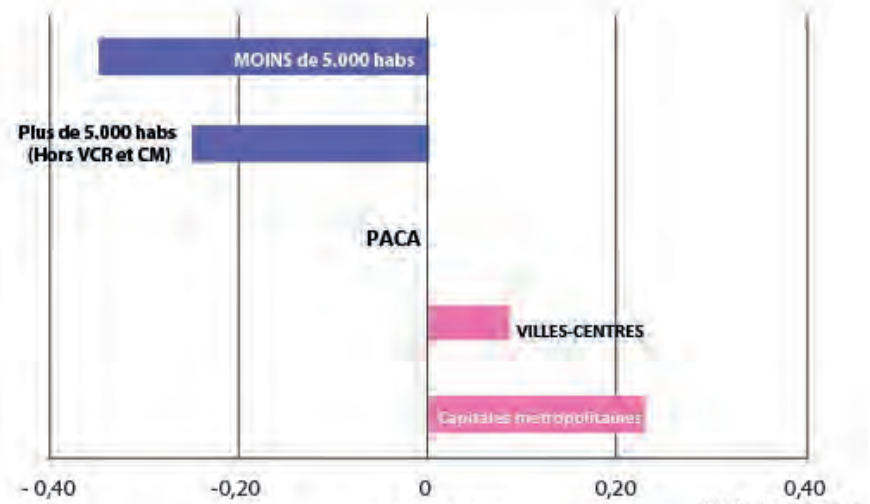
Lorsque l'on compare les villes-centres entre elles, deux groupes de communes présentant des taux d'emploi élevés, c'est-à-dire une faible proportion de chômeurs et d'inactifs, se dégagent : un groupe Sophia-Antipolis composé des communes de la région d'Antibes et un groupe "périurbain Est-Marseille". C'est là également que l'on retrouve les emplois à haute valeur ajoutée, en particulier dans les communes de Sophia-Antipolis. A l'inverse, les villes-centres du Var et des départements non-littoraux ont globalement des parts d'emplois stratégiques faibles.

TAUX D'EMPLOI EN 2011



Source : INSEE, RP 2011

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2011

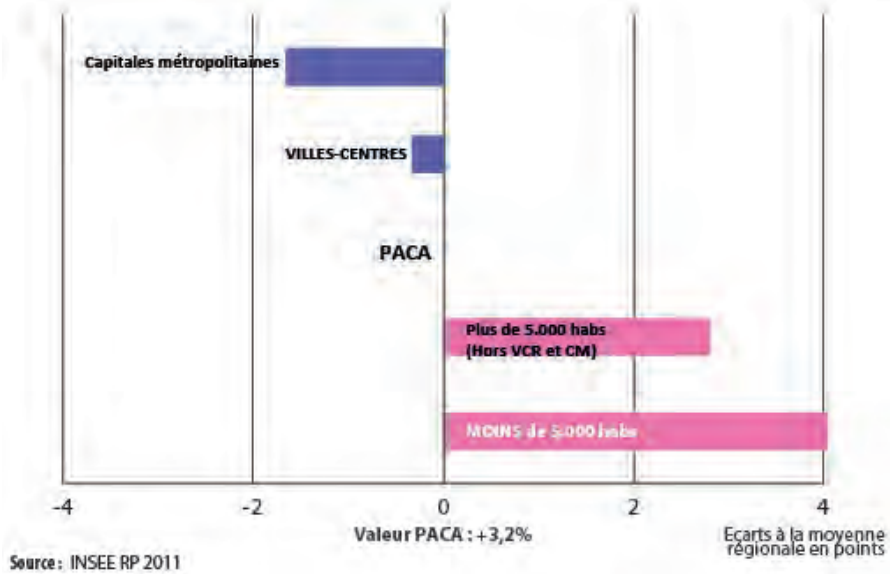


Source : INSEE, RP 2011

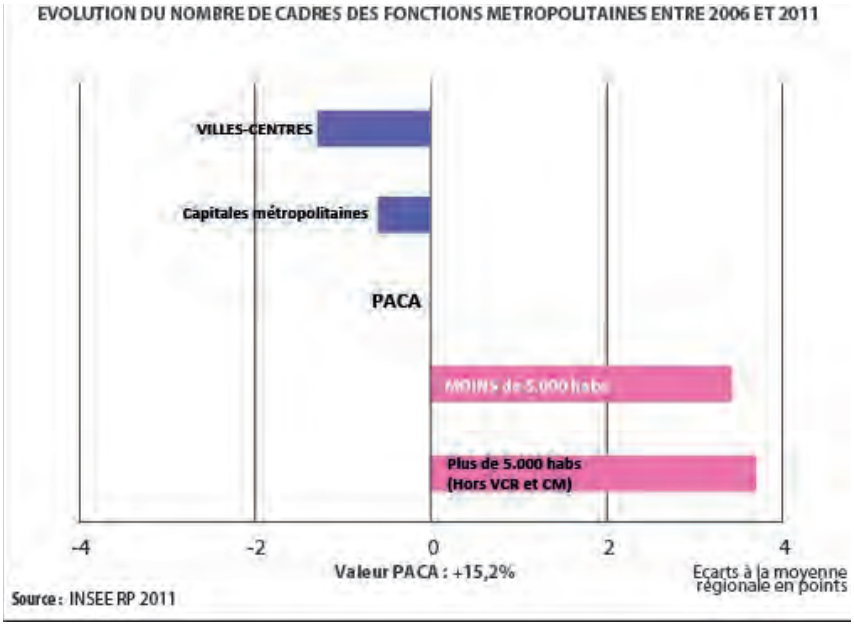
D'un point de vue dynamique, l'évolution de l'emploi est légèrement moins importante qu'à l'échelle de PACA (+3,2% par an entre 2006 et 2011) et surtout bien moins forte que celle des autres communes de plus (et de moins) de 5.000 habitants. Ce développement de l'emploi en dehors des pôles traditionnels est en fait attesté sur l'ensemble du territoire hexagonal et directement corrélé au phénomène de périurbanisation.

Cette plus faible dynamique de l'emploi se traduit également en matière d'évolution des emplois stratégiques : +13,9% pour les villes-centres contre +15,2 % pour PACA entre 2006 et 2011, soit un écart de 1,3 point. Les villes-centres sont aussi moins créatrices d'établissements en 2011 que les autres échelles de comparaison. Elles accumulent ainsi, dans leur ensemble, les signes d'un dynamisme économique en berne.

EVOLUTION DE L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL ENTRE 2006 ET 2011



Source : INSEE RP 2011



UNE SPHÈRE PRODUCTIVE TRÈS PRÉSENTE

L'économie de la région PACA est fortement marquée par la sphère résidentielle. C'est le cas des villes-centres (et des centres-anciens) étudiées. Pour les caractériser et mesurer leur capacité à générer des emplois, nous avons toutefois identifié des spécialisations : productives, présentielles, ou mixtes (cf. Annexe méthodologique).

Au regard de la moyenne régionale, le tissu économique des villes-centres se caractérise par une sur-représentation de la sphère productive (25% de l'emploi salarié privé). Cette caractéristique les distingue fortement des capitales métropolitaines (18% d'emplois dits productifs).

UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE CONTRASTÉE

Les villes-centres de référence présentent des profils très différents, de la spécialisation dans une industrie en déprise, à la commune "technopôle". Quatre classes peuvent être, en définitive, distinguées. Une majorité des villes-centres est regroupée dans les classes présentant des situations de fragilité économique.

• **Industrielles fragilisées** (29 communes) :

Communes très marquées par le secteur industriel (24% de l'emploi salarié privé), elles ont un profil employeur (indice de concentration de l'emploi de 1,3) marqué par un taux élevé d'établissements de plus de 10 salariés (7%). Cependant elles pâtissent d'un taux d'emploi relativement faible (60%) et de parts de contrats précaires supérieures aux moyennes des villes-centres. Ce groupe de communes correspond à celui des communes industrielles au profil socio-économique fragile. Elles se trouvent principalement dans l'ouest de la Région, autour de l'étang-de-Berre et en Vaucluse.

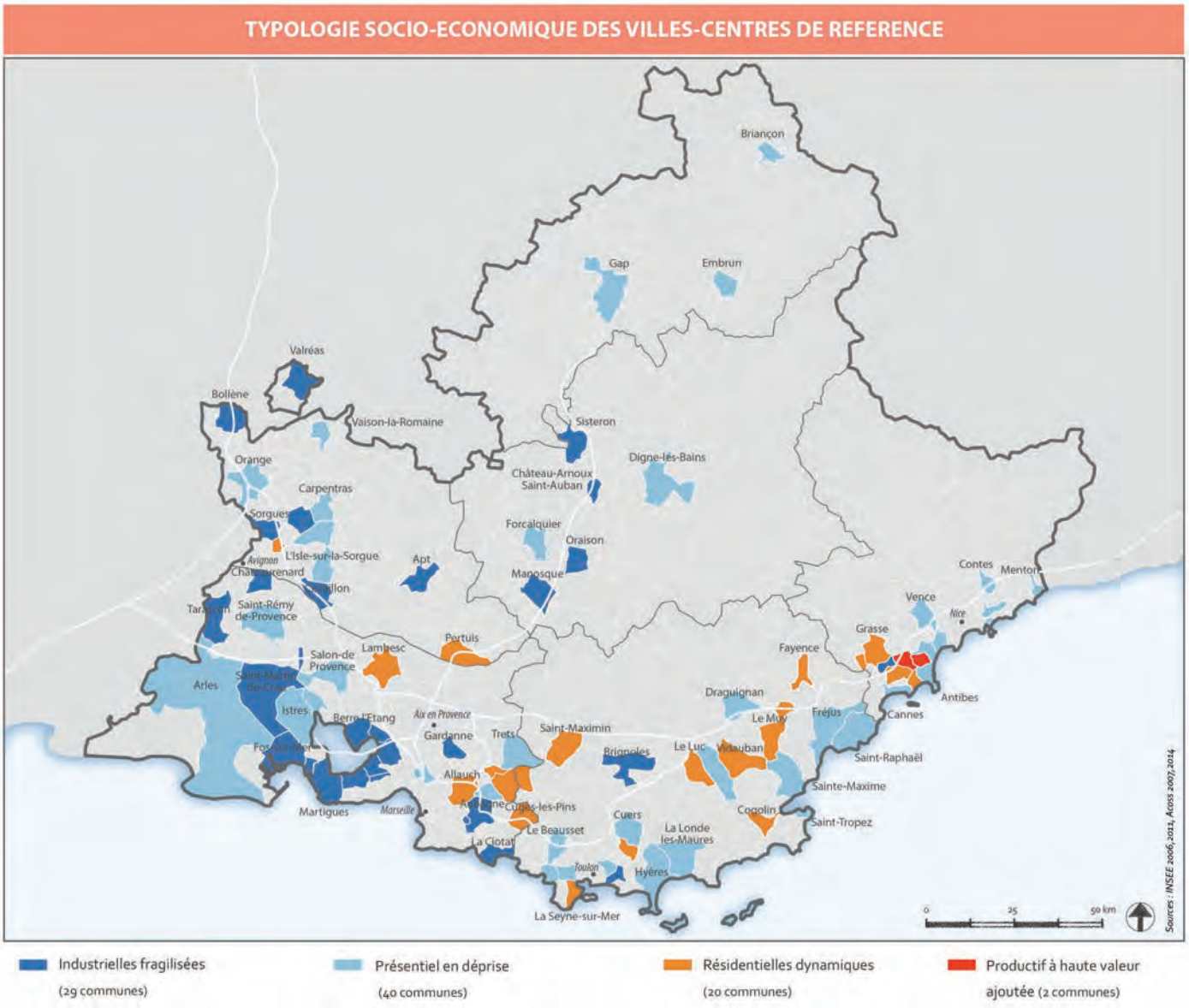
• **Productives à haute valeur ajoutée** (2 communes) :

Cette classe est constituée de deux communes : Biot et Valbonne, très atypiques à l'échelle de PACA (ce qui justifie qu'elles soient mises à part). Elles disposent d'une structure économique

solide, avec un très fort indice de concentration d'emploi (1,84) et une très forte concentration d'établissements (0,17) et axées sur le productif à haute valeur ajoutée (40% de cadres des fonctions métropolitaines dans l'emploi), notamment les activités scientifiques (23% de l'emploi salarié privé). Le commerce n'y représente que 2% de l'emploi salarié privé. Entre 2006 et 2011, ce groupe a vu sa population augmenter de 8% en moyenne et l'emploi au lieu de travail de 11%. Ces communes économiquement solides et dynamiques sont spécialisées dans le productif à haute valeur ajoutée.

• **Présentiel en déprise** (40 communes) :

Communes marquées par l'économie présentielle, avec de forts taux d'emplois salariés dans l'administration publique ou le commerce, elles connaissent une évolution de la population (+1% entre 2006 et 2011) et des emplois (stagnation) en-dessous de la moyenne des villes-centres (respectivement +2% et +3%). Elles présentent un faible taux de création d'établissement et sont les communes qui ont le moins de cadres des fonctions métropolitaines (6%) et qui en attirent le moins (+6%). Elles présentent également des parts de



contrats précaires chez leurs salariés résidents supérieures aux moyennes et voient leurs contrats à temps partiel particulièrement augmenter (+0,4 points entre 2006 et 2011). L'économie de ces communes, fragile, connaît une évolution négative. On retrouve dans ce groupe des communes situées principalement à l'ouest de la région et dans le Var (Arles, Orange, Carpentras, Hyères, Fréjus, Saint-Raphaël notamment).

• **Résidentielles dynamiques** (20 communes) :

Ces communes ont un faible indice de concentration de l'emploi (0,79) et présentent une faible concentration d'établissements (0,08). Cependant, elles enregistrent de fortes évolutions de l'emploi (+9%), des cadres des fonctions métropolitaines (+35%) et de la population (+4%), mais aussi un fort taux de création d'établissements (19%). Ce sont des communes résidentielles (on y retrouve notamment les villes-centres du périurbain situé à l'est de Marseille) dont la dynamique économique est positive.

LES CENTRES-ANCIENS : MIROIRS GROSSISSANTS DES DYNAMIQUES DES VILLES-CENTRES

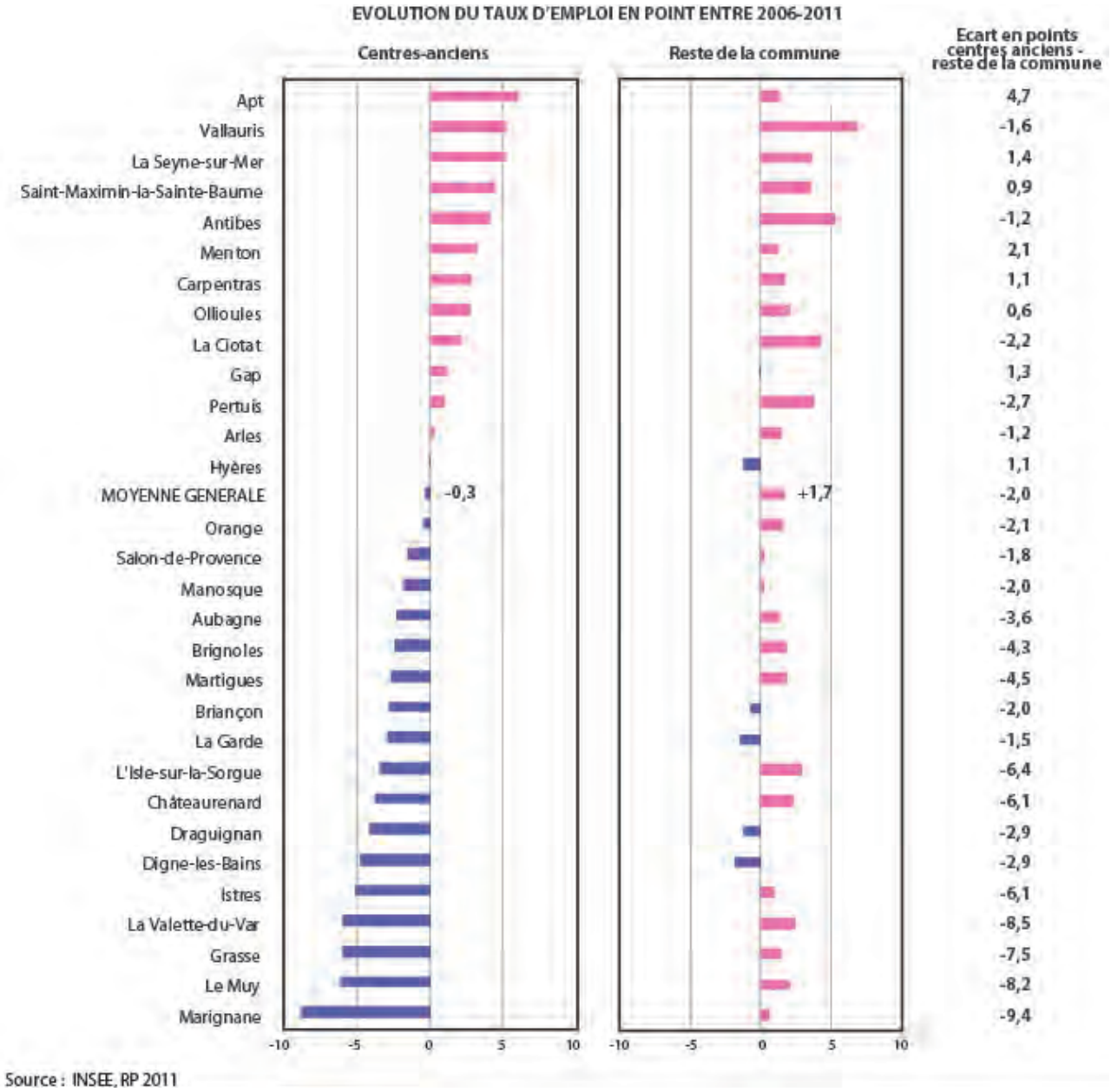
Les centres-anciens ont presque tous des taux d'emploi inférieurs à ceux du reste de leur commune d'appartenance : 57,9% contre 61,9% en moyenne. Ils accueillent en général plus de chômeurs ou d'inactifs, signe d'une fragilité plus marquée.

Sur l'ensemble des centres-anciens, le taux d'emploi a stagné entre 2006 et 2011, quand il a augmenté dans le reste de leurs communes d'appartenance (passant de 60% à 61,5%). Cela pourrait témoigner d'un "déplacement" des actifs occupés dans les quartiers hors-centre. En effet, le nombre d'actifs occupés a diminué dans les centres-anciens, passant de 78.000 en 2006 à 76.000 en 2011 tandis que, sur la même période, il a augmenté dans le reste de leurs communes d'appartenance, passant de 624.000 à 652.000. Ainsi en 2006, l'écart en points entre le taux d'emploi dans le reste des communes et les centres-anciens était de 1,6, tandis qu'il est de 3,6 en 2011.

Les évolutions du taux d'emploi dans les centres-anciens d'une part, et dans le reste de leurs communes d'appartenance d'autre part, sont corrélées. Les évolutions des centres-anciens, tout en allant dans le sens de celles du reste de leur commune, sont particulièrement accentuées lorsqu'il s'agit d'évolutions négatives. Cela renforce leur faiblesse relative. On peut bien sûr repérer des exceptions notables. A Apt ou Menton, les centres gagnent de l'emploi plus fortement que le reste de la commune tandis qu'à Marignane et Grasse, les centres connaissent une fragilisation de la situation de l'emploi alarmante.

LES CENTRES-ANCIENS RESTENT DES PÔLES DE CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE, MAIS CE RÔLE TEND À S'AMENUISER

Les centres analysés ont un tissu économique beaucoup plus dense que le reste de leurs communes (respectivement 0,18 et 0,08 établissements par habitant), ce qui démontre qu'ils conservent un rôle de polarité économique. Néanmoins, à de rares exceptions, la création d'établissements s'établit de manière plus soutenue en dehors des centres-anciens. On retrouve, à l'échelle communale, des logiques bien connues de développement de l'activité en périphérie (quelle que soit l'échelle considérée).



Source : INSEE, RP 2011

D'autre part, plus l'écart est important entre le centre et le reste de sa commune (en matière de taux de création d'établissements), plus le taux de création d'établissements est en faveur du second. De même que pour les établissements et assez logiquement, la concentration de l'emploi salarié privé est plus élevée dans les centres-anciens, ce qui tend à confirmer le maintien de leur rôle de centralité.

Les données disponibles à l'échelle infra-communale ne nous permettent pas de calculer un indice de concentration de l'emploi selon une méthode identique à celle employée à l'échelle de la commune. Nous calculons donc un indice de "concentration d'emploi salarié", en faisant le rapport entre l'emploi salarié au lieu de travail en 2009 (INSEE - CLAP) et les actifs occupés résidents en 2011 (INSEE - RP). Cela nous permet ainsi d'évaluer le caractère "employeur" ou non d'un centre ancien, au même titre que l'indicateur de concentration de l'emploi habituellement mobilisé.

Enfin, les centres anciens se démarquent du reste de leur commune par des parts de salariés du secteur non-marchand beaucoup plus élevées (54% contre 30%), ce qui démontre une diversité d'activité et un rôle publico-administratif plus ancré, tandis que le reste de leur commune est essentiellement axé sur le secteur marchand.

SECTEURS D'ACTIVITÉ ET EMPLOIS QUALIFIÉS : DES PROFILS IDENTIQUES

La répartition des salariés (au lieu de travail) en trois sphères d'activité économiques*, est exactement la même entre les centres-anciens et le reste de leurs communes : 28% dans la sphère industrialo-productive, 49% dans la sphère résidentielle-publique et 23% dans une sphère composite comprenant les secteurs d'activité résidentiels potentiellement exportateurs. En fait, la répartition des sous-secteurs aux deux échelles (centres anciens/reste de la commune) est très fortement corrélée**. Cela signifie que l'orientation économique d'un centre ancien est proche de celle du reste de sa commune.

En détaillant la répartition des emplois salariés en 17 secteurs d'activités économiques, on observe les mêmes équilibres, notamment concernant le commerce : 16% de l'emploi salarié dans les centres-anciens et même pourcentage dans le reste de leur commune. Ce faible écart ne doit pas masquer qu'une grande partie des emplois du commerce a migré depuis longtemps en périphérie, non seulement des centres, mais également des villes-centres, vers de vastes zones commerciales.

Les taux sont également proches lorsque l'on s'intéresse aux "activités scientifiques et spécialisées" (respectivement 19% et 17%), suggérant qu'une part des emplois à haute valeur ajoutée reste dans les centres-anciens. Seul le secteur de l'hébergement/restauration révèle un écart substantiel entre les centres anciens (11% de l'emploi salarié) et le reste de leur commune (7%). On peut penser, pour expliquer ce résultat, que les centres sont davantage à même d'attirer des activités liées au tourisme.

L'analyse en 17 secteurs d'activité révèle également une forte interdépendance entre l'orientation économique des centres anciens et celle du reste de leur commune***. Cela signifie, par exemple, que lorsqu'un centre dispose d'un emploi salarié très orienté sur le secteur du commerce, le reste de sa commune le sera également. L'orientation sectorielle de l'emploi est ainsi essentiellement ordonnée à l'échelle communale.

* Comme nous l'avons fait pour l'indice de concentration de l'emploi salarié, nous proposons ici un découpage de l'activité tripartite "parallèle mais non équivalent" à celui défini à l'échelle communale.

** Coefficients de Bravais-Pearson (r) supérieurs à 0,9 pour les deux premiers secteurs et supérieur à 0,75 pour le troisième.

*** r=0,88 pour l'hébergement/restauration, 0,84 pour les "activités scientifiques et spécialisées", ou encore 0,70 pour le commerce.

DES RÉSIDENTS AUX EMPLOIS PLUS PRÉCAIRES DANS LES CENTRES-ANCIENS

Dans les centres-anciens, 19% des actifs occupés résidants ont un contrat à temps partiel, contre 18% dans le reste de leur commune. Ces taux sont très variables : ils atteignent presque 30% dans les centres de Digne-les-Bains, Carpentras ou

Marignane et même 38% à Briançon (+17 points entre 2006 et 2011).

La différence est marquée entre les centres et le reste de leurs communes concernant le taux de salariés résidants en CDI : 80% contre 85%. Les résidents des centres connaîtraient donc une plus forte précarité de l'emploi. De même que pour les temps partiels, les centres de Briançon, Carpentras, Marignane ou Digne-les- Bains se démarquent par des proportions élevées de contrats précaires, qui ont "explosé" entre 2006 et 2011, à l'inverse d'Antibes, Vallauris ou La Garde.

Les centres-anciens conservent un rôle polarisateur et central du fait d'une concentration des emplois, des établissements et des fonctions publico-administratives. Néanmoins, ce niveau de concentration a globalement tendance à fléchir. De plus, les centres-anciens concentrent davantage de chômeurs et/ou d'inactifs que le reste de leur commune, et l'écart s'est creusé entre 2006 et 2011. La précarité de l'emploi y est plus développée et le fossé continue de grandir.

UNE MAJORITÉ DE CENTRES-ANCIENS TOUCHÉS PAR LA DÉVITALISATION ÉCONOMIQUE

Les centres-anciens présentent des profils qui peuvent être regroupés en 3 classes, toutes relativement fragiles sur le plan économique.

• **Publico-résidentiels stables** (7 centres) :

Ces centres présentent un taux d'emploi plus élevé que la moyenne (moins d'inactifs / chômeurs), en forte augmentation depuis 2006. La précarité de l'emploi des résidents se situe dans la moyenne des centres anciens : taux de CDI de 82%, taux de contrats à temps partiels de 19%. La concentration des établissements (0,25) et les emplois salariés (2,44) y sont élevés.

L'économie y est axée sur la sphère publico-résidentielle (55% de l'emploi salarié privé), notamment l'hébergement/restauration. A ces signaux de bonne santé répond toutefois, le taux de création d'établissements plus faible que la moyenne des autres centres anciens.

• **Fragiles en cours de dévitalisation** (16 centres) :

Dans ces centres, le taux d'emploi est faible (57%) et en forte diminution (-2,5 points entre 2006 et 2011). Le taux de contrats précaires des résidents y est important (seulement 77% de CDI). De plus, les contrats à temps partiel augmentent fortement (+1,6 points). Les concentrations d'établissements (0,17) et d'emplois salariés (1,5) se situent dans les moyennes des centres. L'orientation économique (emploi) correspond à celle de la moyenne des centres-anciens, quoiqu'un peu plus axée sur le productif. Ces centres-anciens sont donc dans une situation socio-économique dégradée et un processus de dévitalisation y est enclenché.

• **Fragiles dynamiques** (7 centres) :

Le taux d'emploi de ces centres est faible (58%) mais en très forte croissance (+2,6 points). La part de contrats précaires est faible (17%) et ils continuent de baisser (-2,5 points). On y observe également une très faible concentration de l'emploi salarié (0,8) et une faible concentration d'établissements (0,13). Mais le taux de création de ces derniers est élevé (19%). Ces centres-anciens présentent donc un profil alliant une fragilité certaine à un dynamisme avéré.

CENTRES ANCIENS ET VILLES-CENTRES : QUELS SIGNES COMMUNS DE DÉVITALISATION ?

Plus des deux tiers des centres-anciens sont dans une situation parallèle à celle de leur commune. Les communes en difficulté (2 classes) abritent l'essentiel des 16 centres-anciens "en cours de dévitalisation". Cela semble indiquer qu'une réflexion sur la revitalisation ne peut se contenter d'un travail à l'échelle des centres-anciens, mais elle doit s'élargir a minima à celle de la commune. Les sept centres-anciens ayant un profil résidentiel stable sont quant à eux situés au sein de communes en difficulté. Ces situations de divergence paraîtraient particulièrement intéressantes à approfondir en mettant cette analyse économique en perspective avec d'autres thématiques et / ou en développant des études de cas.

Typologie en trois classes des centres-anciens analysés

Classe 1	Classe 2	Classe 3
Antibes	Arles	La Ciotat
Apt	Aubagne	La Garde
Briançon	Brignoles	La Seyne-sur-Mer
Digne-les-Bains	Carpentras	Ollioules
Gap	Châteaurenard	Pertuis
Menton	Draguignan	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
Salon-de-Provence	Grasse	Vallauris
	Hyères	
	Istres	
	La Valette-du-Var	
	Le Muy	
	L'Isle-sur-la-Sorgue	
	Manosque	
	Marignane	
	Martigues	
	Orange	

Typologie des centres-anciens et des villes-centres

Typo Centres-anciens / Typo Villes-centres de référence	Classe 1 : Présentiels stables	Classe 1 : Fragiles en cours de dévitalisation	Classe 3 : Fragiles dynamique
Classe 1 : Industrielles fragilisées	Apt	Aubagne, Brignoles, Châteaurenard, Mansoque, Marignane, Martigues	La Ciotat, La Garde
Classe 2 : Productif à haute valeur ajoutée			
Classe 3 : Présentiel en déprise	Antibes, Briançon, Digne-les-Bains, Gap, Menton, Salon-de-Provence	Arles, Carpentras, Draguignan, Hyères, Istres, La Valette-du-Var, L'Isle-sur-la-Sorgue, Orange	Ollioules
Classe 4 : Résidentielles dynamiques		Grasse, Le Muy	La Seyne-sur-Mer, Pertuis, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Vallauris

... EN CHIFFRES

ANNEXE 1 - TABLEAUX DE COMPARAISON VILLES-CENTRES / AUTRES ENSEMBLES DE COMMUNES

LES VILLES-CENTRES DANS LA RÉGION PACA (2006-2011)

Source : INSEE RP et ACOSS

Variable	2006	2011
Population	37 %	37 %
Part de l'emploi total	40 %	40 %

LES VILLES-CENTRES ET LES AUTRES ENSEMBLES DE COMMUNES DE RÉFÉRENCE (INDICATAUERS À LA DATE LA PLUS RÉCENTE) (2011-2013)

Source : INSEE RP et ACOSS

	Indice de concentration de l'emploi (2011)	Nombre d'établissements / nombre d'habitants (2011)	Taux d'emploi en 2011	Part des CFM/emploi au lieu de travail (2011)	établissements de + de 10 salariés (2013)	Taux de création d'établissements (2011)	Part des contrats à temps partiels chez les actifs occupés résidents (2011).	Part des CDI chez les salariés résidents (2011).
Villes-centres	1,09	0,09	61,3%	8%	4,7%	16,6%	17,4%	84,8%
Capitales métropolitaines	1,23	0,085	56,4%	10%	4,8%	16,8%	17,8%	84,4%
Région	1	0,09	60,8%	9%	4,3%	16,8%	17,7%	84,9%
Communes de - de 5000 habts	0,66	0,08	64,9%	7%	2,6%	17,1%	18,9%	84,2%
Communes de plus de 5000 habts	0,75	0,08	64,6%	8%	4,1%	17,2%	17,0%	87,0%

LES SPHÈRES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE (2013)

Source : INSEE RP et ACOSS

Répartition des salariés privés en % (2013).	Ssphère productive	Sphère Présentielle	Sphère Mixte
Villes-centres	25,0%	55,8%	19,2%
Capitales métropolitaines	18,0%	62,3%	19,8%
Région	22,2%	58,7%	19,1%
Communes de - de 5000 habts	23,3%	61,3%	15,4%
Communes de plus de 5000H	24,9%	55,6%	19,5%

LES VILLES-CENTRES ET LES AUTRES ENSEMBLES DE COMMUNES DE RÉFÉRENCE (ÉVOLUTION 2006-2011)

Source : INSEE RP et ACOSS

	Evolution de l'emploi	Evolution des CFM	Evolution de la part du non-présentiel (points)	Évolution de la part des temps partiels dans les contrats des actifs occupés résidents (points)	Evolution de la part des CDI dans les contrats des salariés résidents (points)
Villes-centres	2,90%	13,90%	-0,6	0,1	0,7
Capitales métropolitaines	1,50%	14,60%	-0,75	0,2	0,6
Région	3,20%	15,20%	-0,49	0,2	0,7
Communes de - de 5000 habts	7,20%	18,60%	0,21	0,2	0,5
Communes de plus de 5000H	6,00%	18,90%	-0,16	0,3	1,2

ANNEXE 2 - LES VARIABLES MOBILISÉES POUR LES CENTRES-ANCIENS, LES RÉSULTATS

LES CENTRES-ANCIENS ET LE RESTE DE LEURS COMMUNES (INDICATAUERS À LA DATE LA PLUS RÉCENTE) (2011-2013)

Source :

	Taux d'emploi en 2011	Indice de concentration de l'emploi salarié (2009)	Part des salariés du secteur non-marchand	Nombre d'établissements / nombre d'habitants (2011)	Taux de création d'établissements (2011)	Part des contrats à temps partiels chez actifs occupés résidents (2011).	Part des CDI chez les salariés résidents (2011).
Centres anciens	57,9%	1,54	54,4%	0,18	14,9%	19,3%	79,6%
Reste de la commune	61,5%	0,83	29,9%	0,08	19,4%	17,7%	84,5%

LES SPHÈRES ET SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE:

Source :

	sphère industrialo-productive	sphère residentielle-publique	sphère composite	Commerce	activités scientifiques et spécialisées	Hébergement/restauration
Centres anciens	28,0%	49,5%	22,5%	16,4%	18,7%	11,0%
Reste de la commune	28,4%	48,3%	23,2%	16,1%	16,8%	7,4%

LES CENTRES-ANCIENS ET LE RESTE DE LEURS COMMUNES (ÉVOLUTION 2011-2013)

Source :

	Evolution du taux d'emploi (points)	Evolution de la part des temps partiels dans les contrats des actifs occupés résidents (points)	Evolution de la part des CDI dans les contrats des salariés résidents (points)
Centres anciens	-0,3	0,4	0,9
Reste de la commune	1,7	0,1	0,6

ANNEXE 3 - TABLEAUX DE COMPARAISON VILLES-CENTRES DE RÉFÉRENCE - CENTRES-ANCIENS POUR LES INDICATEURS CORRESPONDANTS

	Villes Centre de référence	Centres Anciens
Taux d'emploi 2011	61,3%	57,9%
Evolution taux d'emploi 06-11 points	1,2	-0,3
Taux de salariés en CDI 2011	84,8%	79,6%
Evolution taux de salariés en CDI 06-11 points	0,7	0,9
Taux d'actifs occupés à temps partiel 2011	17,4%	19,3%
Evolution Taux d'actifs occupés à temps partiel 06-11 points	0,1	0,4
Nombre d'établissement sur nombre d'habitants (2011 pour VCR, 2013 pour CA)	*0,09*	*0,18*
Taux de création d'établissement (2011 pour VCR, 2013 pour CA)	*16,6%*	*14,9%*

ANNEXES

SOURCES MOBILISÉES p.89

INDICATEURS UTILISÉS p.90

CLASSEMENT DES CENTRES-ANCIENS PAR TYPOLOGIE p.92

CHOIX DES INDICATEURS ET DÉMARCHE D'ANALYSE p.94

ZONAGE DES 30 CENTRES-ANCIENS p.106

RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES COMMENTÉES p.122

SOURCES MOBILISÉES

INSEE - Recensement de la population 2006 - 2011

INSEE - Base Permanente des Équipements 2008 - 2013

INSEE - Direction du tourisme 2012

INSEE - Revenus des ménages 2006 - 2010

FILOCOM - 2007 - 2013

DVF - 2009 - 2014

ACOSS - Emploi salarié privé 2007 - 2013

INSEE - CLAP 2009

INSEE - SIRENE 2007 - 2013

INDICATEURS UTILISÉS

1. Attractivité démographique et mobilité résidentielle

La croissance démographique récente
Solde naturel et solde migratoire apparent
Les ménages emménagés depuis - de 2 ans et + de 10 ans

INSEE

Durée d'occupation en résidence principale selon le statut (propriétaire, locataire…)

FILOCOM

2. Profil socio-démographique et dynamiques sociales

Les moins de 20 ans et les plus de 60 ans
Les familles (couples avec et sans enfants)
Les personnes sans emploi de 15 à 64 ans
Les employés / ouvriers et les cadres
Le revenu médian par unité de consommation et les écarts de revenus
Le taux de pauvreté

INSEE

3. Dynamique des marchés immobiliers

Le volume de transactions dans l'ancien (appartements)
Le prix moyen au m² des appartements anciens

DVF

4. Fonctionnement du parc de logements

Le taux de vacance — INSEE

Les résidences principales en sur-occupation lourde
La diversité du parc (propriétaire, locataire HLM et privé) — FILOCOM

Les logements autorisés — SITADEL 2

5. Commerces et services de proximité

Le nombre de commerces et services de proximité pour 1.000 habitants
Les équipements et services de niveau « supérieur » — INSEE

6. Rayonnement touristique

Ratio « lits touristiques » pour 1.000 habitants (résidences secondaires + hôtel + camping) — INSEE

7. Rayonnement économique

Indice de concentration de l'emploi
Taux d'emplois (pour 1.000 actifs résident)
Évolution récente de l'emploi total
Les cadres des fonctions métropolitaines supérieures
Temps partiel et CDI
Taux de création d'établissements
Les établissements de plus de 10 salariés
Indice de concentration des établissements — INSEE

Le dynamisme de l'emploi salarié privé, avec partition présentiel / non-présentiel — ACOSS

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES : CLASSEMENT DES CENTRES-ANCIENS PAR TYPOLOGIE

Onze variables ont été mobilisées en tant que variables explicatives. Six d'entre elles sont d'ordre statique et permettent de caractériser les centres anciens d'un point de vue socio-économique (chômage, revenus, concentration de l'emploi), de l'habitat (vacance des logements) et du niveau d'équipement et services. Les cinq autres variables caractérisent l'évolution des centres anciens dans le temps pour les mêmes thématiques, et permettront d'observer des processus de dévitalisation.

Nous avons d'abord procéder à une analyse en composantes principales pour identifier les principales oppositions entre centres anciens. Les trois premiers axes factoriels concentrent 67 % de l'inertie (axe 1, λ= 32% ; axe 2, λ= 18% ; axe 3, λ= 17%).

Le premier axe oppose les centres anciens davantage favorisés (revenu médian par UC et taux d'emploi plus important) aux centres anciens les moins bien lotis (Chômage et logements vacants importants).

Le second axe oppose les centres anciens plutôt dynamiques (marché immobilier actif, évolution positive du nombre d'équipements de proximité) à d'autres en situation moins favorable, dont la population diminue notamment.

Le troisième axe oppose les centres anciens peu dynamiques (faible équipement de proximité et peu d'emplois) aux centres anciens dynamiques (croissance de la population, marché immobilier actif).

Afin de regrouper les communes en classes homogènes, nous avons ensuite réalisé une classification ascendante hiérarchique, sur la base de l'ACP présentée.

Elle permet de distinguer 3 classes :

- Classe 1 : Dévitalisation marquée
- Classe 2 : Fragiles stables
- Classe 3 : Contrastés avec dévitalisation

Caractéristiques des classes de centres-anciens

Indicateurs	Moyenne "dévitalisation marquée"	Moyenne "fragiles stables"	Moyenne "contrastés avec dévitalisation"	Moyenne centre-ancien
Taux d'emploi 2011	52%	60%	57%	58%
Taux d'évolution de la population 2006-2011	1%	-1%	-10%	-2%
Taux de chômage 2011	28%	18%	24%	21%
Évolution du taux de chômage en points 2006-2011	5,1	-0,1	4,9	1,9
Taux de logements vacants 2011	23%	13%	23%	17%
Évolution du taux de vacance en points 2006-2011	3,3	3,4	8,7	4,2
Indice de concentration de l'emploi salarié 2009/2011	1,65	1,48	1,65	1,54
Revenu médian par unité de consommation 2010	10.765	15.261	13.379	13.541
Taux d'évolution du nombre d'équipements 2008-2013	-3,0%	-3,3%	11,2%	-0,7%
Nombre d'équipements pour 1.000 habitants 2013	30,8	27,7	31,3	28,9
Part des transactions immobilières annuelles entre 2009-2011	1,7%	2,1%	2,6%	2,1%

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES : CHOIX DES INDICATEURS ET DÉMARCHE D'ANALYSE

1. Attractivité démographique et mobilité résidentielle

La première approche permettant de faire état de la dévitalisation des villes-centres et des centres-anciens retenus consiste à analyser la démographie et plus particulièrement son évolution récente, ainsi que la mobilité résidentielle. Sommes-nous face à des communes et des centres-anciens en perte d'habitants ? Dans le cas de progression, quelle en est la cause (naturelle ou flux migratoire) ? La durée d'occupation des logements est-elle similaire à la moyenne constatée à l'échelle régionale ?

Afin de juger de l'attractivité démographique et de la mobilité résidentielle, deux sources de données sont exploitables : l'INSEE et FILOCOM. Concernant l'INSEE, à l'échelle communale, nous avons pu analyser et comparer la croissance démographique récente (2006-2011) des 91 communes centres de la Région ainsi que la cause de cette croissance (ou baisse de la population), à savoir si cela provenait du solde naturel ou du solde migratoire apparent (positif ou négatif). A l'échelle des 30 centres-anciens, une analyse de l'évolution de la population a été menée, ainsi que l'ancienneté des ménages installés (depuis moins de 2 ans et plus de 10 ans) afin de juger du "turnover".

Concernant FILOCOM, les données sur la durée d'occupation en résidence principale selon le statut (propriétaire et locataire), permet de croiser la notion d'attractivité du territoire mais aussi le "turnover".

2. Profil socio-démographique et dynamiques sociales

La dévitalisation correspond à une diminution de l'activité socio-économique, qui se manifeste à la fois via un abandon de l'espace concerné par ceux qui en ont les moyens (d'où une émigration des populations aisées, un taux de chômage plus élevé qu'ailleurs, etc.) et une disparition corrélative des services de proximité (commerces, services, etc.). Il s'agira ici de déterminer quels sont les villes-centres et les centres-anciens dont les dynamiques sociales et démographiques concourrent à affaiblir le climat socioéconomique, constituant ainsi des facteurs de dévitalisation. En l'occurrence, dans le cadre de la thématique abordée ici, cela passe par la paupérisation des territoires mais aussi par le recul de la diversité (des générations, des modes de vie, des catégories sociales), ce qui peut, à terme, affaiblir les fonctions de centralité, en spécialisant l'offre de services ou les activités marchandes et économiques.

Ainsi, nous avons choisi de traiter en priorité quatre questions qui nous paraissent capitales :

- Les espaces étudiés sont-ils des lieux de mixité générationnelle ?
- Les familles sont-elles présentes ?
- Les espaces étudiés sont-ils des lieux de mixité sociale ? Les cadres sont-ils représentés ?
- Constate-t-on une précarisation ou un "embourgeoisement" de ces territoires ?

Pour y répondre, nous avons sélectionné cinq indicateurs :

L'indice de vieillesse, rapportant les effectifs de 60 ans ou plus aux effectifs de moins de 20 ans : celui-ci est de 95,1% en 2011 pour l'ensemble de la France métropolitaine contre 85,4% en 2006, soit une nette augmentation. Il est plus élevé pour PACA et la hausse mesurée dans la région est importante (de 104% à 115,4%). Dans une large majorité des villes-centres de référence (84 sur 91), l'indice de vieillesse a augmenté. Celles où il a diminué avaient des valeurs très nettement supérieures à 100% en 2006. A priori donc, au niveau local, c'est le vieillissement de la population qui "menacerait" la mixité générationnelle plutôt que le rajeunissement. Nous considérerons donc comme présentant des signes de dévitalisation une commune/un centre-ancien où l'indice de vieillesse est élevé ("situation défavorable") et en augmentation ("évolution défavorable") compte tenu de leur contexte de référence.

La proportion de familles parmi les ménages, soit le poids des couples avec/sans enfant et des familles monoparentales parmi l'ensemble des ménages, selon la définition de l'INSEE. Seront ainsi considérées comme présentant des signes de dévitalisation les communes/centres-anciens où les familles sont sous-représentées ("situation défavorable") et proportionnellement en recul ("évolution défavorable"), compte tenu de leur contexte de référence ;

Un ratio de mixité sociale, rapportant le nombre de cadres parmi les actifs occupés au nombre d'ouvriers et d'employés parmi les actifs occupés. La valeur est de 34% pour la France métropolitaine en 2011 contre 32,4% pour la région. Seule la commune de Biot présente des effectifs de cadres supérieurs au nombre d'employés et d'ouvriers. En des termes absolus, les déséquilibres éventuels portent donc davantage sur une sur-représentation des ouvriers et des employés par rapport aux cadres. Seront ainsi considérées comme présentant des signes de dévitalisation les communes/centres-anciens où le ratio de mixité sociale est faible ("situation défavorable") et apparaît en recul ou en faible augmentation ("évolution défavorable"), compte tenu de leur contexte de référence ;

** "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)" (définition INSEE). En l'occurrence, le seuil utilisé ici correspond à 60 % du niveau de vie médian en France métropolitaine en 2012, soit 987 € mensuels.*

*** "Est tel que 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur (et 90 % présentent un revenu supérieur)" (définition INSEE).*

Un indicateur de pauvreté monétaire, qui selon la période d'étude sera le taux de pauvreté* en population générale (pour 2012) ou, par défaut, le premier décile du revenu fiscal par unité de consommation** (pour l'évolution entre 2006 et 2011). Si le premier est un indicateur de prévalence de la pauvreté tandis que le second mesure plutôt sa profondeur, les deux sont corrélés négativement mais très significativement (coefficient de Pearson de -0,95) pour les 91 villes-centres de référence. Ces deux indicateurs sont indisponibles pour les centres-anciens. Seront considérées comme présentant des signes de dévitalisation les communes présentant des valeurs et une évolution "défavorables" (c'est-à-dire allant dans le sens d'une paupérisation) compte tenu du contexte régional ;

La proportion de personnes sans emploi parmi les 15-64 ans, c'est-à-dire le nombre de chômeurs et d'inactifs hors étudiants et retraités de la tranche d'âges rapporté à l'effectif de 15-64 ans hors étudiants et retraités (indicateur de non-emploi). Très fortement corrélé avec le taux de pauvreté (coefficient de Pearson de 0,87) et avec le premier décile du revenu fiscal par UC (-0,88) pour les villes-centres de référence, il ne sera pas utilisé dans le travail de typologie. En l'absence d'indicateur de pauvreté monétaire pour les centres-anciens, il nous permettra de compléter le ratio de mixité sociale pour l'approche socio-économique à l'infra-communal. Seront ainsi considérés comme présentant des signes de dévitalisation les centres-anciens où la proportion de 15-64 ans sans emploi est forte ("situation défavorable") et apparaît en augmentation ou en faible recul ("évolution défavorable"), compte tenu du contexte de la commune.

Les villes-centres et les centres-anciens seront dans un premier temps abordés comme des ensembles, et comparés à d'autres espaces géographiques. L'idée est de dégager des caractéristiques propres aux villes-centres et aux centres-anciens de référence, relatifs à la situation à la date la plus récente ou à l'évolution entre 2006 et 2011.

Les villes-centres seront ensuite comparés entre elles, dans le but d'aboutir à des typologies. Pour synthétiser le plus efficacement les nombreuses informations mobilisées, nous utiliserons la classification ascendante hiérarchique, pour organiser les observations et répartir les territoires en sous-ensembles distincts, sur la base des valeurs prises par les variables (indicateurs). Pour les centres-anciens, la démarche sera la même mais plutôt que les indicateurs "bruts", les variables utilisées seront les écarts entre la valeur pour le centre et la valeur pour la commune d'appartenance*. Il s'agit en effet de décrire la situation des centres-anciens en fonction du contexte communal.

Pour la typologie en termes d'évolution des villes-centres, nous croiserons indicateurs de situation et d'évolution, dans le but de prendre de replacer les variations dans le contexte du territoire. En effet, pour donner un exemple concret, si la proportion de 15-64 ans sans emploi a doublé dans deux communes

** Par exemple, en 2011, l'indice de vieillesse du centre ancien d'Apt est de 159 personnes âgées de 60 ans ou plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Pour l'ensemble de la commune d'Apt, la valeur de l'indicateur est de 120 pour 100. L'écart entre le centre ancien et la commune dans son ensemble est donc de +39 points (159-120). C'est cette valeur qui sera utilisée pour la typologie.*

différentes entre 2006 et 2011, l'impact ne sera pas le même si la valeur dans la ville A était de 10 % en 2006 alors qu'elle était de 20 % dans la ville B la même année, pour une moyenne régionale de 26 %. Il s'agit ici d'étudier les signes de dévitalisation à proprement parler : la comparaison à une échelle de référence s'impose donc. Celle-ci sera la région. Seront donc mesurés, pour 2011 et pour la période 2006-2011, les écarts entre les valeurs pour la ville-centre et celles pour la région*. Le but est d'aboutir pour chaque indicateur à un profil d'évolution, selon que les valeurs "en situation" (pour 2011) ou en évolution (entre 2006 et 2011) sont ou non à un niveau plus "favorable" que la valeur régionale (c'est-à-dire n'allant pas dans le sens de la dévitalisation) :

- **Profil 1 (signes de dévitalisation) :** valeur "défavorable" pour 2011 et évolution "défavorable" entre 2006 et 2011 : par exemple, une commune, dont le premier décile du revenu fiscal par UC étant inférieur à la moyenne régionale en 2011, a augmenté mais moins fortement que la valeur régionale entre 2006 et 2011.
- **Profil 2 : valeur "défavorable" pour 2011 et évolution "favorable" entre 2006 et 2011 :** par exemple, une commune dont le premier décile du revenu fiscal par UC est inférieur à la moyenne régionale en 2011, et a augmenté plus fortement que la valeur régionale entre 2006 et 2011.
- **Profil 3 : valeur "favorable" pour 2011 et évolution "défavorable" entre 2006 et 2011 :** par exemple, une commune dont le premier décile du revenu fiscal par UC est supérieur à la moyenne régionale en 2011, et a augmenté mais moins fortement que la valeur régionale entre 2006 et 2011.
- **Profil 4 : valeur "favorable" pour 2011 et évolution "favorable" entre 2006 et 2011 :** par exemple, une commune dont le premier décile du revenu fiscal par UC est supérieur à la moyenne régionale en 2011, et a augmenté plus fortement que la valeur régionale entre 2006 et 2011.

La combinaison de ces profils pour les différents indicateurs nous permettra d'aboutir à une typologie, selon que les communes donnent des signes de dévitalisation démographiques (indice de vieillesse et proportion de familles) et/ou socio-économiques (ratio de mixité sociale et indicateur de pauvreté monétaire), présentent des valeurs "défavorables" pour un indicateur, ou au contraire ne donnent aucun signe de dévitalisation.

Pour les typologies en termes d'évolution des centres-anciens, la démarche sera la même, mais le référent de comparaison sera, pour chaque centre-ancien, la commune d'appartenance. Un centre-ancien de "profil 1" pour la proportion de 15-64 ans sans emploi présentera donc une valeur de l'indicateur en 2011 supérieure à la valeur pour la commune, et la proportion mesurée aura augmenté plus fortement que celle de la ville d'appartenance entre 2006 et 2011.

** Ainsi, entre 2006 et 2011, l'indice de vieillesse de Sanary-sur-Mer est passé de 241 personnes âgées de 60 ans ou plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans à 293 pour 100 (+52 points). Dans le même temps, au niveau régional, la valeur de l'indicateur est passée de 104 pour 100 à 115 pour 100 (+11 points). L'écart entre la commune et la région est donc de 178 points pour la valeur en situation (293-115), et de 41 points pour la valeur en évolution (52-11). Ce sont ces valeurs qui seront utilisées pour les typologies.*

3. Dynamique des marchés immobiliers

Dans un contexte de fortes tensions sur le marché immobilier et sur la production de logements dans notre Région, de fortes disparités demeurent toutefois entre les territoires et plus particulièrement entre ceux du littoral et ceux des espaces ruraux. Qu'en est-il des villes-centres et de leurs centres-anciens ? Dans quelle dynamique immobilière se trouvent ces villes-centres et la sélection des centres-anciens que ce soit au niveau du volume des transactions mais aussi des évolutions des prix médians ? Afin de juger de la dynamique des marchés immobiliers en PACA, nous disposons de la base de données DVF issues du système d'information de la DGFiP sur les ventes immobilières publiées dans les Conservations des Hypothèques. A l'échelle communale et infra communale, il est possible d'analyser le volume des transactions sur la période 2112-2014 permettant d'avoir une première approche sur le marché du point de vue quantitatif. S'en suit l'analyse des prix médians des appartements (marché dominant des villes-centres et des centres-anciens) et l'évolution sur la période 2007/2008 – 2012/2014 permettant de juger de la santé du marché immobilier des villes-centres et plus particulièrement des centres-anciens.

L'AGAM a délibérément fait le choix de ne pas inclure dans l'analyse les évolutions des prix médians des appartements à l'échelle communale et des centres anciens. En effet, le calcul de l'évolution des prix présente quelques limites statistiques compte tenu qu'il s'agit d'une évolution de prix entre deux périodes (2007-2008 et 2012-2014) avec des résultats ne reflétant pas la réalité des marchés locaux (c'est le cas de Pernes-les-Fontaines ou de Châteauneuf-les-Martigues par exemple).

4. Fonctionnement du parc de logements

Dans le cadre de la thématique sur le fonctionnement du parc de logements, nous avons choisi de traiter les trois questions suivantes :

- Y-a-t-il de la vacance dans le parc ?
- Le parc de logement est-il diversifié et comment évolue-t-il ?
- Existe-t-il des situations de sur-occupation ?

Pour y répondre, nous avons donc sélectionné les indicateurs suivants :

- Le taux de vacance en 2011 ;
- Le taux de logements autorisés (2006-2011) ;
- La part des propriétaires occupants en 2011 ;
- La part des locataires du secteur privé en 2011 ;
- La part des locataires HLM en 2011 ;
- La part des ménages en situation de "sur-occupation lourde" en 2011.

Différentes sources de données ont été utilisées pour traiter les différents indicateurs :

- **Le taux de vacance** est le nombre de logements vacants rapporté au nombre total de logements. Le taux de vacance a été calculé à partir de l'INSEE*.

- **Le taux de logements autorisés** sur la période 2006-2011 (annuel moyen), calculé selon la source SITADEL 2, est le nombre de logements autorisés sur la période 2006-2011 rapporté au nombre de logements total en 2006. L'autorisation de construction de logements est une décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'autoriser la construction d'un logement.

Selon FILOCOM, **les statuts d'occupation des logements** distinguent les propriétaires occupants (y compris accédant à la propriété), les locataires d'un organisme HLM ou d'une SEM et les locataires du secteur privé (propriétaire : personne physique, personne morale de droit privé, associé, copropriété au sens d'être propriétaire d'un logement en commun…).

→ **La part des propriétaires occupants** est le nombre de propriétaires occupants rapporté au nombre total de logements.

→ **La part des locataires du secteur privé** est le nombre de locataires du secteur privé rapporté au nombre total de logements.

→ **La part des locataires HLM** est le nombre de locataires HLM rapporté au nombre total de logements.

Selon FILOCOM, **la "sur-occupation lourde"** est définie de la manière suivante :

Surface < 9 n où n est le nombre de personnes occupant le logement, et la surface habitable exprimée en m². Ainsi, un ménage d'une personne est en "sur-occupation lourde" s'il occupe un logement d'une surface de 9m² ou moins.

→ **La part des ménages en situation de "sur-occupation lourde"** est le nombre de ménages en situation de "sur-occupation lourde" rapporté au nombre total de résidences principales.

** Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste…)

5. Commerces et services de proximité

La problématique des équipements est difficile à analyser car les sources et bases de données sont peu nombreuses et manquent souvent d'exhaustivité. Afin de mesurer les dynamiques à l'œuvre et mettre en évidence d'éventuels phénomènes de dépréciation / dévitalisation, nous avons mobilisé la **BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS** pour les années 2008 et 2013.

La base permanente des équipements (BPE) est réalisée par l'INSEE annuellement. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées chaque année, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. La BPE couvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs. La localisation fine des équipements et de la population, au niveau de la commune et des îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS), permet de calculer des distances (entre communes équipées et non équipées par exemple), d'étudier la concentration spatiale des équipements, de mettre en rapport les équipements et leurs utilisateurs potentiels.

LIEN WEB : http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/base-perm-equipements-bpe.htm

La BPE répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population (102) classés en trois niveaux : Proximité (29), Intermédiaire (32) et Supérieur (41). Par souci de simplification, nous n'avons pas retenu l'ensemble des équipements et services de la BPE (19 ont été sélectionnés).

Sur l'ensemble de **la gamme dite de proximité** (et intermédiaire), seuls certains (13) ont été retenus dans plusieurs domaines : L'alimentaire (épicerie-supérette / boulangerie / boucherie-charcuterie), la santé (médecin généraliste, dentiste, kinésithérapeute, pharmacie) et les services à la personne (librairie-papeterie-journaux, banque, bureau de poste, coiffure, blanchisserie-teinturerie, fleuriste). Il s'agit de commerces et services visant à satisfaire les besoins quotidiens des habitants, aussi bien dans les centres-villes qu'en périphérie.

Dans un autre registre, **les commerces et équipements de niveau supérieur** exercent un rayonnement beaucoup plus important (notion d'aire de chalandise élargie) et sont fréquentés plus rarement. Leur nombre est donc beaucoup plus restreint (6 ont été retenus) : Supermarché / cinéma / hypermarché / maternité / pôle emploi / urgences.

Les restaurants n'ont pas été retenus dans cette typologie, car ils sont trop difficilement interprétables (relèvent-ils de la proximité ou d'un rayonnement élargi ?). Les thématiques du sport et de la culture sont aussi mal couvertes. Plus généralement, la faiblesse de la BPE réside dans le fait qu'elle ne propose qu'un simple recensement du nombre d'équipements, sans indication sur leur fréquentation, leur niveau d'importance ou leur jauge (notamment pour les cinémas, les maternités, les urgences…).

6. Rayonnement touristique

Outre la fréquentation (nombre de séjours et de nuitées) qui s'avère particulièrement difficile à mesurer (absence de données locales), **la capacité d'accueil** est un bon indicateur permettant d'approcher la question du rayonnement touristique.

La capacité d'accueil correspond au nombre de personnes pouvant être accueillies en même temps dans un hébergement hôtelier (hôtels classés et non classés), dans un camping (emplacements dans les campings classés réservés à une clientèle de passage) ou une résidence secondaire. Cette capacité d'accueil s'exprime en nombre de **lits touristiques** selon les ratios suivants :

- Chambre d'hôtel > 2 personnes
- Place de camping > 3 personnes
- Résidence secondaire > 5 personnes

Un touriste est un visiteur qui passe au moins une nuit hors de sa résidence principale. Ne sont pas pris en compte les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés, ainsi que les locations entre particuliers (type AIR BNB).

Définitions selon INSEE - Direction du tourisme :

Hébergement marchand : hébergement donnant lieu à une rémunération de la prestation offerte entre le loueur et l'hébergeur. Par opposition, l'hébergement non marchand ne donne pas lieu à une rémunération (résidence principale ou secondaire de parents et amis, résidence secondaire personnelle).

Résidences secondaires :Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

7. Rayonnement économique

Dans cette partie, il importe de vérifier la santé économique des villes-centres de référence et des centres-anciens étudiés : sont-ils des lieux attractifs pour l'emploi ? Quelle est leur capacité à générer de l'emploi ? Comment caractériser leur tissu économique : est-il plutôt axé sur des activités productives ou présentielles? Ce tissu est-il solide ou précaire ?

Nous proposons de répondre aux questions soulevées via deux approches parallèles : en décrivant la situation à date donnée et, parce que la dévitalisation est un processus, nous proposons également de regarder l'évolution de cette situation dans le temps. On notera toutefois que les données à l'échelle infra-communale sont difficiles à obtenir sur plusieurs millésimes. Par souci de cohérence entre les deux échelles d'analyse, nous avons donc dû nous limiter à deux millésimes dans le meilleur des cas.

Liste des 12 indicateurs retenus et intérêt de leur mobilisation (villes-centres de référence et centres-anciens):

- **L'indice de concentration de l'emploi** désigne le rapport entre le nombre d'emplois dans un territoire et les actifs ayant un emploi qui y résident. On caractérise ainsi le profil d'un territoire, plutôt "résidentiel" avec un indice inférieur à 1, ou davantage "employeur" si l'indice est supérieur à 1.

- **L'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail** permet d'analyser la capacité d'un territoire à attirer de nouveaux emplois et d'envisager une dégradation/amélioration de l'activité économique.

- **Le nombre d'établissements / le nombre d'habitants (la concentration d'établissements)** permet d'évaluer la densité du tissu économique sur un territoire et donc de l'intensité de l'activité économique.

- **Le taux de création d'établissements** permet d'observer la dynamique du tissu économique et sa capacité de renouvellement.

- **La part des établissements de plus de 10 salariés** informe sur le type d'établissements qui composent le tissu économique d'un territoire. Un taux élevé atteste d'une activité économique basée sur des unités employeuses moins volatiles et davantage ancrées sur le territoire. Cet indice nous permet entre autres de mieux évaluer la solidité du tissu économique d'un territoire.

- **Le taux d'emploi** mesure le nombre de personnes disposant d'un emploi sur le nombre de personnes "en âge de travailler", c'est-à-dire la population totale de 15 à 64 ans. Il permet ainsi d'évaluer la capacité d'un territoire à mobiliser ses ressources humaines. Un taux d'emploi faible atteste d'une forte proportion de chômeurs et d'inactifs en âge de travailler (étudiants, jeunes retraités, autres inactifs…).

- **La part des cadres à Fonction Métropolitaine dans l'emploi** mesure le nombre d'emploi à "haute valeur ajoutée" d'un territoire sur le total de ses emplois. Ces emplois font référence à des fonctions "stratégiques" ou "décisionnelles" contribuant notamment au rayonnement et à l'attractivité du territoire où ils s'exercent.

- **L'évolution du nombre de cadres à fonction métropolitaine** permet d'analyser la capacité d'un territoire à attirer des emplois à haute valeur ajoutée et renforcer son "image de marque".

- **La répartition de l'emploi salarié (ou salarié privé) dans une partition en trois sphères : Présentielle, Productif et mixte, puis par secteur d'activité économique**. Cette répartition permet de cibler les orientations économiques d'un territoire, d'en évaluer la dimension exportatrice et compétitive, son niveau d'interdépendance avec l'extérieur, sa robustesse économique mais aussi le potentiel exportateur du tissu économique présentiel.
- **La part des salariés dans le secteur non-marchand :** mesure le poids des activités non-lucratives (où dont les bénéfices ne sont pas significatifs). Cela nous permettra spécifiquement de caractériser les centres-anciens en termes de type d'activité et notamment leur rôle publico-administratif par rapport au reste de leurs communes.

- **La part des contrats à temps partiel et des CDI chez les salariés résidents :** permet d'évaluer la précarité de l'emploi sur un territoire et donc la fragilité socio-économique.

- **L'évolution du nombre de contrats à temps partiel et des CDI chez les salariés résidents :** mesure la précarisation de la population salariée résidente d'un territoire et donc de la fragilisation de la structure socio-économique.

Note sur la mobilisation des catégories "productif, mixte et présentiel" pour qualifier la dynamique économique des territoires.

Pour donner des éléments qualifiant le type d'économie, sa dynamique et son ouverture sur l'extérieur, nous mobilisons l'emploi salarié privé (source Acoss) en le découpant en trois catégories : productif exportateur (qui correspond donc à un dynamisme tourné vers l'extérieur), présentiel (souvent appelé domestique ou de proximité) et mixte (présentiel pouvant potentiellement devenir productif exportateur). ACOSS présente le défaut de se focaliser sur l'emploi salarié privé. Mais c'est la seule base qui permet à la fois de travailler finement à l'échelle communale et de proposer un découpage en trois sphères de l'emploi (ce que ne permettent pas les bases INSEE). Le présentiel (aussi qualifié parfois d'emplois de proximité) correspond ici à "l'ensemble des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes" (selon INSEE).

Dans l'idéal, et à la suite des travaux de L. Davezies*, qualifier le dynamisme économique d'un territoire requiert dans un premier temps de s'intéresser à ses revenus basiques (productifs, publics, sociaux et résidentiels). Dans un second temps, le stock d'emplois productifs et présentiels permet de mesurer la capacité de ce territoire à réinjecter les revenus basiques dans l'économie locale. C'est ainsi que nous jugerons du dynamisme d'une économie territoriale. En effet, seule la deuxième étape était mobilisable dans le cadre de notre travail. Cela constitue une limite certaine. Toutefois, nous pouvons penser que, comme pour la plupart des territoires français, les territoires étudiés ont une base majoritairement résidentielle. Les études de Davezies et al.** ou Granclément sur PACA montrent que la région est effectivement caractérisée par l'économie résidentielle.

Si le présentiel est intéressant car les emplois générés sont difficilement délocalisables, les emplois qu'il génère sont souvent précaires. Alors que le productif peut proposer un spectre plus large d'emplois. Nous avons par ailleurs, afin de limiter le caractère trop dichotomique de l'approche, distingué une troisième sous-catégorie : les emplois mixtes, présentiels pouvant à terme devenir productifs (tournés vers le local et potentiellement de plus en plus vers l'extérieur). Le lecteur pourra trouver du détail sur ce type d'approche dans Talandier***. Dans ce cadre, on ne s'étonnera pas non plus que certains territoires réputés productifs

* Davezies L., 2008, La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses, Collection La République des Idées, Seuil.

** Davezies L., Vanier M. et Meunier I., 2011, Etude prospective sur l'avenir de l'économie résidentielle en PACA, Région PACA ; Granclément A. et Boulay G., 2015, "Fonction résidentielle et dynamique de la fiscalité locale sur le littoral méditerranéen français", L'Espace Géographique, 1-2015.

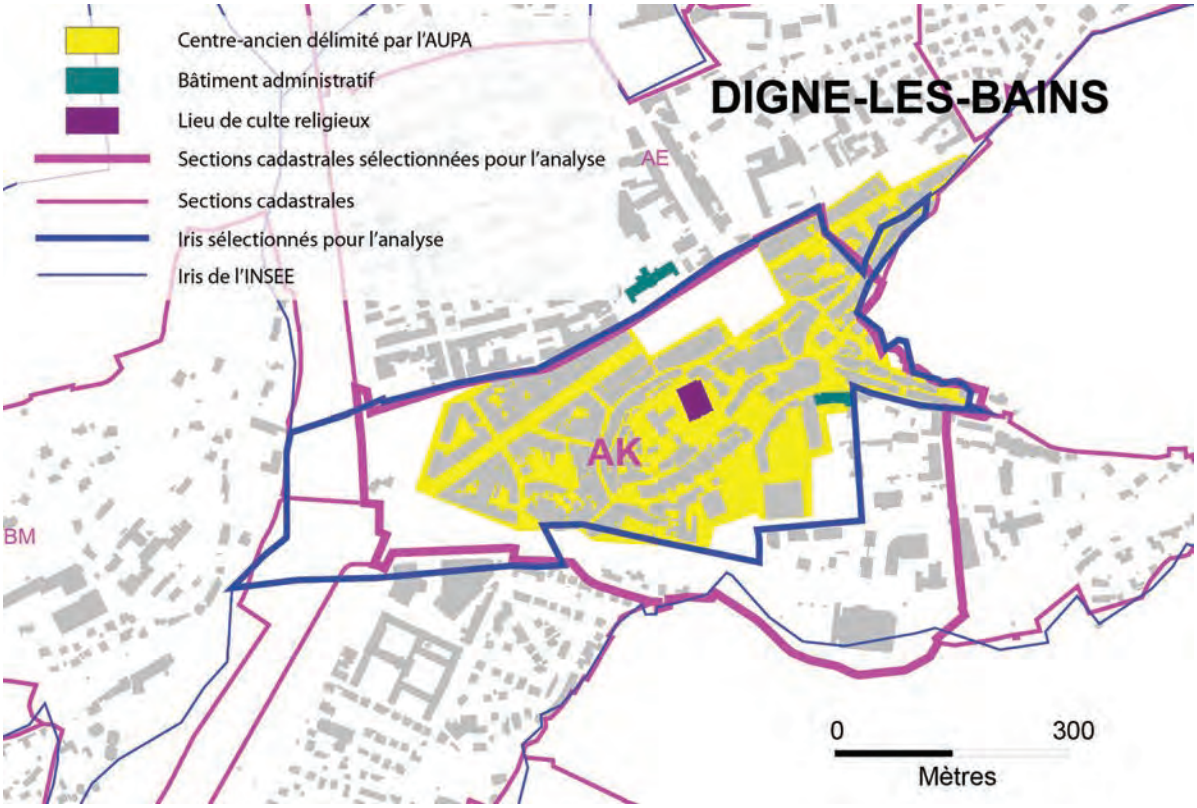
*** Talandier M., 2013, "Redéfinir l'enjeu de l'économie présentielle et le rôle des femmes dans les économies locales, Le cas des territoires de montagne", RGA, n°101-1.

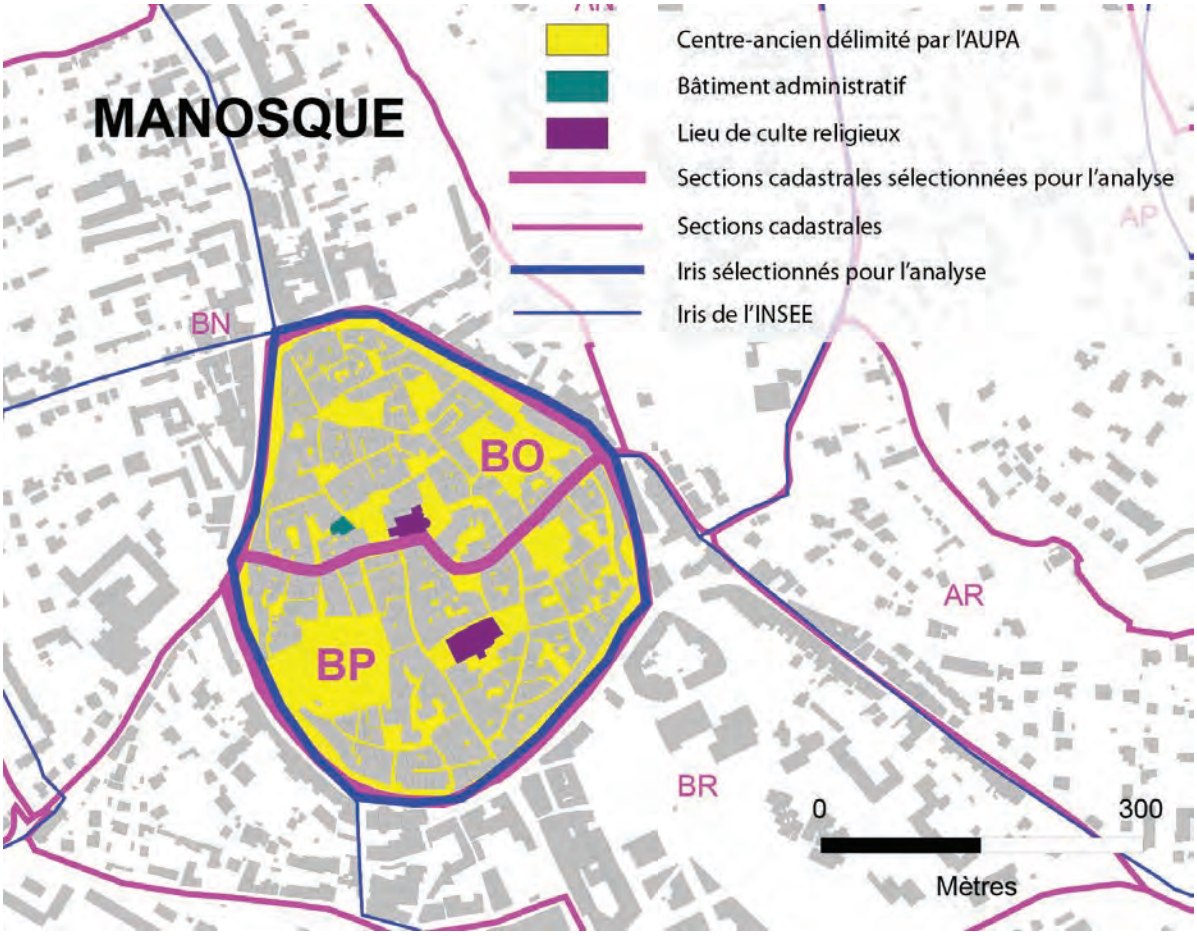
concentrent de l'emploi présentiel : c'est le cas du cœur des métropoles, les emplois productifs étant souvent localisés en périphérie de ces dernières. La concentration de population implique en effet une demande importante (mécanisme dit keynésien – fondé sur la demande – de production de l'emploi) et donc un stock d'emplois présentiels important.

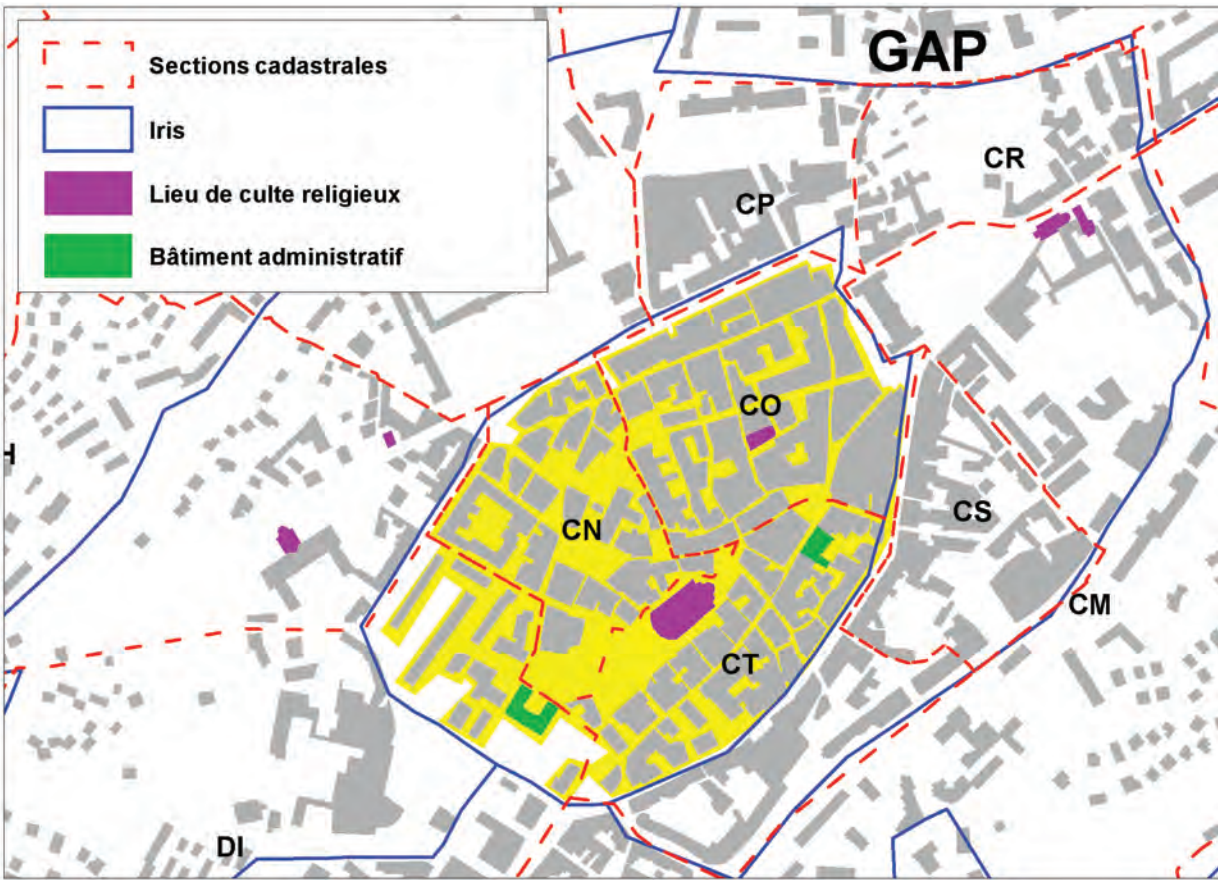
En réalité, en moyenne, environ les deux tiers des emplois des territoires sont présentiels. C'est pourquoi nous raisonnons davantage en termes de sur-représentation d'emplois productifs pour qualifier un territoire "productif" qu'en valeur absolue. C'est ainsi qu'il faut lire les typologies réalisées, qui identifient des territoires productifs (comprendre où le productif est sur-représenté), mixtes (sur-représentation des emplois mixtes) ou présentiels (sur-représentation des emplois présentiels).

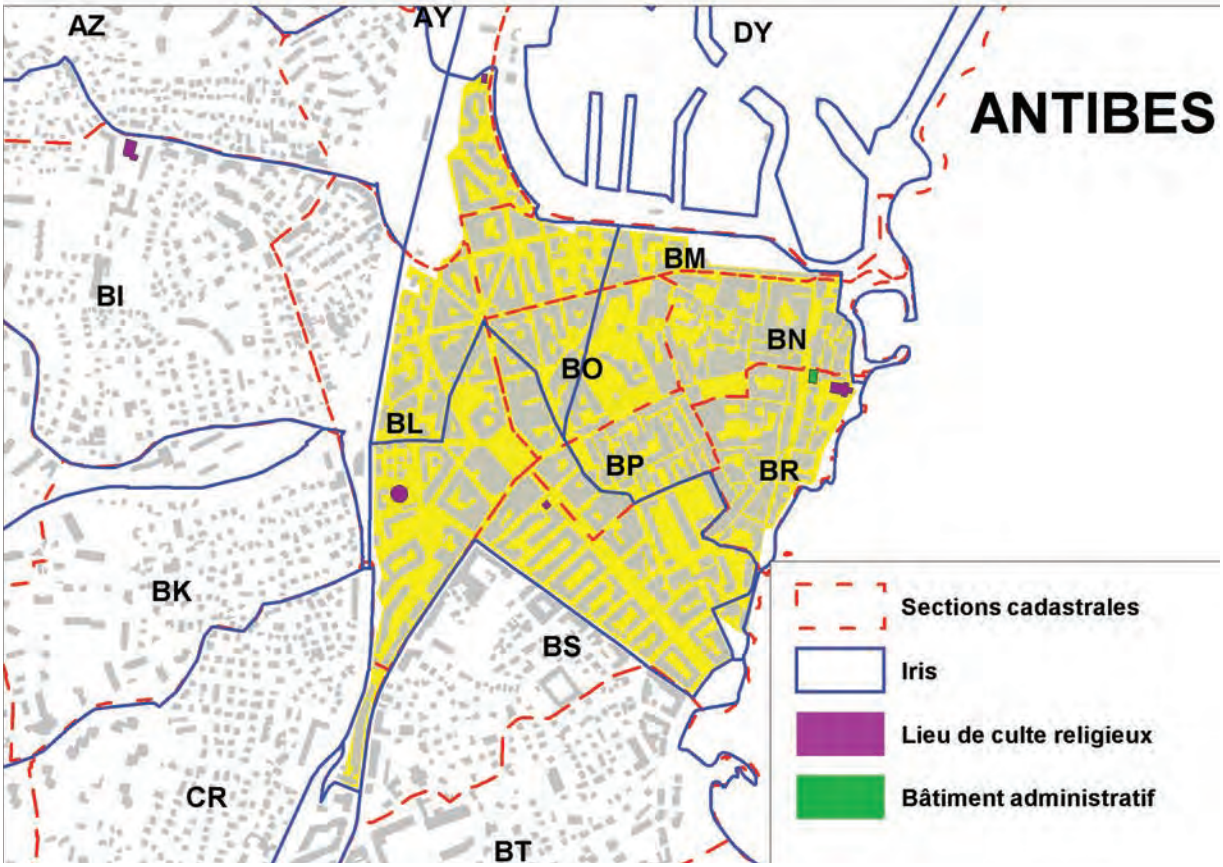
ZONAGE DES 30 CENTRES-ANCIENS

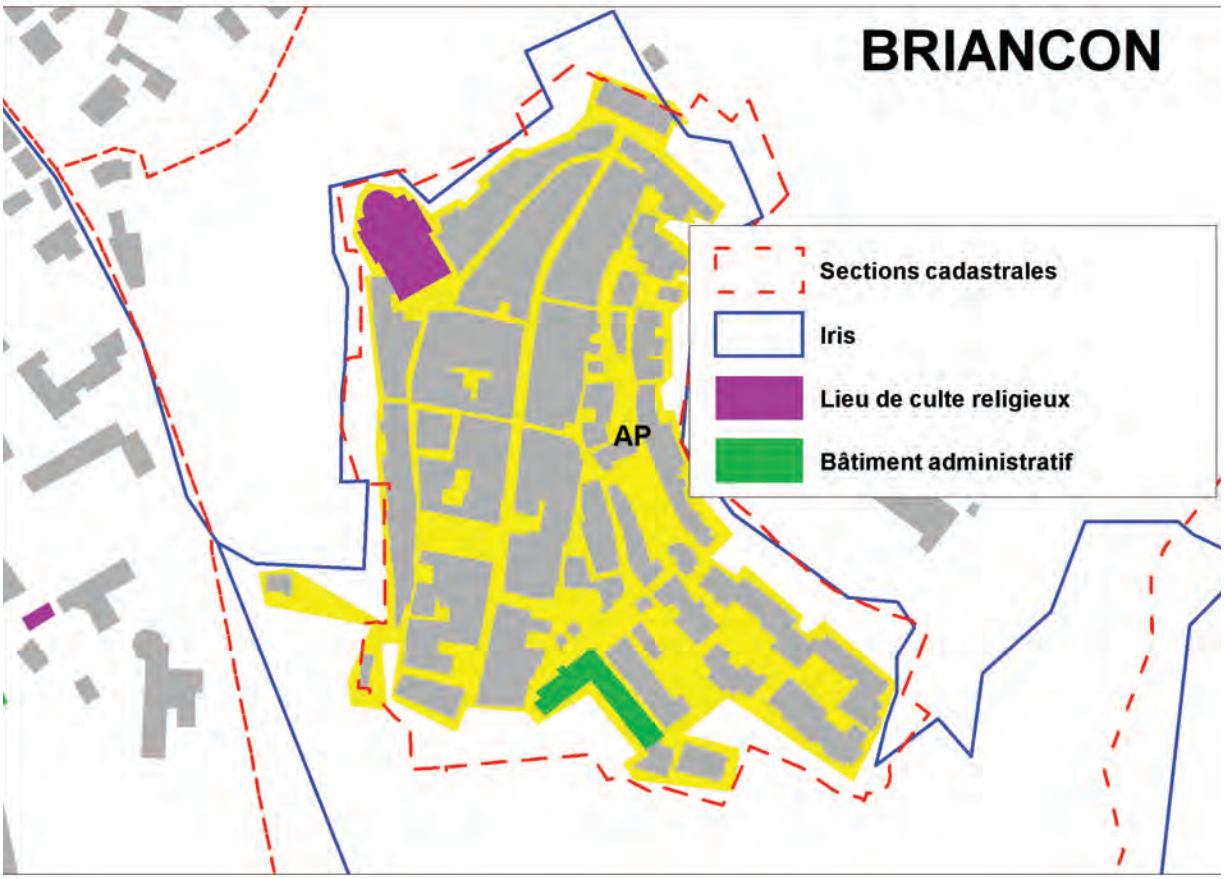
CODE COMMUNE	NOM COMMUNE	IRIS CORRESPONDANTS	NOM IRIS	SECTIONS CADASTRALES CORRESPONDANTES	AGENCE
04070	DIGNE-LES-BAINS	040700107	Centre-ville	AK	AUPA
04112	MANOSQUE	041120101	Manosque Intra-muros	BO / BP	AUPA
05061	GAP	50610101	Gap Centre	CN / CO / CT	ADAAM
06004	ANTIBES	060040123 / 060040114 / 060040115	Place de Gaulle / La Gare / Vieille-ville	BL / BO / BM / BN / BP / BR	ADAAM
05023	BRIANCON	50230101	Briançon Vauban	AP	ADAAM
06069	GRASSE	60690111	Secteur sauvegarde	BH / BE	ADAAM
06083	MENTON	060830104 / 060830105	Hôtel de ville / Vieille-ville musée	AY / AX	ADAAM
06155	VALLAURIS	061550104 / 061550103	Vallauris centre / Les Issarts	BW / BX / BY	ADAAM
13004	ARLES	130040101 / 130040102 / 130040103	Roquette / Centre-ville / Emile Combes	AB / AC / AD / AE / AH / AI / AT	AUPA
13005	AUBAGNE	130050101 / 130050102	Beaumond / Centre-ville	AD / AE	AGAM
13027	CHATEAURENARD	130270105	Périphérie	AB / AC / AD / AI	AUPA
13047	ISTRES	130470102	Centre-ancien	CK	AGAM
13028	LA CIOTAT	130280101	Centre-ville	AB / AC / AD / AE	AGAM
13054	MARIGNANE	130540103	Saint-Pierre centre-ville	AN	AGAM
13056	MARTIGUES	130560108 / 130560106	Ferrieres et l'Ile / Jonquieres centre	AB / AC / AE	AGAM
13103	SALON-DE-PROVENCE	131030101	Centre-ville République	AB / AH / AI / AM / AN	AUPA
83023	BRIGNOLES	830230101	Centre Vieille-ville	AV	AUDAT
83050	DRAGUIGNAN	830500101	Centre-ancien	AB	AUDAT
83069	HYERES	830690101 / 830690104 / 830690107 / 830690108	Gambetta / Centre / Vieille-ville / Paradis 1	BA / BB / BC / BV / BX	AUDAT
83062	LA GARDE	830620102	Le village	AH	AUDAT
83126	LA SEYNE-SUR-MER	831260101	Centre-ville - Peyron	AM	AUDAT
83144	LA VALETTE-DU-VAR	831440102	Centre-ville	BH	AUDAT
83086	LE MUY	830860101	Centre-ville	AO / AP / AR / AS	AUDAT
83090	OLLIOULES	830900101	La ville	CN	AUDAT
83116	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	831160101	Centre-ville	AN	AUDAT
84003	APT	840030101	Centre Ouest	AT / AV / AW	AURAV
84031	CARPENTRAS	840310108	Centre-ville	CE	AURAV
84054	L'ISLE-SUR-LA-SORGUE	840540101	La ville	CP	AURAV
84087	ORANGE	840870104	Centre-ville	BO / BP / BR / BV	AURAV
84089	PERTUIS	840890101 / 840890102	Centre-ancien / République	BP / BW / BX / BN / BS / BT / BV	AUPA

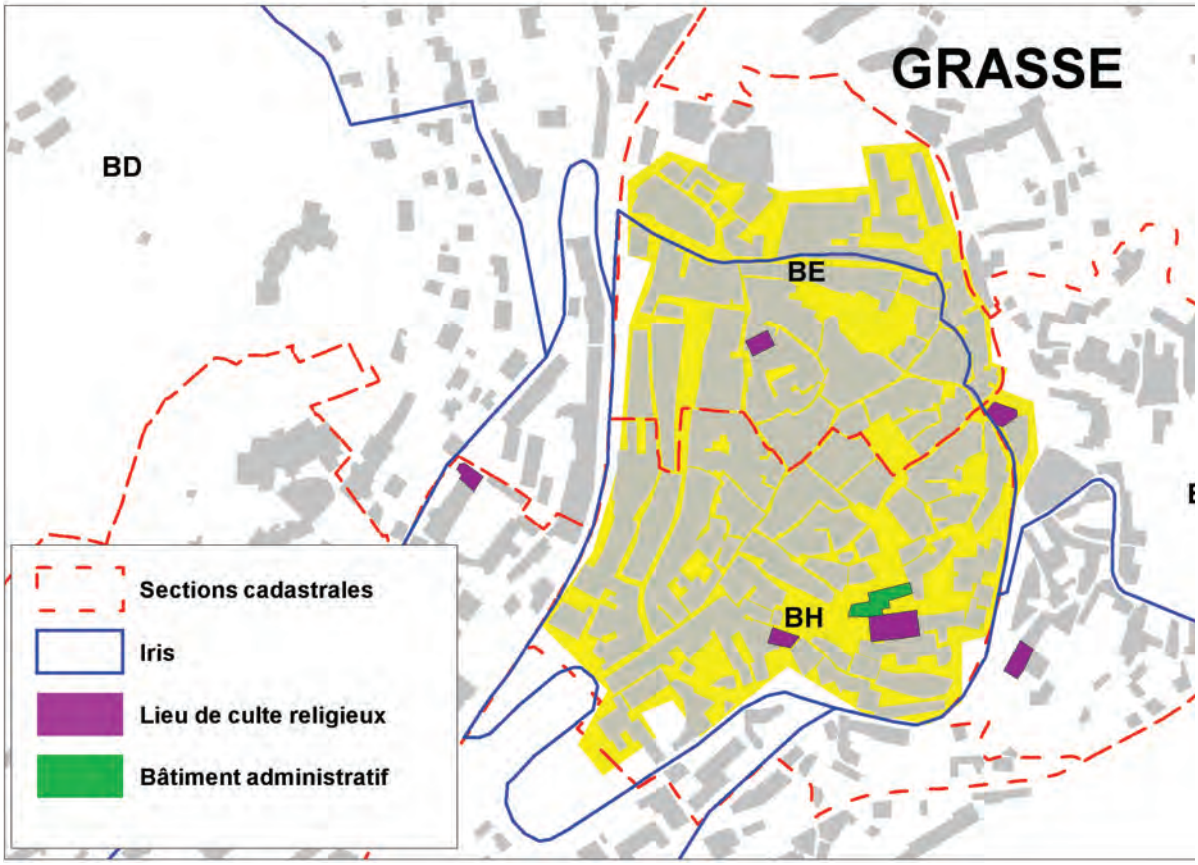

DIGNE-LES-BAINS
Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
AE
AK
BM
0
300
Mètres

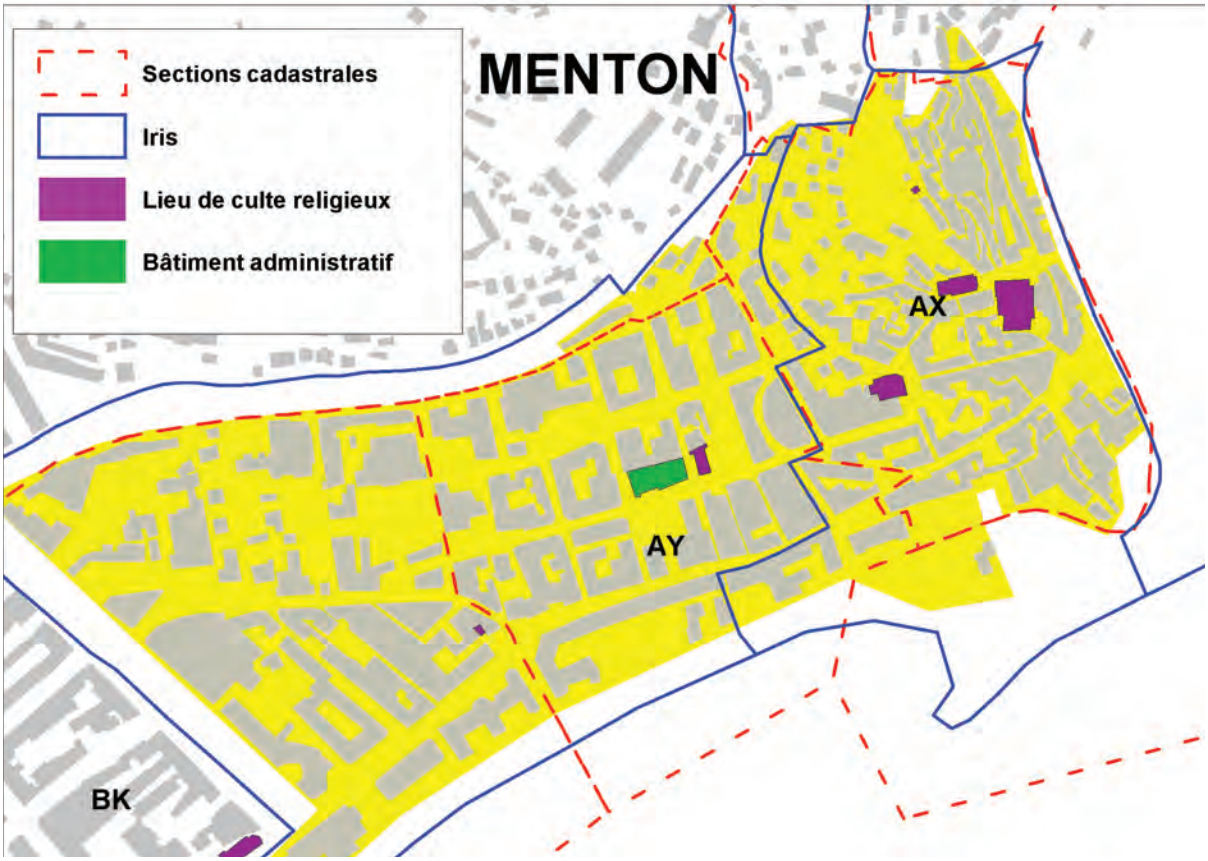

MANOSQUE
Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
AP
BN
BO
BP
AR
BR
0
300
Mètres

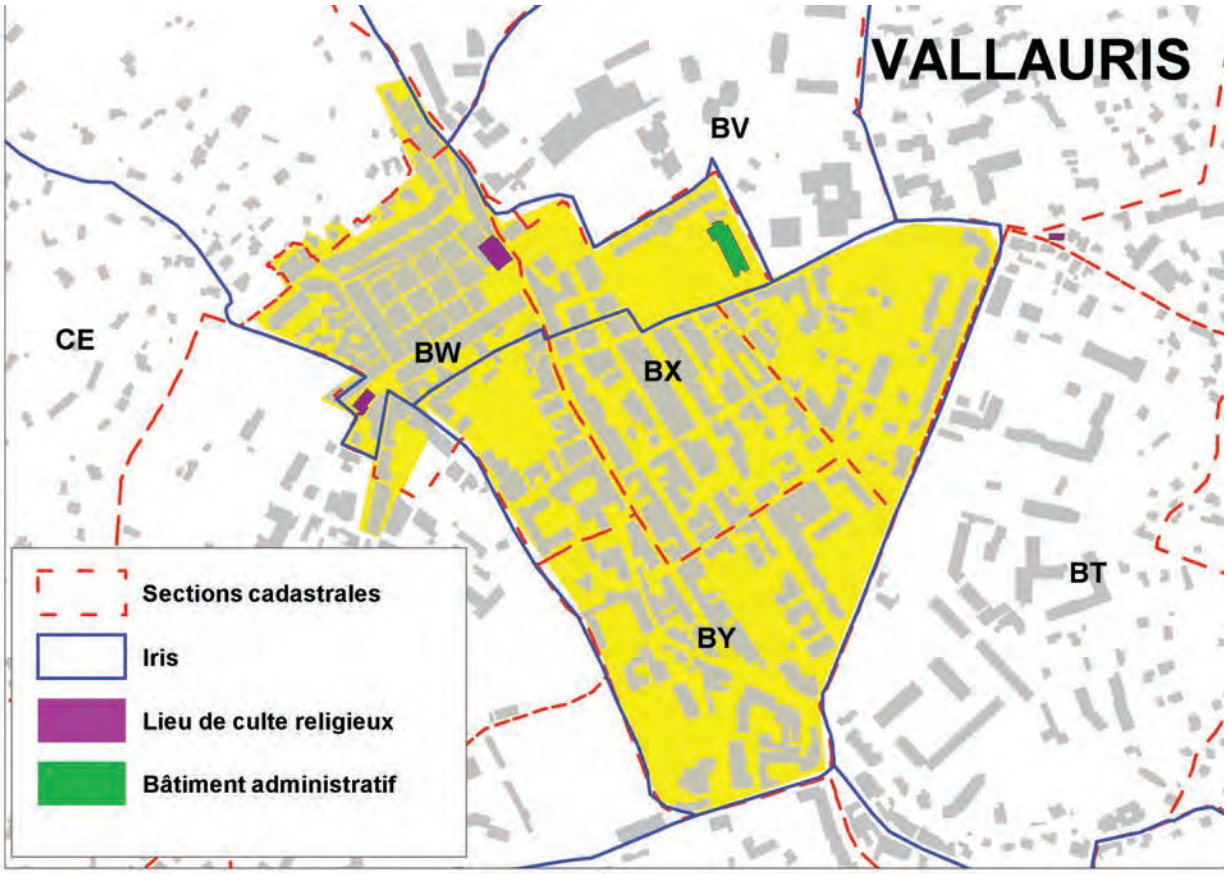

GAP
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif
CP
CR
CO
CN
CS
CM
CT
DI

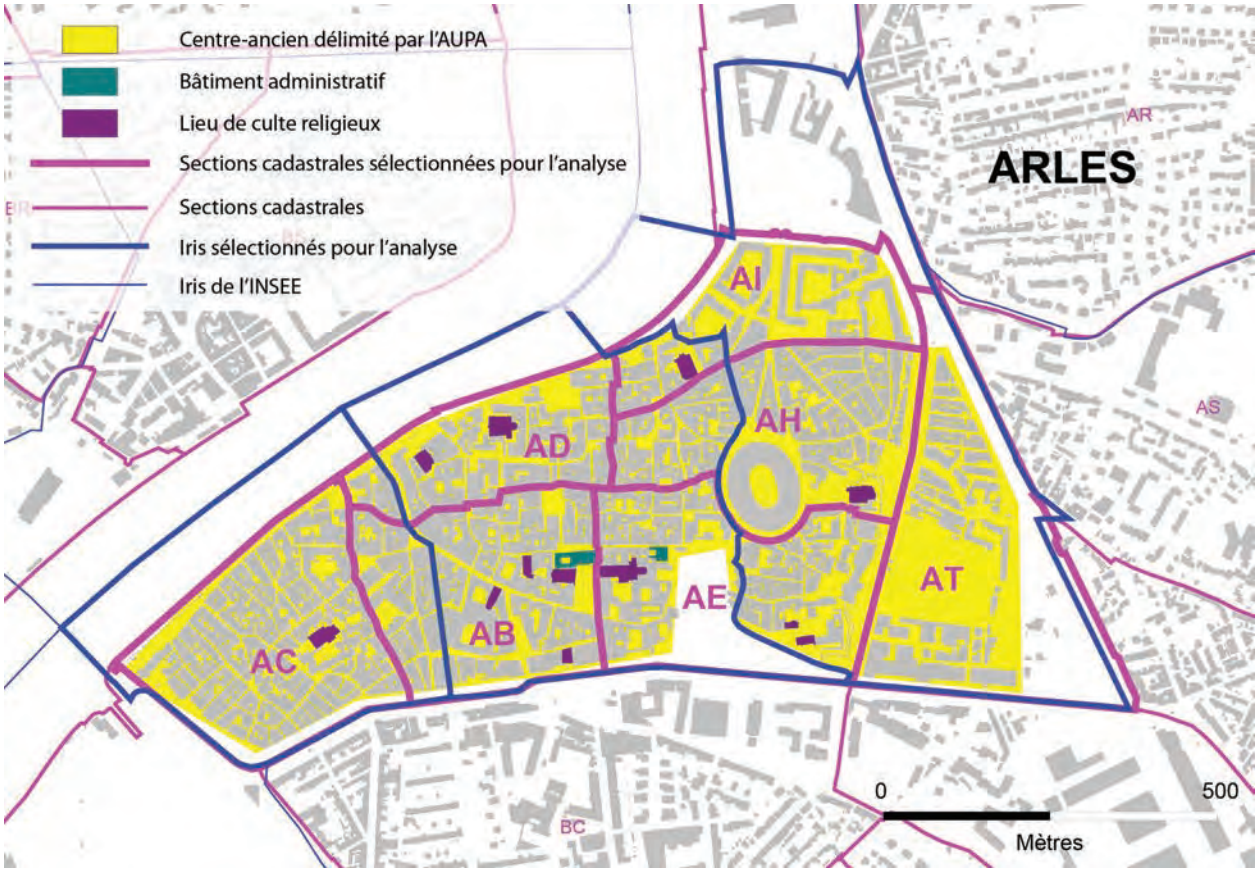

ANTIBES
AZ
AY
DY
BI
BM
BN
BO
BL
BP
BR
BK
BS
CR
BT
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif


BRIANCON
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif
AP

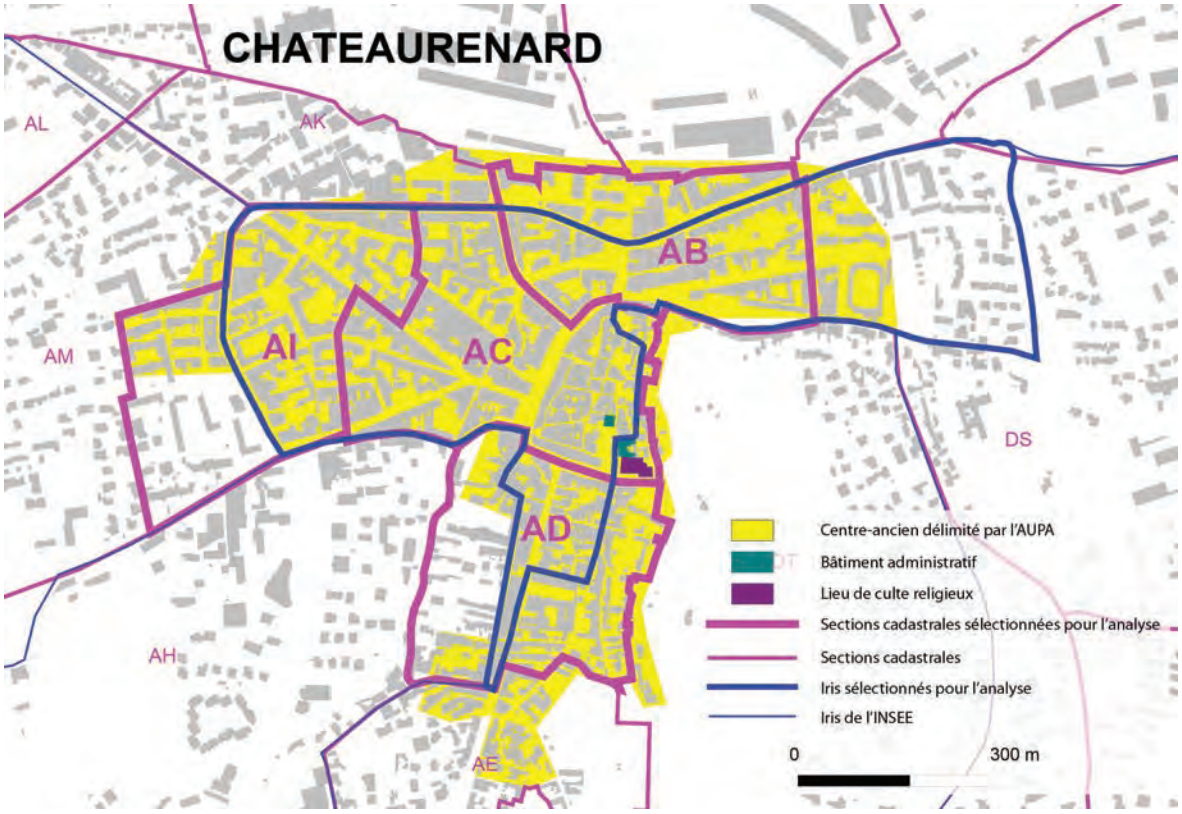

GRASSE
BD
BE
BH
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif


MENTON
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif
AX
AY
BK

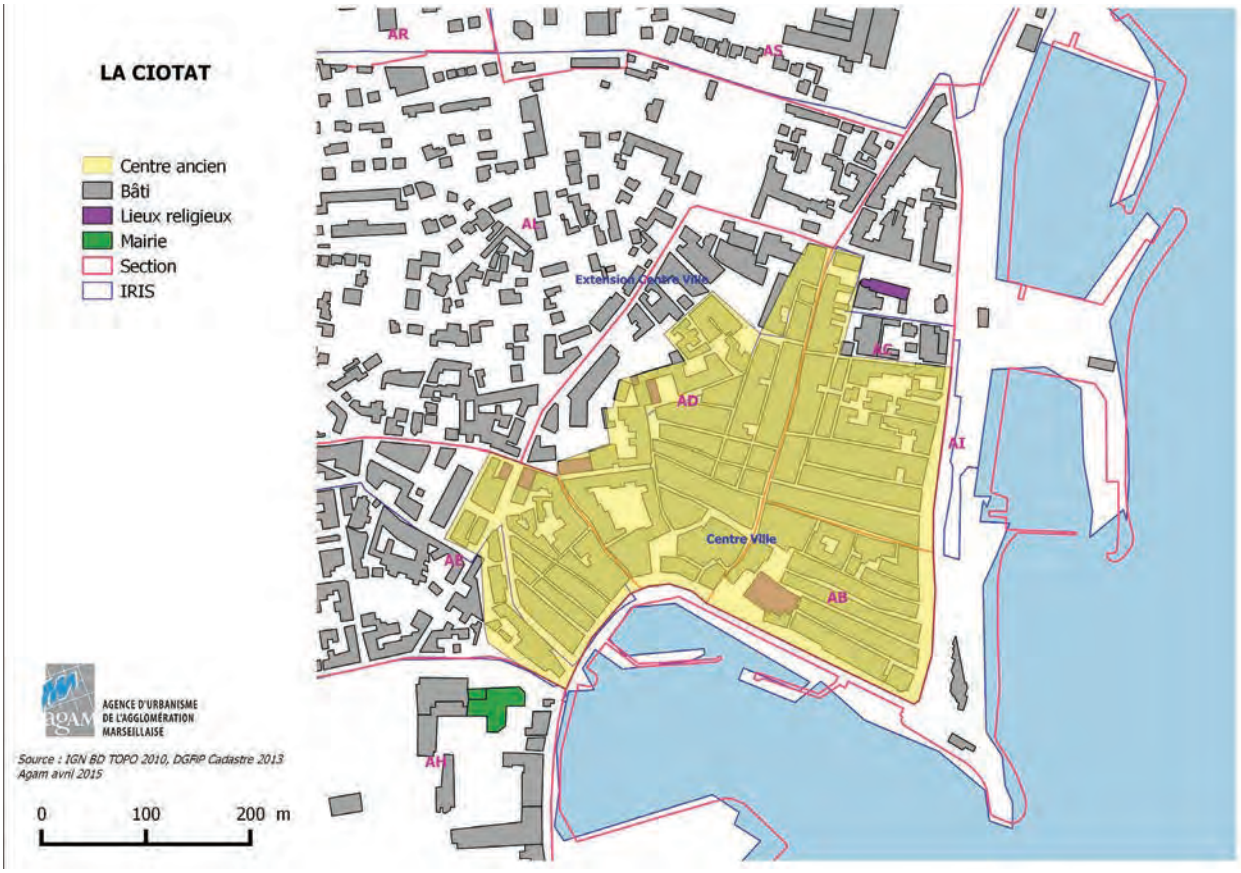

VALLAURIS
BV
CE
BW
BX
BT
BY
Sections cadastrales
Iris
Lieu de culte religieux
Bâtiment administratif


Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
ARLES
AI
AH
AD
AE
AT
AB
AC
AR
AS
BC
0
500
Mètres

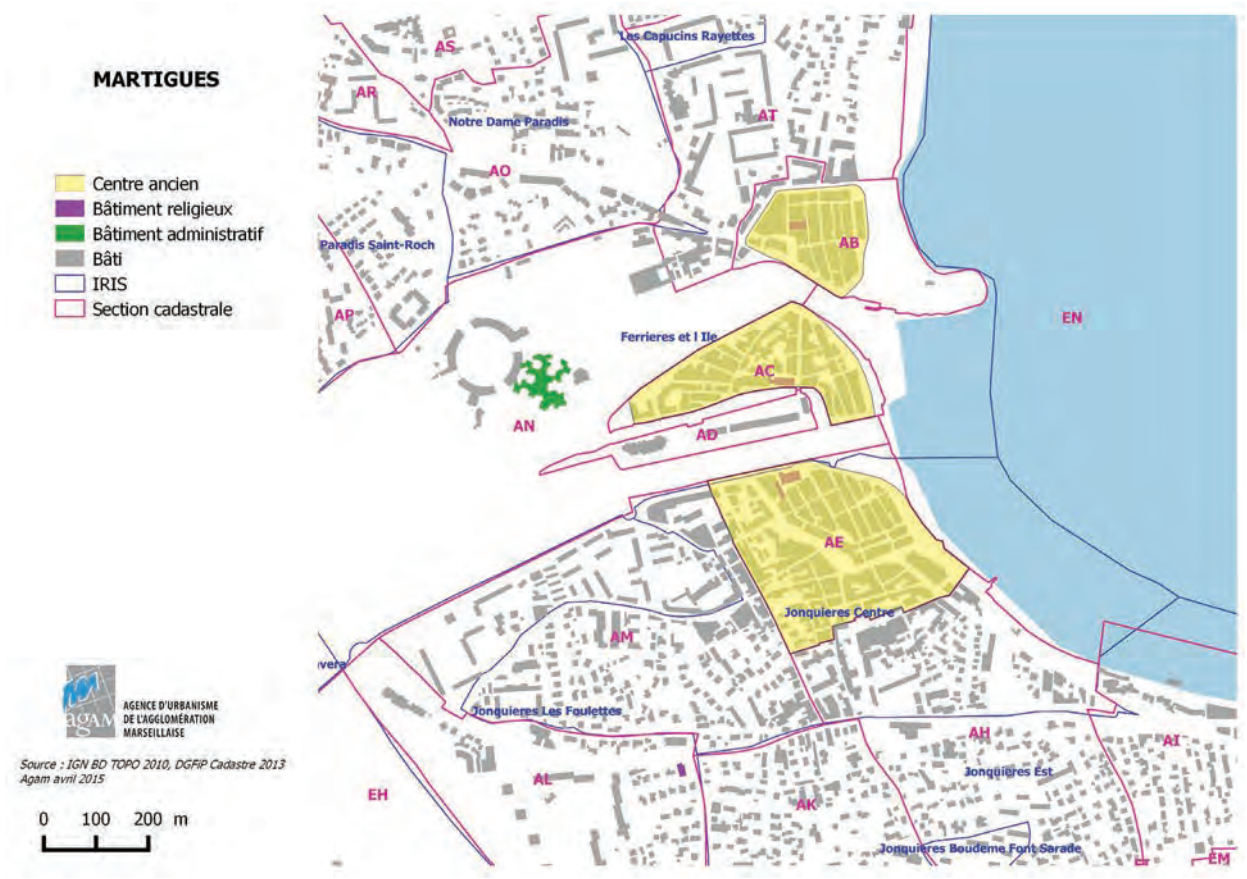

AUBAGNE
Centre ancien
Bâti
Lieux religieux
Mairie
Section
IRIS
Source : IGN BD TOPO 2010, DGFiP Cadastre 2013
Agam avril 2015
0
100
200 m
AL
AB
AK
AD
AE
AH
AR
AS
BO
Centre Ville
Ceinture Est
Passons
Beaumond
Bras d'Or
Verdun
Gavots

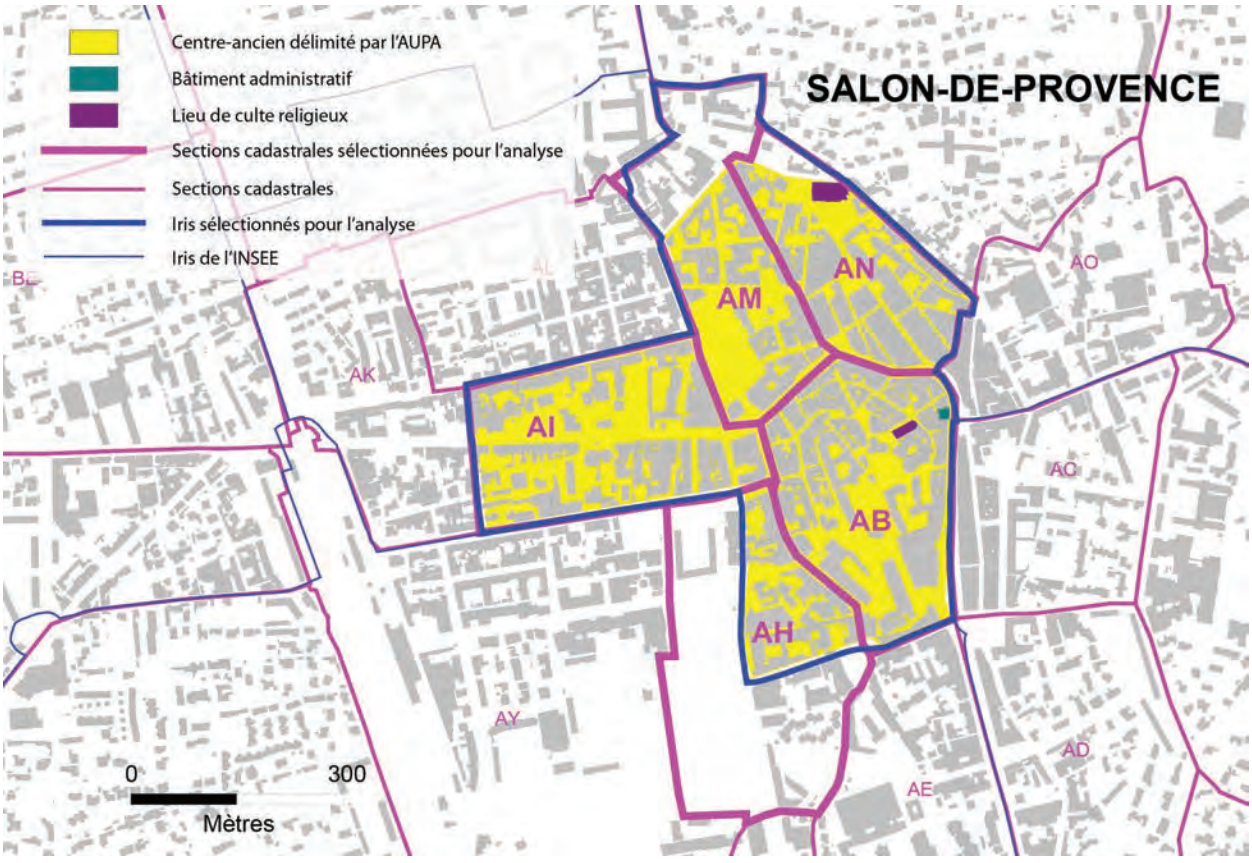

CHATEAURENARD
AL
AK
AB
AM
AI
AC
DS
AD
AH
AE
Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
0
300 m

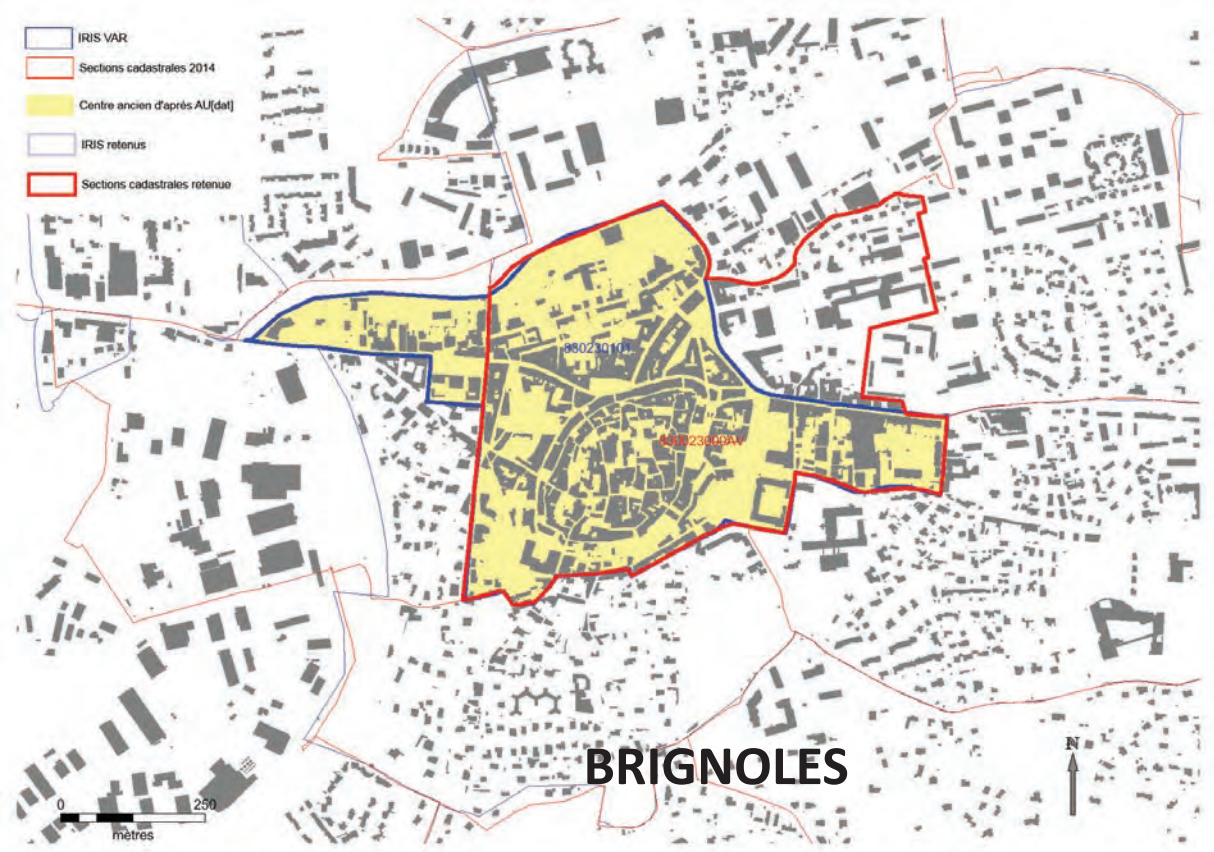

ISTRES
Centre ancien
Bâtiment religieux
Bâtiment administratif
Bâti
IRIS
Section cadastrale
BP
EB
La Pujade
CN
CI
CO
CM
Cros de la Carriere
CK
La Romat
Centre Ancien
CL
Les Beaumes
CP
CS
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
Source : IGN BD TOPO 2010, DGFiP Cadastre 2013
Agam avril 2015
0
100
200 m

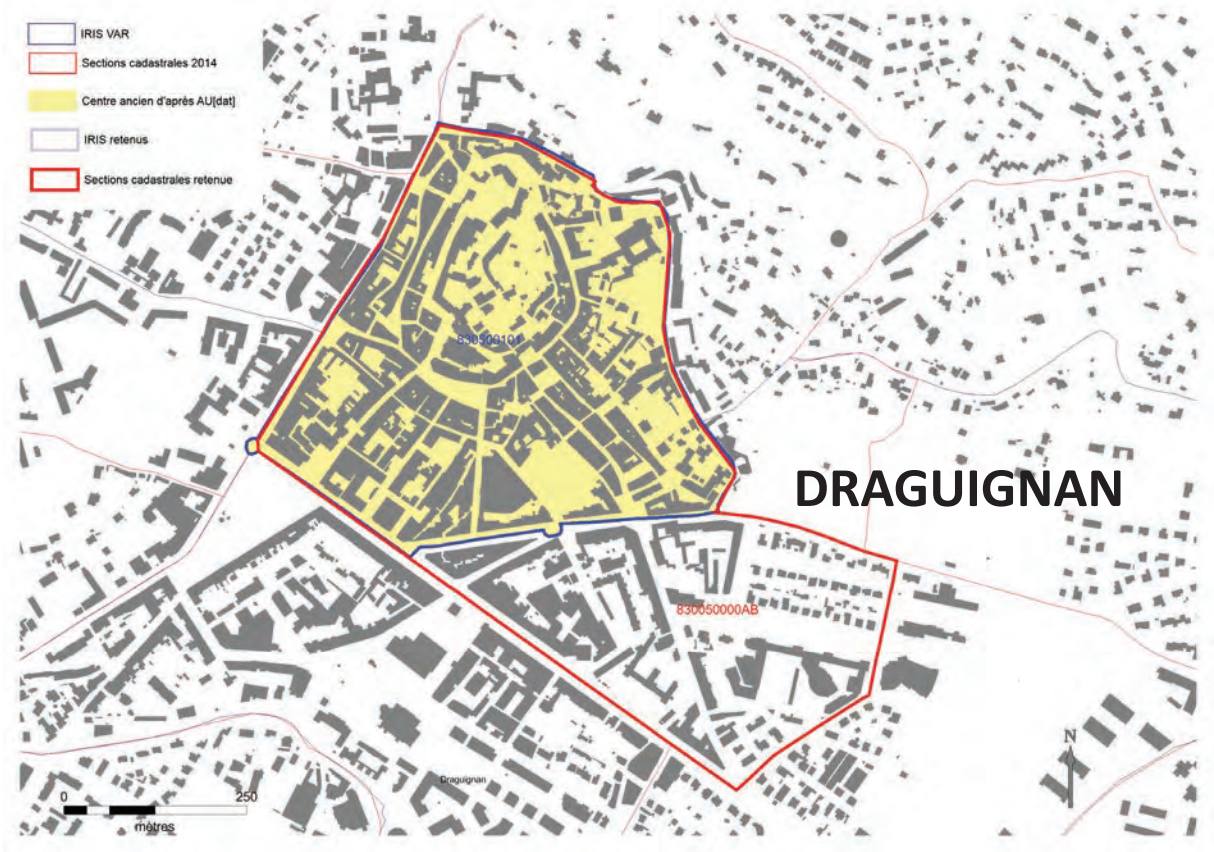

LA CIOTAT
Centre ancien
Bâti
Lieux religieux
Mairie
Section
IRIS
AR
AS
AL
Extension Centre Ville
AC
AD
AI
Centre Ville
AB
AH
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
Source : IGN BD TOPO 2010, DGFiP Cadastre 2013
Agam avril 2015
0
100
200 m

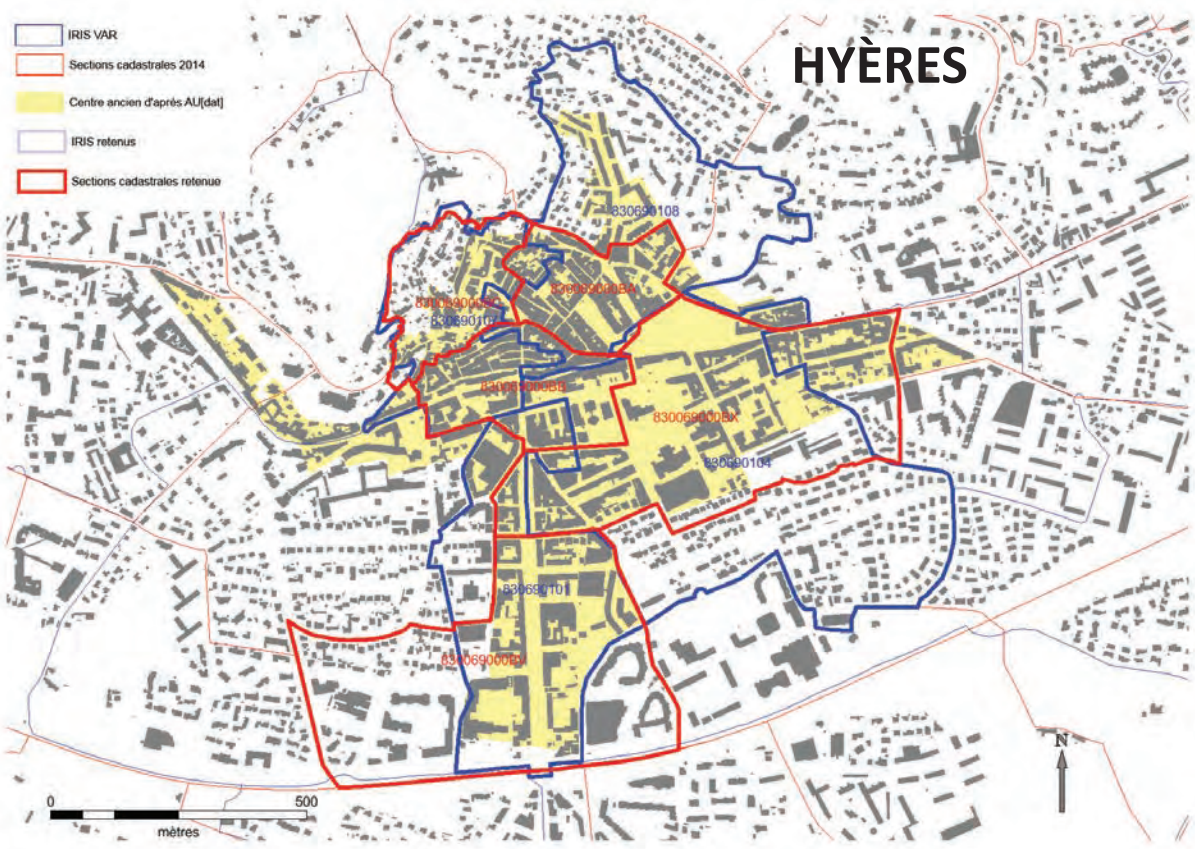

MARIGNANE
Centre ancien
Bâti
Lieux religieux
Mairie
Section
IRIS
AI
AK
Les Perussons-Le Moulin
Les Rascas-La Ferrage
CL
AL
La Calagoviere-Parc Cam
AM
AP
Saint-Pierre Centre Ville
AO
Les Raumettes-Parc Camoin
AN
Saint-Pierre-l'Esteou
CI
AR
BO
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
Source : IGN BD TOPO 2010, DGFiP Cadastre 2013
Agam avril 2015
0
100
200 m


MARTIGUES
Centre ancien
Bâtiment religieux
Bâtiment administratif
Bâti
IRIS
Section cadastrale
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
Source : IGN BD TOPO 2010, DGFiP Cadastre 2013
Agam avril 2015
0 100 200 m
Les Capucins Rayettes
Notre Dame Paradis
Paradis Saint-Roch
Ferrieres et l Ile
Jonquieres Centre
Jonquieres Les Foulettes
Jonquieres Est
Jonquieres Boudeme Font Sarade
AS
AR
AT
AO
AB
AP
EN
AC
AN
AD
AE
AM
AH
AI
AL
EH
AK
EM


Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
SALON-DE-PROVENCE
AM
AN
AO
AK
AI
AB
AH
AY
AD
AE
0 300
Mètres

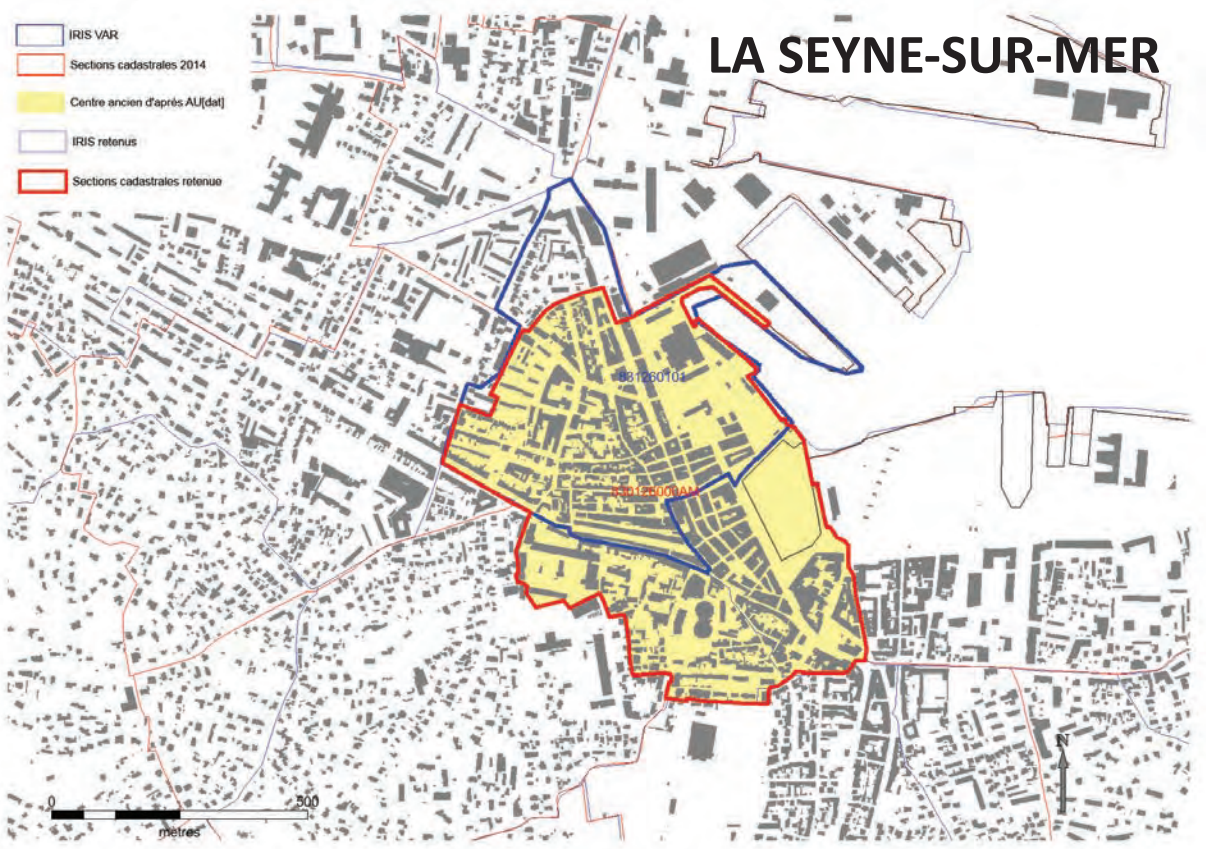

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
830230101
830230000AV
BRIGNOLES
N
0
250
mètres


IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
830050101
DRAGUIGNAN
830050000AB
N
0
250
mètres

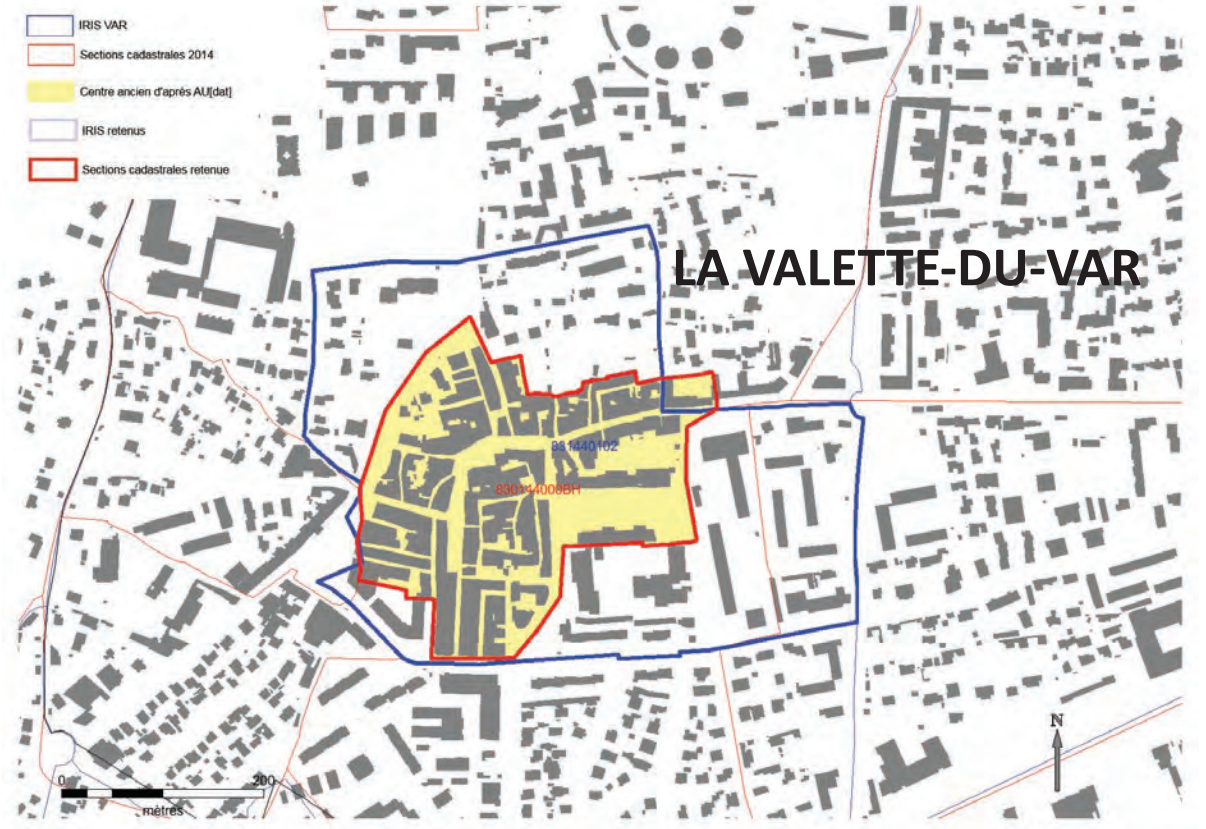

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
HYÈRES
830690108
830690104
830690101
0
500
mètres
N

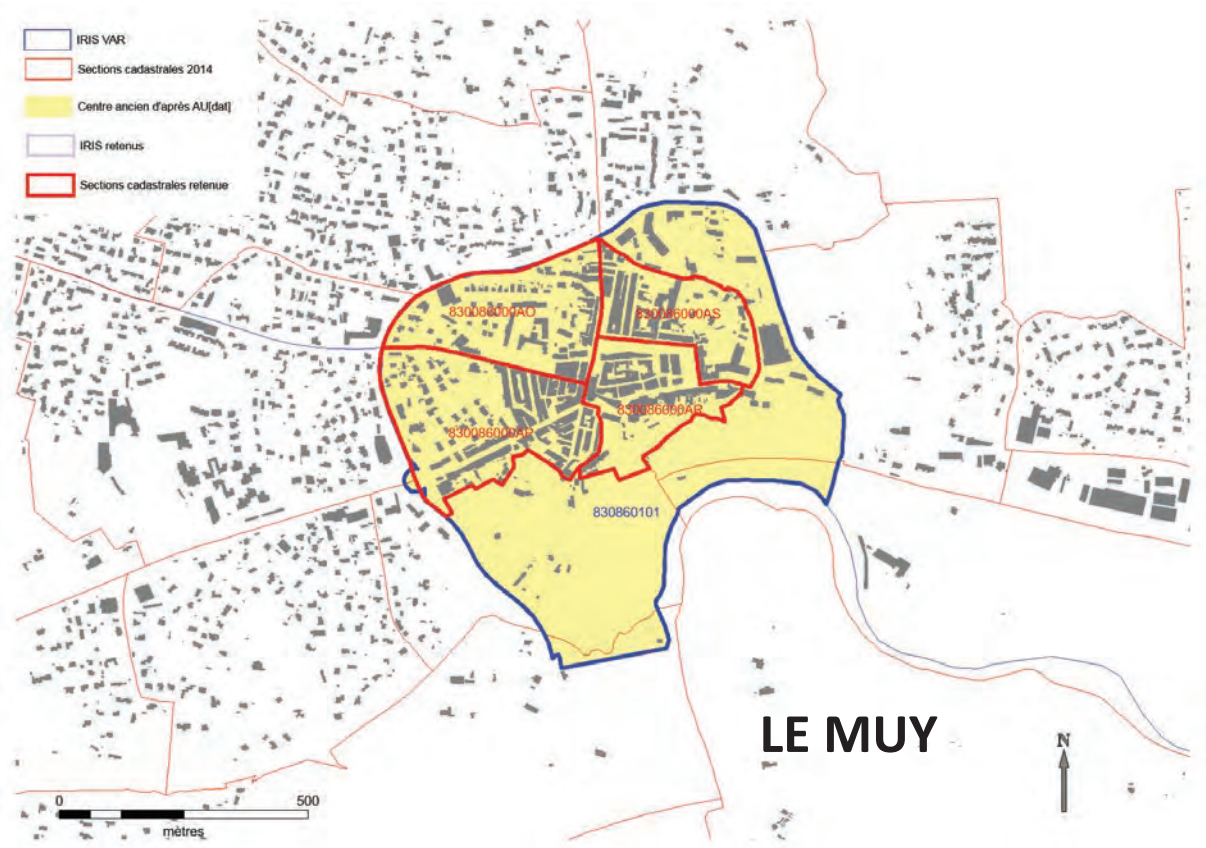

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
LA GARDE
830620102
0
500
mètres
N

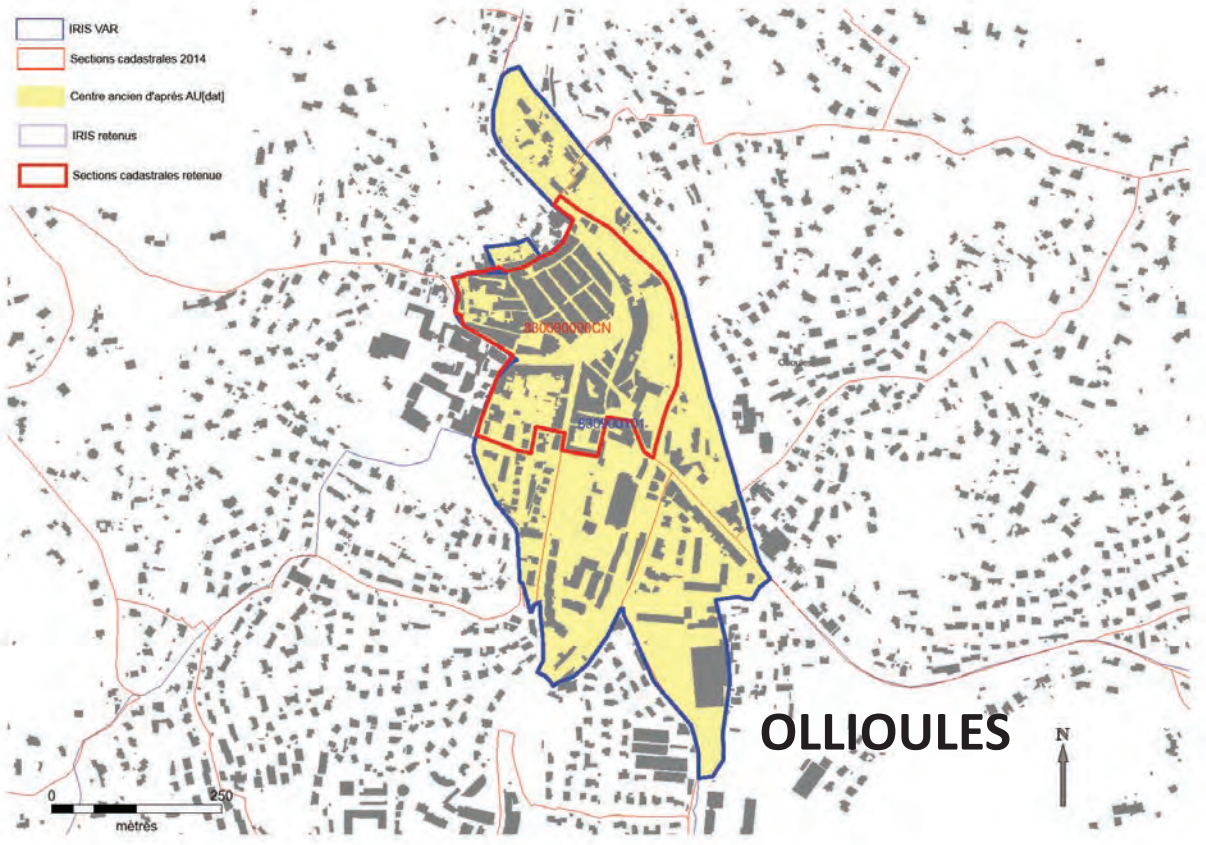
LA SEYNE-SUR-MER

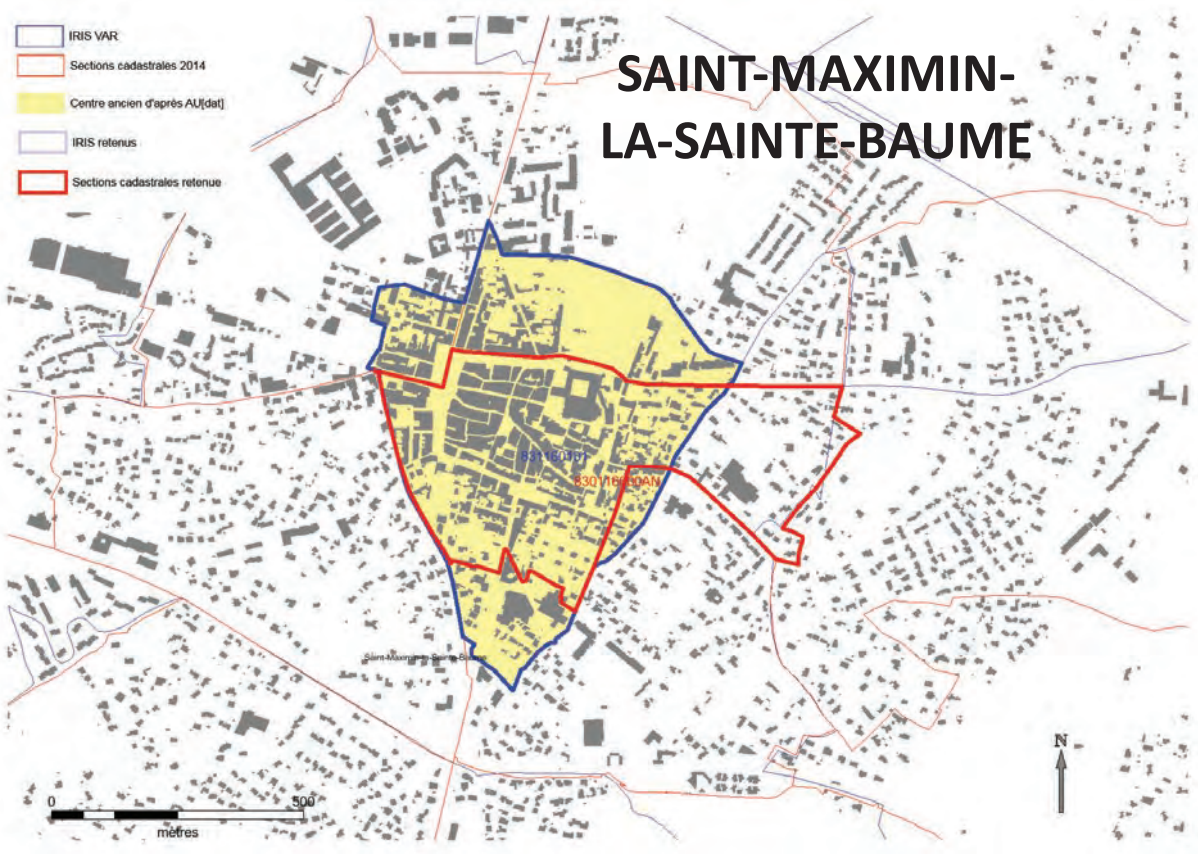


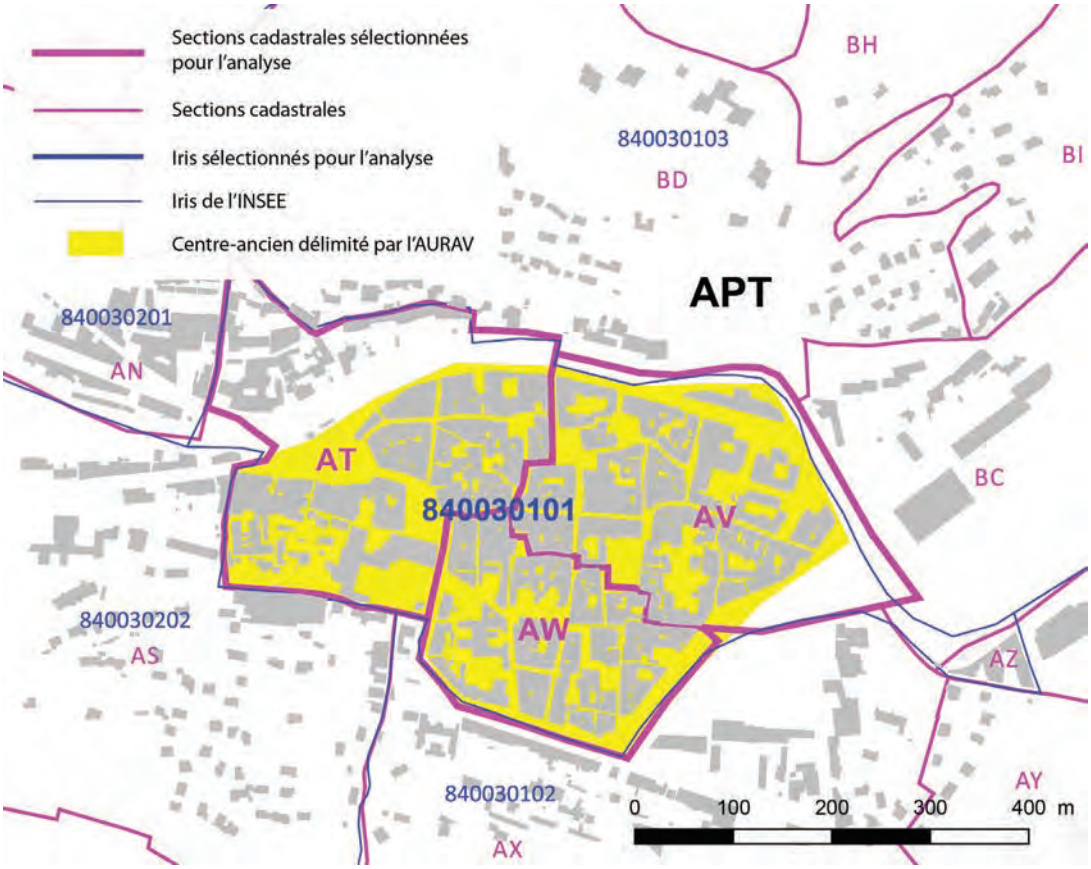
LA VALETTE-DU-VAR

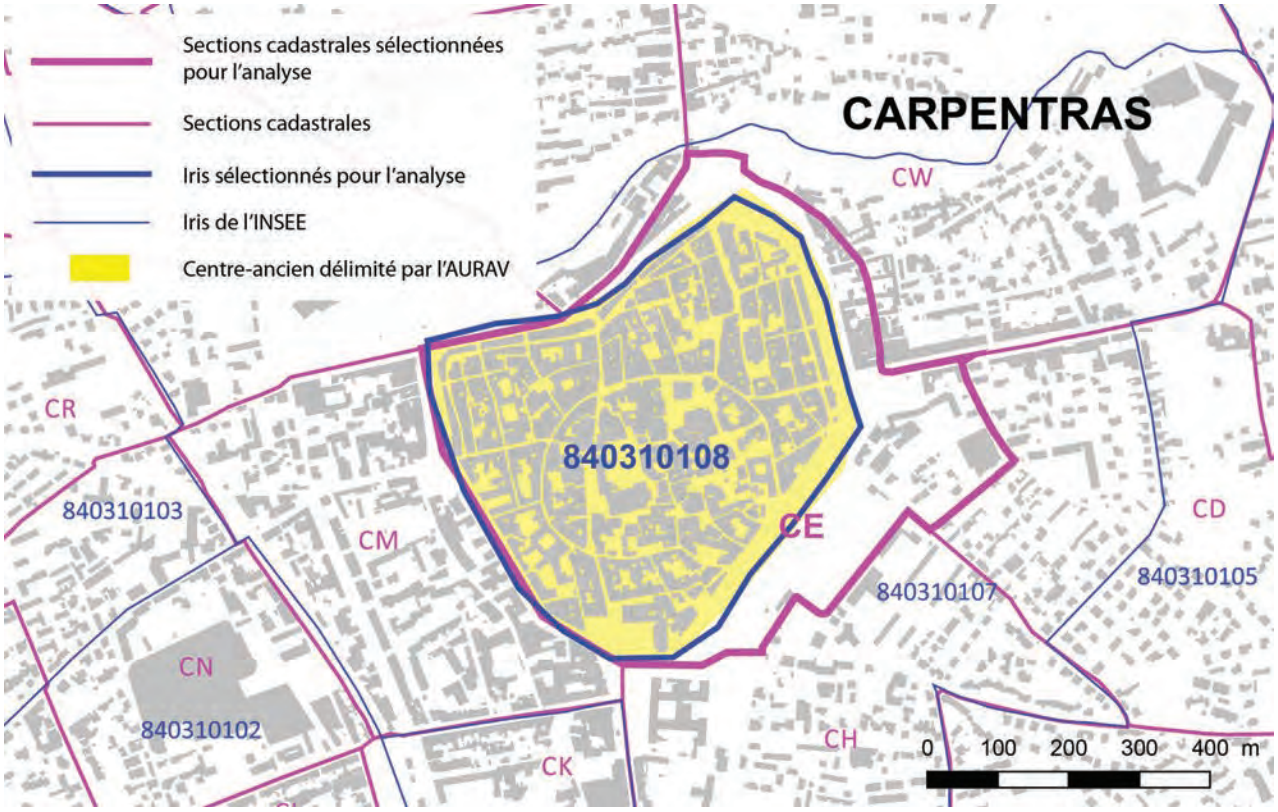


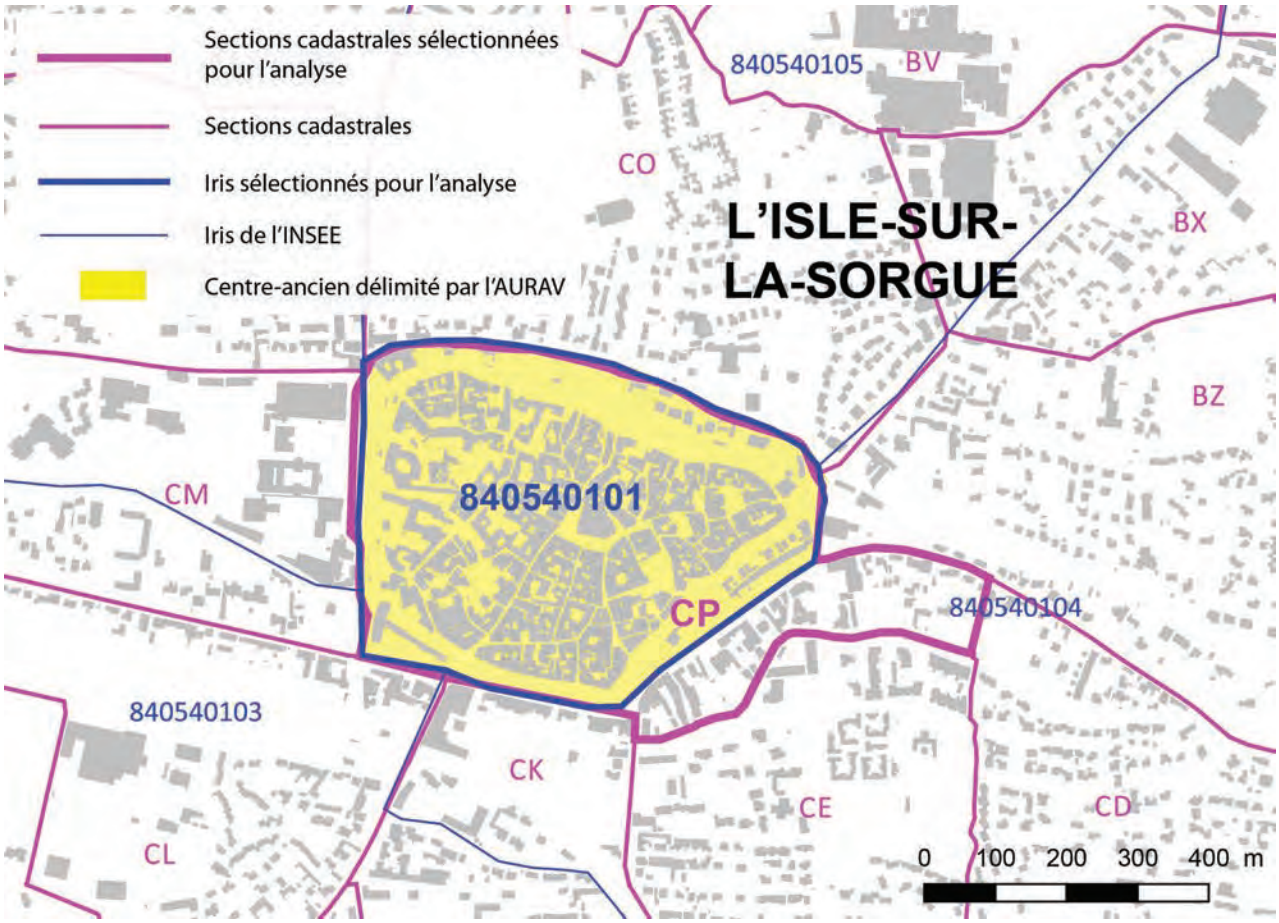

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
830860000AO
830860000AS
830860000AB
830860000AB
830860101
LE MUY
N
0
500
mètres

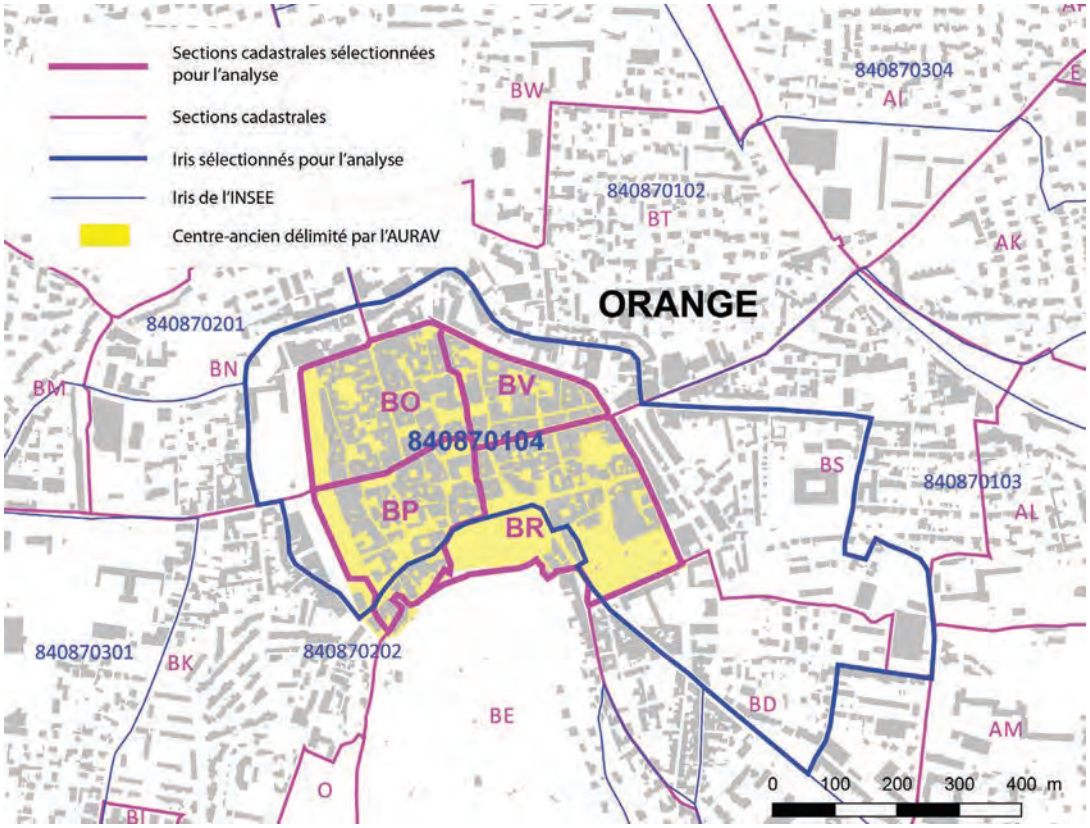

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
830860000CN
OLLIOULES
N
0
250
mètres

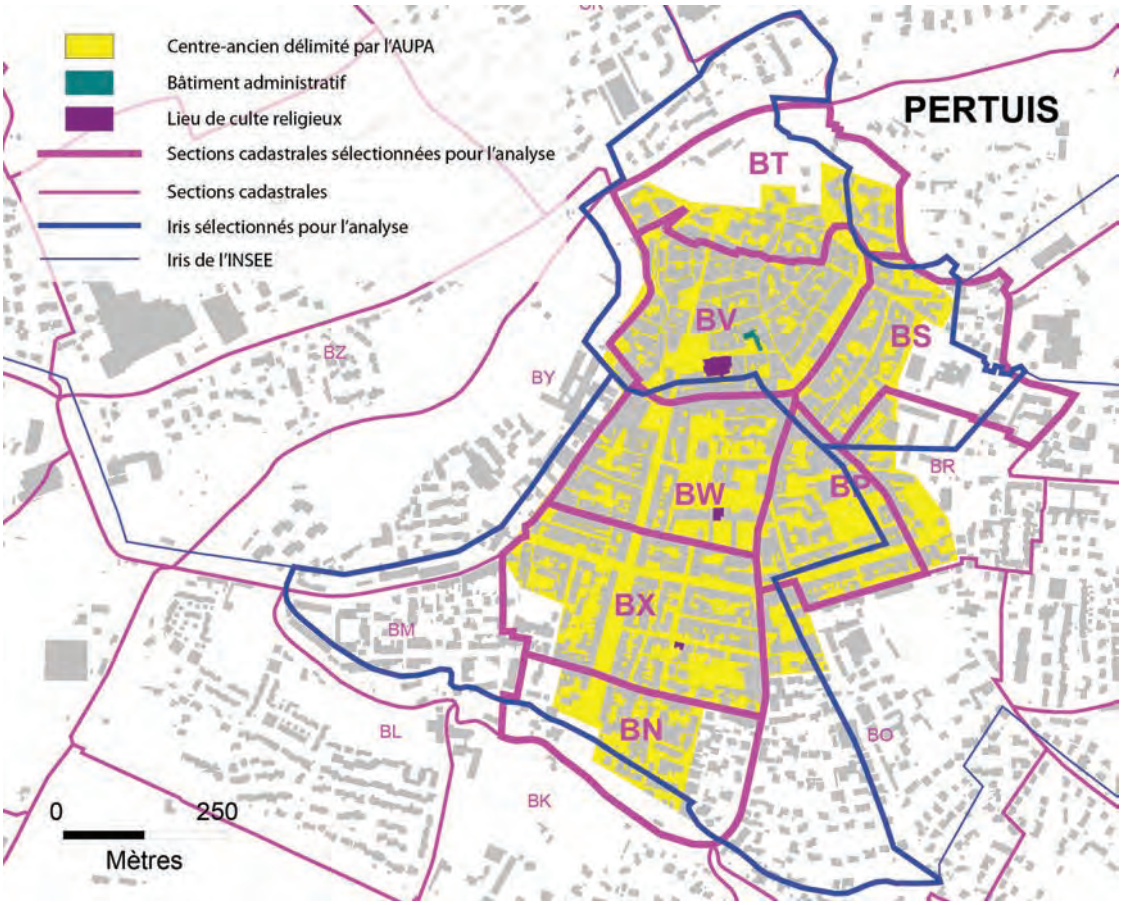

IRIS VAR
Sections cadastrales 2014
Centre ancien d'après AU[dat]
IRIS retenus
Sections cadastrales retenue
SAINT-MAXIMIN-
LA-SAINTE-BAUME
0
500
mètres
N


Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
Centre-ancien délimité par l'AURAV
APT
840030103
BH
BD
BI
840030201
AN
AT
840030101
AV
AW
BC
840030202
AS
AZ
AY
840030102
AX
0
100
200
300
400 m


Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
Centre-ancien délimité par l'AURAV
CARPENTRAS
CW
CR
840310108
840310103
CM
CE
CD
840310105
840310107
CN
840310102
CK
CH
0 100 200 300 400 m


Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
Centre-ancien délimité par l'AURAV
840540105
BV
CO
L'ISLE-SUR-LA-SORGUE
BX
BZ
CM
840540101
CP
840540104
840540103
CK
CE
CD
CL
0 100 200 300 400 m


Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
Centre-ancien délimité par l'AURAV
ORANGE
840870304
840870102
840870201
840870104
840870103
840870301
840870202
BW
BT
AI
AK
BN
BM
BO
BV
BP
BR
BS
AL
BK
BE
BD
AM
O
0 100 200 300 400 m


Centre-ancien délimité par l'AUPA
Bâtiment administratif
Lieu de culte religieux
Sections cadastrales sélectionnées pour l'analyse
Sections cadastrales
Iris sélectionnés pour l'analyse
Iris de l'INSEE
PERTUIS
BT
BV
BS
BZ
BY
BW
BP
BR
BX
BM
BL
BN
BO
BK
0 250
Mètres

RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES COMMENTÉES

BERTONCELLO B., 2004, L'intervention en centre-ancien, pour quel projet urbain et social ? ***"Centres-anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté : Une question de développement"***, Ateliers régionaux de la Ville, Document de communication n° 5, Novembre, 7 pages :

La notion de "centre-ancien" faisant référence fait référence à l'âge de ce centre, se distingue de "centre-ville" qui renvoie à ses fonctions urbaines, économiques et d'accessibilité. Le phénomène de dégradation de certains centres est doublé d'un dépeuplement progressif en faveur des quartiers périphériques. Les populations les moins mobiles y restent dont les personnes âgées et les plus démunies. Double logiques d'interventions publiques sur les territoires centraux : un logique de centre cherchant à recomposer une centralité attractive et de l'autre côté une logique de quartier visant l'amélioration du cadre de vie des résidants.

BERTHELOT D., ARRIF A., GENIES S. et DOUAY N., 2005, ***"Les centres-anciens dans la structuration des territoires métropolisés"***, Territoires méditerranéens - Observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen, n° 11, Novembre, 4 pages :

Dans un contexte d'étalement des villes, de diffusion des centralités, de contraintes morphologiques, les centres-anciens voient leurs fonctions directrices traditionnelles s'affaiblir et parfois disparaître. En l'absence d'intervention publique, les centres villes se dégradent, se paupérisent, se spécialisent et se marginalisent par rapport au mouvement général des territoires. Une tendance à la bipolarisation vers les populations les plus démunies d'une part et vers des populations aisées d'autre part est observable dans les quartiers centraux, ainsi qu'une forte augmentation de la vacance des locaux et des logements. Les politiques spécialisées de protection relayée par des dispositifs limitant parfois les capacités d'adaptation des centres-anciens, pourraient constituer un obstacle à l'amélioration des conditions de vie.

PÔLE PLANIFICATION STRATÉGIQUE ET DÉVELOPPEMENT SOUTENABLE - DIRECTION DE LA PROSPECTIVE ET DE LA DÉMOCRATIE DE PROXIMITÉ DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR, 2014, ***"La Charte : les orientations d'une politique d'aménagement durable du territoire régional"***, document projet de SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) de 2013 à 2030, assemblée plénière du 21 février, 128 pages :

Les orientations spatialisées et paris du SRADDT de la région PACA pour la période 2013-2030 ont pour objectifs de réduire les inégalités sociales et spatiales en matière d'habitat et d'accès aux ressources, aux services et à l'emploi. Un des leviers consiste à rendre attractif un habitat situé en tissu urbain relativement dense, par des politiques concertées sur l'offre de services en proximité, la qualité de l'espace public et de la sociabilité. Cela traduira par des actions de rééquilibrage de l'offre territoriale en matière de logement, en recentrant la production sur les centres-anciens par la réhabilitation du parc existant, notamment privé, économiseur d'espace et vecteur de cohésion sociale. De plus, la reconquête des logements vacants ou insalubres dans les nombreux centres-anciens qui maillent le territoire régional, associée aux préoccupations de confort-santé, environnementales et énergétiques garantira la mixité et la cohésion sociale dans les territoires.

Les villes moyennes (composées des centres principaux tels que Gap, Digne, Arles, etc. ; des polarités d'une aire métropolitaine ou d'une grande agglomération telles que Martigues, Salon, Pertuis, etc. ; et des centre d'équilibre et de services comme Manosque, Draguignan, Apt, etc.) regroupent des fonctions urbaines supérieures, des services administratifs et commerciaux, des activités spécifiques. Elles conjuguent les atouts d'une urbanité, d'une proximité de services, d'un accès aisé aux espaces naturels et agricoles et d'une activité structurée administrative, industrielle, touristique. En parallèle aux enjeux de renforcement des polarités urbaines, il s'agit de limiter l'étalement urbain, consommateur d'espace, banalisant les paysages, spécialisant les fonctions et prolongeant les ségrégations sociales. Une des orientations à privilégier est la revalorisation des centres-anciens et le développement de l'urbanisation en accroche à une urbanisation existante : ces centralités doivent être le lieu des services, de la sociabilité, et l'accessibilité à un logement abordable pour la plus grande partie de la population. Il faut définir des échelles pertinentes d'équilibre social de l'habitat.

MINISTÈRE DU LOGEMENT DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ, 2015, ***"Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)"***, publié le 12 février, http://www.territoires.gouv.fr/le-pnrqad-revitaliser-le-coeur-de-la-ville :

La dégradation du cadre bâti et la perte d'attractivité des trames urbaines ont engendré, au cœur de certaines villes, des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation économique. L'habitat indigne se concentre souvent dans des centres-anciens où vivent des habitants en grande difficulté. D'autres quartiers abritent une proportion élevée de logements vacants dégradés dans un contexte de forte tension sur le marché du logement.

Instauré par la loi du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activités de services. Il concentre des moyens ciblés permettant d'éradiquer les îlots d'habitat les plus dégradés, de réhabiliter des logements privés de produire des logements sociaux, de développer des services et des équipements et d'aménager les espaces publics. Au-delà de la requalification des bâtis, les actions entreprises au titre du programme couvrent un large spectre d'interventions notamment : le relogement des habitants dans leur quartier ; la redynamisation et la création d'activités économiques, commerciales ainsi que des services de proximité ; la promotion de la mixité sociale et fonctionnelle ; la préparation de projets conduite générale des opérations, suivi, concertation avec les habitants, etc. 25 projets sélectionnés au niveau national (dont 3 centres-anciens en PACA Marignane, Carpentras et La Seyne-sur-Mer) bénéficient de crédits exceptionnels de l'État, de l'ANAH et de l'ANRU.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés met en place un programme ambitieux de reconquête des centres villes en déclin. La création et la réhabilitation de logements en centre-ville dans un modèle urbain compact diminuent les trajets domicile travail et permettent de s'appuyer sur l'attractivité et la mixité fonctionnelle de centres villes déjà existants. Il s'agit de lutter contre le desserrement urbain et de réhabiliter le "vivre en ville" par la création de logements plus adaptés aux demandes actuelles et la restauration de l'attractivité urbaine de ces quartiers. La rénovation des bâtiments permet de générer des gains de consommation énergétique.

MINISTÈRE DU LOGEMENT DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ, 2014, "Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires", publié le 4 juillet, http://www.territoires.gouv.fr/revitaliser-les-centres-bourgs-un-enjeu-majeur-pour-l-egalite-des-territoires :

Afin de revitaliser certaines zones rurales et périurbaines de métropole et d'Outre-mer, le Gouvernement lance un dispositif expérimental, qui concernera environ 50 centre-bourgs de moins de 10.000 habitants. Cette expérimentation est pilotée par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et différents services des ministères du Logement et de l'Égalité des Territoires, de la Décentralisation et de la Fonction Publique, et des Outre-Mer. L'objectif est de dynamiser les territoires en difficulté, notamment des communes rurales qui connaissent un déclin démographique, ou un affaiblissement de leurs fonctions de centralité (offre de services, activités marchandes et économiques en général…), et qui sont confrontées à une dévitalisation de leur centre, éventuellement accompagnée d'un développement de zones pavillonnaires périphériques. Les communes retenues suite à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) mi-juin 2014, bénéficieront un projet de revitalisation en créant une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants, et ainsi de limiter l'étalement urbain.