

Un outil et un réseau d'experts pour décrypter les dynamiques
des espaces urbains français

ATLAS DES CENTRES

Mesurer les dynamiques
des centres-villes français

SEPTEMBRE 2023



En partenariat avec

FRANCE
URBAINE
MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES

INTERCOMMUNALITÉS
DE FRANCE

F
A
N
U
FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3
Introduction Les centres-villes, un objet territorial méconnu	4

Les périmètres des centres-villes

Comment identifier le périmètre d'un centre-ville ?	8
Les angles morts de la méthode	12

Exemple de périmètres de centres-villes

Besançon	15
Montpellier	15
Pontivy	16
Évian-les-Bains	16
Maisons-Alfort	17
Loos-en-Gohelle	17

Portraits statistiques des centres-villes

SE LOGER

Une forte représentation des personnes seules dans les centres-villes	19
Les personnes d'âge actif très présentes dans les centres-villes	20
Les ménages des centres-villes plus touchés par la pauvreté	22
Une forte concentration de petits logements davantage occupés par des locataires	23
Le marché immobilier des centres-villes	25
Une dynamique de construction ralentie dans les centres-villes	26

S'APPROVISIONNER

Les dynamiques commerciales : un atout pour les centres-villes	27
--	----

SE DIVERTIR

Les centres-villes : des lieux de convivialité	29
Les centres-villes concentrent l'offre culturelle	30
... mais sont nettement moins dotés en offre de loisirs que leur périphérie	31

SE DÉPLACER

Combien de personnes accèdent au centre-ville en moins de 15 min à pied ?	32
Le vélo : une mobilité douce pour un meilleur partage de l'espace public	33

PRENDRE SOIN

Consulter un médecin généraliste en centre-ville : un paysage médical contrasté	34
La proximité des espaces verts : un enjeu de qualité de vie urbaine	35

TRAVAILLER, INNOVER

La mixité fonctionnelle des centres-villes	36
Le niveau de connectivité des centres-villes ?	37
Les tiers-lieux : un équipement de grandes villes, mais peu implantés dans leur centre	38

Liste des indicateurs mobilisés	39
--	----

ÉDITORIAL

Depuis une dizaine d'années la Fnau et les agences d'urbanisme mettent en réseau leurs dispositifs d'observation pour construire, à l'échelle nationale, des analyses partagées des évolutions urbaines. Après avoir travaillé sur les dynamiques des grandes agglomérations, la Fnau et plusieurs agences ont travaillé depuis 3 ans sur les 3000 centralités qui représentant le maillage urbain français et plus spécifiquement sur leurs centres villes.

Les Sraddet et Scot s'appuient sur le renforcement des centralités. Les centres-villes font aujourd'hui l'objet de politiques volontaristes de régénération urbaine des collectivités locales, mais ils sont aussi la cible de programmes nationaux volontaristes, comme Action Cœur de Ville ou Petites villes de demain. Les enjeux de sobriété foncière et de transition écologique vont encore accentuer l'enjeu de reconquête des centres-villes pour les fonctions de l'habitat, de service, de commerce...

Ce travail comparatif sur les centres-villes s'intéresse à leurs fonctions urbaines, il s'appuie sur un carroyage qui permet d'identifier leurs spécificités sous l'angle de différents indicateurs statistiques. Il s'agit d'offrir aux acteurs territoriaux la possibilité, pour construire leurs stratégies de revitalisation, de pouvoir se situer dans leur maillage urbain de proximité géographique ou avec des profils de ville similaires. Il vise aussi à contribuer à décrypter les évolutions territoriales à l'œuvre dans l'espace français.

La réussite des transitions écologiques et des évolutions des modes de vie, mais aussi d'un aménagement du territoire plus équilibré, passent par une reconquête plus affirmée des centres-villes.

REMERCIEMENTS

Ce travail est avant tout un travail collectif qui tire sa richesse de l'implication et la ténacité des nombreux experts mobilisés.

Nous souhaitons remercier en tout premier lieu les pilotes sans qui ce projet n'aurait pas vu le jour : Sébastien Grandjean (Audap, puis Audat.var) et Ludovic Verre (Aupa) avec le soutien de Serge Lerda (Aupa), ainsi que tous ceux, investis depuis plus de deux ans auprès d'eux : Antony Baup (Audap) ; Mai Dinh Vanni (Aupa) ; Sébastien Morucci (Audat) ; Sébastien Silvestre (Aupa) et aux cotés de Karine Hurel (Fnau), François Lefevre, Julien Eliasu et Kévin Jiang.

Nous souhaitons remercier chaleureusement les pilotes des thématiques explorées dans cet atlas : Stéphane Bernard (Audrr) ; Virginie Boillet (Audap) ; Pierre Clap (Audab) ; Arnaud Le Montagner (Audélor) ; Gaëtan Gaborit (Addrn) ; David Lolo (Aupa) ; Marianne Malez (Fnau) ; Edouard Massonneau (Audat.var) ; François Mohrt (Apu) ; Aurélie Ravier (Aut37) ; Léah Thesiger (Fnau) ; Caroline de Vellis (Aurba) et Christophe Zaepfel (Audat.var) et les contributeurs : Margaux Darrieu-tort (Aurba) ; Hélène Dumora (Aurba) et Céline Goriaux (Auran).

Et enfin, nous souhaitons remercier Fabrice Ravel (Aucm) pour son apport et son soutien technique sans faille.

Cette démarche bénéficie du soutien de la DGALN, de l'ANCT et de la Banque des territoires-Caisse des Dépôts.

LES CENTRES-VILLES, UN OBJET TERRITORIAL MÉCONNU

● LE CENTRE-VILLE : UN OBJET PEU ÉTUDIÉ

Qu'est-ce qu'un centre ? C'est par cette question qu'Alain Bourdin débute son ouvrage intitulé *Faire centre – La nouvelle problématique des centres-villes*, publié en 2019 aux éditions de l'Aube. Pour le sociologue, « le centre est d'abord un dispositif, au sens – notamment – que Michel Foucault donne à ce terme. Autrement dit, une configuration qui associe une matérialité – ici les formes architecturales et urbaines – des institutions, des représentations (images, récits, symbolique) et des acteurs ». Le centre-ville organise les comportements des différents acteurs, de même que la vie sociale. Il est, depuis l'apparition du fait urbain, le cœur de l'activité humaine. Le commerce y joue un rôle extrêmement important, de même que la figure de la place du marché.

Le centre-ville a connu de nombreuses périodes d'essor et de déclin au rythme des grands processus historiques, économiques, culturels et sociaux. Evidemment les villes françaises selon leur géographie et les influences historico-culturelles n'ont, par ailleurs, pas le même parcours. Certaines ont été fortement marquées par leurs origines romaines comme Lyon, Arles ou encore Nîmes. D'autres encore, ont connu une urbanisation contrainte du fait de fortifications très présentes. On peut notamment citer Avignon, Saint-Malo ou La Rochelle.

De façon générale, la révolution industrielle contribue à ouvrir les avenues et à créer des rocade afin de faciliter la circulation des véhicules. C'est ainsi que sont aménagées les grandes percées haussmanniennes à Paris durant le Second Empire, ces dernières répondant à la fois à des enjeux sanitaires et sécuritaires. Le rôle économique des centres-villes se renforce essentiellement après la Seconde Guerre mondiale avec la concentration des activités tertiaires et la disparition progressive des industries. Mais dans le même temps, les habitants s'en vont en partie également. Depuis les années

1970, en France, le centre-ville a semblé entrer dans une période de déclin. Victime de l'étalement urbain, il s'est désertifié. Ce phénomène inégal a particulièrement frappé les petites centralités et les villes dites « moyennes ». Depuis une dizaine d'années, de nouveaux processus sont à l'œuvre. La fin de l'ère des hydrocarbures et l'aspiration de certains groupes sociaux à un modèle de société « post industriel » centré sur des relations humaines de proximité ont redonné une pertinence toute nouvelle à cet espace.

De nombreux élus ont pris conscience de ces mutations et orientent désormais leurs choix vers la protection et la redynamisation de leur centre-ville afin d'en faire un atout pour leur commune. C'est également dans ce sens que des programmes nationaux d'aménagement du territoire ont vu le jour, à l'instar d'Action Cœur de ville ou Petites Villes de Demain.

● OBSERVER LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE ET GUIDER LES POLITIQUES PUBLIQUES

Les acteurs publics manquent d'outils pour appréhender un espace aussi complexe. Il n'existe pas, par exemple, de référentiel national pouvant servir de base de comparaison entre les différents centres-villes et les différentes communes.

L'ambition de cet atlas est ainsi de fournir un outil de comparaison multithématique afin d'aider les acteurs des centres-villes dans la compréhension des dynamiques à l'œuvre et de guider au mieux les politiques publiques.

Quelles sont les dynamiques sociales, économiques, commerciales, démographiques ou résidentielles à l'œuvre dans les centres des villes et villages qui maillent notre territoire ? Quelles sont les tendances à l'œuvre dans les périphéries qui les entourent ? Autant de questions auxquelles cet atlas tente (modestement) d'apporter des éléments de réponse.

● UN DISPOSITIF INSCRIT DANS UNE DÉMARCHÉ PARTENARIALE PÉRENNE

Ce projet d'observation des centres-villes s'inscrit dans le dispositif d'observation mutualisée des espaces urbains créé en 2013 par la Fnau, qui mobilise un réseau d'experts très impliqués, issus des agences d'urbanisme et des collectivités territoriales. Cette observation mutualisée – qui a donné naissance à Observ'agglomération et Métroscope – est issue d'une volonté de construire un référentiel et une méthodologie concertés et partagés entre les acteurs des territoires, les collectivités et les agences d'urbanisme,

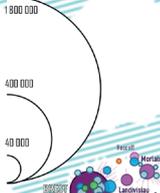
Le projet d'observation des centres-villes, piloté par l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance (Aupa), l'Agence d'urbanisme Atlantiques et Pyrénées (Audap), l'Agence d'urbanisme de l'aire Toulonnaise (Audat) et la Fnau, s'appuie sur un réseau caractérisé par une très grande implication des experts. La qualité des analyses et de la publication est ainsi le résultat d'une dynamique collective d'une très grande richesse. Ce travail est un projet collaboratif et itératif organisé sur la base du dialogue autour de nombreux échanges à distance et en présentiel lors de séances de travail collectives.

Le projet d'observation s'inscrit dans un programme de travail de deux années, dont la première étape réalisée en 2021 a été d'identifier et de qualifier les centralités françaises à l'échelon communal. Ce travail partenarial a ainsi permis d'identifier 3 136 centralités françaises réparties en cinq grandes catégories, aux fonctions et au rayonnement différents et complémentaires, dessinant une géographie du maillage territorial français¹. L'identification des périmètres des centres-villes et l'identification des indicateurs pour les qualifier constituent les deuxième et troisième étapes du projet.

1. Plus d'informations et bases de données sur le site de la Fnau : www.fnau.org/fr/publication/poster-typologie-des-centralites-francaises/

EMPLOIS

Nombre d'emplois à la commune en 2017



**TYPLOGIE
(A LA MAILLE COMMUNALE)**

Polarité structurante

Communes qui offrent une quantité d'emplois suffisamment importante pour ses propres actifs et qui attirent ainsi de nombreux actifs des territoires environnants, rayonnement ainsi à une échelle plus large (Intercommune, départementale, voire régionale ou nationale pour Paris). Le degré d'équipements (scolaires, diversifiés, rayonnement) et varie d'un haut niveau à une offre de proximité.

- avec un haut niveau d'équipements
- avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal
- Nous la commune
- avec une offre en équipements de proximité

Polarité multi connectée

Lieux d'emplois, services et de dépôts de nombreux trajets domicile-travail. Ces communes sont également connectées à plusieurs autres polarités structurantes. Elles ne disposent pas d'un haut niveau d'équipement.

- avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipements de proximité

Centralité indépendante

Centralités identifiant d'une certaine offre en équipements et en emplois. Cependant, elles ne disposent pas d'aire d'influence. Elles fonctionnent de façon plus indépendante.

- avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipements de proximité

Centralité relais

Centralités qui offrent des équipements et des emplois mais dont une part importante (près de 70 %) des actifs se rend dans une polarité structurante pour travailler. Elles se situent en relais de collectif.

- avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipements de proximité

Centralité résidentielle

Centralités proposant peu d'emplois et dont les habitants quittent majoritairement le territoire pour aller travailler (près de 80 %). Elles disposent néanmoins d'une certaine offre d'équipements.

- avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipements de proximité

AIRES D'INFLUENCE

Aire d'influence définie à travers les relations domicile-travail entre communes.

Source : INSEE, INP

Typologie des centralités françaises

La définition de « l'armature territoriale » française est au cœur des problématiques d'aménagement et de développement des territoires. Toutefois, son identification et sa mesure sont complexes et aucune méthodologie unique et partagée n'existe véritablement.

Ce travail partenarial a permis d'identifier 3 136 centralités françaises réparties en cinq grandes familles aux fonctions et au rayonnement différents mais complémentaires, dessinant une géographie possible du maillage territorial français.

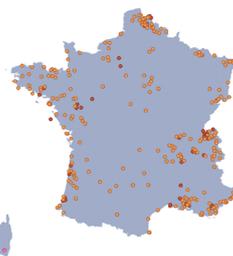
Polarités structurantes



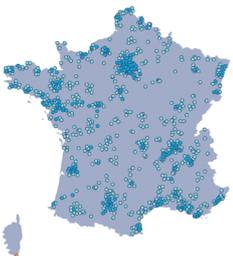
Polarités multi-connectées



Centralités indépendantes



Centralités relais



Centralités résidentielles



3 136 centralités

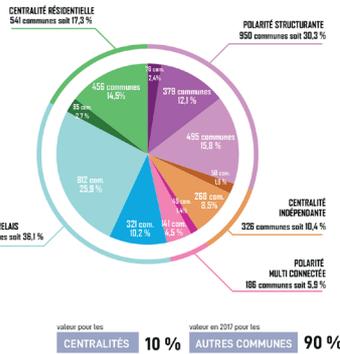
POLARITÉ STRUCTURANTE
Communes qui offrent une quantité d'équipements importante pour ses propres actifs et qui attirent aussi de nombreux actifs des territoires environnants, rayonnement ainsi à une échelle plus large (intercommunale, départementale, voire régionale ou nationale pour Paris). Le degré d'équipements (culture, diversité, rayonnement) y varie, d'un haut niveau à une offre de proximité.

POLARITÉ MULTI-CONNECTÉE
Lieux d'emplois, d'arrivées et de départs de nombreux trajets domicile-travail. Des communes sont également connectées à plusieurs autres polarités structurantes. Elles ne disposent pas d'un haut niveau d'équipement.

CENTRALITÉ INDÉPENDANTE
Centralités bénéficiant d'une certaine offre en équipements et en emplois. Cependant, elles ne disposent pas d'une influence. Elles fonctionnent de façon plus ou moins indépendante.

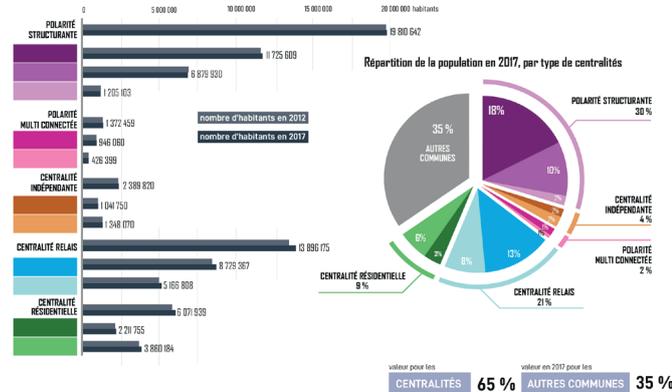
CENTRALITÉ RELAIS
Centralités qui offrent des équipements et des emplois mais dans une part importante (près de 70 % des actifs se rendent dans une polarité structurante pour travailler). Elles se situent en relais de celle-ci.

Répartition du nombre de communes par type de centralités

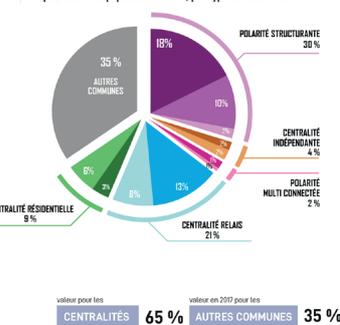


Se loger

Nombre d'habitants en 2012 et en 2017, par type de centralités

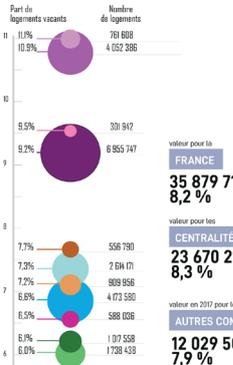


Répartition de la population en 2017, par type de centralités



Typologie des centralités françaises

Nombre de logements en 2017 et part des logements vacants dans le parc de logements en 2017, par type de centralités

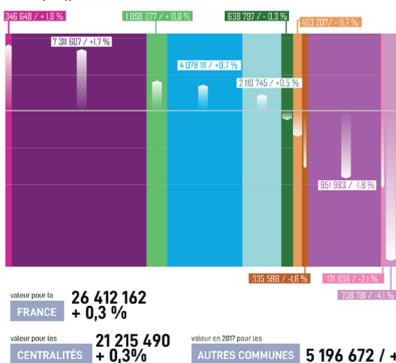


Part des logements sociaux dans le parc de logements, en 2017, par type de centralités

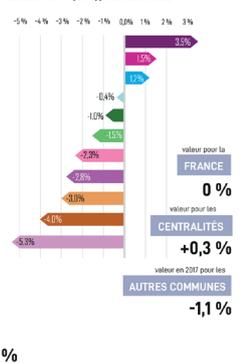


Travailler - Se former

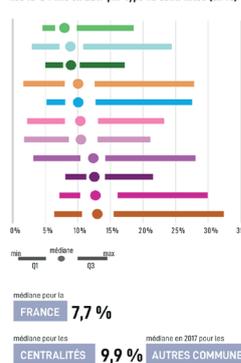
Nombre d'emplois en 2017 et évolution de l'emploi entre 2012 et 2017 (en %), par type de centralités



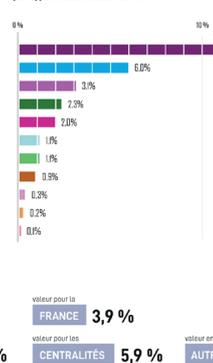
Évolution de l'emploi productif entre 2011 et 2016 (en %) par type de centralités



Proportion médiane des chômeurs parmi la population des 15-64 ans en 2017 par type de centralités (en %)

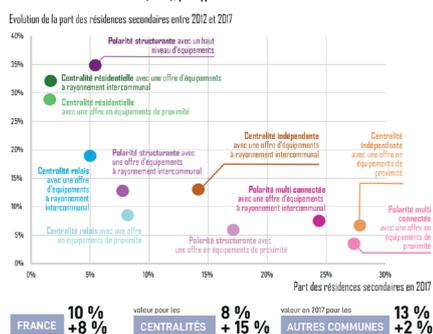


Part des étudiants en 2018 dans la population, par type de centralités (en %)



Être ensemble - Se divertir

Part de résidences secondaires dans le parc de logement occupé en 2017 (en %) et évolution entre 2012 et 2017 (en %), par type de centralités



Nombre d'hôtels pour 100km², par type de centralités



Méthodologie

La définition de la « centralité » et plus généralement de l'armature territoriale française est au cœur des problématiques d'aménagement et de développement des territoires. Toutefois, sa mesure est complexe et aucune méthodologie unique et partagée n'existe. Nous tentons ici de croiser deux méthodes complémentaires afin de tirer le meilleur parti de chacune d'entre elles.

MÉTHODE 1. IDENTIFIER LES CENTRALITÉS PAR LE RÔLE STRUCTURANT DES ÉQUIPEMENTS

La première méthode consiste à identifier les centralités à travers la diversité et la diversité de son offre d'équipements (méthode de scoring), mais aussi en tenant compte du poids que cette offre représente au sein du bassin de vie. Sept secteurs ont été retenus :

- Population (présence d'habitants)
- Emploi (présence d'emplois)
- Administration (préfecture, sous-préfecture, centre de conseil, tribunal d'instance...)
- Commerce (hyper, supermarché, bric-à-bric, épicerie, épicerie, boulangerie, boucherie, poissonnerie, librairie, magasin de vêtements...)
- Éducation (collège, lycée, institut universitaire, autre enseignement supérieur...)
- Santé (établissement de santé court, moyen, long séjour, urgences, maternité, médecin généraliste, spécialiste, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, labo, d'analyses médicales...)
- Culture (cinéma, cirque, patrimoine, théâtre, monument historique...)

MÉTHODE 2. LA PLACE DES CENTRES DANS LE SYSTÈME TERRITORIAL

Le caractère « central » d'une commune se définit également par rapport à un autre territoire désigné comme sa périphérie. L'objectif de cette seconde méthode est ainsi d'identifier les relations entre les communes à travers l'offre d'emplois. Les lieux d'emplois ayant au moins 20 % d'actifs résidents sur leur territoire ont ainsi été identifiés comme des centralités potentielles, et leur aire d'influence définie à travers les relations domicile-travail.

LE CROISEMENT DES DEUX MÉTHODES POUR DÉFINIR LES TYPES DE CENTRALITÉS

Parmi les 3 136 communes retenues grâce à l'une ou l'autre des deux méthodes, il catégorise présentement des similarités de fonctionnement ont été retenues.

La place de vos communes dans le système territorial français est ainsi définie par rapport à la place des centralités dans le système territorial français des cinq grandes familles de communes citées.

L'offre d'équipements prend un caractère discriminant : cela permet de distinguer des degrés de rayonnement (de manière générale) : haut niveau à rayonnement supra-communal ; de proximité.



Miroir d'eau, Bordeaux

© H. DUMORA (A'URBA)

Les périmètres des centres-villes

Où se situe le centre-ville d'une commune ? Comment tenter de l'identifier le plus objectivement possible ? C'est à cet exercice périlleux et forcément amendable que se sont frottés une vingtaine d'experts, pour servir ensuite de fondation à un outil d'observation des dynamiques à l'œuvre dans ces territoires. Les périmètres ainsi dessinés, concernent environ 4 millions d'habitants, soient 6% de la population française.

COMMENT IDENTIFIER LE PÉRIMÈTRE D'UN CENTRE-VILLE ?

● UNE MÉTHODE POUR ASSURER LA COMPARABILITÉ DES OBJETS GÉOGRAPHIQUES

Chacun – chaque habitant, chaque usager, chaque élu.e – se représente son territoire en fonction de sa propre pratique, de sa connaissance des lieux ou encore de son ressenti personnel. La notion de centre-ville n'échappe pas à cette règle. Si on se prêtait à l'exercice de demander à des habitants d'une même ville de dessiner une carte qui localiserait le centre-ville de leur commune, nous aurions certainement autant de périmètres que d'habitants-cartographes.

A titre d'exemple, nous avons demandé à plusieurs habitants des communes de Clermont-Ferrand (63) et de Champs-sur-Marne (77) de tracer sur un fond de carte où se situait, selon eux, le centre-ville de leur commune. Sans surprise, les représentations sont différentes. On retrouve d'une certaine

façon un dénominateur commun qui pourrait s'apparenter à l'hypercentre sur lequel il y a peu d'ambiguïté puis, selon les représentations et les pratiques, la zone dessinée s'en éloigne plus ou moins.

Pour éviter cet écueil et déconstruire nos propres représentations, nous avons choisi d'identifier les périmètres des centres-villes selon une méthode unique et automatisée.

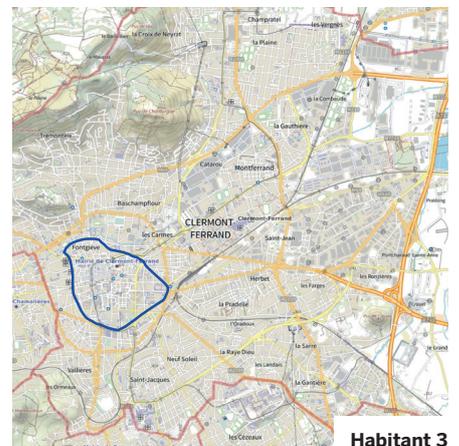
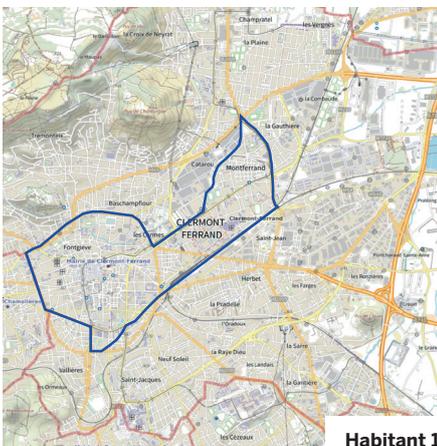
Par ailleurs, la démarche d'observation porte sur plus de 3000 communes (variant de 30 habitants pour Le Mont-Saint-Michel, puis 200 habitants pour L'île d'Aix, jusqu'à plus de 2 millions d'habitants pour Paris), il est évident qu'il y a des situations particulières liées à la géographie et à l'histoire des lieux. Toutefois, nous avons méthodologiquement fait le choix de ne pas ajuster les périmètres de façon « manuelle ». Ce choix permet d'assurer une forme de comparabilité et de s'abs-

traire de toute représentation personnelle. Aussi, la notion de centre-ville repose dans cet atlas sur deux principales caractéristiques âprement discutées :

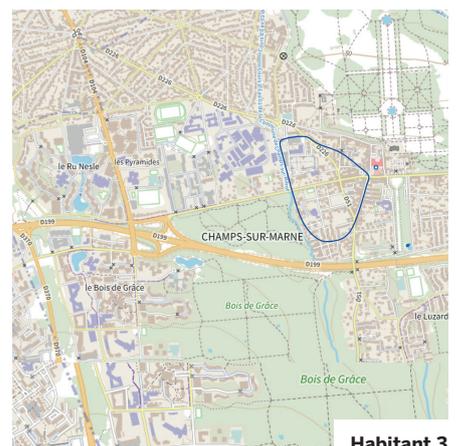
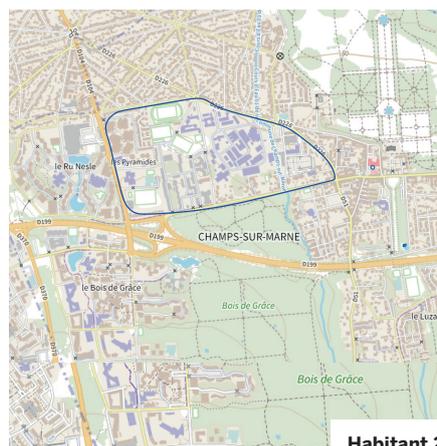
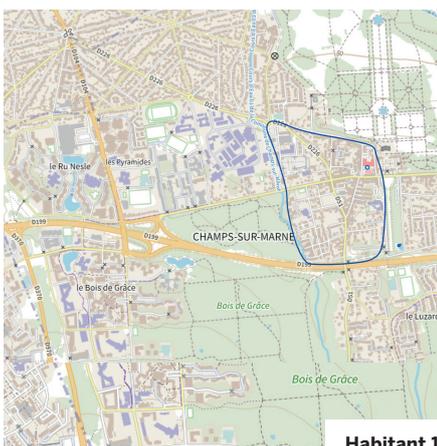
- un centre-ville se caractérise par **sa densité et la diversité de ses fonctions** (habiter, travailler, s'équiper, s'éduquer, se divertir...);
- un centre-ville se distingue le plus souvent par **son caractère historique** (sur la base du bâti ancien), mais pour autant ce n'est pas systématique et ce critère ne doit pas être un critère excluant.

La méthode d'identification des périmètres des centres-villes a été construite par une vingtaine d'experts issus du monde des agences d'urbanisme et ayant une connaissance fine des territoires. Elle a été de nombreuses fois testée et ajustée en fonction des biais identifiés. Pour autant, nous avons conscience de certaines limites que nous avons tenues à documenter le plus possible, ci-après.

Représentation du centre-ville de Clermont-Ferrand selon trois habitants



Représentation du centre-ville de Champs-sur-Marne selon trois habitants



● UNE MÉTHODE QUI RÉVÈLE LES INTENSITÉS URBAINES À TRAVERS LES DENSITÉS ET LA DIVERSITÉ

La méthode de « périmétrage » des centres-villes repose sur quatre grands principes :

1. le carreau Insee comme maille de base des périmètres ;
2. la création d'indices de concentration et de diversité calculés en les rapportant à l'échelle de la commune ;
3. des seuils de sélection différents selon la catégorie de la commune et son niveau de rayonnement ;
4. un principe de continuité du périmètre de centre-ville.

Le carreau Insee¹ comme maille de base

Le carreau de 200 mètres de côté constitue la maille la plus fine de diffusion de données pour l'Insee. C'est sur cette grille carroyée qu'ont été sélectionnés des carreaux constituant les périmètres des centres-villes. C'est également grâce à cette grille carroyée, qui constitue un pavage du territoire national français permettant une homogénéisation statistique, que pourront être calculés les

indicateurs et être géolocalisées les données initialement à l'adresse.

Concentration et diversité : deux concepts indissociables de la notion de centre-ville

Pour sélectionner les carreaux ayant les caractéristiques d'un centre-ville, deux types d'indices ont été mobilisés : un **indice de concentration** (sur 4 grandes fonctions, soient 4 indices calculés in fine) et un **indice de diversité**. Durant les phases de test, des méthodes mobilisant les distances-temps ont également été explorées mais elles ne se sont pas révélées aussi probantes.

La concentration des fonctions (cf. encadré) qualifiant une partie de ce qu'est un centre-ville a été identifiée grâce à quatre indices sur les :

1. équipements, commerces (source : Insee, base permanente des équipements – BPE) ;
2. habitants (source : Insee, base FILOSOFI) ;
3. établissements (source : Insee, base SIRENE) ;
4. bâtiments construits avant 1945 (source : Insee, base FILOSOFI).

La diversité des activités est également un marqueur fort de ce qu'est un centre-ville. Pour approcher cette notion complexe, une sélection de carreaux a également été réalisée sur la base d'un indice de diversité fonctionnelle des commerces, services et équipements (indice n°5, cf. encadré).

Une fois ces indices calculés, les carreaux entrent dans la sélection des périmètres de centre-ville si au moins 2 des 5 indices sont parmi les plus élevés de la commune (cf. encadré).

Continuité

Enfin, dans le cas où plusieurs carreaux caractéristiques d'un centre-ville apparaîtraient, le choix a été fait de ne privilégier qu'une seule zone par commune, celle regroupant à la fois les caractéristiques de continuité territoriale (c'est-à-dire en agrégeant les carreaux contigus) et regroupant les caractéristiques de densité et de diversité les plus élevées.

1. www.insee.fr/fr/statistiques

INDICE DE CONCENTRATION ET SEUILS DE SÉLECTION

Pour définir le niveau de concentration, a été calculé la part des équipements, des habitants, des établissements et des bâtiments construits avant 1945 pour chacun des carreaux, rapportée à l'ensemble des carreaux de la commune. Ont été retenus au sein des communes les carreaux concentrant le plus d'équipements, d'habitants, d'établissements et de bâtiments construits avant 1945. Pour prendre en compte l'effet de taille, nous avons appliqué des seuils de sélection différenciés selon la catégorie de centralité définie dans l'étape précédente du projet (cf. ci-dessus).

Dit autrement et de façon générale, plus la taille et le rayonnement de la commune sont importants, plus le centre-ville est étendu, et corrélativement la concentration des équipements, des habitants et des établissements à la maille du carreau est plus faible. Tandis que pour une petite commune, les activités caractéristiques du centre-ville seront, à la maille du carreau, davantage concentrées.

Seuils de sélection retenus selon les catégories de communes :

- pour les communes de la catégorie 1 de la typologie des centralités (polarités structurantes), on retiendra les carreaux qui concentrent **20%** des équipements /

individus / établissements du total de la commune ;

- pour les communes de la catégorie 2 de la typologie des centralités (centralités indépendantes), on retiendra les carreaux qui concentrent **25%** des équipements / individus / établissements du total de la commune ;
- pour les communes de la catégorie 3 de la typologie des centralités (polarités multi-connectées), on retiendra les carreaux qui concentrent **30%** des équipements / individus / établissements du total de la commune ;
- pour les communes de la catégorie 4 de la typologie des centralités (centralités relais), on retiendra les carreaux qui concentrent **35%** des équipements / individus / établissements du total de la commune ;
- pour les communes de la catégorie 5 de la typologie des centralités (centralités résidentielles), on retiendra les carreaux qui concentrent **40%** des équipements / individus / établissements du total de la commune.

À noter pour l'indice de concentration du bâti ancien, le choix a été fait de conserver le même seuil de 20% des carreaux concentrant le plus de bâtiments anciens quelques soient les catégories de communes.

INDICE DE DIVERSITÉ

Six types d'équipements ont été retenus. Pour chaque carreau, le nombre de catégories présentes a été comptabilisé parmi les suivantes :

- le commerce alimentaire (source : Insee, base SIRENE) ;
- le commerce non-alimentaire (source : Insee, base SIRENE) ;
- l'animation urbaine et le tourisme (source : Insee, base SIRENE) ;
- les services aux particuliers (source : Insee, base SIRENE) ;
- les services de santé (source : Insee, base SIRENE) ;
- les équipements culturels et de loisirs (source : Insee, base BPE et base des monuments du ministère de la Culture).

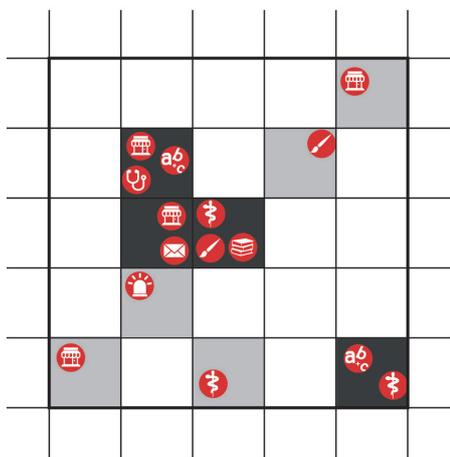
Pour la diversité comme pour la concentration, des seuils de sélection différents ont été appliqués selon la catégorie de la commune :

- communes de catégorie 1 : sélection des carreaux ayant les 6 types d'équipements ;
- communes de catégories 2 et 3 : sélection des carreaux ayant 5 ou 6 types d'équipements ;
- communes de catégories 4 et 5 : sélection des carreaux ayant au moins 4 types d'équipements.

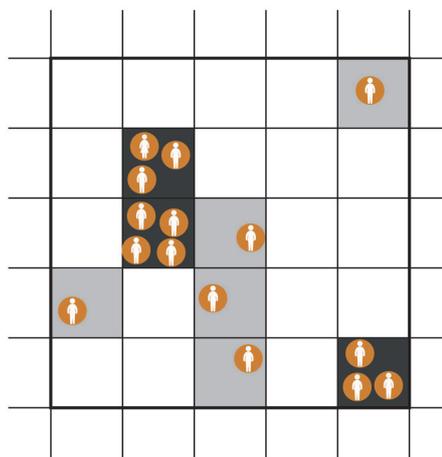
Les périmètres des centres-villes

Méthode résumée schématiquement

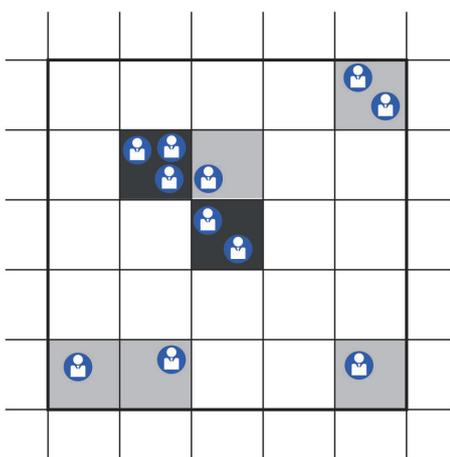
Indice de concentration
des équipements, commerces



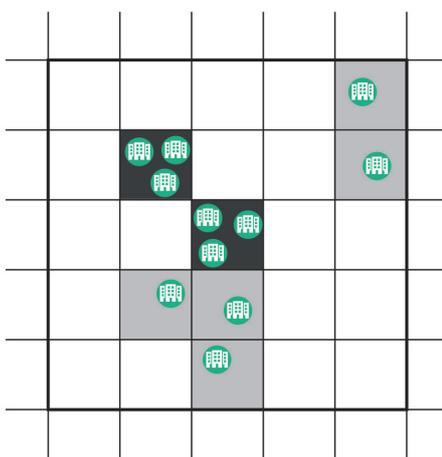
Indice de concentration
des habitants



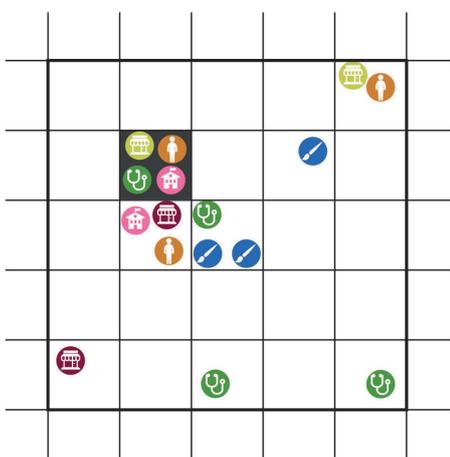
Indice de concentration
des emplois



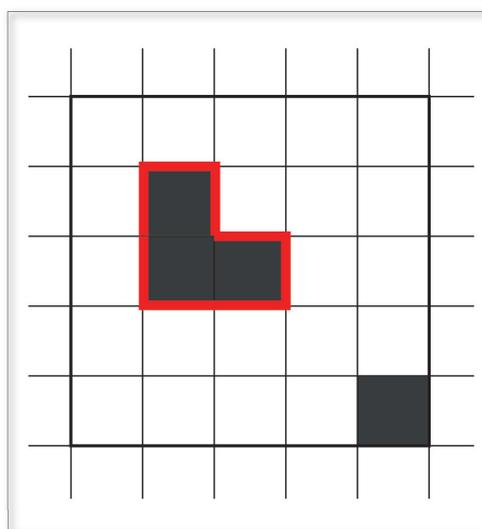
Indice de concentration
des bâtiments construits avant 1945



Indice de diversité
des commerces, services et équipements



Périmètre du centre ville



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

● LE CAS TRÈS PARTICULIER DES TRÈS GRANDES VILLES

Pour ce qui concerne les trois communes françaises les plus peuplées que sont Paris, Lyon et Marseille, il nous a semblé nécessaire d'adapter, à la marge la méthode - mais toujours en s'interdisant des ajustements manuels.

D'une certaine façon, selon l'échelle d'observation que l'on adopte, ces communes pourraient être intégralement considérées comme des centres-villes, mais pour autant en regardant plus finement et peut être aussi du fait du découpage en arrondissements, ces communes sont caractérisées par plusieurs lieux d'intensité urbaine, à des degrés divers. Aussi, nous avons choisi de retenir tous les carreaux sélectionnés sur la base des indices de concentration et l'indice de diversité, sans application de seuil de sélection, ni contrainte de continuité territoriale. Et pour Paris, la méthode a été appliqué à la fois sur la commune et à la fois sur les arrondissements.

● LES AUTRES CAS PARTICULIERS

Villes avec plusieurs centres

La méthode de sélection identifie parfois des communes avec plusieurs centres-villes, soit parce que les périmètres retenus ont le même nombre de carreaux et le même nombre de critères, soit parce qu'ils ont un nombre de carreaux maximum identique ou le même nombre de critères maximum. 96 communes sont ainsi concernées (en comptant Paris, Marseille et Lyon).

Une commune sans centre-ville

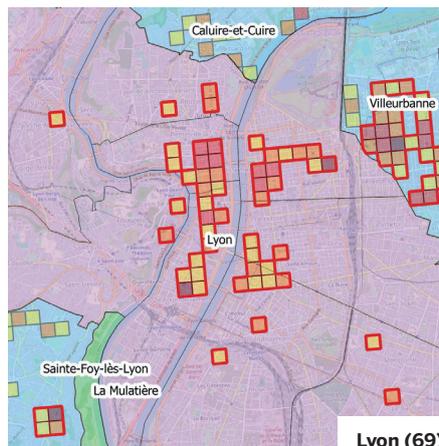
Une seule commune est concernée par l'absence de centre-ville. Il s'agit de San Nicolao en Corse.

Centres-villes sans habitants

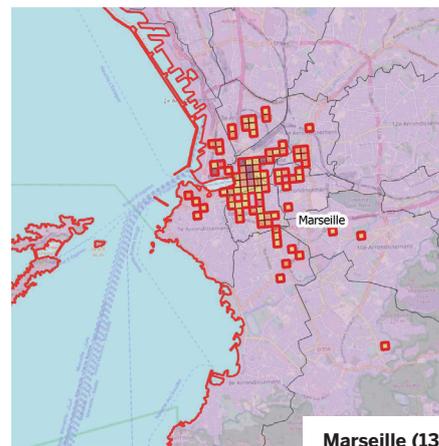
Enfin, certains centres-villes de notre échantillon de communes ne comptent aucun habitant. Dix communes sont concernées : Châteaubernard (16), Puilboreau (17), Ecole-Valentin (25), Roques (31), Maxéville (54), Petite-Forêt (59), Saint-Maximin (60), Coquelles (62), Chauray (79), Vélizy-Villacoublay (78).

Ces communes sont toutes des centralités relais (catégorie 4), situées en périphérie de polarités structurantes. Les centres identifiés correspondent globalement à des zones commerciales qui concentrent les équipements et les emplois de la commune et qui semblent faire office de centralité au détriment du centre historique.

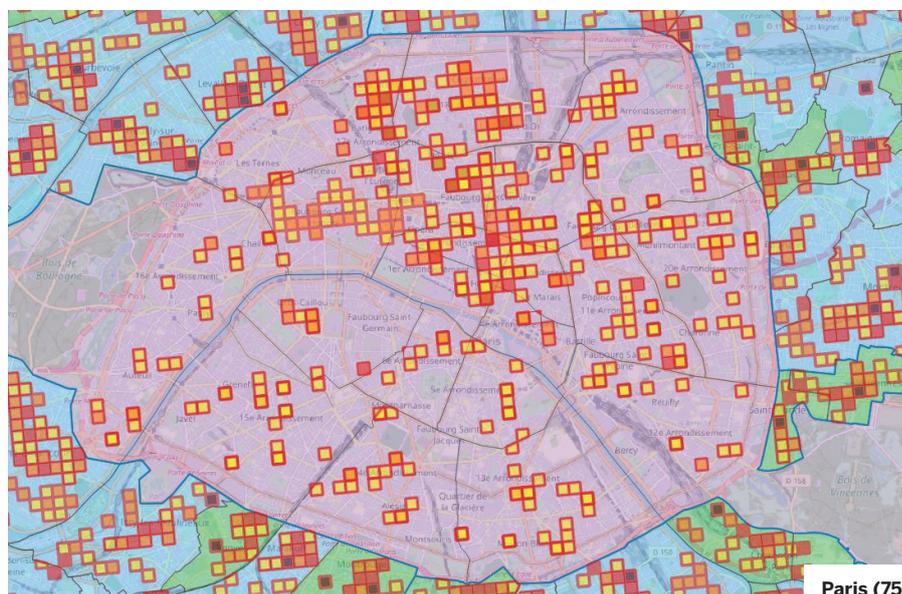
Très grandes villes



Lyon (69)

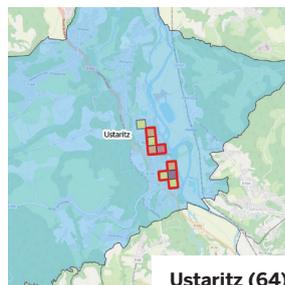


Marseille (13)

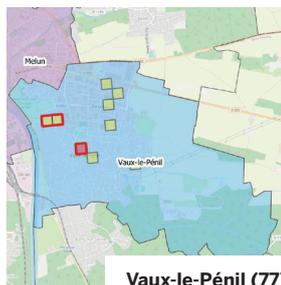


Paris (75)

Villes avec plusieurs centres



Ustaritz (64)



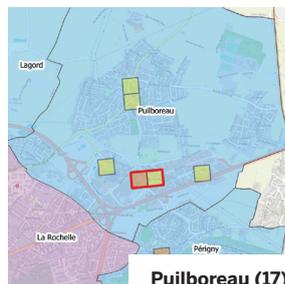
Vaux-le-Pénil (77)

Commune sans centre-ville

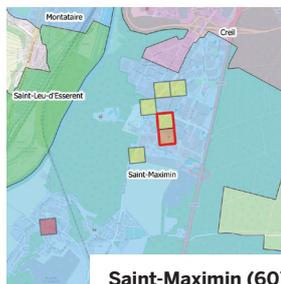


San Nicolao (2B)

Centres-villes sans habitants



Puilboreau (17)



Saint-Maximin (60)

LES ANGLES MORTS DE LA MÉTHODE

● UNE MÉTHODE QUI PREND MAL EN COMPTE L'EXCEPTIONNALITÉ GÉOGRAPHIQUE ET LES PRATIQUES SOCIALES

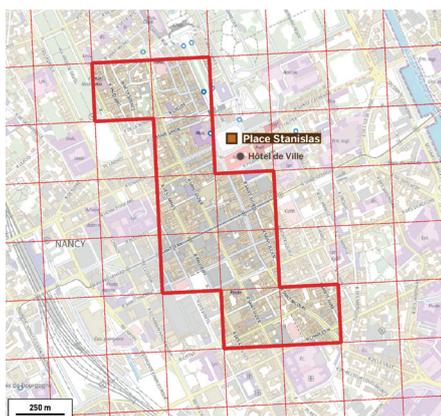
Comme cela a été précisé en préambule, la méthode appliquée pour identifier les centres-villes comporte des biais, certains d'ores et déjà identifiés, d'autres que nous découvrirons sans aucun doute au fur et à mesure de son exploitation.

La principale limite que l'on peut souligner porte sur les objets urbains singuliers et étendus comme les parcs, les places et plus généralement les grands équipements. La méthode utilisée comporte une limite sur les carreaux dont une surface non négligeable est composée d'éléments n'entrant pas dans

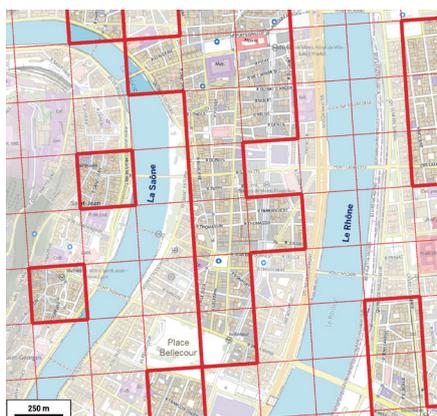
les calculs d'indice de sélection. Ainsi, la présence dans un carreau d'un imposant bâtiment (administratif, religieux, sportif...) ou d'un espace non bâti conséquent (place, espace vert, cours d'eau...), réduit plus ou moins fortement sa capacité à figurer parmi les carreaux les plus peuplés, les plus équipés, les plus actifs, etc. quand bien même l'espace restant de ce même carreau possède toutes les caractéristiques pour répondre favorablement aux différents critères retenus. Pour les communes concernées, la principale conséquence est la réduction de la surface du périmètre de leur centre-ville et une inadéquation partielle avec les représentations habituellement admises.

On a par exemple à l'esprit la place Stanislas

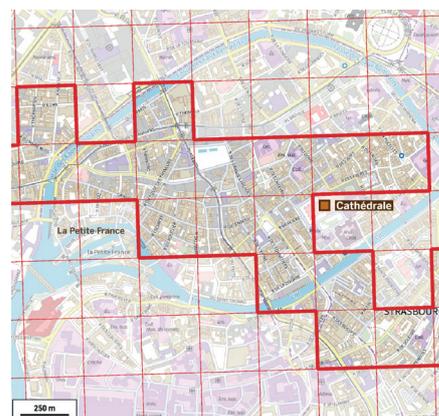
qui, par cette méthode, n'apparaît pas dans le périmètre du centre-ville de Nancy ou encore la Basilique Saint-Sernin qui est placée en dehors du centre-ville de Toulouse. Les limites naturelles, comme les cours d'eau, peuvent également entraîner des conséquences sur l'identification des périmètres de centres-villes : c'est le cas de la Petite France à Strasbourg dont l'un des carreaux n'est pas identifié dans le périmètre du centre-ville à cause de la forme de l'III – le cours d'eau traversant la métropole alsacienne – et de la position du carreau. On le note également à Lyon où les quais du Rhône et de la Saône, lieux de reconquête de la municipalité et lieu de vie des Lyonnais, n'apparaissent pas dans le périmètre du centre-ville de la capitale des Gaules.



Nancy et la Place Stanislas



Les quais du Rhône et de la Saône à Lyon



Strasbourg et la Petite France



● **UNE DIFFICULTÉ À IDENTIFIER LES USAGES**

La deuxième limite identifiée concerne la notion d'usage que porte en elle-même celle de centre-ville. En effet, nous avons fait le choix d'utiliser des données de l'appareil statistique public, or celui-ci ne reflète pas une des dimensions de l'espace public, celle liée aux interactions sociales. Aussi, cette méthode ne permet pas d'identifier des lieux comme les parcs, les places, les rives... qui peuvent être des hauts lieux de vie et d'intensité urbaine propres à un centre-ville, mais qui par la méthode retenue ne figurent pas

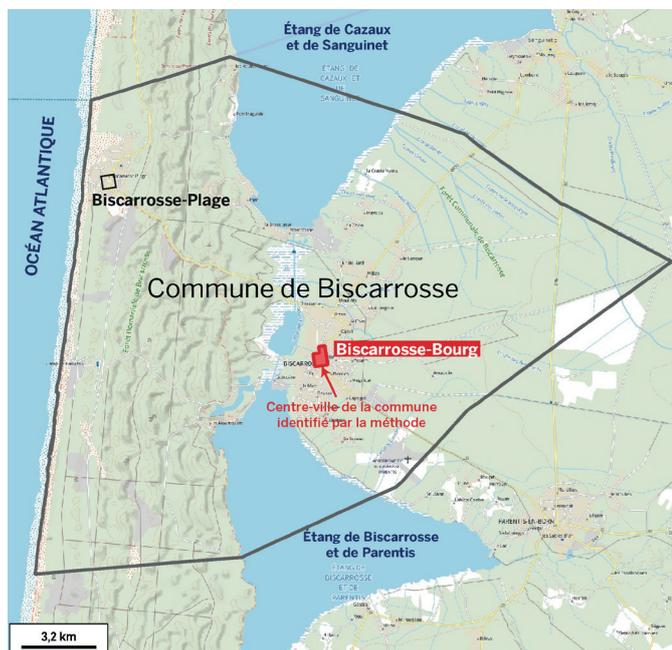
nécessairement dans les périmètres in fine.

Enfin, on peut citer la spécificité des stations touristiques, balnéaires notamment, qui ont parfois deux centres, un ancien, et un plus récent issu de l'activité touristique. Le fait d'avoir choisi de ne retenir qu'un centre unique par commune ne permet pas de tenir compte de ce type de spécificité historique. Biscarrosse et Lacanau sont deux exemples de ces communes du littoral aquitain caractérisées par plusieurs pôles :

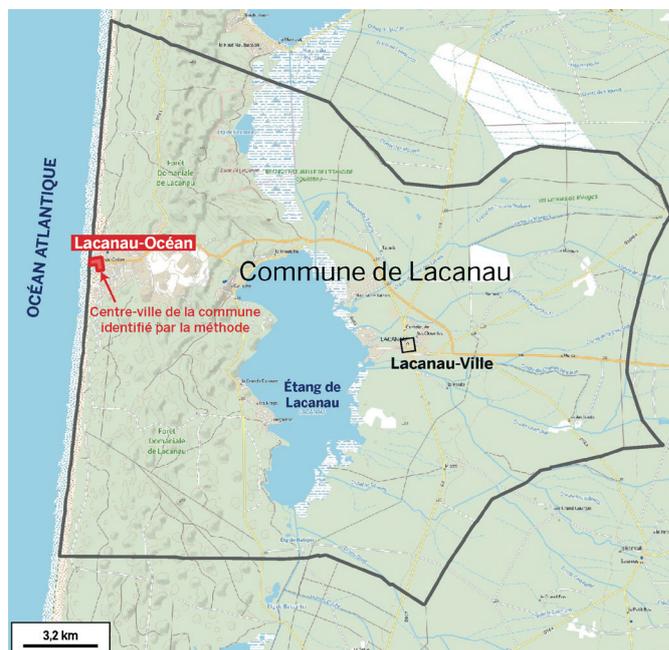
- un bourg qui s'est développé historiquement à l'intérieur des terres ;

- une station balnéaire apparue au début du XX^e siècle et qui s'est développée durant les Trente Glorieuses.

Dans le cas de Lacanau, la station balnéaire (Lacanau-Océan) a été identifiée comme centre-ville de la commune aux dépens du centre historique car le secteur de Lacanau-Océan répondait davantage aux critères de densité et de diversité. À l'inverse, dans le cas de Biscarrosse, c'est le bourg historique qui concentre davantage les habitants, les équipements et les établissements et offre une plus grande diversité d'équipements.



Biscarrosse (40)



Lacanau (33)



Jardin de Ville, Grenoble
© S. LE CURIEUX-BELFOND (AURG)



Dijon
© J. ELIASU

Exemples de périmètres de centres-villes

Avec le déploiement de la méthode décrite, ce sont donc plus de 3 000 communes qui font l'objet d'un périmétrage puis d'une observation statistique de leur centre-ville. S'il était impossible de cartographier, dans le cadre de cette publication, l'ensemble des 3 000 centres-villes, il nous semblait pour autant important de donner à voir la diversité des géographies des centres-villes dessinées. Les fiches ci-après offrent ainsi un aperçu des périmètres de centres-villes identifiés par notre méthode. Pour accompagner cette publication, un outil numérique vient fournir l'intégralité des périmètres afin de pouvoir entrer dans un détail, ce que ne permettait pas cette version papier.

BESANÇON

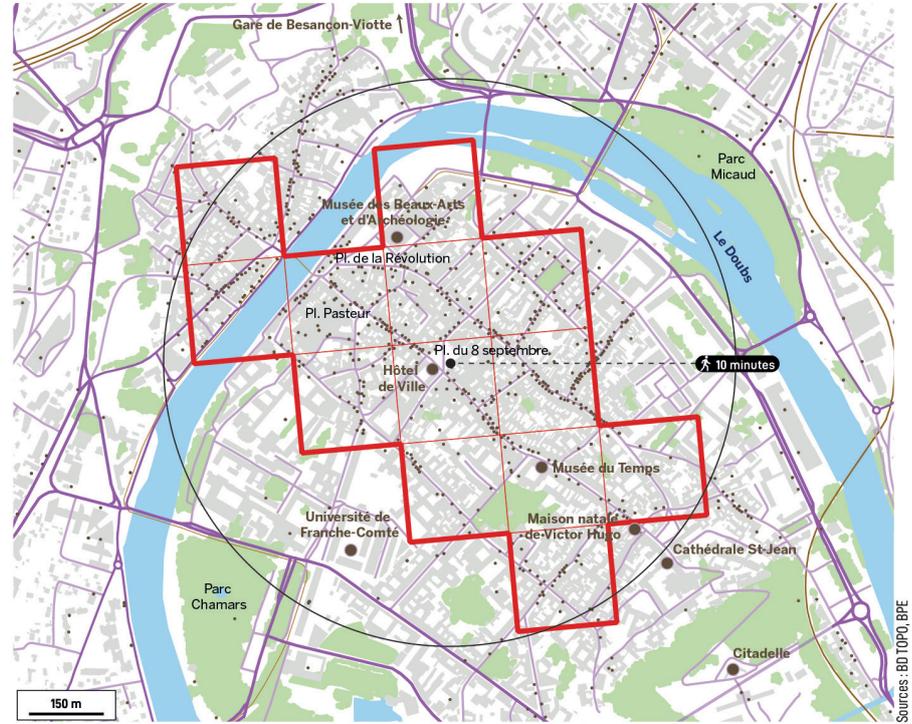
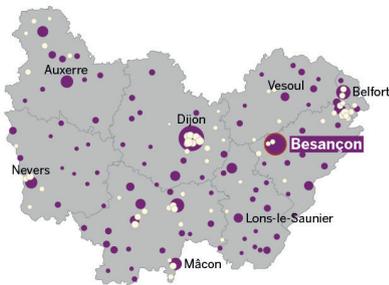
DOUBS (25)
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
POLARITÉ STRUCTURANTE

Le centre-ville de Besançon

- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Cours d'eau, lac
- Réseau routier
- Réseau ferré



MONTPELLIER

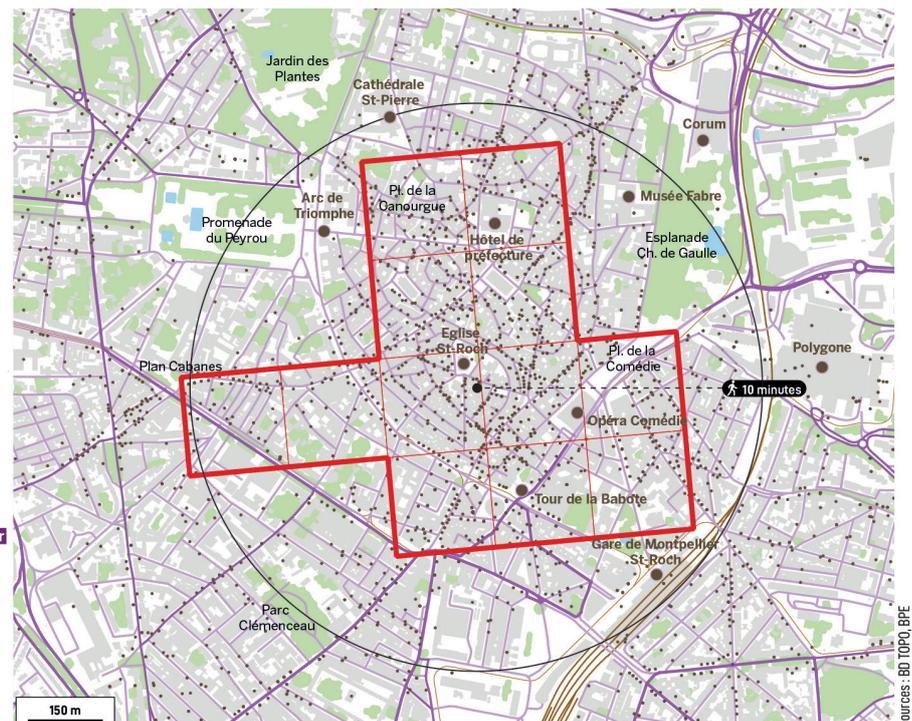
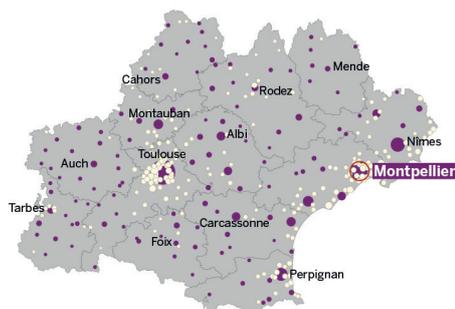
HÉRAULT (34)
OCCITANIE
POLARITÉ STRUCTURANTE

Le centre-ville de Montpellier

- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Bassins
- Réseau routier
- Réseau ferré



Exemples de périmètres de centres-villes

PONTIVY

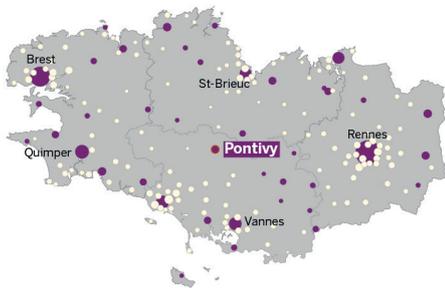
MORBIHAN (56)
BRETAGNE
POLARITÉ STRUCTURANTE

Le centre-ville de Pontivy

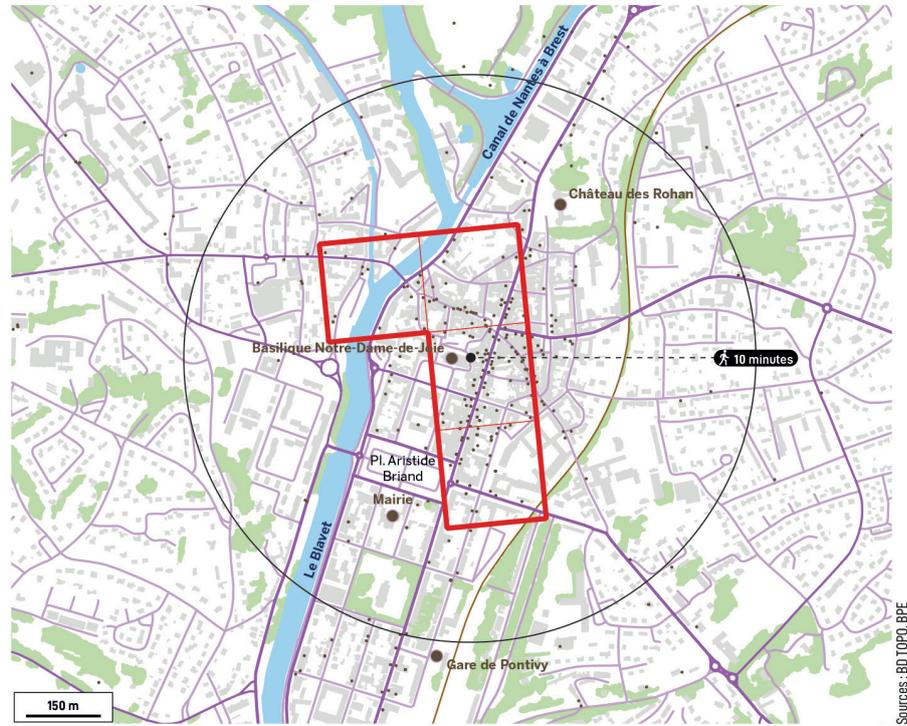
- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Cours d'eau, canal, lac
- Réseau routier
- Réseau ferré



Pontivy fait partie des **polarités structurantes** identifiées dans la typologie des centralités. Il s'agit de centralités qui offrent une quantité d'emplois suffisamment importante pour ses propres actifs et qui attirent aussi de nombreux actifs des territoires environnants, rayonnant ainsi à une échelle plus large. Le degré d'équipements (volume, diversité, rayonnement) y varie, d'un haut niveau à une offre de proximité.



ÉVIAN-LES-BAINS

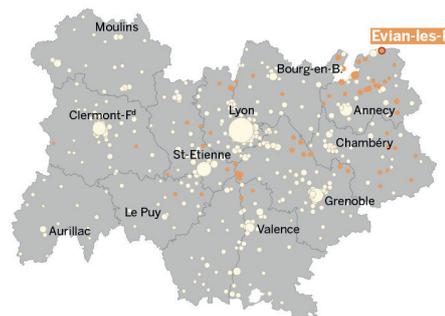
HAUTE-SAVOIE (74)
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
CENTRALITÉ INDÉPENDANTE

Le centre-ville d'Évian-les-Bains

- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Lac
- Réseau routier
- Réseau ferré



Évian-les-Bains fait partie des **centralités indépendantes** identifiées dans la typologie des centralités. Il s'agit de centralités qui bénéficient d'une certaine offre en équipements et en emplois. Cependant, elles ne disposent pas d'aire d'influence. Elles fonctionnent de façon plus « indépendante ».



MAISONS-ALFORT

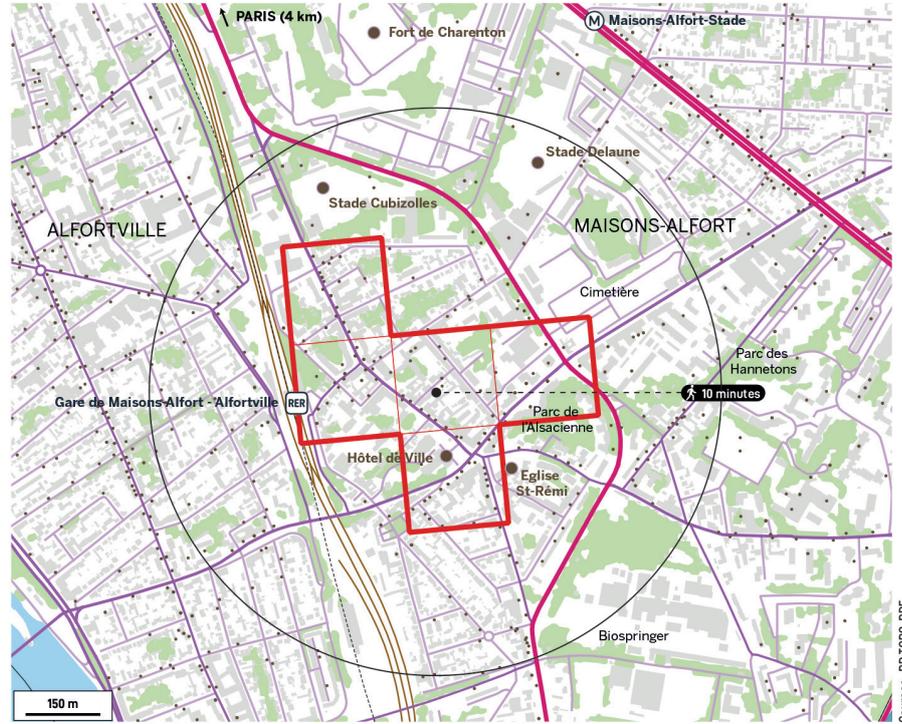
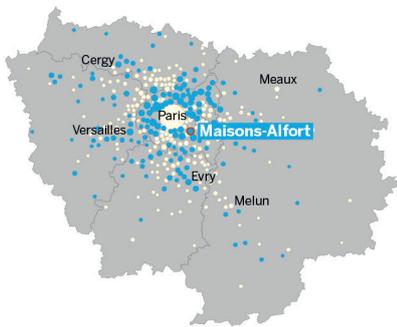
VAL-DE-MARNE (94)
ÎLE-DE-FRANCE
CENTRALITÉ RELAIS

Le centre-ville de Maisons-Alfort

- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Cours d'eau
- Réseau routier
- Réseau ferré
- RER Gare RER
- M Station de métro



Sources : BD TOPO, BPE

LOOS-EN-GOHELLE

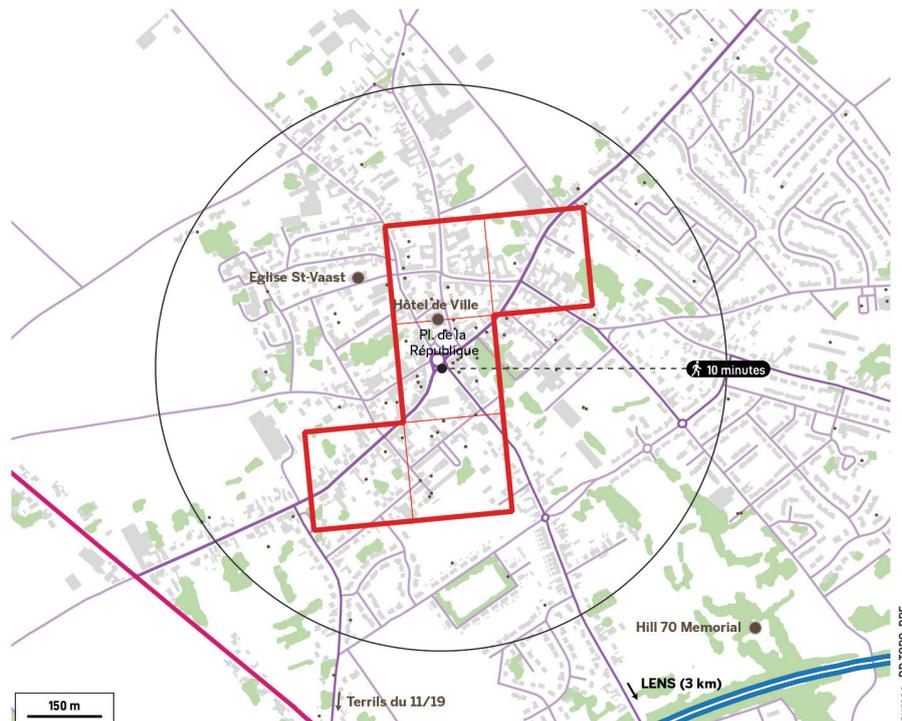
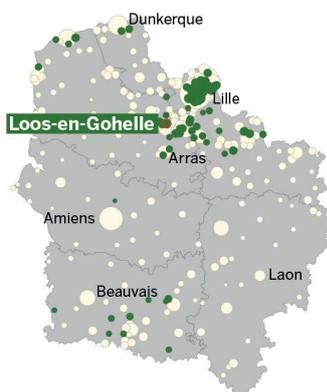
PAS-DE-CALAIS (62)
HAUTS-DE-FRANCE
CENTRALITÉ RÉSIDENNELLE

Le centre-ville de Loos-en-Gohelle

- Périmètre du centre-ville
- Equipements
- Espace accessible à moins de 10 minutes à pied

Repères

- Bâtiments
- Espaces verts
- Autoroute
- Réseau routier



Sources : BD TOPO, BPE



Place Victor Hugo, Grenoble

© J. VILLARD (AURG)

Portraits statistiques des centres-villes

Cette dernière partie tente enfin de dresser un portrait des dynamiques dans les centres-villes et leur périphérie à travers six fonctionnalités : on se loge dans les centres-villes ; on s'y approvisionne ; on s'y diverte ; on s'y déplace ; on prend soin de soi et des autres et on y travaille. Une vingtaine d'indicateurs statistiques ont ainsi été retenus et sont ici analysés. Les fiches ci-après permettent d'en comprendre le sens et la façon de les interpréter. Enfin, un outil numérique associé à la publication fournira, lui, l'ensemble des données pour les quelques 3000 centres-villes étudiées dans ce projet, ce que la publication papier ne permettait pas de faire.

UNE FORTE REPRÉSENTATION DES PERSONNES SEULES DANS LES CENTRES-VILLES

Dans les centres-villes étudiés, 2,2 millions de ménages regroupent plus de 4,3 millions de personnes. Leur taille moyenne est ainsi d'environ 2,0 personnes. Dans le reste des communes analysées (les périphéries), elle est de 2,3 personnes. Les cœurs de ville se caractérisent donc par une sur-représentation des personnes seules : elles constituent 48% des ménages, contre 37% dans le reste des centralités étudiées.

● DES MÉNAGES BEAUCOUP PLUS GRANDS DANS LES CENTRES-VILLES D'ÎLE-DE-FRANCE ET DES HAUTS-DE-FRANCE

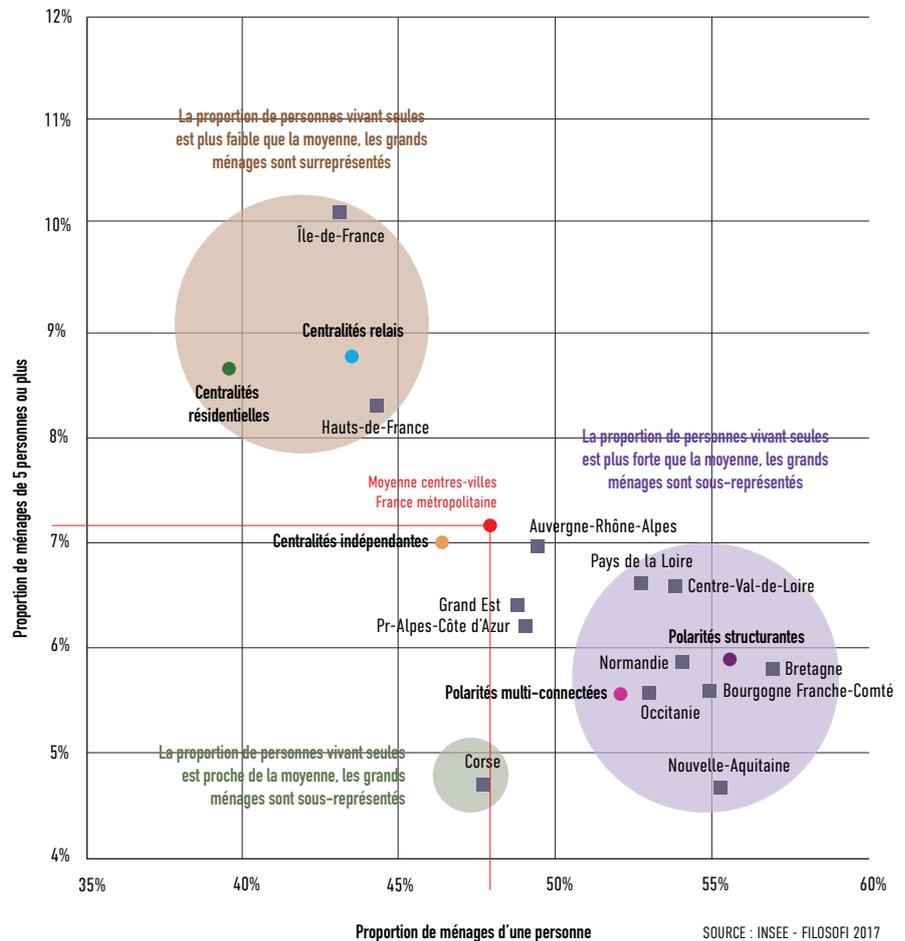
La taille moyenne des ménages vivant dans les centres-villes d'Île-de-France est de 2,19 personnes et de 2,08 dans ceux des Hauts-de-France. Dans les autres régions françaises, la valeur est de 1,87 personnes. L'Île-de-France et les Hauts-de-France regroupent 44% des ménages des centres-villes étudiés, ce qui tire la moyenne d'ensemble vers le haut.

Par ailleurs, les personnes vivant seules sont sous-représentées dans leurs cœurs de ville : elles constituent moins de 45% des ménages, contre 52% dans les autres régions. À l'inverse, la proportion de ménages comptant 5 personnes ou plus est élevée. Un lien est à faire avec le parc de logements dans les cœurs de ville de ces deux régions : la part de l'habitat social y est important.

● DANS LES RÉGIONS DE L'OUEST, UNE SURREPRÉSENTATION DES PERSONNES SEULES

Dans les centres-villes des autres régions, la taille moyenne des ménages est inférieure à 2. Elle est très faible sur la façade atlantique (Nouvelle Aquitaine, Bretagne, Normandie), où les proportions de personnes vivant seules dans les cœurs de ville est supérieure à 54%. La Bourgogne – Franche-Comté partage ces caractéristiques. Celle-ci constitue une exception dans la partie Est du pays : dans les centres-villes de Corse, de Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'Auvergne – Rhône-Alpes et du Grand Est, la taille moyenne des ménages est assez élevée et

Part moyenne de ménages d'une personne et de ménages de 5 personnes ou plus dans les centres-villes, selon la région et le type de centralité



Guide de lecture : dans les communes de Corse concernées par l'étude, la proportion de ménages de 5 personnes ou plus parmi l'ensemble des ménages des centres-villes est de 4,7%. Dans ces mêmes communes, la proportion de ménages constituée d'une personne vivant seule est de 47,7%.

la part des personnes seules est inférieure à 50%.

● UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ÉLEVÉE DANS LES CENTRALITÉS RÉSIDENTIELLES

Les centralités résidentielles sont surreprésentées en Île-de-France et dans les Hauts-de-France : leurs centres-villes partagent les caractéristiques de ceux de ces deux régions,

notamment une taille moyenne des ménages élevée (2,2 personnes). Dans les cœurs de ville des centralités relais également, les ménages sont plutôt grands. En revanche, dans les polarités structurantes ou multi-connectées, les ménages des centres-villes comptent environ 1,8 personne en moyenne et les proportions de personnes seules sont importantes. Ces types de centralités sont surreprésentées dans la moitié Ouest.

CE QUI EST OBSERVÉ

La taille des ménages est ici étudiée à travers trois indicateurs, tous issus des données carroyées de l'Insee : la taille moyenne des ménages, la part des personnes vivant seules et la part des ménages de cinq personnes ou plus. La taille moyenne des ménages ne donne pas, par définition, d'information quant à la dispersion des valeurs. Les deux autres indicateurs ne permettent pas de contrôler ce biais. La répartition des ménages par nombre de personnes les composant aurait permis d'avoir une approche plus complète. SOURCE : INSEE, FILOSOFI 2017

LES PERSONNES D'ÂGE ACTIF TRÈS PRÉSENTES DANS LES CENTRES-VILLES

La proportion de seniors est moins importante dans les centres-villes qu'à l'extérieur : 17% de la population des cœurs de ville sont âgés de 65 ans ou plus, contre 19%. À l'inverse, les personnes âgées de 25 à 39 ans sont nettement représentées dans les centres-villes : elles constituent 24% des résidents, contre 19% à l'extérieur.

● LES CENTRES-VILLES À FORTES PROPORTIONS DE SENIORS PLUTÔT DANS LA MOITIÉ OUEST

Les cœurs de ville se répartissent en cinq catégories en termes de structure par âge. Tout d'abord, les 356 centres-villes qui relèvent du premier groupe sont faiblement peuplés et présentent de très fortes proportions de personnes âgées de 65 ans ou plus

(37% en moyenne). Ils sont surtout situés dans la moitié ouest du pays (Nouvelle Aquitaine, Occitanie, Bretagne), notamment sur le littoral.

Les 776 centres-villes du second groupe affichent des parts élevées de seniors, bien que moins importantes que dans le premier groupe (24%) : surreprésentés également en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, ces centres-villes sont toutefois davantage dispersés sur le territoire.

● AUTOUR DES MÉTROPOLIS, UNE FORTE REPRÉSENTATION DES ENFANTS ET DES ADOLESCENTS

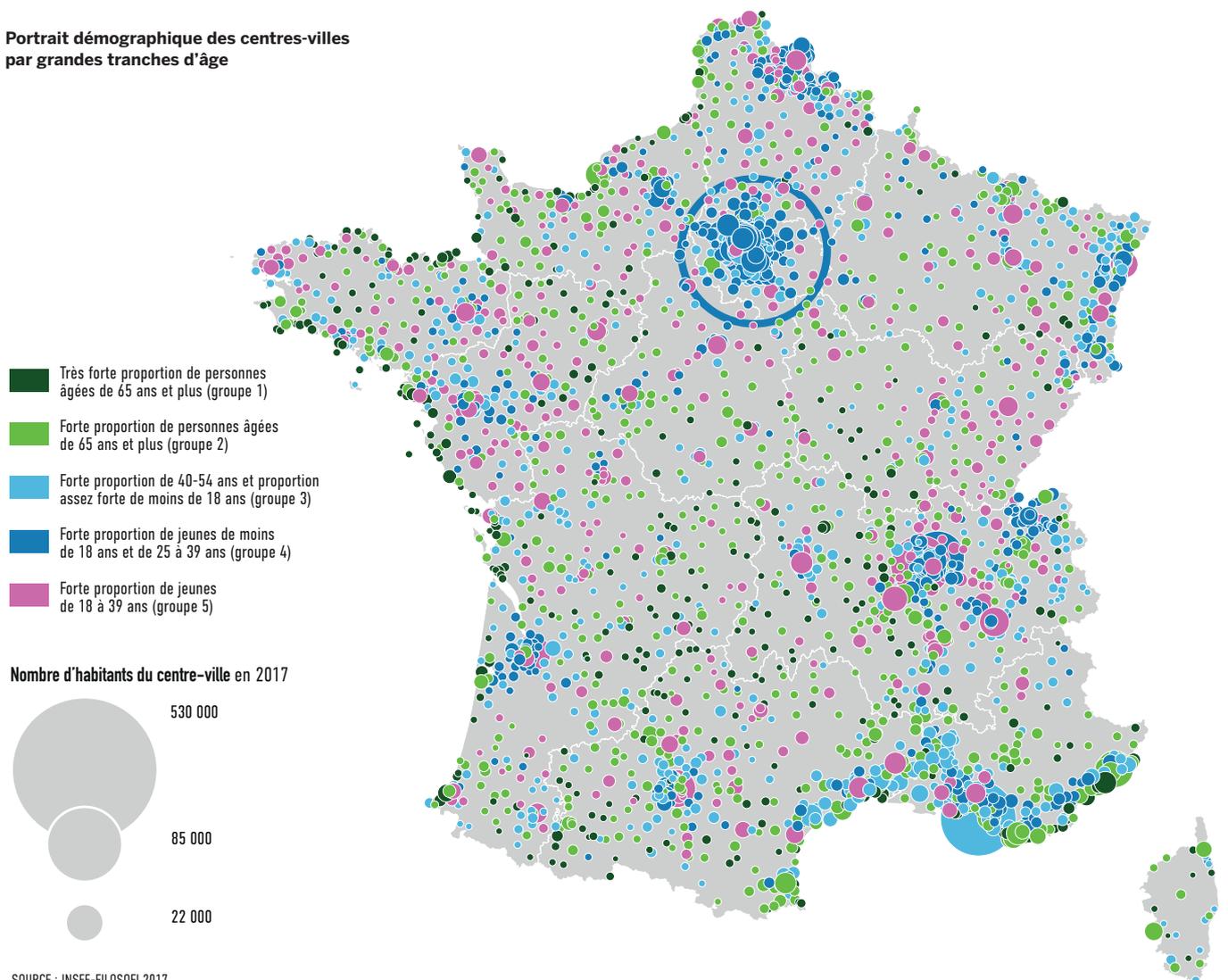
Des centres-villes présentent des profils plus « familiaux » : les enfants et les adolescents (moins de 18 ans) sont nombreux,

tout comme les générations de parents (25-39 ans et/ou 40-54 ans).

Dans le groupe 4 (766 centres-villes), les moins de 18 ans comptent pour 23% de la population, les 25-39 ans pour 26%. Ces cœurs de ville sont nettement surreprésentés en Île-de-France, dans les Hauts-de-France et, de manière plus générale, dans les métropoles. Ils comptent en moyenne près de 3000 habitants, contre 1400 pour l'ensemble des centres-villes.

Dans le groupe 3 (665 centres), la part des moins de 18 ans est élevée mais moindre (21%). Ce sont davantage les proportions de 40-54 ans qui sont importantes (22%). Ces centres-villes sont surtout situés en Auvergne – Rhône-Alpes, en Occitanie et dans le Grand Est.

Portrait démographique des centres-villes par grandes tranches d'âge



SOURCE : INSEE-FILOSOFI 2017



Centre-ville de Bordeaux

© AURBA

● DANS LES CENTRES-VILLES DES POLARITÉS STRUCTURANTES, UN POIDS IMPORTANT DE JEUNES D'ÂGE ACTIF

Le groupe 5 (483 centres) montre un profil différent : 38% de la population a entre 18 et 39 ans, contre 31% en moyenne. Les enfants et les adolescents sont nettement sous-représentés. Ces centres-villes sont situés majoritairement dans la moitié ouest et dans le nord du pays (Bretagne, Hauts-de-France, Pays-de-la-Loire). Surtout, plus de 60% appartiennent à la catégorie des polarités structurantes.

Répartition démographique en 2017 par profil

	Moins de 18 ans	18-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65 ans ou plus	Population moyenne
Groupe 1	12%	6%	14%	17%	14%	37%	429
Groupe 2	18%	8%	19%	19%	12%	24%	819
Groupe 3	21%	8%	20%	22%	12%	18%	907
Groupe 4	23%	7%	26%	20%	10%	14%	2956
Groupe 5	16%	11%	27%	19%	10%	17%	1361
Ensemble des centres-villes des centralités concernées	21%	8%	24%	20%	11%	17%	1416
Ensemble du reste des centralités concernées	22%	8%	19%	20%	12%	19%	-

CE QUI EST OBSERVÉ

La répartition des populations des centres-villes par grands groupes d'âges a été calculée à partir des données carroyées de l'Insee pour l'année 2017. Ensuite, un travail de classification a été effectué pour regrouper entre eux les centres-villes présentant des caractéristiques communes. Cinq catégories en sont ressorties. Le but d'une typologie est de synthétiser l'information contenue dans un jeu de variables. L'un des inconvénients est que des individus « atypiques » seront rattachés à une classe même s'ils n'en partagent les caractéristiques que de façon très lointaine. SOURCE : INSEE, FILOSOFI 2017

LES MÉNAGES DES CENTRES-VILLES PLUS TOUCHÉS PAR LA PAUVRETÉ

Parmi les 2,2 millions de ménages vivant dans les centres-villes, 398 000 sont en situation de pauvreté, soit une proportion de 18%. Hors des périmètres des cœurs de ville, dans les communes du panel étudié, ce sont 15% des ménages qui sont touchés par la pauvreté. Dans toutes les régions, la part des ménages pauvres est plus forte dans les centres-villes qu'à l'extérieur.

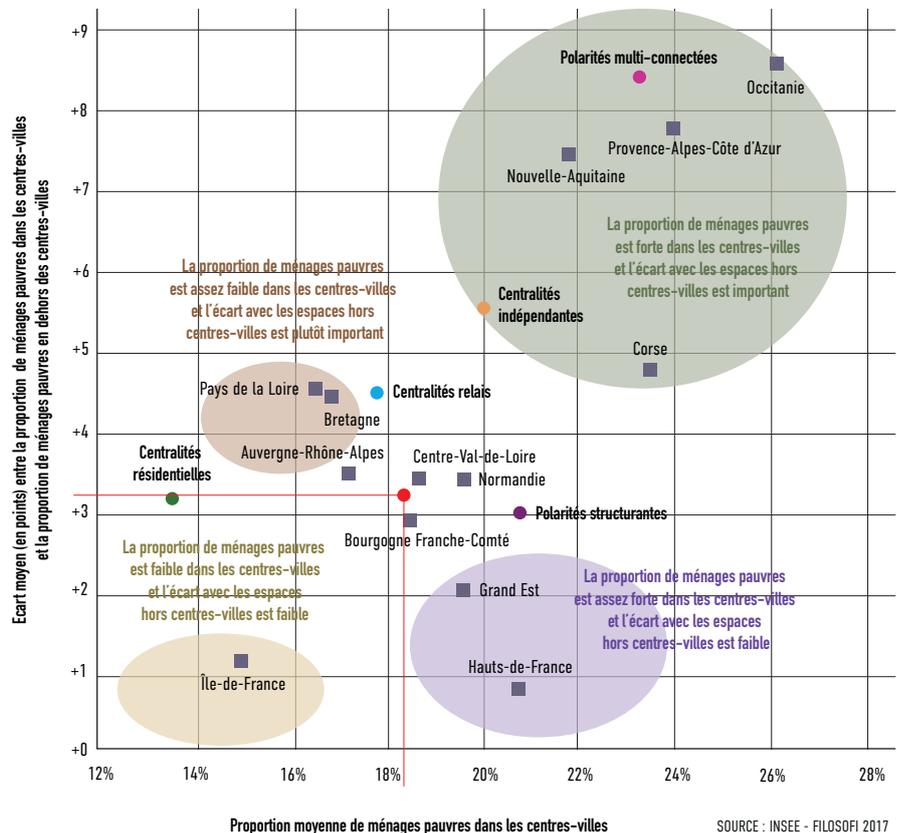
● LA PAUVRETÉ PLUS FRÉQUENTE EN CENTRES-VILLES DES RÉGIONS MÉRIDIONALES

Les proportions de ménages pauvres sont particulièrement fortes dans les centres-villes du Sud de la France. En effet, les proportions sont supérieures à 20% en Occitanie (26%), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (24%), en Corse (23%) et en Nouvelle-Aquitaine (22%). Dans ces régions, l'écart entre la part de ménages pauvres dans les centres-villes et dans le reste des communes est de surcroît très marqué. Il atteint ainsi près de 9 points en Occitanie et 8 points en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Des liens sont à faire entre ces informations et certaines caractéristiques régionales en matière d'habitat : l'ancienneté et l'état généralement dégradé du parc de logements dans les centres-villes méridionaux par exemple, ou encore la faible proportion de logements sociaux dans ces territoires.

La part des ménages en situation de pauvreté dans les centres-villes est également supérieure à la moyenne dans le Grand Est et les Hauts-de-France. Toutefois, l'écart avec les espaces hors centre est peu important. Dans ces deux régions, la part des logements sociaux dans le parc est faible dans les centres-villes mais forte à l'extérieur de celles-ci.

En Île-de-France, la différence de proportion est également faible. La part des ménages pauvres dans les centres-villes est la plus faible parmi les régions de France métropolitaine (15%).

Part moyenne de ménages pauvres dans les centres-villes et écart moyen avec la part en dehors de ces centres



Guide de lecture : dans les communes d'Île-de-France concernées par l'étude, la proportion de ménages en situation de pauvreté parmi l'ensemble des ménages des centres-villes est de 15,0%. Dans ces mêmes communes, la proportion de ménages en situation de pauvreté est de 13,9%. L'écart entre les centres-villes et les espaces hors centres-villes est donc d'1,1 point. À titre de comparaison, pour l'ensemble des centres-villes de France métropolitaine la proportion de ménages pauvres est de 18,4% et l'écart moyen avec les espaces hors centres-villes est de 3,2 points.

● LA PROPORTION DE MÉNAGES PAUVRES DIFFÈRE FORTEMENT SELON LES TYPES DE CENTRALITÉ

Dans les centres-villes des polarités multi-connectées, 23% des ménages sont en situation de pauvreté. Parmi les cinq classes de la typologie des communes, il s'agit de la proportion la plus importante. L'écart entre les cœurs de ville et l'extérieur est prononcé (8 points).

La fréquence de la pauvreté est également élevée dans les centres-villes des polarités structurantes (21%) et des centralités indépendantes (20%). À l'inverse, moins de 14% des ménages sont en situation de pauvreté dans les cœurs de ville des centralités résidentielles, espaces où la fragilité socio-économique apparaît moins fréquente qu'ailleurs.

CE QUI EST OBSERVÉ

Les ménages en situation de pauvreté sont ceux dont le revenu disponible par unité de consommation (ou niveau de vie) est inférieur au seuil de pauvreté. En 2017, année de référence de données utilisées, celui-ci était de 1041€ par mois. Leur nombre est ramené au nombre total de ménages, issu de la même source de données. Le fait de mesurer la pauvreté à l'échelle du ménage et pas de l'individu (comme dans le cas du taux de pauvreté) induit un biais potentiel, celui de la différence de taille moyenne des ménages touchés par la pauvreté. Est ici mesurée la fréquence des situations de pauvreté parmi les ménages et pas au sein de la population dans son ensemble. SOURCE : INSEE, FILOSOFI 2017

UNE FORTE CONCENTRATION DE PETITS LOGEMENTS D'AVANTAGE OCCUPÉS PAR DES LOCATAIRES

La proportion de propriétaires occupants est plus faible dans les centres-villes des communes concernées par l'étude qu'en dehors (33% contre 47%). Il en va de même pour le rapport entre nombre de logements sociaux et nombre total de logements (14% contre 19%). En revanche, les logements d'une ou deux pièces comptent pour 41% du parc des centres-villes alors que la part à l'extérieur est de 26%.

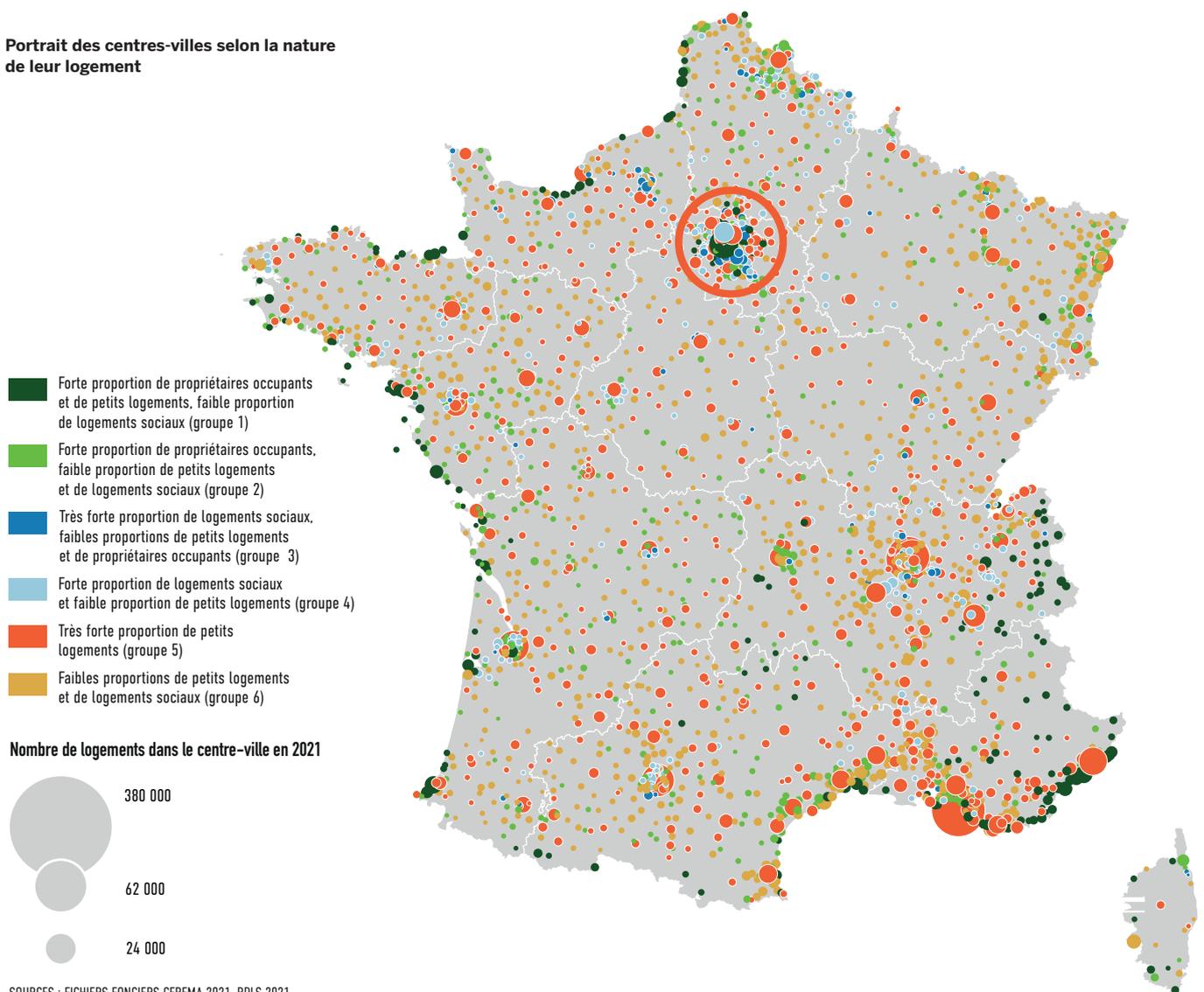
● TRÈS NOMBREUX LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES DANS LES CENTRES-VILLES DES ZONES TENDUES ET/OU TOURISTIQUES

Le premier groupe concentre des cœurs de ville où les proportions de propriétaires occupants et de petits logements sont élevées. Ils sont surreprésentés dans les espaces où les marchés sont tendus et les zones les plus touristiques : la Région parisienne, la côte méditerranéenne et notamment maralpaine, le littoral atlantique et les Alpes. Dans le second groupe, les propriétaires occupants sont toujours surreprésentés mais les logements de petite taille ne le sont pas. Ces centres-villes sont plus dispersés sur le territoire, bien que les proportions soient plus fortes dans la moitié ouest et les Hauts-de-France qu'ailleurs.

● CENTRES-VILLES À FORTE CONCENTRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PLUTÔT DANS LE NORD

Le troisième groupe se caractérise par une part particulièrement élevée de logements sociaux. Ils sont surtout représentés en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les Hauts-de-France et en Normandie. Plus de la moitié des centres-villes du groupe appartient à une commune catégorisée comme une centralité relais. Beaucoup font partie d'une métropole. Dans le quatrième groupe, le poids des logements sociaux est bien moindre, mais il reste nettement supérieur à la moyenne des centres-villes. L'Île-de-France et les Hauts-de-France

Portrait des centres-villes selon la nature de leur logement





sont également surreprésentés dans cette catégorie, de même que les centralités relais.

● DANS LES POLARITÉS STRUCTURANTES, UNE IMPORTANTE PROPORTION DE PETITS LOGEMENTS

Le groupe 5 réunit des centres-villes où la proportion de petits logements est forte. Ils sont surreprésentés en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Surtout, près de 60% sont situés dans une polarité structurante. Les cœurs de ville du groupe comptent en moyenne 2200 logements, soit plus du double de la moyenne pour l'ensemble. Dans le dernier groupe, les centres-villes se caractérisent par des valeurs plutôt faibles aux trois indicateurs mobilisés. Ils sont davantage présents en Occitanie, en Auvergne – Rhône-Alpes et dans le Grand Est que dans les autres régions.

Nature de logements par profil

	Proportion de logements en propriété occupante	Proportion de logements d'une ou deux pièces	Nombre de logements sociaux pour 100 logements	Nombre moyen de logements
Groupe 1	52,4%	46,7%	5	1303
Groupe 2	52%	17,6%	8	368
Groupe 3	17,9%	20,2%	65	957
Groupe 4	32,7%	28,7%	31	993
Groupe 5	28%	51,2%	10	2196
Groupe 6	34,4%	28%	7	499
Ensemble des centres-villes des centralités concernées	33,1%	41,1%	14	1045
Ensemble du reste des centralités concernées	46,9%	25,6%	19	-

Guide de lecture : la taille des centres-villes est approchée par le biais du nombre de logements qui y sont situés.

CE QUI EST OBSERVÉ

Trois indicateurs ont été calculés afin de caractériser les parcs de logements des centres-villes : la proportion de logements d'une ou deux pièces, la proportion de logements occupés par leurs propriétaires, le nombre de logements sociaux pour 100 logements (cet indicateur résultant d'un croisement de deux sources statistiques, les fichiers fonciers du Cerema et RPLS, nous le présenterons comme un rapport plutôt que comme une proportion). Afin d'aboutir à une typologie en six classes, un travail de classification a été effectué à partir des valeurs prises par ces indicateurs dans les différents centres-villes. Le but d'une typologie est de synthétiser l'information contenue dans un jeu de variables. L'un des inconvénients est que des individus « atypiques » seront rattachés à une classe même s'ils n'en partagent les caractéristiques que de façon très lointaine. SOURCE : FICHIERS FONCIERS CEREMA, 2021

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES CENTRES-VILLES

● 2019 : ANNÉE RECORD POUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS

Dans les centres-villes étudiés, 75 000 logements ont été vendus en moyenne chaque année sur la période 2015-2021. D'une manière générale, le marché est le plus dynamique en 2019 : près de 84 000 logements ont changé de propriétaires cette année-là. Le nombre de transactions augmente entre 2015 et 2019 puis diminue pour atteindre, en 2021, un niveau légèrement supérieur à 2015. Cette tendance se vérifie pour tous les types de centres-villes, excepté pour ceux des polarités multi-connectées où le pic est atteint en 2020.

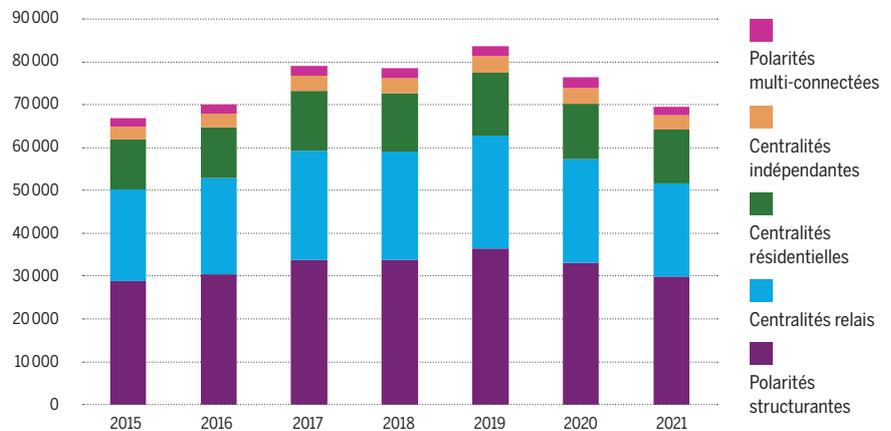
● PRÈS D'UN LOGEMENT SUR CINQ A CHANGÉ DE PROPRIÉTAIRE EN SEPT ANS

En sept ans, un peu moins de 17% des logements situés dans les centres-villes étudiés ont changé de propriétaires. Cette rotation est plus fréquente pour les logements individuels d'une part (22%), les logements de taille intermédiaire et petits d'autre part (respectivement 21% pour les T3 et 18% pour les T1-T2). Les cycles du marché immobilier, le fait que les T3 soient plus particulièrement ciblés pour une étape du parcours résidentiel et que les petits logements demeurent le produit privilégié des investisseurs constituent des éléments d'explication de cette situation.

Ces dynamiques contrastées en fonction des caractéristiques des logements se vérifient pour tous les types de centres-villes. Par contre, les changements de propriétaires prennent des proportions plus ou moins importantes selon les territoires. Plus de la moitié des centres-villes étudiés présente un taux de rotation compris entre 10% et 20%. Aux deux bouts de l'échelle, 2% des centres-villes n'ont enregistré aucune transaction et 1% un taux de rotation supérieur à 30%. D'une manière générale, la part des logements ayant connu un changement de propriétaire est la plus forte dans les centres-villes des centralités résidentielles. La part la plus faible est mesurée dans les polarités multi-connectées et structurantes.

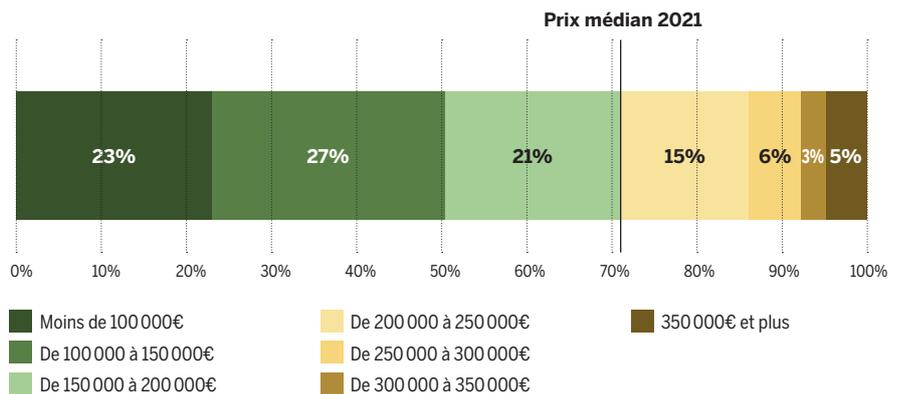
Nombre de logements vendus dans les centres-villes en fonction du type de centralités

SOURCES : DGFIP-DVF, 2015-2021.



Répartition des centres-villes en fonction du coût unitaire médian d'un T3 sur la période 2019-2021

SOURCES : DGFIP-DVF, 2019-2021.



● UNE HAUSSE SIGNIFICATIVE DU PRIX D'ACHAT D'UN T3 EN 2021

À l'échelle nationale, un T3 présente un coût d'acquisition médian de 200 000€ pour une surface médiane de 65 m². Le prix d'achat d'un T3 était stable autour de 180 000€ au cours des années 2010. 2021 marque une hausse nette de 11%. La surface médiane est de son côté restée identique depuis dix ans. Sur la période récente (2019-2021), un peu plus de 1200 centres-villes présentent un nombre suffisant de transactions (au moins 11 ventes) pour que leur marché puisse être analysé. Au sein de ce panel, le prix médian

d'un T3 varie selon les centres-villes de moins de 50 000€ à plus de 500 000€. Plus précisément, la moitié des centres-villes affichent un prix médian inférieur à 150 000€ et 8% un prix supérieur à 300 000€.

Si le prix d'achat médian d'un T3 peut plus que décupler d'un centre-ville à l'autre, la taille de ces produits est « plus homogène » : le logement le plus grand présente une superficie deux fois plus élevée que le plus petit. Plus précisément, la dispersion est plus élevée au-dessus de la médiane, c'est-à-dire que l'éventail de grands T3 est beaucoup plus large que celui des petits T3.

CE QUI EST OBSERVÉ

La dynamique des marchés immobiliers est étudiée à partir de deux indicateurs :

- Le nombre de ventes (SOURCE : DV3F) qui, rapporté au nombre de logements existants (SOURCE : CADASTRE), permet d'identifier la part des logements qui ont changé de propriétaires sur une période donnée.
- Le coût d'achat d'un logement (SOURCE : DV3F). Dans un souci de cohérence de l'analyse, celle-ci est resserrée sur un segment de marché « homogène », le plus présent dans les différents types de centres-villes : les T3. Les résultats présentés s'appuient sur les données des centres-villes de France hors Alsace et Moselle. Ils ne tiennent compte que des ventes dites « simples », autrement dit celles qui ne concernent qu'un seul logement.

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION RALENTIE DANS LES CENTRES-VILLES

● UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION GLOBALEMENT MOINS IMPORTANTE DANS LES CENTRES-VILLES

La part des logements construits depuis moins de 10 ans est moins importante, au global, dans les centres-villes qu'en dehors : 5% contre 9%. Cette situation s'explique par un développement urbain qui s'est effectué jusqu'à aujourd'hui principalement en extension. Ce constat est cependant à nuancer si l'on observe la situation de chacune des centralités.

● UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION MOINS IMPORTANTE DANS LES CENTRES-VILLES DES « POLARITÉS » MAIS DES ÉCARTS PLUS MARQUÉS POUR LES CATÉGORIES « CENTRALITÉS »

La part médiane des logements de moins de dix ans est inférieure dans les centres-villes des polarités structurantes et multi-connectés : 3% contre 5%, 6% et 9% pour les centralités indépendantes, relais et résidentielle. La dynamique de production est d'ailleurs globalement plus importante pour ces centralités et plus particulièrement en dehors des centres-villes. Les écarts de dynamiques entre centre-ville et le reste de la commune y sont ainsi plus marqués. La moindre disponibilité et la cherté du foncier au sein des polarités explique sans doute en partie ce constat. A contrario la taille de la commune (nombre de logements) n'est pas corrélée à cette dynamique. Parmi les centres-villes les plus dynamiques se trouvent des communes de toutes tailles. Les situations sont cependant très diverses au sein des trois catégories « centralités ».

● LES CENTRES-VILLES DES CENTRALITÉS RÉSIDENTIELLES PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUES

Un quart des centralités ont une part de logements de moins de 10 ans supérieure en centre-ville que dans le reste la commune. Elles sont surreprésentées parmi les trois catégories « centralités » et plus parti-



Part médiane des logements construits depuis moins de 10 ans dans et hors centre-ville

	Centre-ville	Hors centre-ville
Polarités structurantes	3%	6%
Centralités indépendantes	5%	9%
Polarités multi-connectées	3%	6%
Centralités relais	6%	12%
Centralités résidentielles	9%	13%
Ensemble des centralités	5%	9%

culièrement les centralités résidentielles dont 38% des centres-villes sont dans cette situation.

● UNE PRODUCTION RÉCENTE QUI RENFORCE LA SPÉCIALISATION DU PARC DE LOGEMENT DES CENTRES-VILLES DANS L'ACCUEIL DE PETITS LOGEMENTS

Les dynamiques de construction entre les

centres-villes et leur commune se distingue également par le type de logements produits. Au global, on compte 44% de petits logements (T1 et T2) parmi les logements de moins de 10 ans des centres-villes contre 34% en dehors. Cette production récente de logements renforce la spécialisation du parc des centres-villes qui compte déjà 41% de petits logements contre 26% hors centre-ville.

CE QUI EST OBSERVÉ

La part des logements de moins de 10 ans parmi le nombre total de logement nous renseigne sur la dynamique de construction. A été comptabilisé le nombre de logements dont la date de construction est égale ou supérieure à 2011 ramené au nombre total de logements dans le millésime 2020 des Fichiers Foncier du Cerema. Nous avons observé la part au global au sein des centres-villes et au dehors ainsi que la part médiane des centres-villes et hors centre-ville. La part de petits logements a été mesurée de la même manière (T1-T2). SOURCE : FICHIERS FONCIERS CEREMA, 2021

LES DYNAMIQUES COMMERCIALES : UN ATOUT POUR LES CENTRES-VILLES

Depuis la Seconde Guerre Mondiale, la croissance des villes françaises s'est faite principalement à la périphérie du centre des villes, ce qui a eu pour effet, dans certains cas, de diminuer la population de la ville centre avec comme corollaire un vieillissement du parc de logements et des équipements. En association avec l'étalement urbain, des zones commerciales se sont créées en périphérie. Celles-ci ont pour avantage d'être facilement accessibles en voiture, d'avoir une offre diversifiée et de pratiquer, en général, des prix plus bas qu'en centre-ville. Ces atouts ont longtemps favorisé ces zones commerciales périphériques. Cependant, depuis quelques années, des efforts ont été faits pour rendre les centres-villes plus attractifs : la juxtaposition de différents commerces le long de parcours marchands apaisés dans un environnement souvent historique et qualitatif attire une clientèle plus nombreuse. Enfin, la montée en puissance du commerce en ligne rebat les cartes et pourrait désavantager les centres-villes. Certains services ont été déjà fortement impactés, comme les agences de voyages. Le nombre d'agences bancaires commence à diminuer et on a vu plus récemment la disparition de grandes chaînes de magasins de prêt-à-porter.

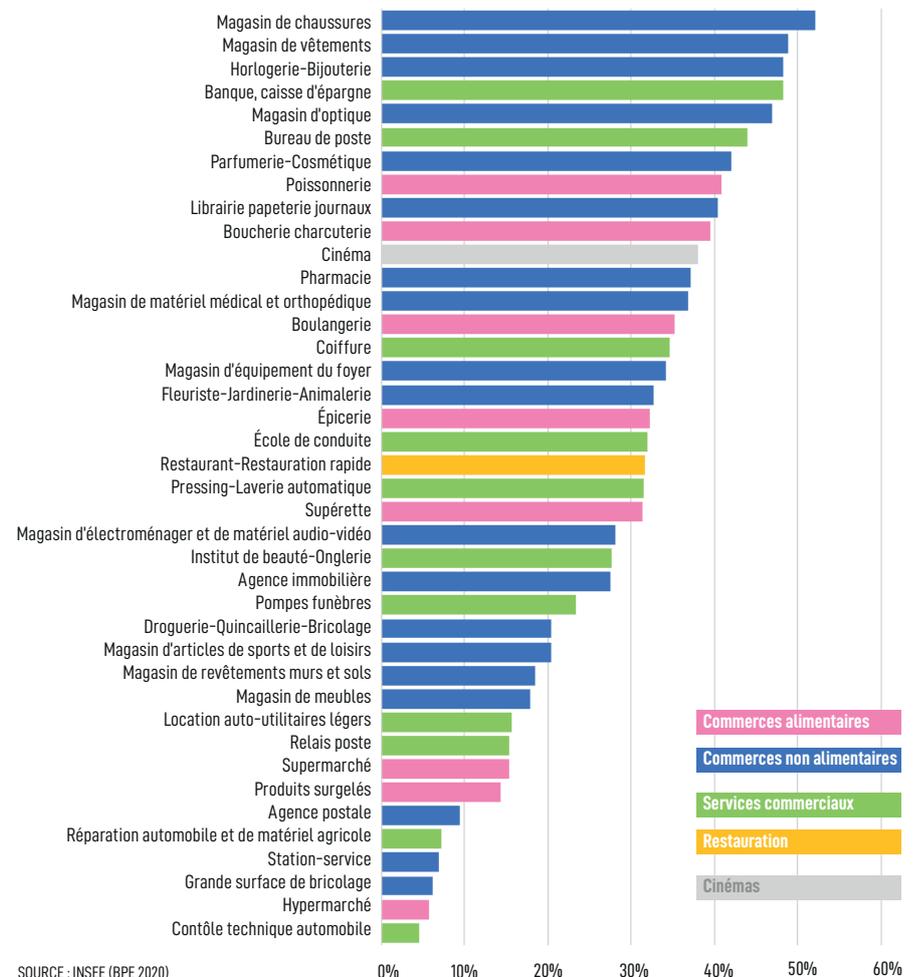
● SANS SURPRISE LES COMMERCES NÉCESSITANT PEU DE SURFACE SONT TRÈS PRÉSENTS EN CENTRE-VILLE

Aujourd'hui, la part de commerces en centre-ville s'élève en moyenne à 32% et varie selon les types de communes et les types d'activités commerciales. À l'intérieur des groupes de communes, ce sont celles qui ont une offre plutôt de proximité où la part de commerces en centre-ville est la plus importante, jusqu'à 48% pour les centralités indépendantes, par exemple. Pour les centres-villes des principales agglomérations (polarités structurantes avec haut niveau d'équipements) la part de commerces est un peu inférieure (30% en moyenne) par rapport aux quartiers périphériques. C'est le cas à Paris et à Lyon (30%), un peu moins à Marseille et à Toulouse (28% et 29%).

Globalement, les centres-villes abritent des commerces de destination nécessitant peu d'espace :

- commerces d'équipement de la personne : magasins de chaussures (part de 52% de ces commerces en centre-ville), magasins de vêtements (49%) et horlogerie-bijouterie (48%) ;

Nombre de commerces en centre-ville rapporté au total des commerces de la commune en 2020, par type d'activité, en %



SOURCE : INSEE (BPE 2020)

- secteur de la santé et de la beauté : opticiens (47%) et parfumerie-cosmétique (42%) ;

Les services bancaires et postaux privilégient aussi une localisation en centre-ville puisque respectivement 48% et 44% se situent en centre-ville. Pour les communes considérées comme centralités indépendantes, la part en centre-ville des services bancaires dépasse souvent 50% jusqu'à plus de 70%.

Les petits magasins d'alimentation spécialisée comme les poissonneries, boucheries, boulangeries et épiceries ont aussi une part en centre-ville plus notable que la moyenne générale car ils y sont présents depuis longtemps et sont de petite taille. A contrario, les commerces nécessitant une surface de vente importante sont peu nombreux : la

part des hypermarchés et des grandes surfaces de bricolage en centre-ville est de l'ordre de 6% seulement. Il en va de même pour ce qui concerne le commerce et la réparation automobile (part de moins de 10% en centre-ville pour la réparation automobile, stations-services et contrôle technique automobile).

● LA SPÉCIALISATION COMMERCIALE

L'indice de spécialisation indique si la composition du tissu commercial d'un centre-ville est égale à celle du tissu commercial du reste de la commune. Dans ce cas l'indice est égal à 0 (ex. dans une commune où 30% des commerces sont situés en centre-ville, la part de chaque type de commerce en centre-ville est de 30%), il tend vers 1 dans le cas contraire. Le calcul de l'indice repose sur le

nombre de commerces qui devraient changer d'activité pour atteindre cette égalité, rapporté au nombre total de commerces.

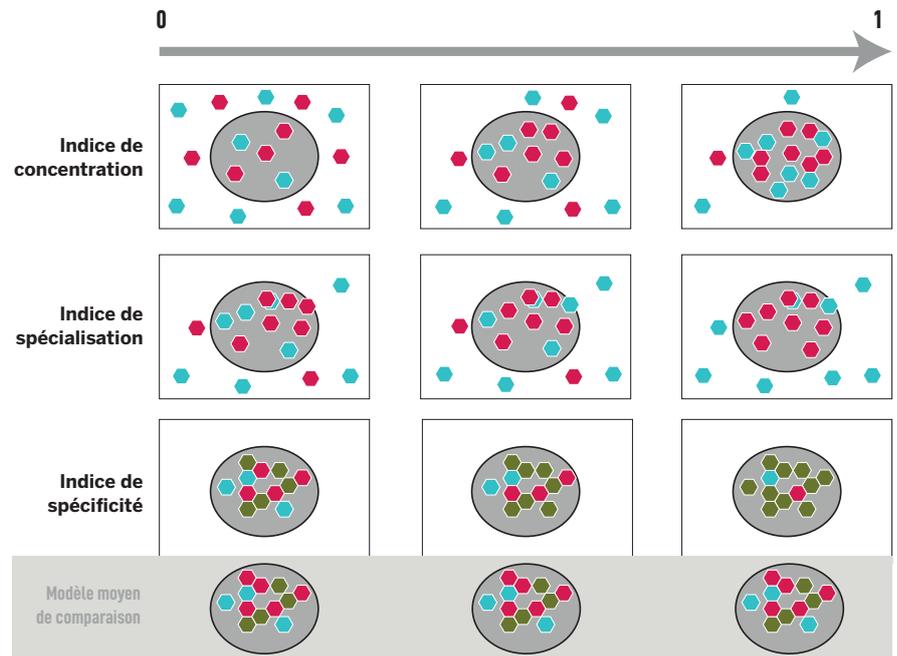
La spécialisation est faible lorsque le centre-ville appartient à une polarité structurante avec un haut niveau qu'équipement comme Paris (0,02), Nice (0,05), Lyon ou Marseille (0,08) ou s'il s'agit de centralités résidentielles à rayonnement intercommunal que l'on trouve beaucoup dans la périphérie de Paris (Bagneux, Montrouge, Alfortville : 0,09) et de quelques grandes métropoles (Eysines en périphérie de Bordeaux : 0,03 ; Wasquehal entre Lille et Roubaix : 0,10). La richesse et la diversité de l'offre dans les pôles commerciaux de quartier ou dans les grands centres commerciaux de périphérie en est la principale raison. En revanche, les centralités avec une offre de proximité ont un indice de spécialisation fort. C'est souvent le cas des petites communes (les 471 communes qui ont un indice supérieur à 0,15 ont moins de 50 commerces en moyenne) plutôt rurales (Carentan en Normandie, Eauze en Occitanie : 0,15) ou plus éloignées des grandes métropoles, parfois très touristiques (Perros-Guirec en Bretagne : 0,14).

● LA SPÉCIFICITÉ COMMERCIALE

L'indice de spécificité indique si la composition du tissu commercial d'un centre-ville est égale à celle observé en moyenne dans les centres-villes de la même catégorie de centralité. Dans ce cas l'indice est égal à 0 (par exemple une ville où 5% des commerces du centre-ville sont des boulangeries, comme le sont en moyenne les commerces des centres-villes des centralités de même catégorie, et cette égalité est valable pour tous les types de commerces), il tend vers 1 dans le cas contraire. Le calcul de l'indice repose sur le nombre de commerces du centre-ville qui devraient changer d'activité pour atteindre cette égalité, rapporté au nombre total de commerces du centre-ville.

Les polarités structurantes ont un indice de spécificité généralement assez bas mais qui s'élève progressivement en fonction de leur taille de centre-ville et du nombre de commerces. Les polarités avec un haut niveau d'équipement possèdent un indice de spécificité compris entre 0,08 (Dijon) et 0,27 (Lorient) alors que les centralités avec une offre en équipements de proximité voient

Explication du fonctionnement des indices retenus



leur indice de spécificité s'élever au-delà de 0,30 voir frôler 1 dans des cas très particuliers (Mont-Saint-Michel : 0,95).

Les centres villes des grandes métropoles ont généralement un indice de spécificité bas comme à Paris (0,16), Lyon (0,09), Toulouse (0,11), Marseille (0,13) ou Nantes

(0,11). En revanche les centralités relais qui sont souvent les communes périphériques peuplées des grandes métropoles ont un indice de spécificité assez élevé en moyenne comme Aubervilliers ou La Courneuve (0,35) près de Paris, Vaulx-en-Verin ou Vénissieux (0,38) près de Lyon.

CE QUI EST OBSERVÉ

La donnée provient de la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'Insee de 2020. 40 équipements commerciaux ont été choisis parmi une liste de 121 types d'activités. Pour chaque commune et pour chaque type d'équipement, le nombre d'équipements dans et hors le centre-ville a été dénombré.

SOURCE : INSEE, BPE 2020

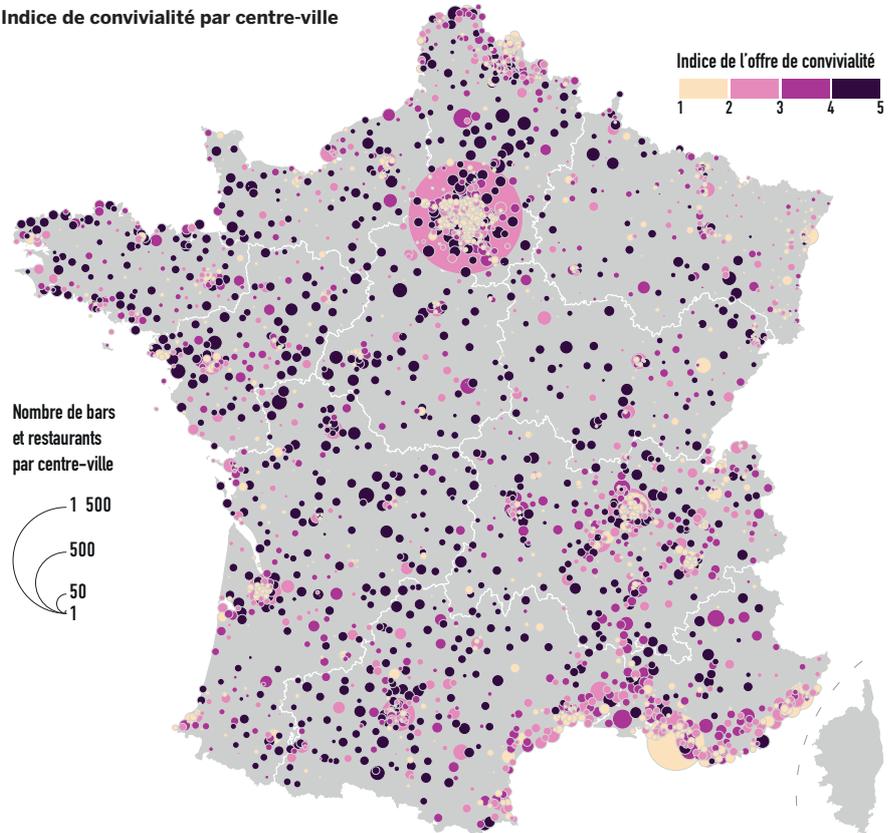
LES CENTRES-VILLES : DES LIEUX DE CONVIVIALITÉ

Les centres-villes sont les lieux emblématiques de la vie collective, de la rencontre et de la convivialité. La présence d'espaces publics ouverts permet de créer la rencontre, mais plus encore, l'animation et les occasions de convivialité sont dépendantes de la présence d'une offre de services et d'équipements. Parmi eux, l'offre en cafés et restaurants est un élément essentiel, participant à la fois à l'animation et à la convivialité des lieux.

Afin de déterminer le niveau de convivialité des centres-villes, trois éléments sont examinés : le niveau d'équipement en bars et restaurants pour 1000 habitants dans le centre-ville ; la répartition de ces équipements entre le centre-ville et sa périphérie (rapportée à la répartition de la population sur la commune), et enfin le niveau de concentration de l'offre dans le centre-ville comparativement à sa périphérie. La convivialité du centre est plus élevée dès lors que le nombre d'établissements pour 1000 habitants est élevé, signe d'une forte demande et d'une forte dynamique de fréquentation ; que les établissements sont concentrés sur le centre-ville plus que sur sa périphérie.

On constate que la grande majorité des communes (deux tiers) dispose d'une offre plutôt concentrée sur le centre-ville. Rares sont celles qui n'ont aucun bar ou restaurant sur la commune (28) ou aucun qui soit situé sur le centre-ville (177). En valeur médiane sur le panel de centralités étudiées, un centre-ville compte 8,3 établissements pour 1000 habitants (contre 3,8 en périphérie). Cette présence est plus forte dans les pola-

Indice de convivialité par centre-ville



SOURCE : INSEE (FICHIER SIRENE, DONNÉES CARROYÉES), 2017-2023

rités multi connectées (14,5 pour 1000 habitants) avec par ailleurs une présence dans le centre-ville nettement supérieure à celle de leur périphérie.

La plupart des centres-villes des grandes villes françaises bénéficient d'un taux d'équipements pour 1000 habitants plutôt, plus

bas que la moyenne, au regard de leur taille. Ainsi, Paris, Lyon, Marseille, Nantes ou Strasbourg comptent moins de quatre établissements pour 1000 habitants dans leur centre-ville. Mais l'offre reste assez concentrée sur le centre-ville. Les niveaux de concentration de l'offre les plus élevés s'observent généralement sur de petites communes.

CE QUI EST OBSERVÉ

La convivialité du centre-ville est appréciée à l'aide d'un indicateur composite s'appuyant sur :

- Le taux d'équipement en bars et restaurants sur le centre-ville pour 1000 habitants. L'indicateur est calculé par le ratio du volume d'établissements (SOURCE : FICHIER SIRENE GÉOLOCALISÉ ET À JOUR) sur le nombre d'habitants (SOURCE : INSEE, DONNÉES CARROYÉES, 2017). En multipliant ce ratio par 1000, on en déduit la densité d'établissements pour 1000 habitants. Le même taux est calculé pour la périphérie.
- Le ratio entre le taux d'équipements du centre et celui de la périphérie. Ce ratio permet d'identifier si le niveau d'équipement est plutôt favorable au centre-ville ou à sa périphérie.
- L'indice de concentration en bars et restaurants. Cet indice est calculé en faisant le rapport entre le nombre d'établissement en centre-ville et le nombre d'établissement en périphérie.

Chaque élément est noté de 1 à 5 en fonction de la dispersion de l'ensemble de l'échantillon et l'indicateur est la moyenne de ces trois notes.

Une note élevée reflète une forte concentration de l'offre sur le centre-ville plutôt que sa périphérie, avec une offre pour 1000 habitants sur le centre-ville parmi les plus fortes du panel et plus élevée que sur la périphérie.

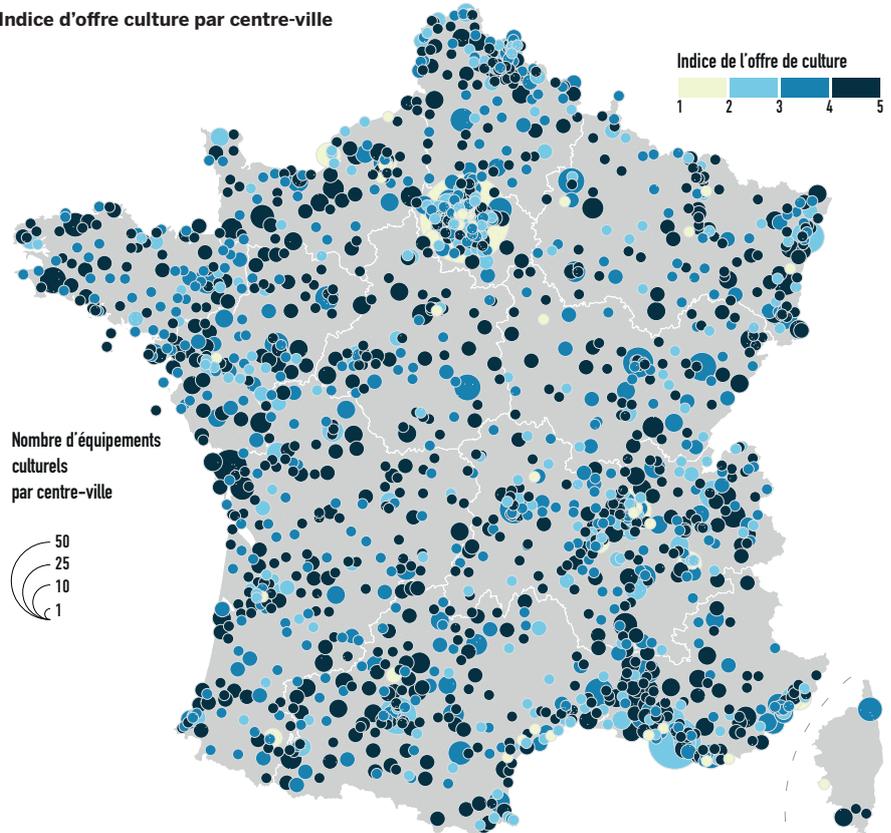
LES CENTRES-VILLES CONCENTRENT L'OFFRE CULTURELLE...

L'offre culturelle des centres-villes est essentielle à leur animation ainsi qu'à l'épanouissement des résidents et des visiteurs, au travers des établissements d'enseignements artistiques, de l'accès à des salles de spectacles ou à des cinémas.

Afin de déterminer le niveau de l'offre culturelle, trois éléments sont examinés : le niveau d'équipement en cinéma, salles de spectacles, conservatoires, bibliothèques, structures culturelles dédiées à la musique et à la danse pour 1000 habitants dans le centre-ville ; la répartition de ces équipements entre le centre-ville et sa périphérie (rapporté à la répartition de la population sur la commune), et enfin le niveau de concentration de l'offre dans le centre-ville par rapport à sa périphérie. L'offre culturelle du centre est plus élevée dès lors que le nombre d'établissements pour 1000 habitants est élevé, signe d'une offre étoffée et susceptible de participer à l'accès à la culture pour ses habitants, et que les établissements sont concentrés sur le centre-ville plus que sur sa périphérie.

De nombreuses communes du panel ne disposent pas d'équipements de ce type (136) ou, si elles en ont, n'en comptent aucun dans le centre-ville (1307). C'est vrai y compris sur de villes importantes telles Caen, Angoulême, Saint-Malo, Chambéry, Tourcoing, Beauvais ou encore Saint-Nazaire. Les équipements culturels se font assez rare dans les centres-villes, avec une valeur médiane à 1 et seulement un centre-ville sur

Indice d'offre culture par centre-ville



SOURCE : INSEE (DONNÉES CARROYÉES, BPE), 2017-2020

dix en compte 2 ou plus. Leur localisation est plutôt à l'avantage des périphéries des centres-villes, mais rapporté à la population, les centres-villes bénéficient souvent d'un meilleur taux de couverture. C'est dans les

communes multi-connectées et les polarités structurantes que l'offre culturelle est la plus développée avec respectivement 1,5 et 1,1 équipement pour 1000 habitants en centre-ville.

CE QUI EST OBSERVÉ

L'offre culturelle du centre-ville est appréciée à l'aide d'un indicateur composite s'appuyant sur :

- Le taux d'équipement en cinéma, conservatoire dispensant un enseignement initial de musique, de danse et/ou d'art dramatique, ensemble de structures culturelles (théâtres, centres nationaux des arts de la rue et de l'espace public, pôles nationaux du cirque) gérées par ARTCENA (alliance du Centre national du théâtre et de Horslesmurs consacré au cirque et aux arts de la rue, bibliothèque (médiathèque, bibliothèque, point lecture, dépôt lecture...) relevant des collectivités territoriales, l'ensemble des structures culturelles dédiées à la musique et à la danse (centres chorégraphiques nationaux, centres de développement chorégraphiques nationaux, centres nationaux de création musicale, opéras nationaux en région, orchestres nationaux en région, scènes de musiques actuelles, zénith) sur le centre-ville pour 1000 habitants. L'indicateur est calculé par le ratio du nombre d'établissements (SOURCE : FICHER BPE 2020 GÉOLOCALISÉ ET À JOUR, CODES F303, F305, F306, F307, F308, F309) sur le nombre d'habitants (SOURCE : INSEE, DONNÉES CARROYÉES, 2017). En multipliant ce ratio par 1000, on en déduit la densité d'établissements pour 1000 habitants. Le même taux est calculé pour la périphérie.
- Le ratio entre le taux d'équipement du centre et celui de la périphérie. Ce ratio permet d'identifier si le niveau d'équipement est plutôt favorable au centre-ville ou à sa périphérie.
- L'indice de concentration en bar et restaurant. Cet indice est calculé en faisant le rapport entre le nombre d'établissement en centre-ville et le nombre d'établissement en périphérie.

Chaque élément est noté de 1 à 5 en fonction de la dispersion de l'ensemble de l'échantillon et l'indicateur est la moyenne de ces trois notes.

Une note élevée reflète une forte concentration de l'offre sur le centre-ville plutôt que sa périphérie, avec une offre pour 1000 habitants sur le centre-ville parmi les plus fortes du panel et plus élevée que sur la périphérie.

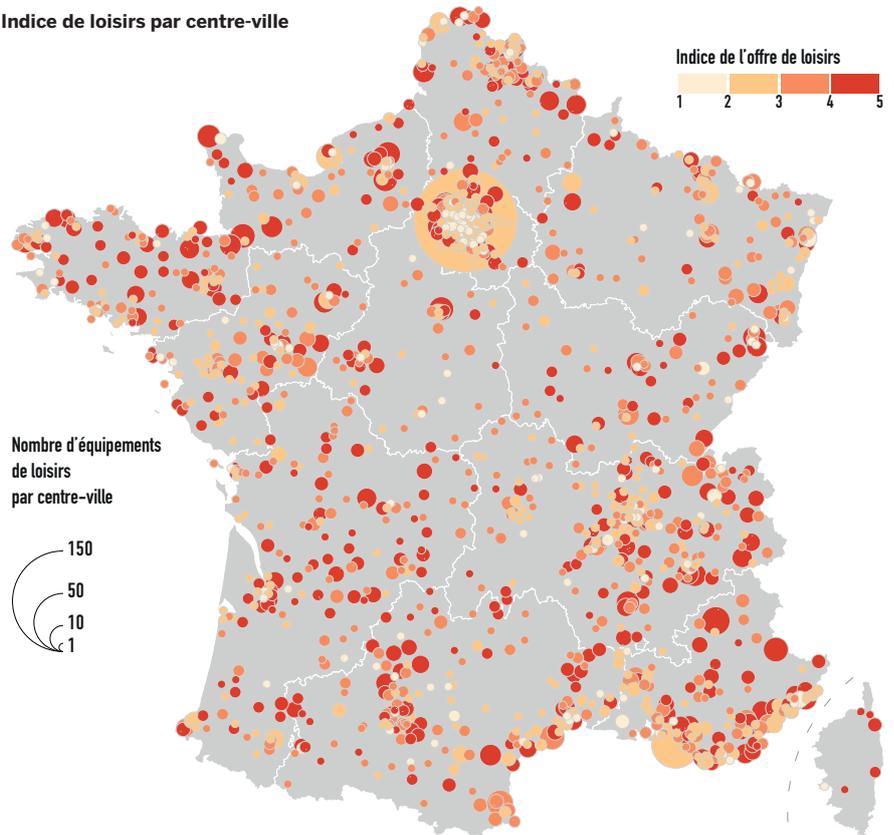
... MAIS SONT NETTEMENT MOINS DOTÉS EN OFFRE DE LOISIRS QUE LEUR PÉRIPHÉRIE

Se divertir dans un centre-ville passe également par la présence d'une offre de loisirs. La variété de cette offre est un mélange hétéroclite d'équipements ou d'établissements, allant du boudrome à la salle multisports, en passant par la salle de remise en forme ou le bowling. Il peut s'agir d'équipements occupant une importante emprise, réalisée sous maîtrise d'ouvrage publique, ou de petits locaux exploités par des entreprises privées.

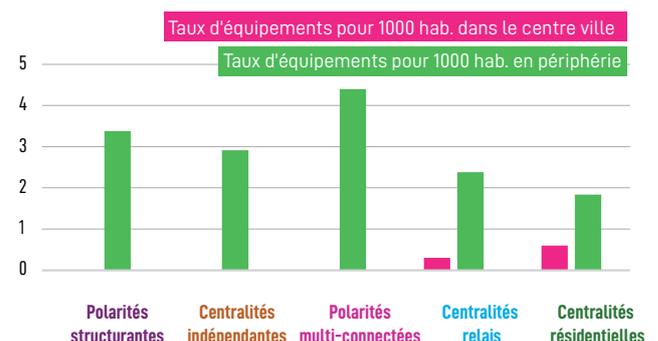
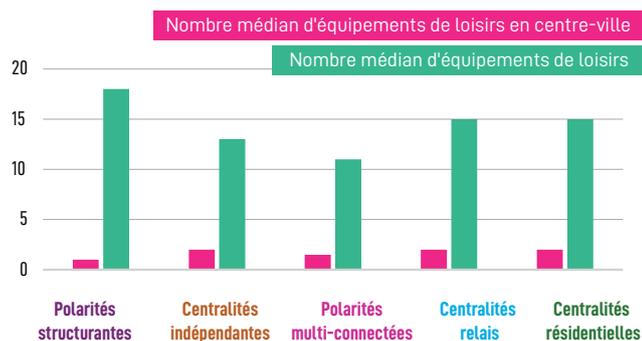
Les équipements ou établissements de loisirs sont bien plus souvent localisés en périphérie qu'en centre-ville sur lesquels ils sont absents, dans 1562 communes, dont des grandes villes comme Tours ou Dunkerque. Cette localisation en périphérie plutôt qu'en centre-ville est par ailleurs marquée par une offre pour 1000 habitants le plus souvent en faveur de celles-ci. En valeur médiane sur le panel de centralités étudiées, un centre-ville compte 2 équipements ou établissements contre 14 en périphérie.

La concentration en centre-ville est généralement plus forte dans les centralités indépendantes, les centralités relais et les centralités résidentielles.

Indice de loisirs par centre-ville



SOURCE : INSEE (DONNÉES CARROYÉES, BPE), 2017-2020



CE QUI EST OBSERVÉ

L'offre de loisirs du centre-ville est appréciée à l'aide d'un indicateur composite s'appuyant sur :

- Le taux d'équipement en bassin de natation, boudrome, tennis, vélodrome, domaine skiable, centre équestre, stade d'athlétisme, terrains de golf, parcours sportif/santé, aire de sports de glace, plateaux et terrains de jeux extérieurs, salles spécialisées (basket-ball, handball, etc.), terrains de grand jeu (football, rugby, etc.), salles de combat, salles non spécialisées (salle polyvalente, des fêtes), roller-skate-vélo bicross ou free-style, sports nautiques, bowlings, salles de remise en forme, salle multisports (gymnases) sur le centre-ville pour 1000 habitants. L'indicateur est calculé par le ratio du nombre d'établissements (SOURCE : FICHER BPE 2020 GÉOLOCALISÉ ET À JOUR, CODES 101 À F121) sur le nombre d'habitants (SOURCE : INSEE, DONNÉES CARROYÉES, 2017). En multipliant ce ratio par 1000, on en déduit la densité d'établissements pour 1000 habitants. Le même taux est calculé pour la périphérie.

- Le ratio entre le taux d'équipement du centre et celui de la périphérie. Ce ratio permet d'identifier si le niveau d'équipement est plutôt favorable au centre-ville ou à sa périphérie.

- L'indice de concentration en équipements de loisirs. Cet indice est calculé en faisant le rapport entre le nombre d'établissement en centre-ville et le nombre d'établissement en périphérie.

Chaque élément est noté de 1 à 5 en fonction de la dispersion de l'ensemble de l'échantillon et l'indicateur est la moyenne de ces trois notes.

Une note élevée reflète une forte concentration de l'offre sur le centre-ville plutôt que sa périphérie, avec une offre pour 1000 habitants sur le centre-ville parmi les plus fortes du panel et plus élevée que sur la périphérie.

COMBIEN DE PERSONNES ACCÈDENT AU CENTRE-VILLE EN MOINS DE 15 MIN À PIED ?

● DES CENTRES-VILLES AU CŒUR DE LA DENSITÉ COMMUNALE

Par construction, les centres-villes prennent en compte un indice de concentration des habitants. Ainsi, il est logique d'avoir un nombre d'habitants conséquent à l'intérieur même du centre-ville. Mais que représente la part de cette population rapportée au reste de la commune et qu'en est-il dans de la zone d'attraction définie par un rayon de 15 minutes à pied autour de ce centre-ville ?

Près de 75% des communes étudiées ont au moins 50% de leur population qui ont accès au centre-ville en moins de 15 minutes à pied. Les centres-villes semblent donc être au cœur de la densité communale et ainsi,

être accessibles par la majorité même si des situations particulières peuvent toujours exister.

● LES TYPOLOGIES DE CENTRES-VILLES RENDENT DES CONSTATS DIFFÉRENTS

Les polarités structurantes sont celles qui enregistrent la plus faible part de la population accédant en moins de 15 minutes au centre-ville. Cela s'explique par des communes relativement vastes qui disposent souvent de plusieurs lieux de centralité et également de transports alternatifs efficaces permettant d'atteindre le centre-ville en peu de temps, mais qui ne sont pas

prises en compte dans cette analyse. C'est le cas notamment des villes de Brest, Montpellier, Toulouse, Lille, Nantes, Strasbourg et Rennes qui enregistrent une très faible part (moins de 20).

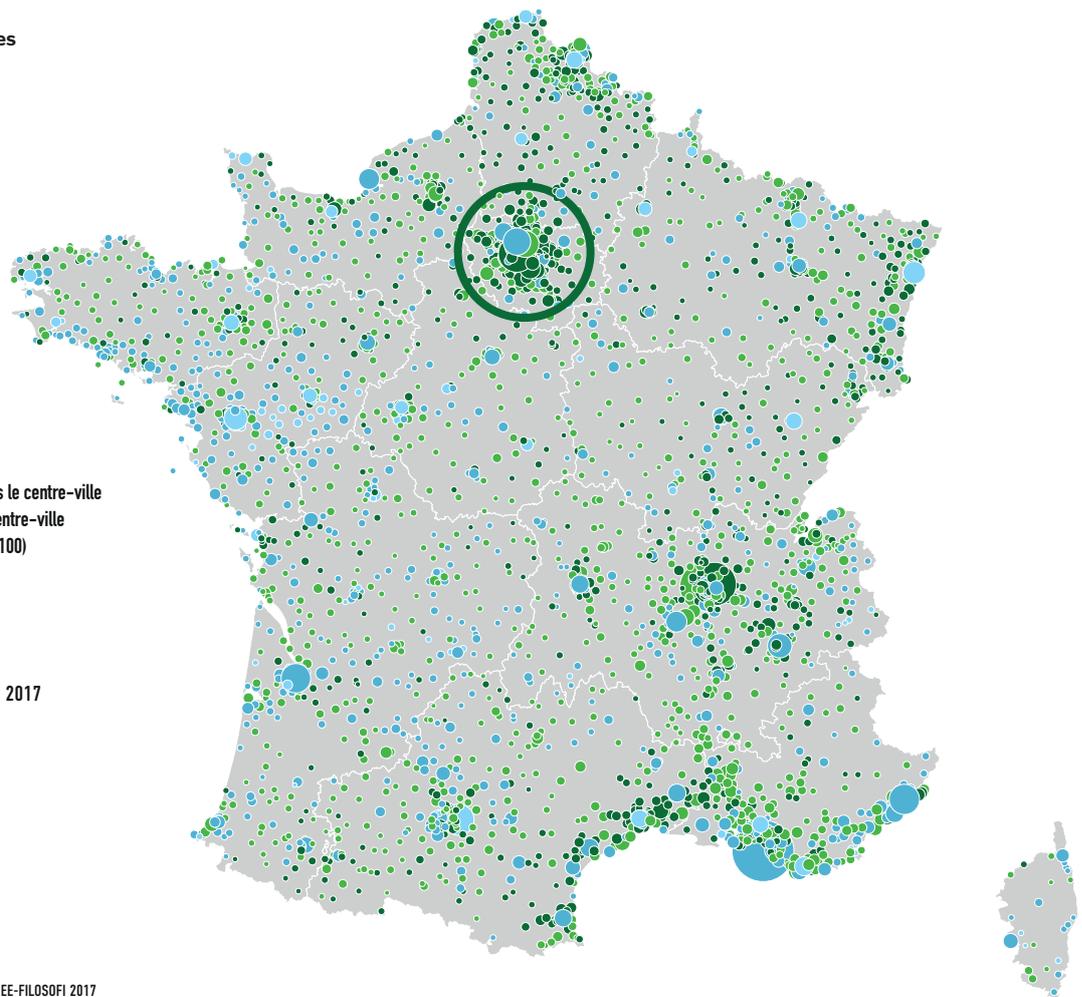
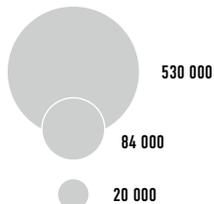
Les centralités résidentielles, quant à elles, sont celles qui enregistrent la plus forte part de la population accédant en moins de 15 minutes au centre-ville. Un résultat induit notamment par des centres-villes en limite de grandes villes qui viennent capter la densité de population de l'environnement proche. C'est le cas des communes comme Les Lilas, Levallois-Perret, Champagne-au-Mont-d'Or ou Villers-lès-Nancy qui ont un ratio supérieur à 180.

L'accessibilité aux centres-villes

Ratio entre le nombre d'habitants dans le centre-ville ou à moins de 15 minutes à pied du centre-ville et la population de la commune (pour 100)



Nombre d'habitants du centre-ville en 2017



SOURCES : TRAITEMENT SIG (ISOCHRONES), INSEE-FILOSOFI 2017

CE QUI EST OBSERVÉ

Pour chacun des centres-villes étudiés, un isochrone de 15 minutes à pied via le réseau a été calculé. L'indicateur sur l'accessibilité piétonne du centre-ville se calcule par le rapport entre le nombre d'habitants contenu dans un rayon de 15 minutes à pied autour du centre-ville et la population de la commune observée.

LE VÉLO : UNE MOBILITÉ DOUCE POUR UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC

Le vélo est un mode de déplacement rapide et en forte augmentation. Véritable star du moment, les déplacements à vélo sont synonymes de ville sûre, saine, apaisée et attractive. Quelle est la place laissée à ce mode de déplacement au sein des centres-villes ?

● DE FORTES DISPARITÉS DANS L'EXISTENCE MÊME D'UN RÉSEAU CYCLABLE EN CENTRE-VILLE

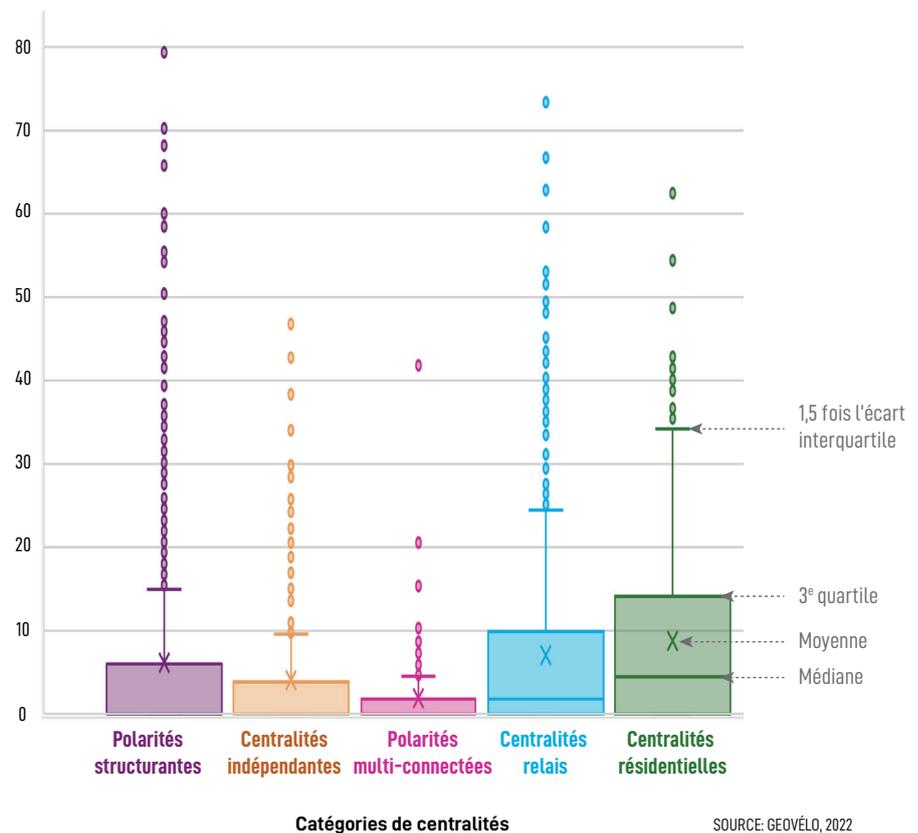
Globalement, la part de voies cyclables est très faible dans les centres-villes étudiés. Presque la moitié des centres-villes (46%) n'ont aucun réseau cyclable identifiable. À l'inverse, une trentaine de centres-villes enregistrent plus de la moitié de leur voirie en voie cyclable. C'est le cas notamment des centres-villes de Toulouse, Montreuil ou encore Aix-en-Provence qui sont sur le podium des centres-villes possédant la plus forte part de leur voirie en réseau cyclable avec respectivement 79%, 73% et 70%.

● LA PLACE DU VÉLO EST-ELLE PLUS LIÉE À LA TYPOLOGIE DU CENTRE-VILLE OU À LA « CULTURE » RÉGIONALE ?

Parmi les différentes typologies de centres, les centralités indépendantes ainsi que les polarités multi-connectées sont celles enregistrant la plus faible part de voies cyclables : plus de 63% de ces centres-villes ne disposent d'aucun réseau cyclable, en ayant tout de même certains centres-villes avec plus de 40% de réseau cyclable. A contrario, seuls 30% des centralités résidentielles ne possèdent aucun réseau cyclable.

Les polarités structurantes enregistrent la plus forte variabilité sur cet indicateur. Si certaines communes enregistrent les parts les plus fortes, d'autres – plus de la majorité (54%) – semblent ne posséder aucun réseau cyclable. En revanche, les centralités relais et résidentielles ont toutes les deux une majorité de centres-villes bénéficiant de voies cyclables, même si elles enregistrent égale-

Taux de cyclabilité du centre-ville selon la catégorie de centralités en %



Note de lecture : un diagramme en «boîte à moustaches» permet d'observer l'étendue d'une série statistique. La boîte intègre toutes les valeurs interquartiles, situées entre le premier (Q1) et le troisième quartile (Q3). Les points situés au dessus de la moustache représentent les valeurs qui sont supérieures à 1,5 fois l'écart interquartile (Q3-Q1).

ment de fortes variabilités au sein de leurs catégories.

Ce résultat semble aller à l'encontre des observations déjà menées sur le taux de cyclabilité où les centres-villes apparaissent plus cyclables que les banlieues. Même si l'indicateur n'est pas calculé de la même manière, la philosophie reste la même. On s'attendrait donc à avoir une plus forte cyclabilité de la voirie dans les centres-villes des polarités structurantes que dans les centralités résidentielles. Plus que les typologies de centres-villes, l'offre cyclable semble davantage répondre à une logique géographique, où les régions du nord-ouest sont plus enclines à développer le réseau cyclable.

1. Articles sur l'indicateur de cyclabilité du 11 mai 2022, www.velo-territoires.org

CE QUI EST OBSERVÉ

Un réseau cyclable regroupe plusieurs catégories de voies : les pistes cyclables en site propre exclusivement réservées à la pratique cycliste, les bandes cyclables où une partie de la chaussée est réservée aux cyclistes avec une simple délimitation par un marquage au sol, et les double-sens (ou contresens) cyclables qui sont des voies à sens unique et limitées à 30 km/h pour les véhicules motorisés sur lesquelles les cyclistes sont autorisés à circuler dans les deux sens. Est observé ici le degré de cyclabilité, soit la part du réseau cyclable dans chaque centre-ville. Ce taux est calculé en divisant la longueur du réseau cyclable par la longueur de l'ensemble de la voirie (exceptés les autoroutes et les voies rapides). Cet indicateur ne prend donc pas en compte la qualité des infrastructures. SOURCE : GEOVELO, 2022

CONSULTER UN MÉDECIN GÉNÉRALISTE EN CENTRE-VILLE : UN PAYSAGE MÉDICAL CONTRASTÉ

Il est régulièrement fait écho de la désertification médicale touchant de nombreux territoires en France, aussi bien ruraux qu'urbains. Dans ce contexte national qu'en est-il de l'offre de médecins généralistes dans les centres-villes ?

● L'OFFRE DE MÉDECINS GÉNÉRALISTES PAR TYPE DE CENTRALITÉS

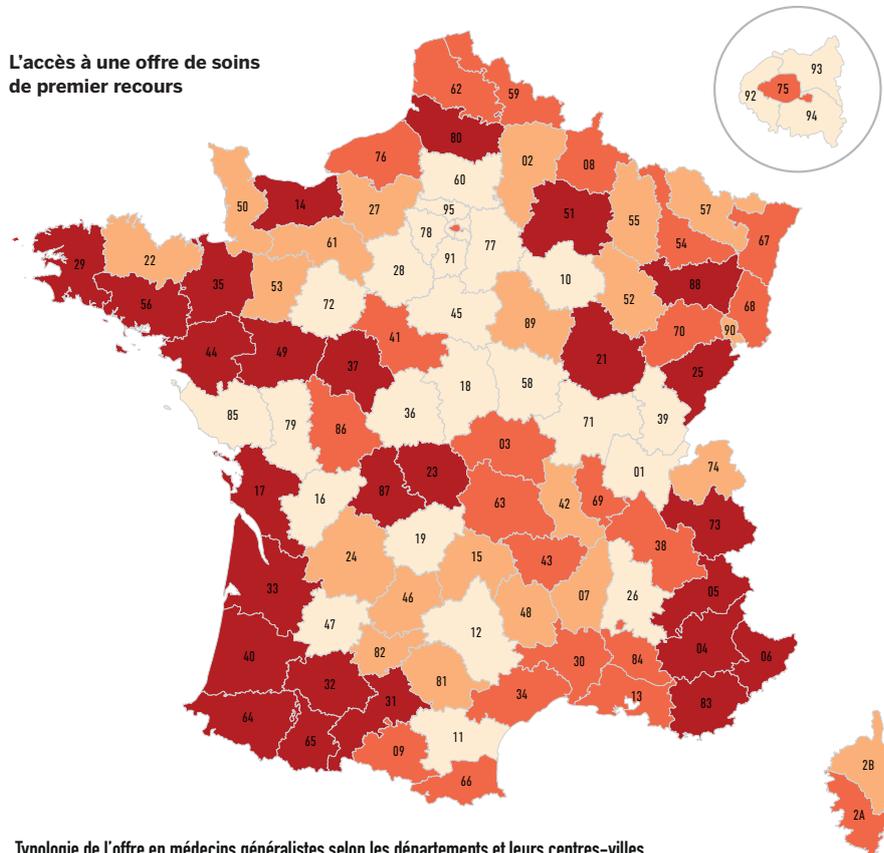
En comparant la moyenne de médecins généralistes pour 10 000 habitants en centres-villes, on constate que les polarités multi-connectées ont les valeurs les plus élevées (61,4 médecins généralistes pour 10 000 habitants en moyenne) tandis que les polarités structurantes et les centralités relais affichent les valeurs les plus basses (38,9 médecins généralistes pour 10 000 habitants en moyenne). On peut émettre l'hypothèse que ces catégories de centralités étant celles regroupant le plus d'habitants mais aussi celles ayant les centres-villes les plus étendus, le nombre de médecins généralistes se retrouve davantage « dilué » dans l'espace.

● LA GÉOGRAPHIE DÉPARTEMENTALE

La comparaison par département permet de dégager plusieurs tendances :

- Des départements avec une faible offre médicale et des centres-villes qui manquent également de médecins généralistes : sont concernées une bonne partie du Bassin parisien, ainsi que la Charente, la Saône-et-Loire ou encore le Lot-et-Garonne.
- Des départements avec une faible offre médicale mais dont les centres-villes sont plutôt bien pourvus : sont concernés la Haute-Loire, l'Yonne, l'Eure ou encore la Haute-Corse. Soit des départements majoritairement ruraux qui manquent globalement de médecins généralistes, ces derniers se concentrant cependant dans les centres-villes des communes du département.

L'accès à une offre de soins de premier recours



Typologie de l'offre en médecins généralistes selon les départements et leurs centres-villes

- Faible offre médicale à l'échelle départementale et dans les centres-villes du département
- Faible offre médicale à l'échelle départementale mais des centres-villes plutôt bien dotés
- Bonne offre médicale à l'échelle départementale mais des centres-villes moins bien dotés
- Bonne offre médicale à l'échelle départementale et dans les centres-villes du département

SOURCE : INSEE (BPE 2020, FILOSOFI 2017)

- Des départements disposant d'une bonne offre de soins de premier recours mais dont les centres-villes n'offrent que peu d'accès aux soins : sont concernés le Gard, le Rhône ou encore la Vienne. Également inclus dans cette catégorie, le cas particulier de Paris (à la fois commune et département) montre que la capitale, en elle-même, est très bien pourvue en médecins généralistes mais les espaces identifiés comme faisant office de centres-villes au sein de Paris sont caracté-

risés par leur manque de médecins généralistes.

- Des départements disposant d'une bonne offre de soins de premier recours, tout comme les centres-villes de leurs centralités : sont concernés les départements situés sur les façades littorales, hormis quelques exceptions (Aude, Vendée), mais aussi les départements alpins, la Côte-d'Or, la Haute-Garonne ou encore la Somme.

CE QUI EST OBSERVÉ

L'offre de soins regroupe l'ensemble des professionnels de santé, libéraux ou salariés, et concerne entre autres les médecins généralistes qui constituent l'offre de soins de premier recours. Est observé ici la densité de médecins généralistes, soit le ratio du nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants (le choix a été fait de prendre ce ratio afin de s'adapter à la population des centres-villes qui est très rarement supérieure à 100 000 habitants, soit le ratio standard pour apprécier la densité médicale). SOURCE : INSEE, BPE 2020 ; FILOSOFI 2017

LA PROXIMITÉ DES ESPACES VERTS : UN ENJEU DE QUALITÉ DE VIE URBAINE

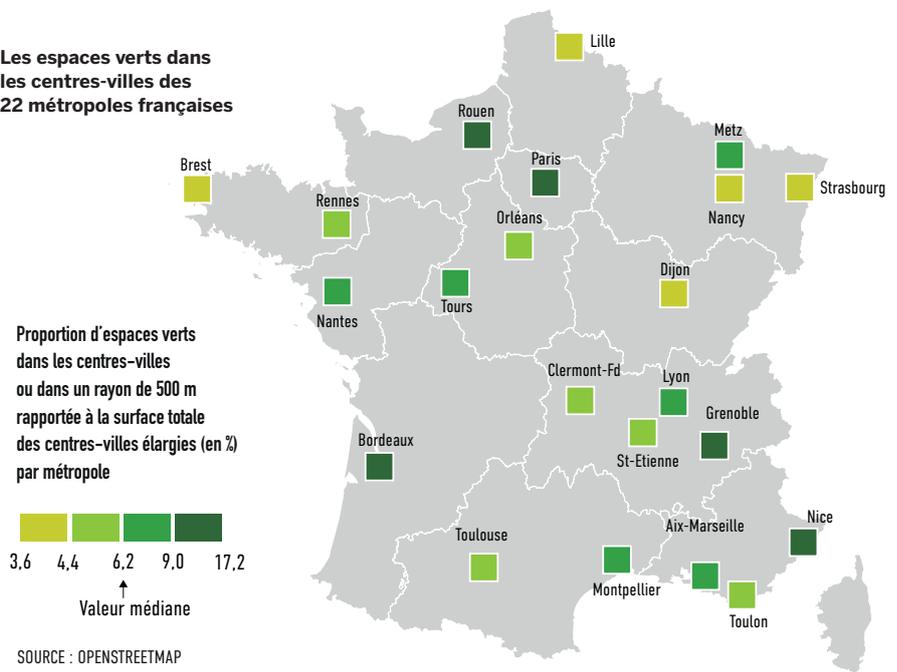
L'OMS définit la santé comme « un état de bien-être complet physique, mental et social, et qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité ». L'état de santé d'une population ne doit ainsi pas être abordé sous le seul angle de l'offre de soins : il convient de s'intéresser également aux autres déterminants de la santé parmi lesquels l'environnement. La présence d'espaces verts de qualité contribue à adapter la ville aux effets du changement climatique (îlots de chaleur urbains), ou encore à réduire la pollution atmosphérique contribuant ainsi à améliorer la santé des populations. La présence d'espaces verts constitue également un cadre de vie favorable au bien-être des populations.

● FOCUS SUR LES ESPACES VERTS DANS LES TERRITOIRES MÉTROPOLITAINS

Les métropoles affichant les proportions d'espaces verts dans leurs centres-villes ou à proximité (dans un rayon de 500 mètres) sont la métropole niçoise (16%), grenobloise (13,5%), bordelaise (9,4%) et rouennaise (9,4%). En plus de disposer de nombreux parcs et jardins, les centres-villes des communes de ces métropoles bénéficient également de la proximité de grands massifs forestiers et de parcs naturels régionaux ou nationaux (Mercantour dans l'arrière-pays niçois, Chartreuse et Vercors surplombant la cuvette grenobloise, Boucles de la Seine Normande en amont de Rouen).

La Métropole du Grand Paris apparaît aussi relativement bien classée (8,5%) avec des centres-villes bénéficiant des aménités conférées par la proximité immédiate de grands parcs (La Courneuve, Sceaux, Saint-Cloud), de bois (Boulogne, Vincennes) et de forêts (Bondy, Fausses-Reposes, Notre-Dame, Meudon) mais aussi de bords de rivières végétalisés. La capitale en elle-même est déjà bien pourvue en espaces verts, héritage des travaux entrepris par Haussmann durant le Second Empire.

Les espaces verts dans les centres-villes des 22 métropoles françaises



À l'inverse, les métropoles affichant les taux d'espaces verts les plus faibles (moins de 5%) au sein des centres-villes ou à proximité sont les métropoles de Brest (3,7%), Toulon (3,9%), Strasbourg (4%) ou encore Lille (4,1%). Leurs centres-villes ne bénéficient

pas de la présence de grands espaces verts qui se situent davantage en périphérie. Ainsi, les berges du Rhin (Strasbourg) ou encore le Parc de la Citadelle (Lille) sont situés en dehors du rayon de 500 mètres autour du centre-ville de leur commune.

CE QUI EST OBSERVÉ

Sont considérés comme espaces verts : les parcs, les jardins et les espaces forestiers issus de la base OpenStreetMap. A ensuite été calculé la part d'espaces verts situés dans le centre-ville et dans un rayon de 500 mètres autour de ce dernier en faisant le ratio entre la surface d'espaces verts et la superficie totale de la zone couvrant le centre-ville et les 500 mètres autour de ce dernier. A été décidé de prendre un rayon de 500 mètres car, à la différence des équipements qui ont été pris en compte pour réaliser les périmètres de centres-villes, les espaces verts ne rentrent pas dans cette catégorie et il était donc intéressant d'élargir un peu le périmètre du centre afin d'intégrer les espaces verts à proximité immédiate.

À noter : OpenStreet map est open source, librement modifiable et faite par des internautes. Il ne s'agit donc pas d'un recensement exhaustif des espaces verts. SOURCE : OPENSTREETMAP, 2022

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DES CENTRES-VILLES

Les centres-villes sont des lieux historiques d'interactions et d'échanges marchands. En plus de leur vocation résidentielle, ils nourrissent une vocation économique qui est aujourd'hui appréciée comme un gage de dynamisme et de vitalité. La présence d'activités économiques (entreprises, professions libérales, etc.), en captant des flux de travailleurs et de clientèle, est en effet de nature à animer les centres-villes. Il en va de même pour les activités non marchandes comme les services publics et les associations, qui alimentent également les centres-villes en flux entrants. La mixité fonctionnelle, ici définie comme la cohabitation de logements et d'activités, constitue ainsi un prisme de profilage des territoires et, dans une certaine mesure, un indice de vitalité des centres-villes.

Dans les centres-villes de France, la fonction économique est très secondaire à la fonction résidentielle ; en valeur médiane sur le panel de centralités étudiées, un centre-ville compte 22,6 établissements pour 100 logements (contre 23,7 en périphérie) et l'activité y représente 20,2% de la surface du bâti (contre 24,3% en périphérie). Cela dit, il existe des différences notables selon la typologie de communes. Les centres-villes des polarités structurantes et multi-connectées ont globalement une fonction économique plus visible, à la fois en densité d'établissements et en part de la surface d'activité. À l'inverse, c'est dans les centres-villes des centralités résidentielles que l'activité économique apparaît le plus en retrait, ce qui révèle potentiellement la présence de zones périphériques de nature à capter le tissu d'entreprises.

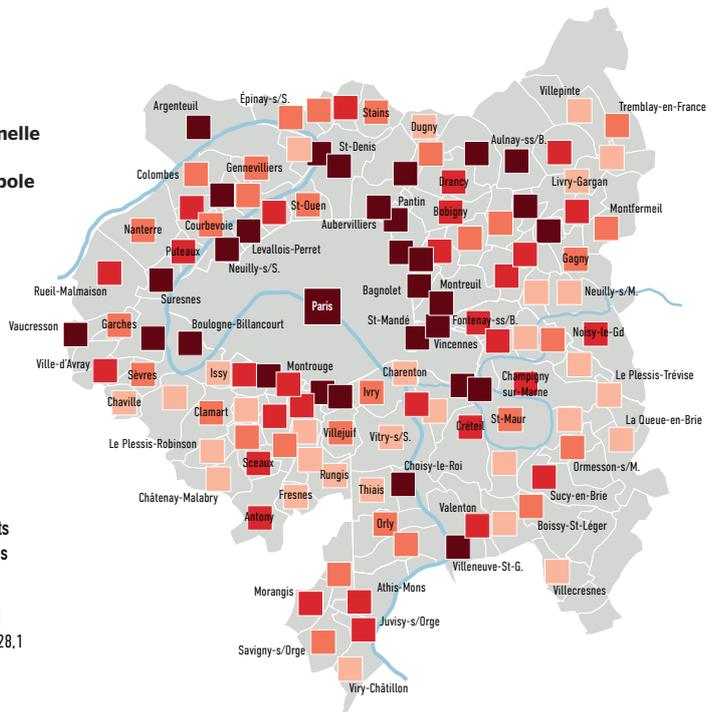
La plupart des centres-villes des grandes villes françaises accueillent un tissu économique dense. C'est par exemple le cas des centres-villes de Toulouse, Bordeaux, Nantes, Aix-en-Provence, Toulon et Montpellier, où les deux indicateurs (densité d'établissements et part de la surface d'activité) sont supérieurs à la valeur médiane des polarités

La mixité fonctionnelle du centre-ville : zoom sur la métropole du Grand Paris

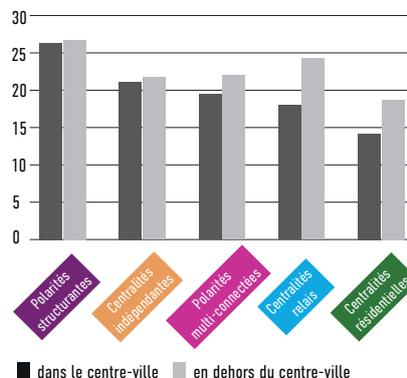
Nombre d'établissements pour 100 logements dans le centre-ville en 2020



SOURCE : INSEE (SIRENE)

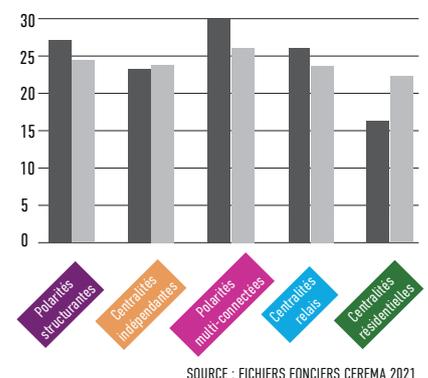


La part de la surface d'activités dans la surface bâtie (en %)



■ dans le centre-ville ■ en dehors du centre-ville

Le ratio médian entre établissements et logements



SOURCE : FICHIERS FONCIERS CEREMA 2021

structurantes et au ratio observé dans leur périphérie respective. Ceci peut suggérer la présence de linéaires commerciaux, la présence d'activités en étage ou à l'inverse un volume de logements relativement faible en lien avec un bâti ancien peu élevé. De façon intéressante, le ratio à Paris, Marseille et Lyon

est plus faible. Leurs centres-villes partagent des valeurs d'indicateurs proche de leur médiane de comparaison, un résultat qui peut s'expliquer corolairement par une forte densité de logements et plus globalement par la forte pression de l'habitat dans les trois premières villes de France.

CE QUI EST OBSERVÉ

La mixité fonctionnelle du centre-ville est appréciée par un ratio relatif activité/habitat. À défaut de données d'emplois robustes et ouvertes à l'échelle des centres-villes, l'indicateur est calculé par le ratio du volume d'établissements (SOURCE : FICHER SIRENE GÉOLOCALISÉ ET À JOUR) sur le volume de logements (SOURCE : INSEE, DONNÉES CARROYÉES, 2017). En multipliant ce ratio par 100, on en déduit la densité d'établissements pour 100 logements. À noter que le fichier Sirene a été nettoyé en retirant les sociétés civiles immobilières (SCI) et formes juridiques assimilées ainsi que les codes d'activités 6820A (Location de logements) et 6820B (Location de terrains et d'autres biens immobiliers).

SOURCE : MAJIC 2021

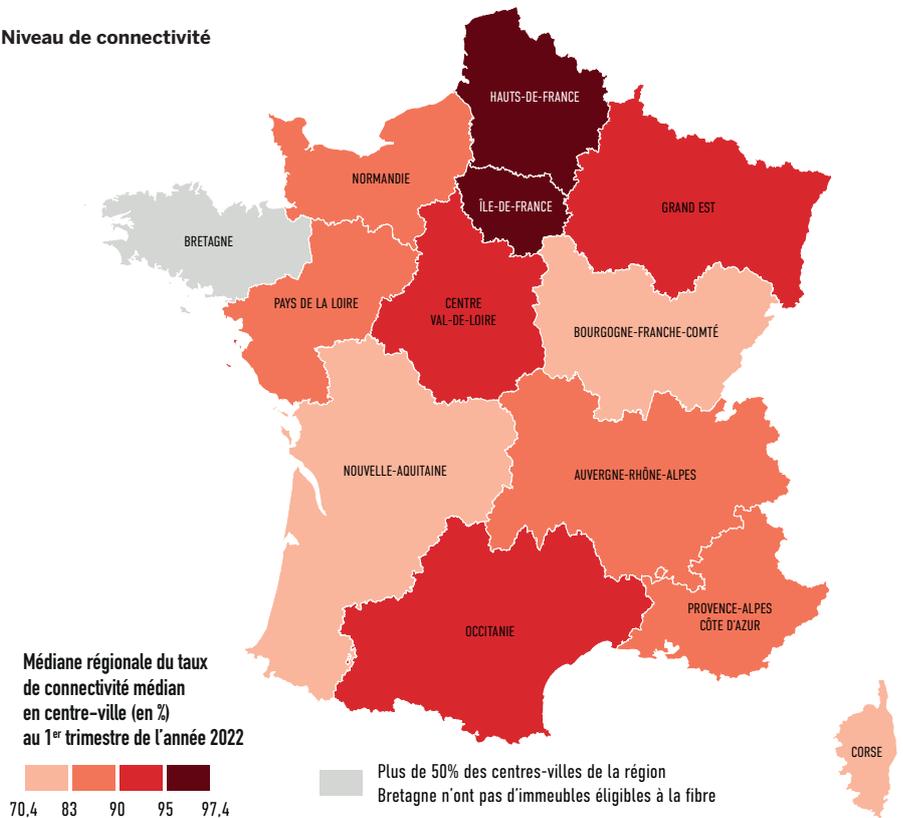
LE NIVEAU DE CONNECTIVITÉ DES CENTRES-VILLES ?

La connectivité constitue un véritable facteur d'attractivité et d'innovation des territoires. Le recours croissant aux technologies de l'information et de la communication incite en effet les usagers (ménages et entreprises) à s'installer sur des territoires bien desservis par les réseaux de télécommunications fixe (fibre optique) et mobile (4G, 5G). Cette attente s'est même renforcée au lendemain de la crise sanitaire avec notamment la généralisation du télétravail qui nécessite une bonne couverture réseaux. Il en va de même pour les entreprises (tertiaires, commerciales, etc.) en pleine transformation numérique. Dans ce cadre, l'amélioration de la connectivité constitue un levier pertinent de (re) dynamisation des territoires en général et des centres-villes en particulier.

● LA FIBRE SE DÉPLOIE DE LA MÊME FAÇON DANS LES CENTRES-VILLES QUE DANS LEUR PÉRIPHÉRIE

À l'échelle nationale, les centres-villes observés n'accusent globalement pas de retard dans le déploiement de la fibre optique par rapport à leur « périphérie » (c'est-à-dire au reste de la commune). Au premier trimestre 2022, les trois quarts des centres-villes étudiés avaient un taux de connectivité supérieur à 63% (voir définition), un taux identique à leur périphérie. Il existe toutefois des écarts relatifs entre territoires. La région Bretagne pâtit d'un certain retard dans le déploiement de la fibre optique : la moitié des centres-villes étudiés de la région ne sont pas encore éligibles à la fibre. À l'inverse, la connectivité est en moyenne la plus élevée dans les régions Île-de-France et Hauts-de-France. Sous l'angle de la typologie des communes retenue dans l'étude, les polarités multi-connectées et les centralités indépendantes apparaissent en retard.

Niveau de connectivité



SOURCE : ARCEP

● LA VARIATION DE CONNECTIVITÉ EST SOUVENT LIÉE À LA TAILLE DE LA COMMUNE

La connectivité en centre-ville diffère fortement entre les grandes villes françaises. Avec un taux de connectivité respectif de 94% et de 89% en centre-ville et un taux similaire à l'extérieur du centre-ville, Paris et Lyon figurent parmi les polarités structurantes les mieux couvertes en fibre optique. Elles devancent les centres-villes de Bordeaux (84%), Toulouse (77%), Marseille (46%) et Lille (36%), qui partagent en plus un écart de

connectivité par rapport à la périphérie. Certains centres-villes historiques accusent un retard de connectivité plus structurel comme celui d'Aix-en-Provence, de Montpellier et de Besançon. Cette situation tient notamment aux contraintes techniques rencontrées en centres anciens, où la haute valeur patrimoniale et l'âge du bâti peuvent retarder significativement le déploiement des réseaux. Dans les secteurs sauvegardés, l'Architecte des Bâtiments de France peut ainsi refuser par endroits l'installation d'armoires de mutualisation, ce qui complexifie les travaux.

CE QUI EST OBSERVÉ

Le taux de connectivité est ici défini comme la part, parmi les immeubles éligibles à la fibre optique, des immeubles dans lesquels la fibre optique a été déployée. Il est calculé à partir de la base de données trimestrielle de déploiement de la fibre optique à l'ARCEP à la maille infra-communale à l'immeuble. Le millésime exploité est le premier trimestre 2022. SOURCE : ARCEP 2022

LES TIERS-LIEUX : UN ÉQUIPEMENT DE GRANDES VILLES, MAIS PEU IMPLANTÉS DANS LEUR CENTRE

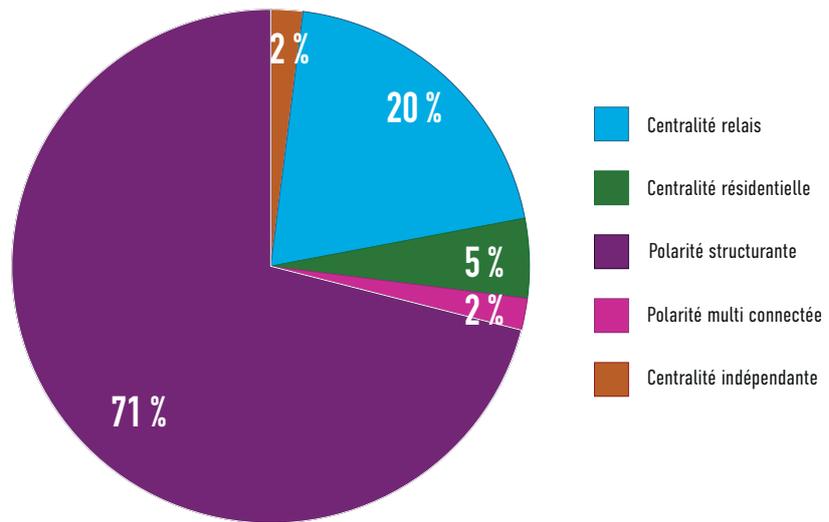
Les tiers-lieux sont des espaces hybrides. À l'origine du concept, il s'agit du « troisième lieu », après celui du travail et de la résidence ; il est celui de la sociabilité, du loisir, de l'échange et de la culture. Espaces de coworking, friches culturelles, fablabs : ces espaces peuvent prendre différentes formes mais ont en commun de mutualiser des outils et des compétences, d'hybrider des activités et réunir un collectif citoyen engagé, favorisant la coopération pour répondre aux enjeux de leur territoire. Par nature, les tiers-lieux ont donc un pouvoir de stimulation pour les territoires. Ils représentent d'ailleurs un moyen de faire revenir des activités productives en ville (artisanat, emplois de bureau).

● LA SPATIALISATION DES TIERS-LIEUX DE FRANCE MÉTROPOLITAINE FAIT ÉMERGER DEUX CONSTATS

D'un côté, les tiers-lieux sont relativement concentrés dans les grandes villes. Sur l'ensemble des tiers-lieux recensés dans le panel de centralités étudiées, 71% sont situés en polarités structurantes et 10% à Paris. Mais on note également que les centralités relais en accueillent à elles seules 20%. Ceci traduit probablement un besoin de réduire les déplacements pour les actifs (via des espaces de coworking par exemple) dans ces communes qui dépendent fortement des polarités structurantes par le jeu des mobilités professionnelles.

D'un autre côté, les tiers-lieux ne sont pas l'apanage des centres-villes. Sur l'ensemble des tiers-lieux du panel, seuls 20% des tiers-lieux sont situés en centre-ville. Les tiers-lieux étant des lieux de proximité, leur localisation apparaît très diffuse à l'échelle infra-communale. Leur présence en espaces périurbains peut traduire un coût du foncier plus attractif mais aussi une dynamique des tiers-lieux au plus près des bassins de vie. Ainsi, à titre d'exemple, Lyon et Lille comptent chacun une dizaine de tiers-lieux en centre-ville pour une cinquantaine ailleurs dans la commune.

Répartition des tiers lieux par type de centralités



Exemple de tiers-lieux

© SYLVIA FREDRIKSSON



CE QUI EST OBSERVÉ

L'indicateur de nombre de tiers-lieux est issu du recensement national 2020 réalisé par l'association France Tiers-Lieux. La base de données compile les recensements existants identifiés (recensement du CGET de 2018, cartographie de PiNG, cartographie de la Compagnie des tiers-lieux, etc.) auxquels s'ajoute un recensement par questionnaire réalisé par l'association. Au total, ce sont 2300 tiers-lieux qui ont été recensés en France. Toutefois, leur nombre est en constante progression et est estimé par France Tiers-Lieux entre 3000 et 3500 à fin 2022. Pour information, le panel des centralités étudiées accueille 80% des tiers-lieux des 2300 tiers-lieux recensés dans la base de données. SOURCE : FRANCE TIERS-LIEUX 2021

Liste des indicateurs mobilisés

Indicateurs	Sources	Millésimes	Thématiques
Nombre d'habitants dans le centre-ville	Insee (Filosofi)	2017	Se loger
Part de la population vivant dans le centre-ville rapportée à celle de la commune	Insee (Filosofi)	2017	Se loger
Part des ménages à bas revenus dans le centre-ville en %	Insee (Filosofi)	2017	Se loger
Part des ménages d'une personne dans le centre-ville en %	Insee (Filosofi)	2017	Se loger
Part des petits logements (T1 et T2) dans le centre-ville en %	Fichiers fonciers, Cerema	2021	Se loger
Part des propriétaires occupants dans le centre-ville en %	Fichiers fonciers, Cerema	2021	Se loger
Part des logements sociaux en centres-villes en %	Fichiers fonciers, Cerema	2021	Se loger
Part des logements construits au cours des 10 dernières années dans le centre-ville	Fichiers fonciers, Cerema	2021	Se loger
Part des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le centre-ville	MAJIC	2021	Se loger
Indice de concentration de l'offre commerciale dans le centre-ville	Insee (BPE)	2020	S'approvisionner
Indice de spécificité de l'offre commerciale dans le centre-ville	Insee (BPE)	2020	S'approvisionner
Indice de spécialisation de l'offre commerciale dans le centre-ville	Insee (BPE)	2020	S'approvisionner
Indice d'offre culturelle dans le centre-ville	Insee (BPE)	2020	Se divertir
Indice d'offre de convivialité dans le centre-ville	Insee (SIRENE)	2020	Se divertir
Indice d'offre de loisirs dans le centre-ville	Insee (SIRENE)	2020	Se divertir
Part de la population de la commune ayant accès aux centres-villes en moins de 15 minutes à pied en %	Traitement SIG (isochrones)	2022	Se déplacer
Part de voirie cyclable dans le centre-ville rapportée à l'ensemble de la voirie en %	Geovelo	2021	Se déplacer
Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants dans le centre-ville	Insee (BPE)	2020	Prendre soin
Surface d'espaces verts publics accessibles en centre-ville ou dans un rayon de 500 mètres autour de ce dernier	Open Street Map	2022	Prendre soin
Nombre d'établissements pour 100 logements dans le centre-ville	MAJIC	2021	Travailler et innover
Part des immeubles éligibles à la fibre optique dans l'ensemble des immeubles du centre-ville en %	ARCEP	1 ^{er} trimestre 2022	Travailler et innover
Nombre de tiers-lieux dans le centre-ville	France Tiers Lieux	2021	Travailler et innover

Avec le soutien de



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION: Brigitte Bariol-Mathais, Déléguée Générale de la Fnau

PILOTAGE ÉDITORIAL: Karine Hurel (Fnau)

COORDINATION DE LA DÉMARCHE: Sébastien Grandjean (Audat.var, Toulon), Ludovic Verre (Aupa, Aix-en-Provence), Karine Hurel (Fnau) - **OUTIL CARTOGRAPHIQUE EN LIGNE :** Kevin Jiang

GRAPHISME: Héroïse Tissot - **IMPRESSION:** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, septembre 2023 - **ISSN:** 1295 - 5760

Document téléchargeable sur www.fnau.org



22, RUE JOUBERT – 75009 PARIS – FRANCE
01 45 49 32 50 – FNAU@FNAU.ORG – WWW.FNAU.ORG