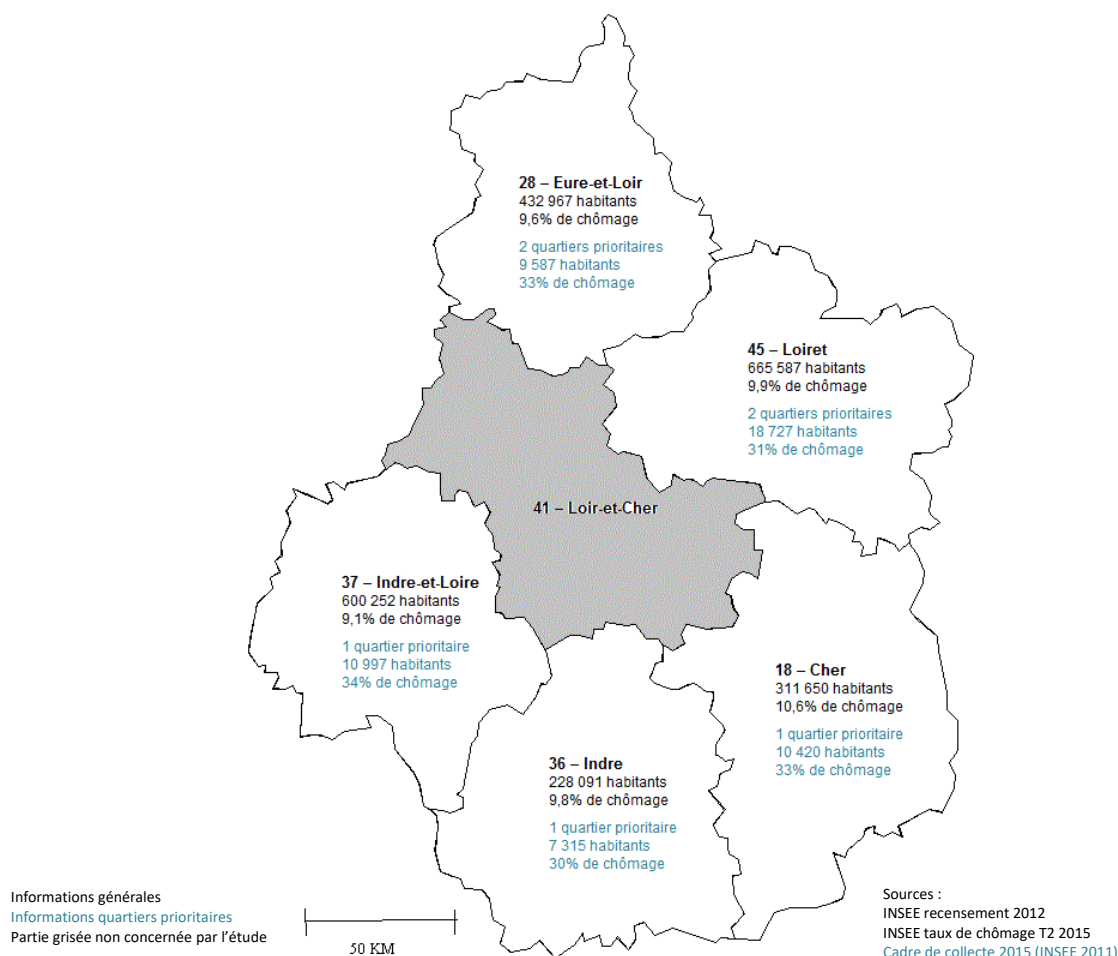


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives permettant d'évaluer le dynamisme économique, commercial ou artisanal, de ces territoires.

Cet état des lieux permet de produire une photographie de l'existant à l'aune des projets urbains envisagés afin de caractériser les évolutions du tissu commercial, de cibler les interventions à conduire pour conforter les polarités les plus fragiles et de disposer d'un éclairage sur le potentiel économique, notamment artisanal, de ces quartiers.

Il constitue un support utile à la prise de décision et à la conduite de l'action publique.

| | France | Centre-Val de Loire ¹ |
|----------------------------|--------|----------------------------------|
| Nombre de quartiers | 216 | 7 |
| Nombre de polarités | 740 | 21 |



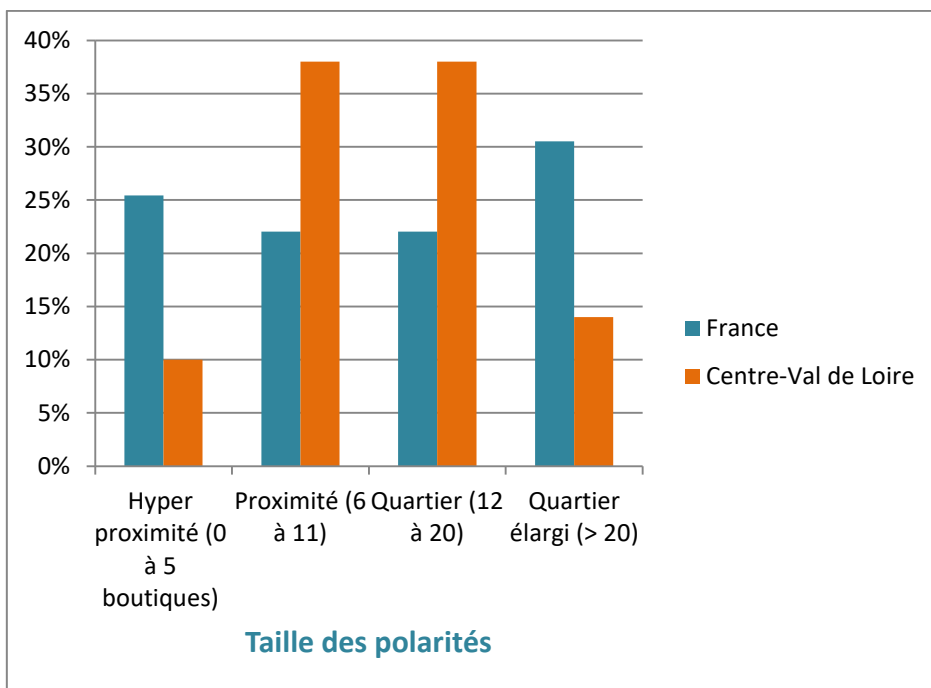
¹ Départements concernés par l'étude : Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire et Loiret.

| Dpt | informations générales | | informations quartier | | |
|-----|------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|
| | nombre d'habitants | taux de chômage | nombre de quartiers prioritaires | nombre d'habitants | taux de chômage |
| 18 | 311 650 | 10,6% | 1 | 10 420 | 33% |
| 28 | 432 967 | 9,6% | 2 | 9 587 | 33% |
| 36 | 228 091 | 9,8% | 1 | 7 315 | 30% |
| 37 | 600 252 | 9,1% | 1 | 10 997 | 34% |
| 41 | 332 001 | 8,7% | - | - | - |
| 45 | 665 587 | 9,9% | 2 | 18 727 | 31% |

ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LES QUARTIERS D'ETUDE

| | France | Centre-Val de Loire |
|--|--------|---------------------|
| Nombre médian d'habitants par quartier | 10 000 | 7 794 |
| Nombre médian de polarités par quartier | 3 | 3 |
| Nombre de locaux commerciaux | 20 000 | 315 |
| Taux de vacance moyen | 20% | 14% |
| Nombre de commerces pour 100 ménages | 1,55 | 1,46 |
| Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ² | 29% | 42% |
| Présence d'une locomotive alimentaire | 40% | 62% |
| - <i>au sein des pôles de proximité</i> | 17% | 23% |

² Rapport entre le nombre de commerces de première nécessité en activité (Boulangerie- Pâtisserie, Pharmacie, Salon de coiffure, Tabac-Presses-Loto, Café Bar PMU, Bureau de Poste et libre-service alimentaire) et le nombre total de commerces occupés (hors non marchand). Cela permet d'évaluer la diversité de l'offre commerciale dans le quartier.



DONNEES CLES : CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS ET DES POLARITES

On constate une densité de population dans les QIN en Centre-Val de Loire inférieure à celle de la France métropolitaine.

Le nombre de polarités par quartier dans cette région est équivalent à la moyenne nationale, soit 3 équipements en médiane.

Le tissu commercial en Centre-Val de Loire est aussi dense qu'en France métropolitaine (environ 1,5 commerces pour 100 ménages).

Le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité y est bien supérieur à la moyenne nationale (42% vs 29%).

Dans la région Centre-Val de Loire comme en France métropolitaine, environ 50 % des polarités ont un vocation de proximité et comptent moins de 12 locaux.

La vacance moyenne observée dans cette région est inférieure à celle observée en France métropolitaine.

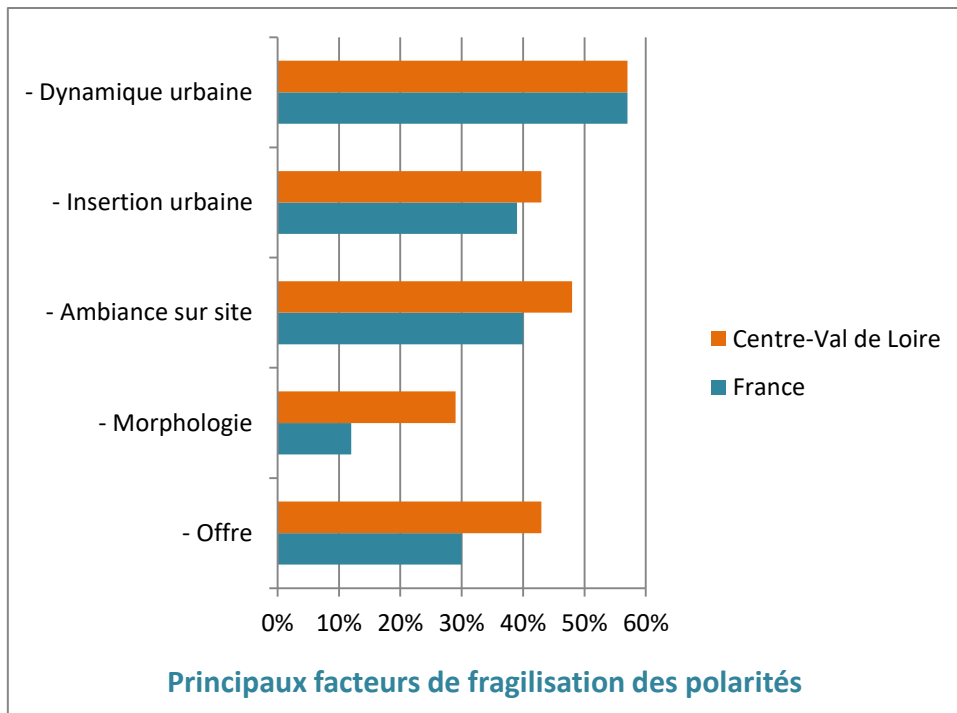
En Centre-Val de Loire, 62% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale), laissant présager un contexte favorable à l'implantation d'enseignes (marché potentiel et/ou dynamisme des porteurs de projet).

Dans la région, la taille de la polarité influence un peu moins la présence de locomotive alimentaire qu'en France métropolitaine.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ARMATURE COMMERCIALE

L'expertise menée sur les polarités et séquences commerciales conduit à identifier 5 principaux critères de commercialité qui vont permettre d'apprécier leur dynamique et de détecter puis qualifier le besoin d'intervention : l'insertion de la polarité dans le fonctionnement urbain du quartier, la dynamique de l'environnement (notamment la concurrence), l'ambiance au sein et autour de la polarité, la qualité de l'offre et enfin la morphologie (conception spatiale et état du bâti) de la polarité elle-même.

Dans la région Centre-Val de Loire comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus prégnante. La caractérisation des polarités permet de constater que l'offre commerciale de proximité est plutôt bien implantée sur le territoire, cependant, la qualité de cette offre est un facteur de fragilisation plus fort dans la région qu'en France métropolitaine. Ceci peut être expliqué par le manque de diversité de l'offre et la présence d'activités en doublon. Bien qu'étant le critère le moins stigmatisant, comparativement à la France métropolitaine, la morphologie constitue régulièrement un frein au fonctionnement des activités commerciales dans la région.

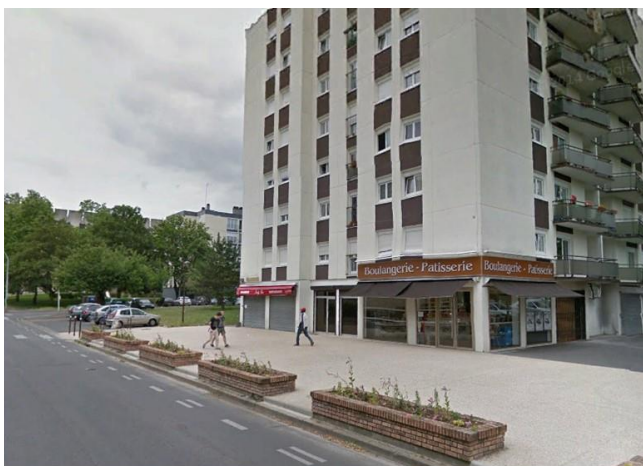


Sur l'ensemble des polarités étudiées dans la région Centre-Val de Loire, 57% ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour les deux tiers d'entre elles, la résorption de la vacance et le besoin de rénovation constituent les principaux enjeux.

ANNEXE

LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

| Dpt | Ville | Nom du Quartier | Nb de polarité | Besoin d'intervention détecté |
|-----|---------------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|
| 18 | Bourges | Bourges Nord | 4 | 1 |
| 28 | Chartres | Quartier Des Clos | 1 | 1 |
| 28 | Dreux / Vernouillet | Les Bâtes Tabellionne | 4 | 3 |
| 36 | Châteauroux | Saint Jean - Saint Jacques | 3 | 2 |
| 37 | Tours | Sanitas | 3 | 3 |
| 45 | Orléans | La Source | 3 | 2 |
| 45 | Orléans | Argonne | 3 | 0 |



Polarité Turly à Bourges



Polarité Quartier des Clos à Chartres



Polarité CC Les Bâtes à Dreux / Vernouillet

