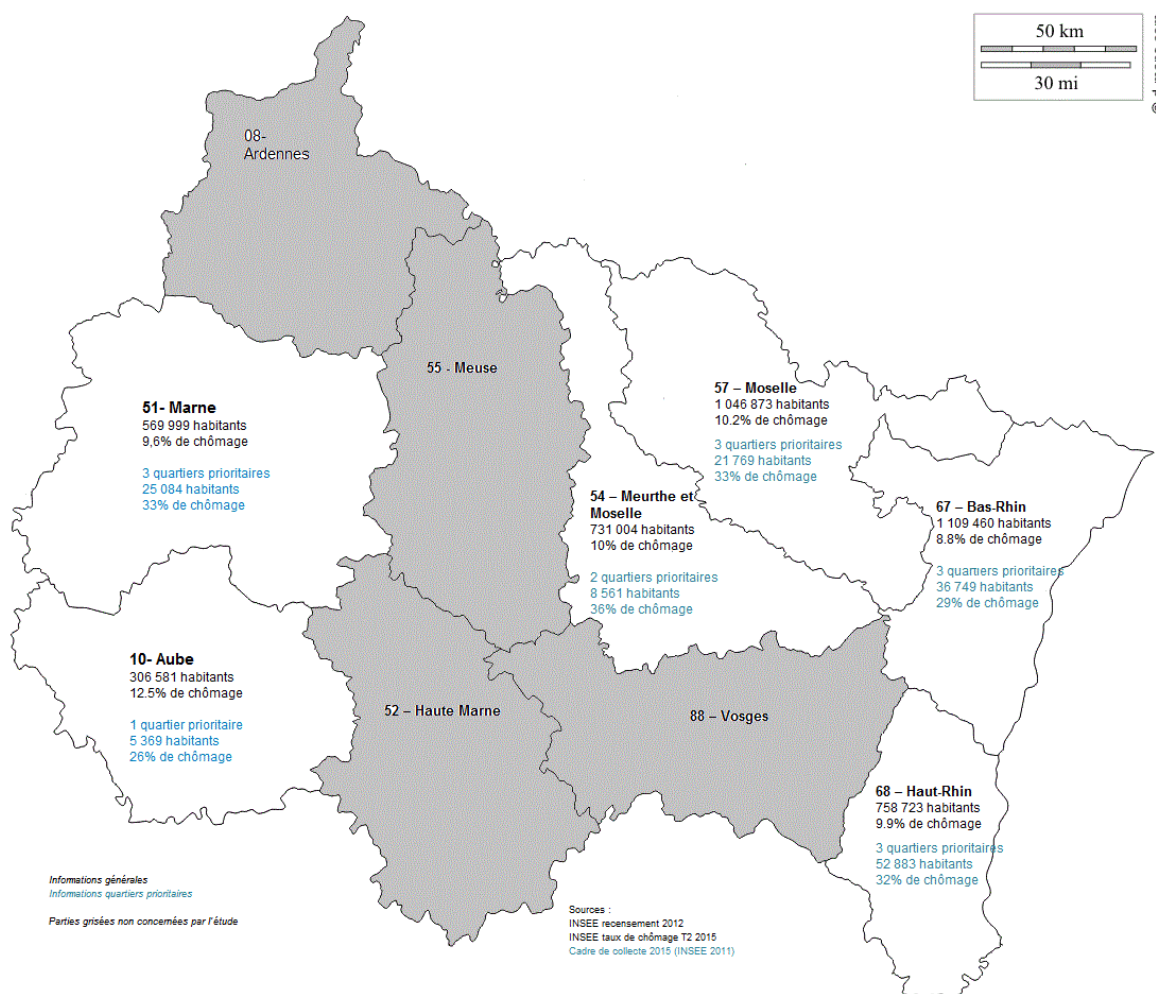


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives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

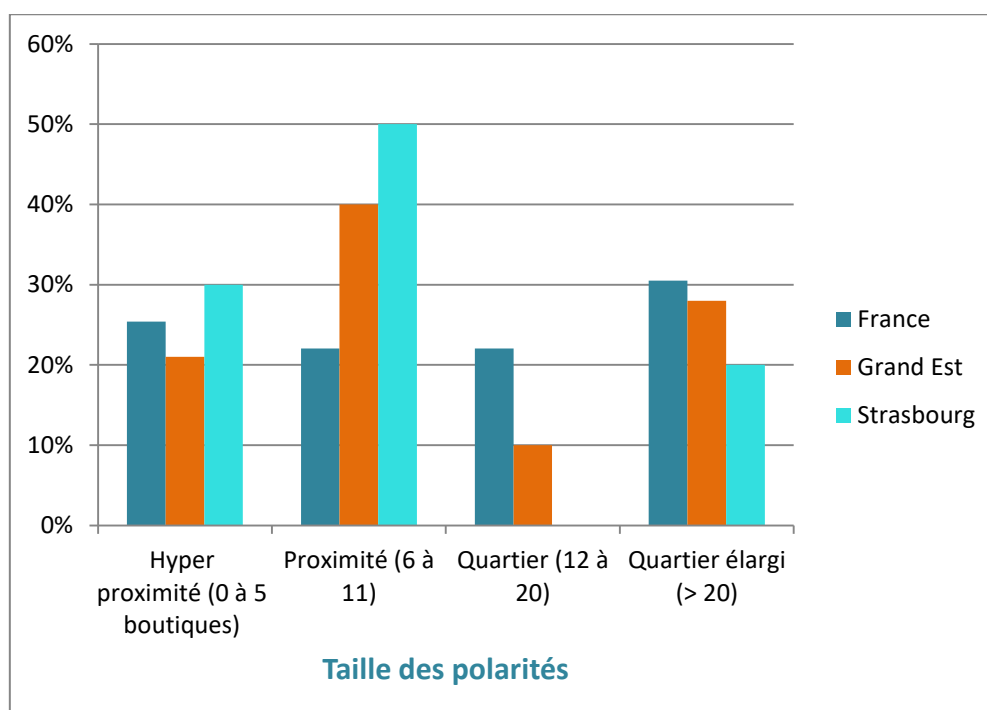
	France	Grand Est ¹	Eurométropole de Strasbourg
Nombre de quartiers	216	15	2
Nombre de polarités	740	59	10



¹ Départements concernés par l'étude : Aube, Marne, Meurthe-et-Moselle, Moselle, Bas-Rhin, et Haut-Rhin

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

	France	Grand Est	Eurométropole de Strasbourg
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	7 847	12 690
Nombre médian de polarités par quartier	3	3	5
Nombre de locaux commerciaux	20 000	1 281	187
Taux de vacance moyen	20%	23%	26%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	1,50	2,07
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ²	29%	29%	22%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	37%	40%
- au sein des pôles de proximité	17%	32%	14%



² Rapport entre le nombre de commerces de première nécessité en activité (Boulangerie- Pâtisserie, Pharmacie, Salon de coiffure, Tabac-Pressé-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 du Grand Est inférieure à celle de la France. A contrario, la population de l'Eurométropole de Strasbourg est plus dense.

Dans le Grand Est, le nombre de polarités par quartier est le même qu'au niveau national, soit 3 équipements en médiane. Il est plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg avec 5 polarités en médiane.

La vacance observée dans cette région comme dans l'Eurométropole est supérieure à la moyenne nationale.

Dans la région, la couverture commerciale est aussi élevée qu'en France (environ 1,5 commerces pour 100 ménages) alors qu'elle est bien plus dense dans l'Eurométropole de Strasbourg avec plus de 2 commerces pour 100 ménages.

Dans le Grand Est, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité équivaut à la moyenne nationale (29%). En revanche, il est légèrement inférieur dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Plus de 60 % des polarités du Grand Est et 80% des polarités de l'Eurométropole de Strasbourg répondent à une demande de proximité du fait de leur taille (moins de 12 locaux), un chiffre supérieur à la moyenne nationale (50%). La différence s'explique par le nombre de polarités dites de « proximité » (6 à 11 locaux).

Quel que soit le territoire, environ 40% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire.

Dans la région, la taille de la polarité influence moins la présence de locomotive alimentaire qu'en France métropolitaine et que dans l'Eurométropole de Strasbourg.

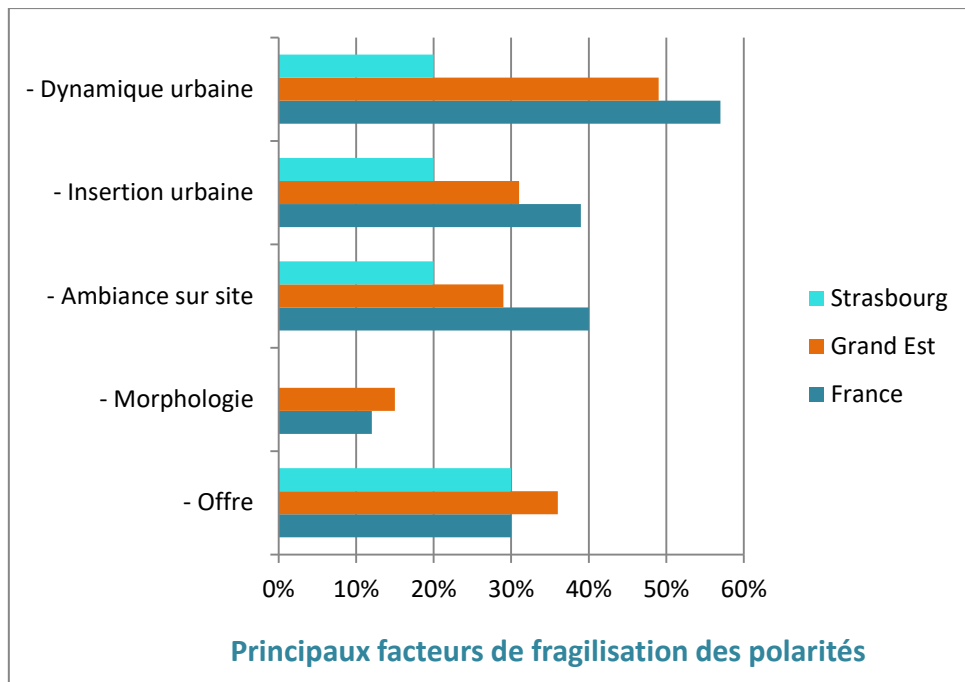
A noter que dans cette région, le quartier Mulhouse Péricentre s'apparente à un centre ancien au regard de sa taille et de la typologie de son habitat (construction antérieure aux années 1945, rues commerçantes traditionnelles). Il concentre près de 500 boutiques dont 32% sont vacantes, un taux de vacance équivalent à celui observé dans d'autres centres anciens en France mais bien supérieur au taux de vacance, toutes polarités confondues (environ 20%).

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 le Grand Est comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus prégnante. On constate également que, comparativement à la France métropolitaine, la qualité de l'offre est un facteur de fragilisation plus fort dans la région (constat aussi manifeste dans l'Eurométropole de Strasbourg). Ceci peut s'expliquer par le

poids insuffisant de locomotives (alimentaires ou non) et d'enseignes nationales. Enfin, et dans une moindre mesure, la morphologie reste un facteur de fragilisation plus notable dans la région (alors que ce facteur n'est pas problématique dans l'Eurométropole).



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 58% dans le Grand Est (vs 54 % en France) ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 91% d'entre elles, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur. Point positif, une intervention ou un projet est en cours pour une polarité sur cinq.

ANNEXE

LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
10	Troyes	Jules Guesde	1	1
51	Reims	Croix Rouge	4	2
51	Reims	Orgeval	3	0
51	Vitry-le-François	Le Hamois	2	1
54	Laxou	Les Provinces	1	1
54	Nancy	Plateau De Haye Nancy - Maxéville	3	2
57	Behren-lès-Forbach	La Cité	4	4
57	Forbach	Wiesberg Hommel	5	0
57	Metz	Borny	5	2
67	Schiltigheim	Quartiers Ouest	2	1
67	Strasbourg	HautePierre	2	0
67	Strasbourg	Neuhof - Meinau	8	6
68	Mulhouse	Quartier Les Coteaux	2	1
68	Mulhouse	Péricentre	14	11
68	Mulhouse	Drouot - Jonquilles	3	2



Polarité Simply Market à Strasbourg



Polarité Supermarché Eco à Strasbourg



Polarité Pays de France à Reims

Epareca^o

|||||

Vie, commerce et artisanat
au **cœur** des quartiers

12, PLACE SAINT-HUBERT
59043 LILLE CEDEX
TÉL.: 03 28 52 13 13
FAX : 03 28 52 13 19
CONTACT@EPARECA.ORG
WWW.EPARECA.ORG