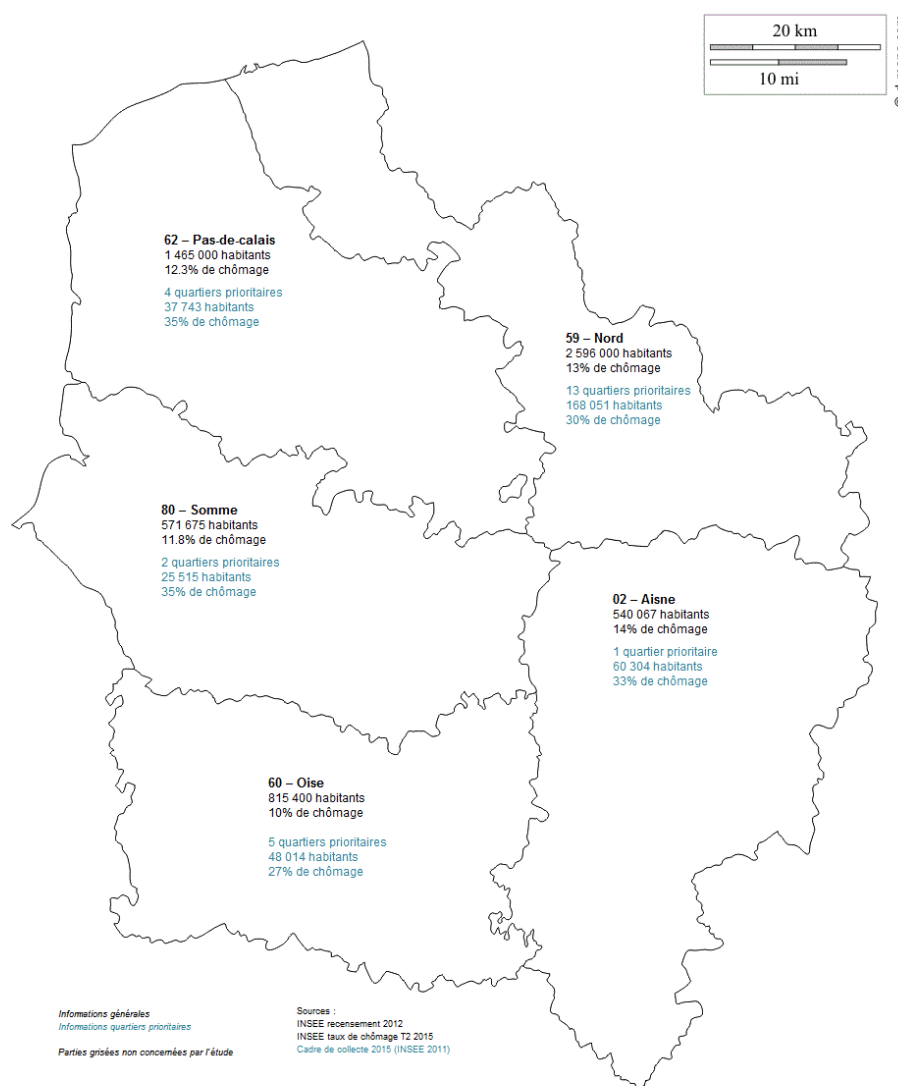


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives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

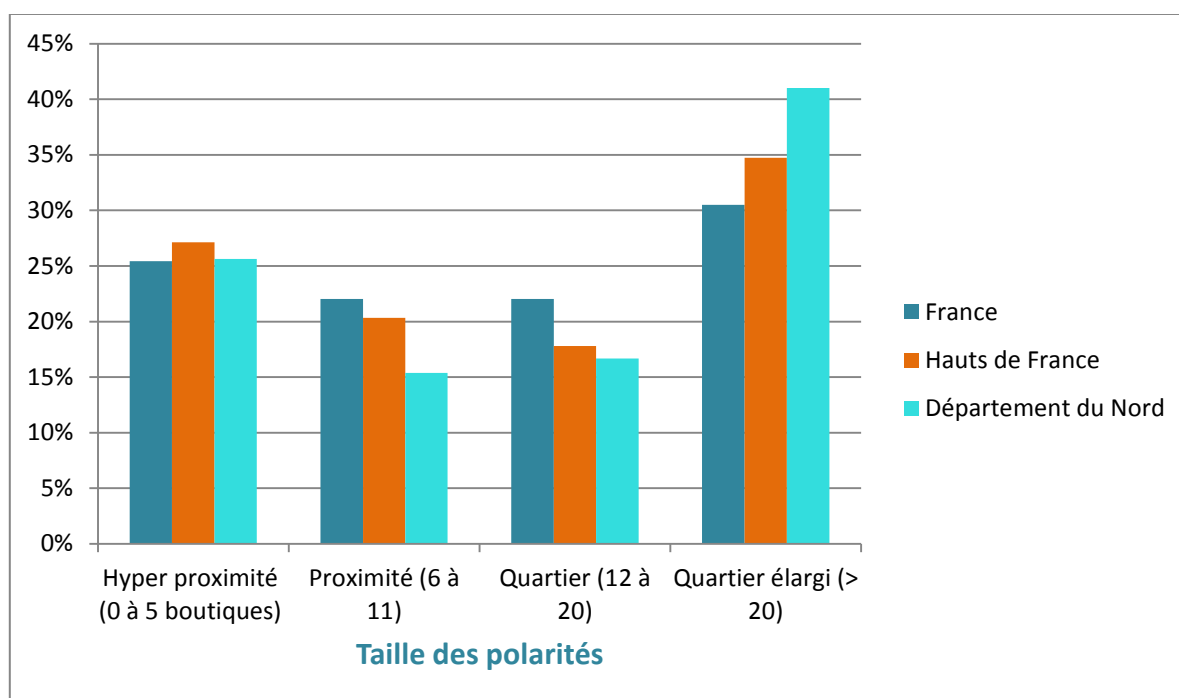
	France	Hauts-de-France ¹	Département du Nord
Nombre de quartiers	216	25	13
Nombre de polarités	740	118	78



¹ Départements concernés par l'étude : Aisne, Nord, Oise, Pas-de-Calais, Somme

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

	France	Hauts-de-France	Département du Nord
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	7 635	8 500
Nombre médian de polarités par quartier	3	4	4
Nombre de locaux commerciaux	20 000	3 165	2 663
Taux de vacance moyen	20%	22%	25%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	1,47	2,08
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ²	29%	33%	30%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	48%	42%
- au sein des pôles de proximité	17%	42%	33%



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

Dans la région des Hauts-de-France qui compte 5 départements, le Nord (59) concentre à lui seul près de 60% des quartiers étudiés et près de 70% des polarités recensées.

On constate une densité de population dans les quartiers des Hauts-de-France inférieure à celle de la France métropolitaine. La densité de population du Nord est plus forte que la médiane régionale tout en restant inférieure à celle de la France.

Le nombre de polarités par quartier dans la région comme dans le Nord est supérieur à la moyenne nationale, soit 4 équipements en médiane au lieu de 3.

Le tissu commercial dans la région des Hauts-de-France est aussi dense qu'en France métropolitaine (environ 1,5 commerces pour 100 ménages). La couverture commerciale est plus forte dans le département du Nord avec environ 2 commerces pour 100 ménages.

Dans les Hauts-de-France, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité est similaire à la moyenne nationale.

Dans cette région comme en France, près de 50 % des polarités ont une vocation de proximité en raison de leur taille (moins de 12 locaux). Néanmoins, on constate un nombre plus important de polarités comptant plus de 20 locaux en comparaison de la moyenne nationale (Hauts de France : 35% ; Nord : 40%). Cela s'explique par la configuration des polarités qui correspond le plus souvent sur ces territoires à des tissus de faubourgs ou de centres anciens (Denain, Grande-Synthe, Roubaix, Tourcoing, etc.).

La vacance moyenne observée dans la région et dans le Nord est légèrement supérieure à celle observée en France métropolitaine (25% vs 20%), un taux de vacance qui peut en partie être corrélé au phénomène de désindustrialisation de la région et à l'appauvrissement de la population.

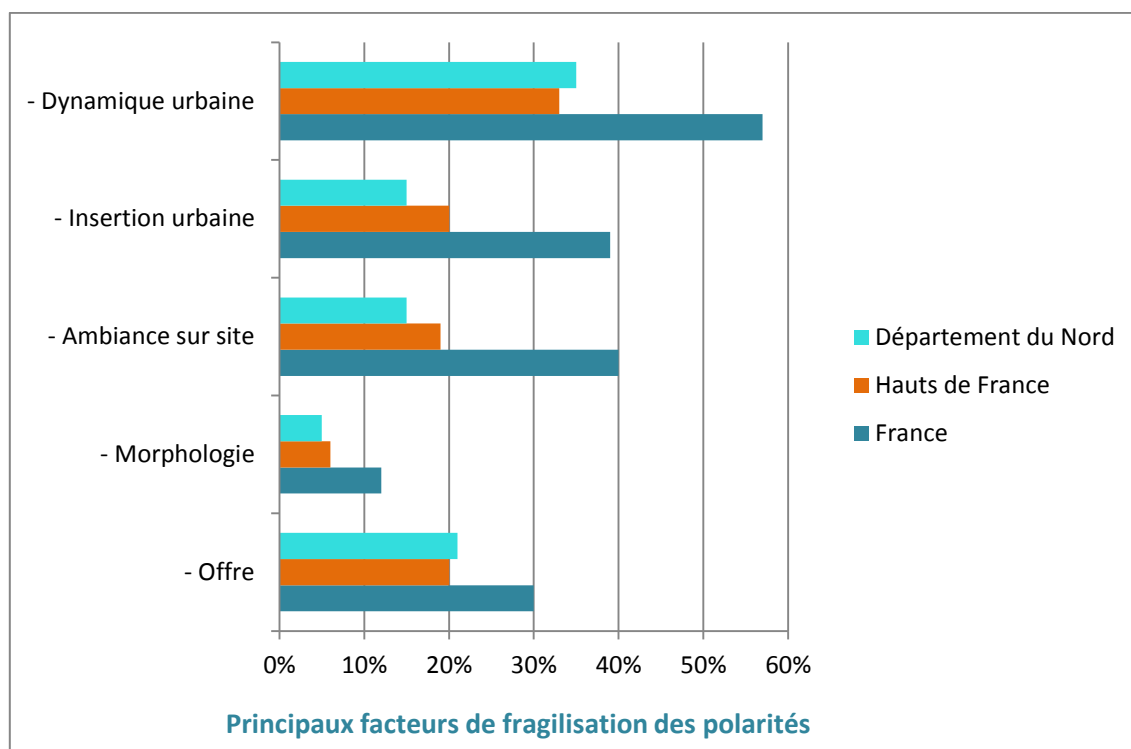
Dans les Hauts-de-France, 48% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale), laissant présager un contexte favorable à l'implantation d'enseignes (marché potentiel et/ou dynamisme des porteurs de projet).

Dans cette région, la taille de la polarité influence 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.

En Hauts-de-France comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus prégnante. On constate cependant que, dans la région comme dans le département du Nord, les cinq facteurs fragilisent moins souvent un frein au fonctionnement de l'activité commerciale qu'en France métropolitaine.



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 53% dans les Hauts-de-France et 59% dans le département du Nord ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 87% d'entre elles au niveau régional, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur. Une polarité sur quatre dans la région et une polarité sur cinq dans le département du Nord présente un besoin de rénovation. Pour le moment, très peu de polarités ont fait l'objet d'une intervention ou d'un projet de remise à niveau afin de préserver leur attractivité.

ANNEXE

LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
02	Saint-Quentin	Europe	2	2
59	Sin-le-Noble	Les Epis	4	1
59	Maubeuge	Pont De Pierre	1	0
59	Maubeuge	Provinces Françaises	1	0
59	Maubeuge / Neuf-Mesnil / Louvroil / Hautmont	Quartier Intercommunal Sous-Le Bois Montplaisir Rue D'Hautmont	5	2
59	Valenciennes / La Sentinelle	Dutemple Chasse Royale Saint Waast - La Sentinelle	2	0
59	Denain / Douchy-les-Mines / Lourches / Haulchin	Centre	8	3
59	Dunkerque	Saint Pol Sur Mer Quartiers Ouest	5	2
59	Grande-Synthe	Albeck - Europe - Moulin	4	1
59	Lille / Faches-Thumesnil / Loos / Lezennes / Wattignies	Secteur Sud	18	16
59	Loos	Les Oliveaux	1	1
59	Mons-en-Baroeul / Lille / Villeneuve-d'Ascq	Nouveau Mons - Les Sarts-Dombrowski	5	4
59	Roubaix / Tourcoing / Wattrelos / Croix	Quartier Intercommunal Blanc Seau - Croix Bas Saint Pierre	21	16
59	Tourcoing	La Bourgogne	3	0
60	Creil	Les Hauts De Creil	4	1
60	Compiègne	Clos Des Roses	2	2
60	Compiègne	La Victoire	1	0
60	Beauvais	Saint Lucien	1	0
60	Beauvais	Argentine	2	2
62	Lens	Cité 12-14	5	2
62	Boulogne-sur-Mer	Chemin Vert - Beaurepaire - Malborough	8	1
62	Calais	Fort Nieulay - Cailloux - Saint-Pierre	5	2
62	Calais	Beau Marais	4	2
80	Amiens	Étouvie	2	1
80	Amiens	Amiens Nord	4	1



Polarité CC Constant Cronie à Calais



Polarité Spar à Boulogne-sur-Mer



Polarité Place de la Liberté à Dunkerque



Polarité CC Europe à Saint-Quentin

