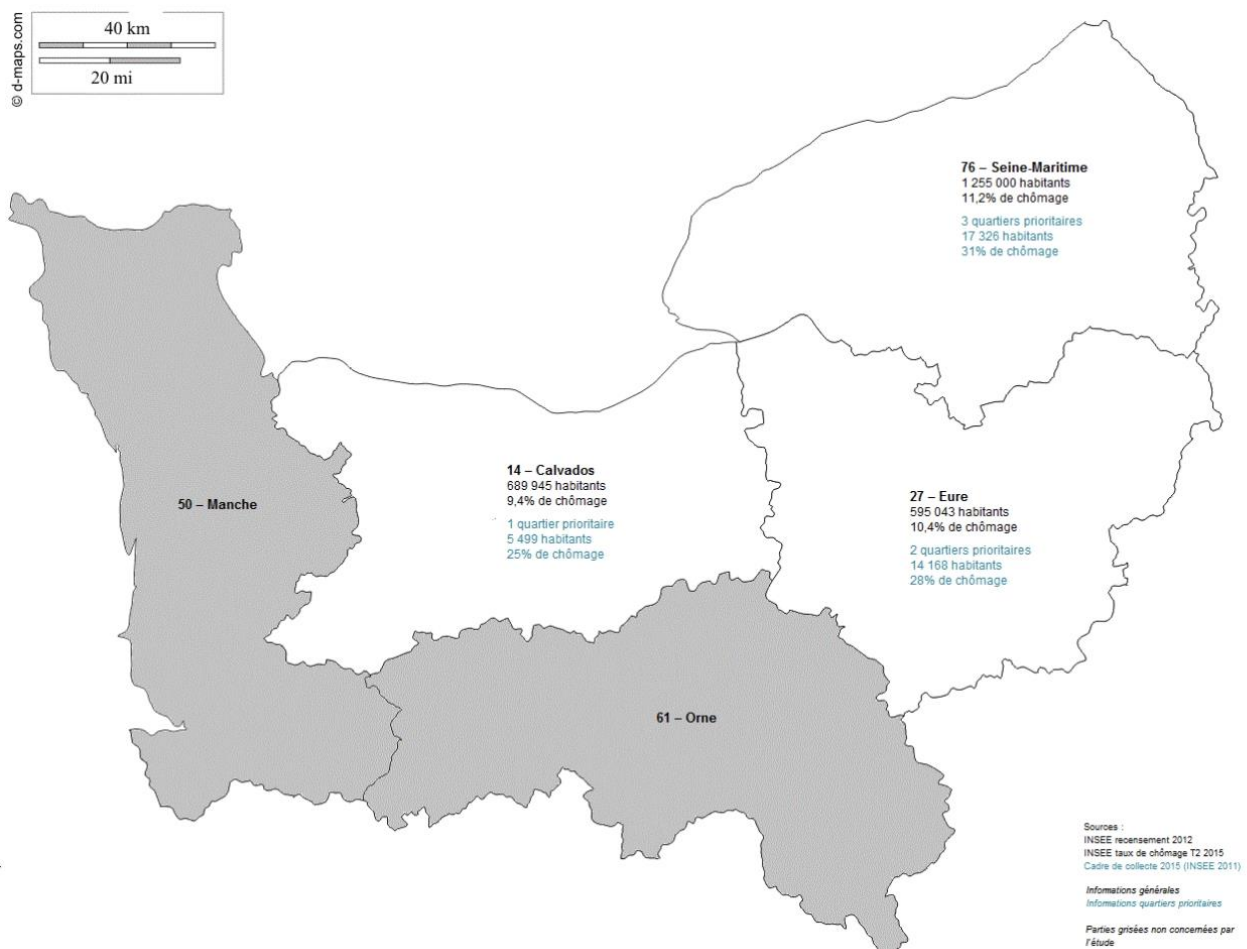


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives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

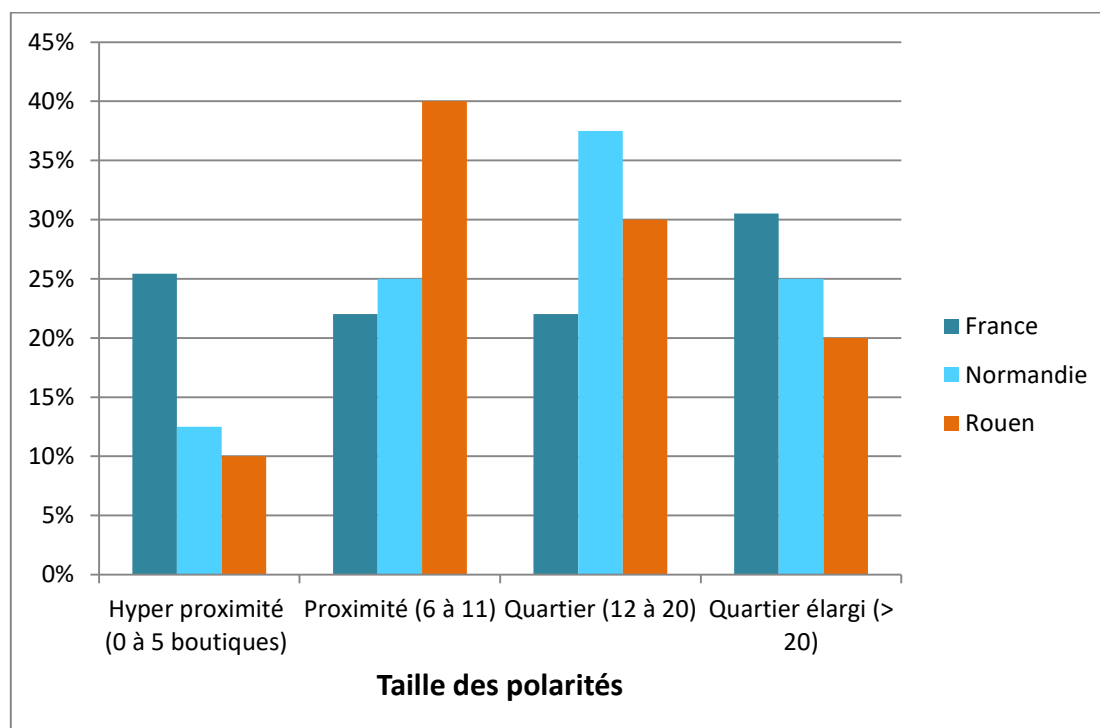
	France	Normandie ¹	Métropole Rouen-Normandie
Nombre de quartiers	216	6	3
Nombre de polarités	740	16	10



ÉTAT DES LIEUX DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES QUARTIERS D'ÉTUDE

¹ Départements concernés par l'étude : Calvados, Eure et Seine-Maritime.

	France	Normandie	Métropole Rouen-Normandie
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	4 859	4 218
Nombre médian de polarités par quartier	3	3	4
Nombre de locaux commerciaux	20 000	283	162
Taux de vacance moyen	20%	19%	24%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	2,76	3,78
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ²	29%	42%	42%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	63%	60%
- au sein des pôles de proximité	17%	10%	17%



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

En Normandie, la Métropole Rouen-Normandie (76) concentre à elle seule 50% des quartiers et 63% des polarités étudiés.

A l'échelle de la Région, on constate une densité de population moyenne par quartier inférieure à celle de la France métropolitaine. Cette densité est encore plus faible dans les quartiers étudiés dans la Métropole Rouen-Normandie. Il s'agit de la région où la densité de population par quartier est la plus faible.

Le nombre de polarités par quartier dans cette région est équivalent à la moyenne nationale, soit 3 équipements en médiane. Il est plus important dans la métropole de Rouen-Normandie avec 4 équipements en médiane.

En Normandie, comme dans la Métropole Rouen-Normandie, le tissu commercial est bien plus dense qu'en France métropolitaine (avec respectivement 2,76 et 3,78 commerces pour 100 ménages vs 1,5). Rapporté au nombre de ménages, il s'agit du territoire qui concentre le plus de commerces.

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

Dans la Métropole Rouen-Normandie comme en France métropolitaine, 50% des polarités ont une vocation de proximité de par leur taille (moins de 12 locaux). Un chiffre qui chute à 38% au niveau régional.

La vacance moyenne observée dans cette région est équivalente à celle observée en France métropolitaine (autour de 20%). Elle est plus élevée dans la Métropole Rouen-Normandie avec un taux de 24%.

En Normandie comme dans la Métropole Rouen-Normandie, environ 60% 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).

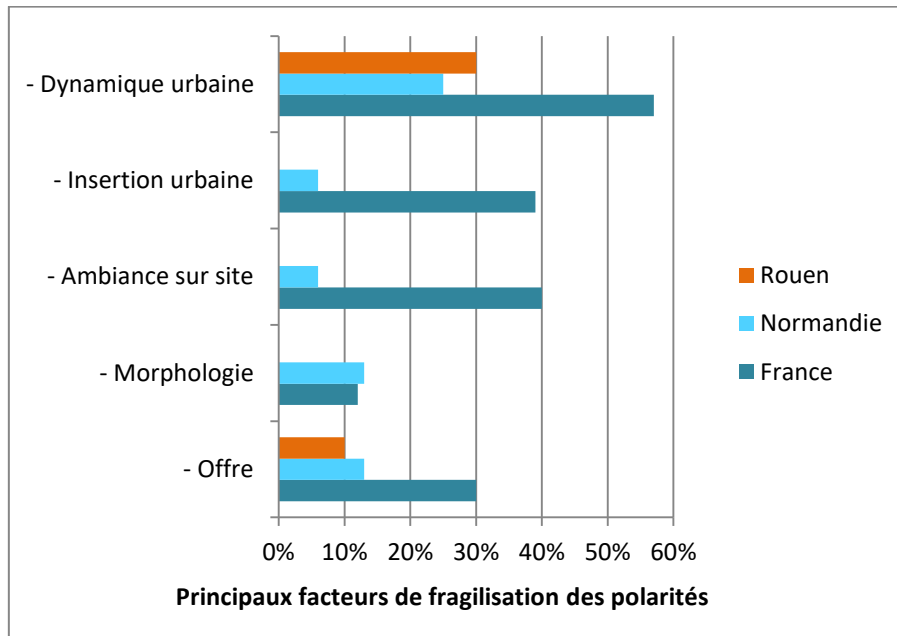
Au niveau régional, la taille de la polarité influence un peu plus la présence de locomotive alimentaire qu'en France métropolitaine.

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 dynamisme 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.

Globalement, les facteurs de fragilisation sont nettement moins marqués en Normandie qu'en France métropolitaine.

Dans cette région comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus fréquente. Bien qu'étant le critère le moins stigmatisant, on constate que, comparativement à la France métropolitaine, la morphologie est un facteur de fragilisation plus important dans la région.



63% des polarités étudiées au niveau régional et 70% dans la Métropole Rouen-Normandie ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 44% d'entre elles, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur.

ANNEXE

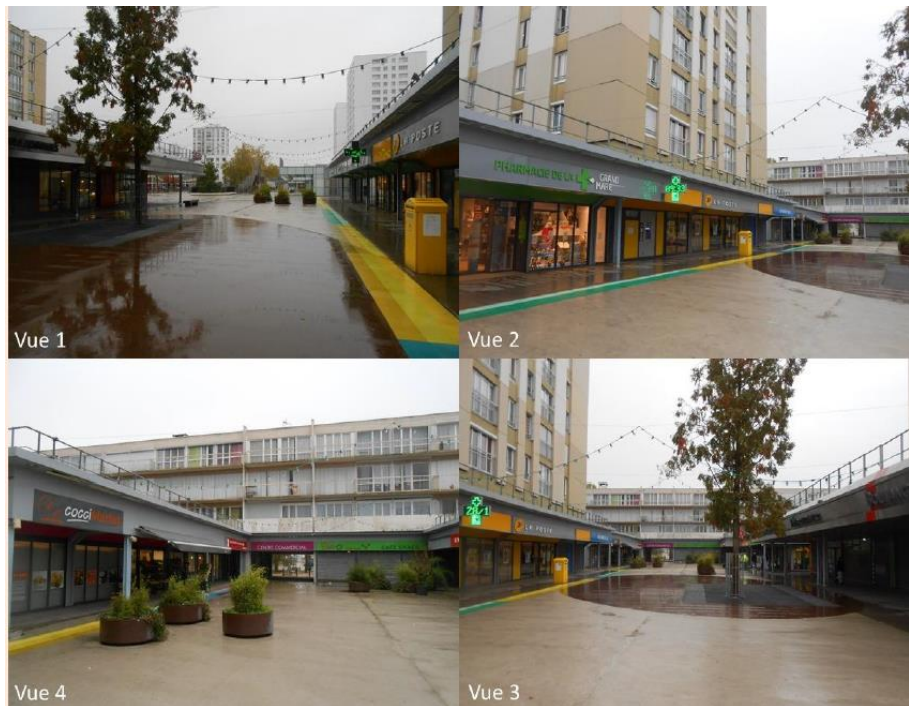
LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
14	Lisieux	Hauteville	2	1
27	Evreux	Nétreville	3	1
27	Val-de-Reuil	Centre Ville	1	1
76	Cléon	Quartier Des Arts Et Des Fleurs - Feugrais	4	3
76	Petit-Quevilly	Quartier De La Piscine	2	1
76	Rouen	Les Hauts De Rouen	4	3

Métropole Rouen-Normandie



Polarité CC des Feugrais à Cléon



Polarité CC de Grand'Mare à Rouen

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