



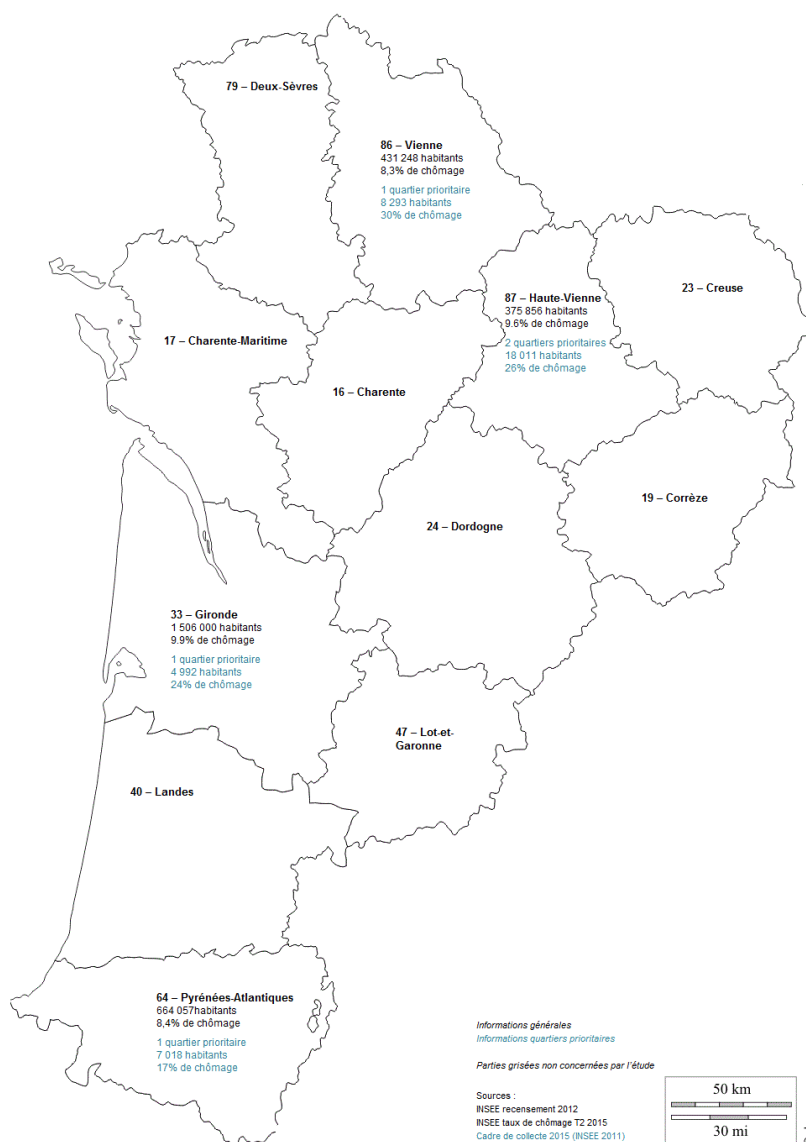


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives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

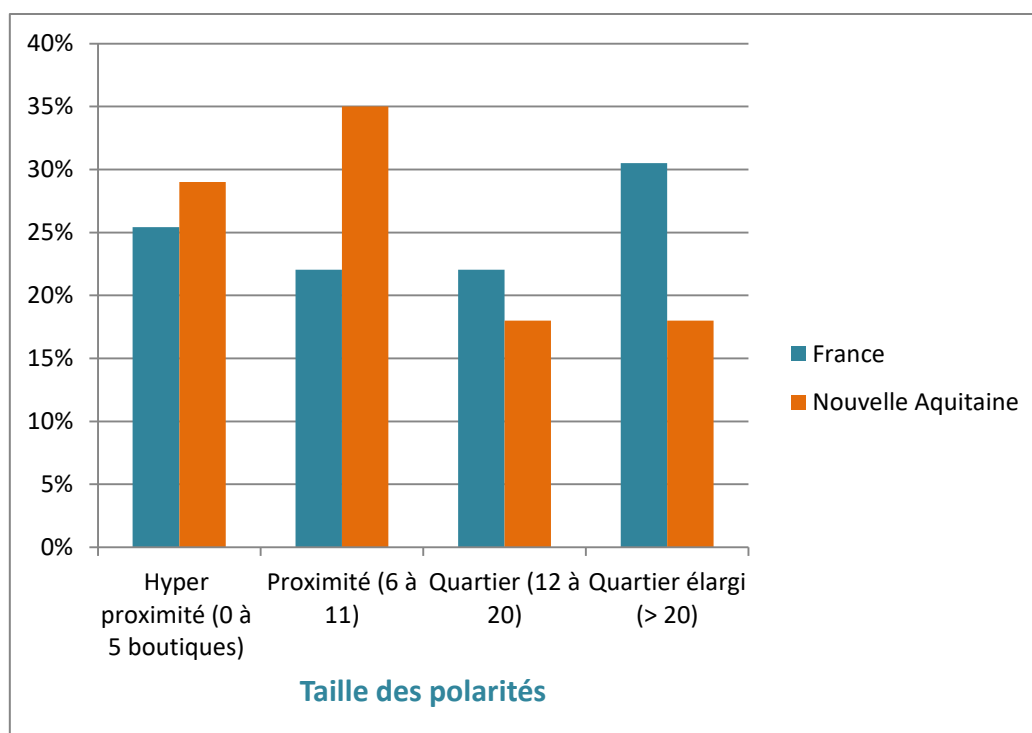
	France	Nouvelle Aquitaine <sup>1</sup>	Métropole de Bordeaux
<b>Nombre de quartiers</b>	216	5	1
<b>Nombre de polarités</b>	740	17	2



<sup>1</sup> Départements concernés par l'étude : Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Vienne et Haute-Vienne

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

	France	Nouvelle Aquitaine	Métropole de Bordeaux <sup>2</sup>
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	8 070	4 992
Nombre médian de polarités par quartier	3	4	2
Nombre de locaux commerciaux	20 000	295	30
Taux de vacance moyen	20%	15%	18%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	1,93	1,61
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité <sup>3</sup>	29%	30%	55%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	35%	50%
- au sein des pôles de proximité	17%	33%	0%



<sup>2</sup> Informations statistiques données à titre indicatif, la métropole de Bordeaux ne comptant qu'un seul quartier.

<sup>3</sup> 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 de Nouvelle Aquitaine inférieure à celle de la France métropolitaine.

Le nombre de polarités par quartier en Nouvelle Aquitaine est supérieur à la moyenne nationale, soit 4 équipements en médiane au lieu de 3.

Le tissu commercial en Nouvelle Aquitaine est plus dense qu'en France métropolitaine (environ 1,9 commerces pour 100 ménages vs 1,5).

En Nouvelle Aquitaine, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité est équivalent à la moyenne nationale.

Dans la région, près de 65 % des polarités ont une vocation 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 comptant 6 à 11 locaux.

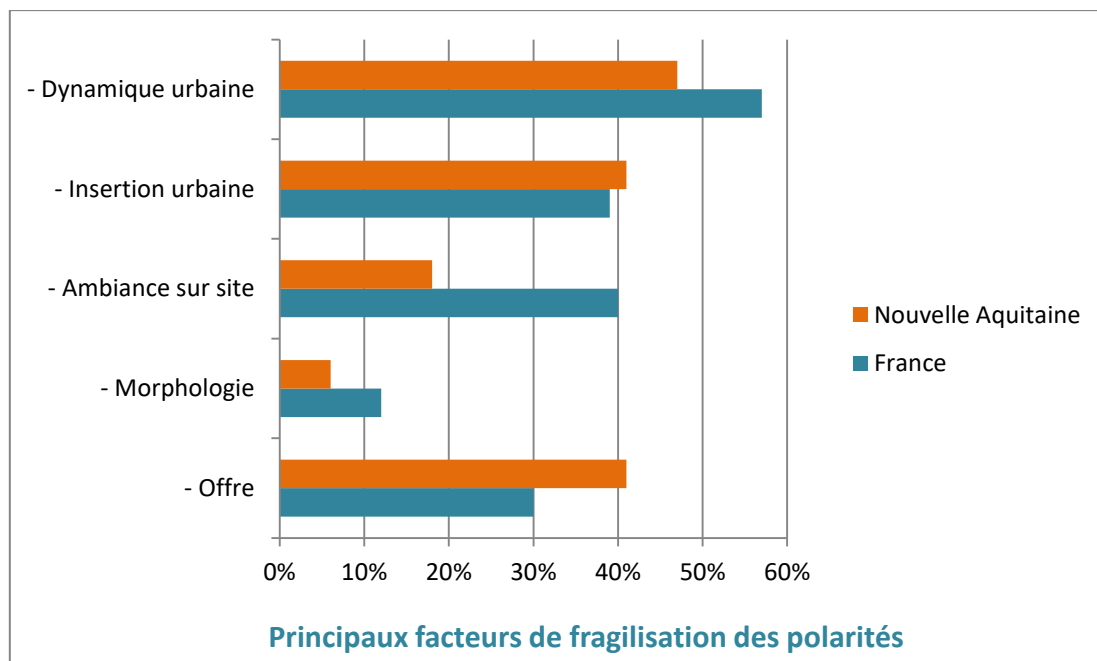
La vacance moyenne observée dans cette région est inférieure à celle observée en France métropolitaine.

En Nouvelle Aquitaine, seulement 35% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale). Bien que 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 Nouvelle Aquitaine comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine constitue un frein fort à l'activité commerciale. On constate également que, comparativement au reste de la métropole, la qualité de l'offre est un facteur de fragilisation plus fréquent dans la région. Ceci peut être expliqué par le poids plus faible de locomotives (alimentaires ou non) et d'enseignes nationales. Enfin, l'ambiance et la morphologie représentent des critères moins problématiques pour le fonctionnement des polarités.



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 47% en Nouvelle Aquitaine (vs 54 % en France) ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Si pour 63% d'entre elles, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur, globalement peu de polarités présentent un besoin de restructuration en profondeur de l'immobilier commercial.

## ANNEXE

### LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
33	Bordeaux / Cenon	Benauges - Henri Sellier - Léo Lagrange	2	2
64	Pau	Saragosse	7	2
86	Poitiers	Couronneries	4	1
87	Limoges	Beaubreuil	2	1
87	Limoges	Val De L'Aurence Sud	2	2



Vue 4

*Polarité CC Benauges à Bordeaux / Cenon*



*Polarité CC Europe à Poitiers*

# *Epareca*<sup>o</sup>

|||||

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