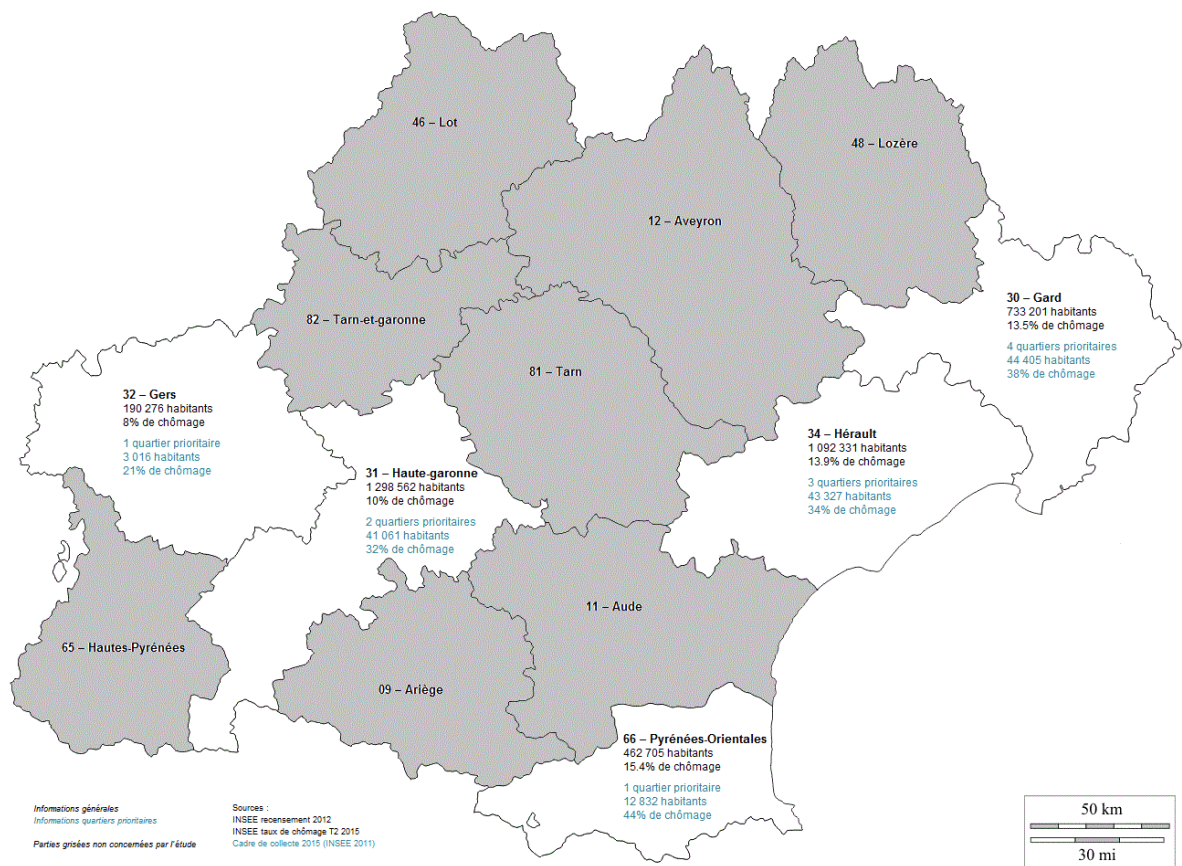


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives 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	Occitanie ¹	Métropole de Toulouse
Nombre de quartiers	216	11	2
Nombre de polarités	740	69	13



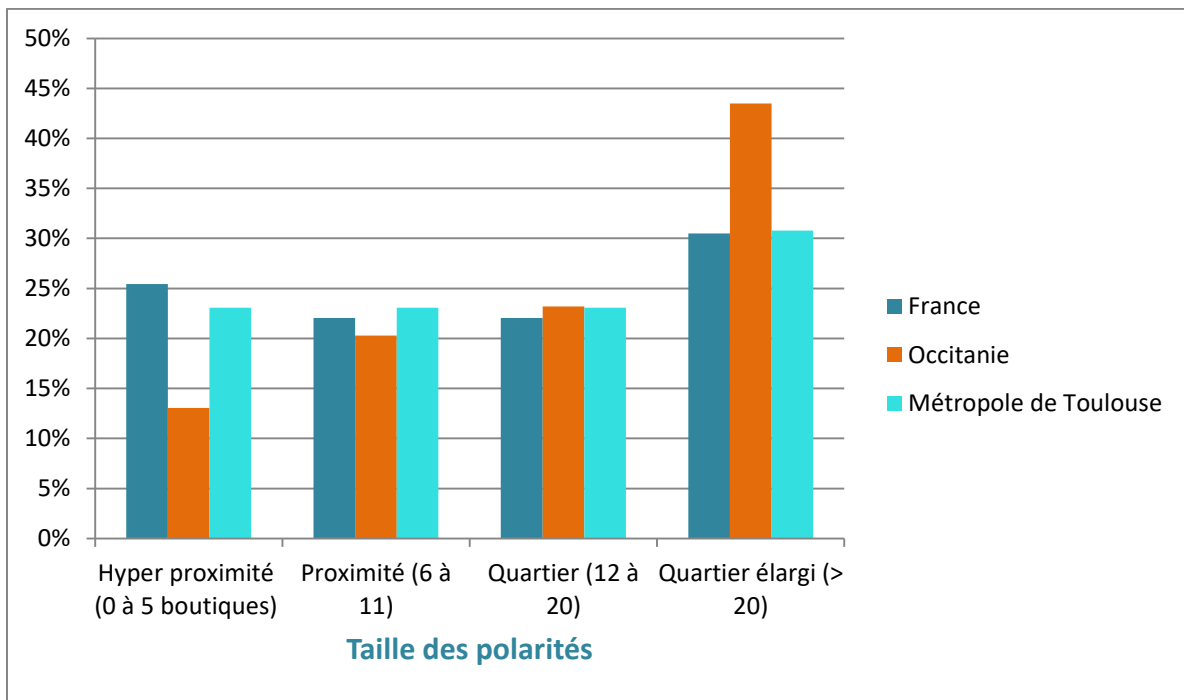
¹ Départements concernés par l'étude : Gard, Haute-Garonne, Gers, Hérault et Pyrénées-Orientales.

Dpt	informations générales		informations quartier		
	nombre d'habitants	taux de chômage	nombre de quartiers prioritaires	nombre d'habitants	taux de chômage
09	152 684	12%	-	-	-
11	364 877	13%	-	-	-
12	277 740	7%	-	-	-
30	733 201	13,5%	4	44 405	38%
31	1 298 562	10,0%	2	41 061	32%
32	190 276	8,0%	1	3 016	21%
34	1 092 331	13,9%	3	43 327	34%
46	173 758	9,3%	-	-	-
48	76 607	6,4%	-	-	-
65	228 868	11,4%	-	-	-
66	462 705	15,4%	1	12 832	44%
81	381 927	10,6%	-	-	-
82	250 342	11,5%	-	-	-

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

	France	Occitanie	Toulouse Métropole
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	12 832	20 530
Nombre médian de polarités par quartier	3	6	6
Nombre de locaux commerciaux	20 000	3 340	226
Taux de vacance moyen	20%	27%	21%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	2,47	1,64
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ²	29%	26%	36%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	38%	54%
- <i>au sein des pôles de proximité</i>	17%	19%	71%

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 de la métropole de Toulouse deux fois supérieure à celle de la France. Bien qu'inférieure à la Métropole de Toulouse, la densité en Occitanie est également supérieure à celle de la France.

Le nombre de polarités par quartier en Occitanie et dans la métropole de Toulouse est deux fois supérieur à la moyenne nationale, soit 6 équipements en médiane.

Le tissu commercial en Occitanie est bien plus dense qu'en France (environ 2,5 commerces pour 100 ménages vs 1,5). Il est similaire entre la France et la métropole de Toulouse.

Au sein de la Métropole de Toulouse, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité est plus fort que dans la région Occitanie et qu'en métropole.

En Occitanie, 33 % des polarités répondent à une demande de proximité du fait de leur taille (moins de 12 locaux), un chiffre inférieur à la moyenne de la métropole de Toulouse comme à la moyenne nationale (50%). La différence se justifie par la proportion assez faible de polarités comptant moins de 6 locaux contrebalancée par la forte proportion de polarités comptant plus de 20 locaux (près de 45%). Elle est également due à la configuration des polarités qui correspond le plus souvent sur ces territoires à des tissus de faubourgs ou de centres anciens (habitat antérieur aux années 1945, rues commerçantes traditionnelles) comme dans les villes de Perpignan ou de Béziers.

Ces centres anciens concentrent près de 2 700 boutiques (soit 81% des locaux commerciaux recensés) dont 31% 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%).

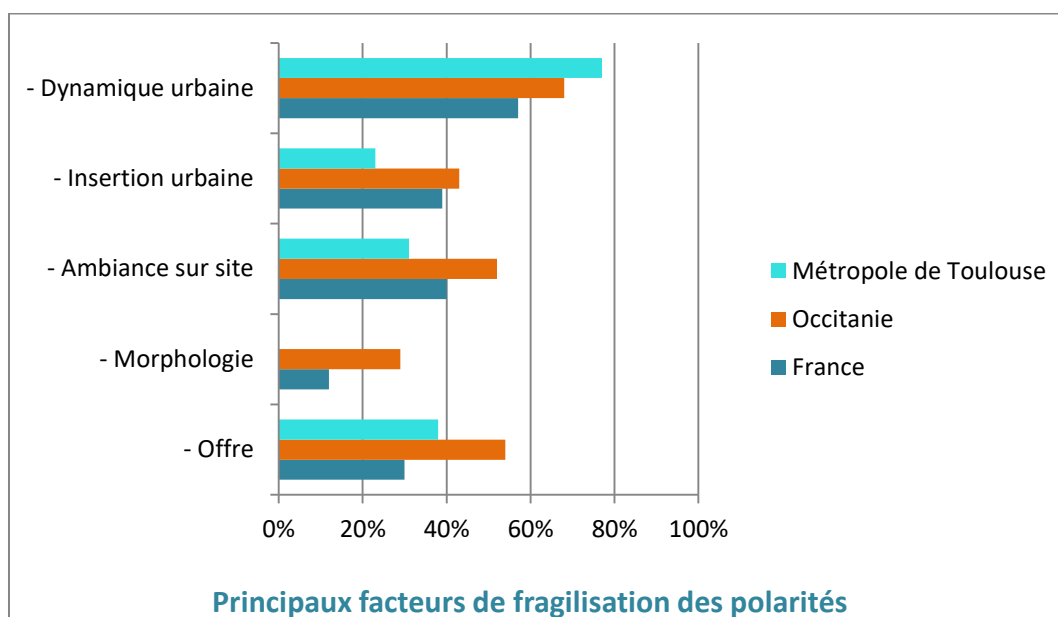
Dans la métropole de Toulouse, 54% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale et 38% dans la région Occitanie) ce qui laisse présager un contexte favorable à l'implantation d'enseignes (marché potentiel et/ou dynamisme des porteurs de projet).

Au sein de la Métropole de Toulouse, une locomotive alimentaire est plus souvent présente dans les polarités de petite taille. Paradoxe, puisque généralement, plus la polarité est grande, plus il est probable qu'une locomotive alimentaire soit présente (cf. résultats nationaux et régionaux).

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.

Quelle que soit l'échelle d'analyse, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus prégnante. Bien qu'étant des critères moins stigmatisants, on constate que, comparativement à la France métropolitaine, la morphologie, l'offre et l'ambiance sur site sont des facteurs de fragilisation plus récurrents dans la région. Ceci peut s'expliquer par un bâti dégradé, des problématiques d'accessibilité aux sites, une présence malgré tout insuffisante de locomotives (alimentaires ou non) et d'enseignes nationales, ainsi que par un manque d'animation commerciale.



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 58% dans la région Occitanie et 54% dans la Métropole de Toulouse ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 52% d'entre elles, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur. Une polarité sur six devrait bénéficier d'une rénovation afin de préserver son attractivité.

ANNEXE

LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

Métropole de Toulouse

Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
30	Alès	Cauvel - La Royale - Rochebelle	9	8
30	Nîmes	Pissevin - Valdegour	3	3
30	Nîmes	Chemin-Bas D'Avignon	6	2
30	Nîmes	Mas De Mingue	2	1
31	Toulouse	Grand Mirail	9	4
31	Toulouse	Empalot	4	3
32	Auch	Grand Garros	1	1
34	Béziers	Centre-Ville	12	8
34	Béziers	Devèze	3	1
34	Montpellier / Grabels	Mosson	7	2
66	Perpignan	Quartier Centre Ancien	13	7



Polarité Georges Sand à Nîmes



Polarité Cœur de Ville République à Perpignan



Polarité CC Empalot à Toulouse

