

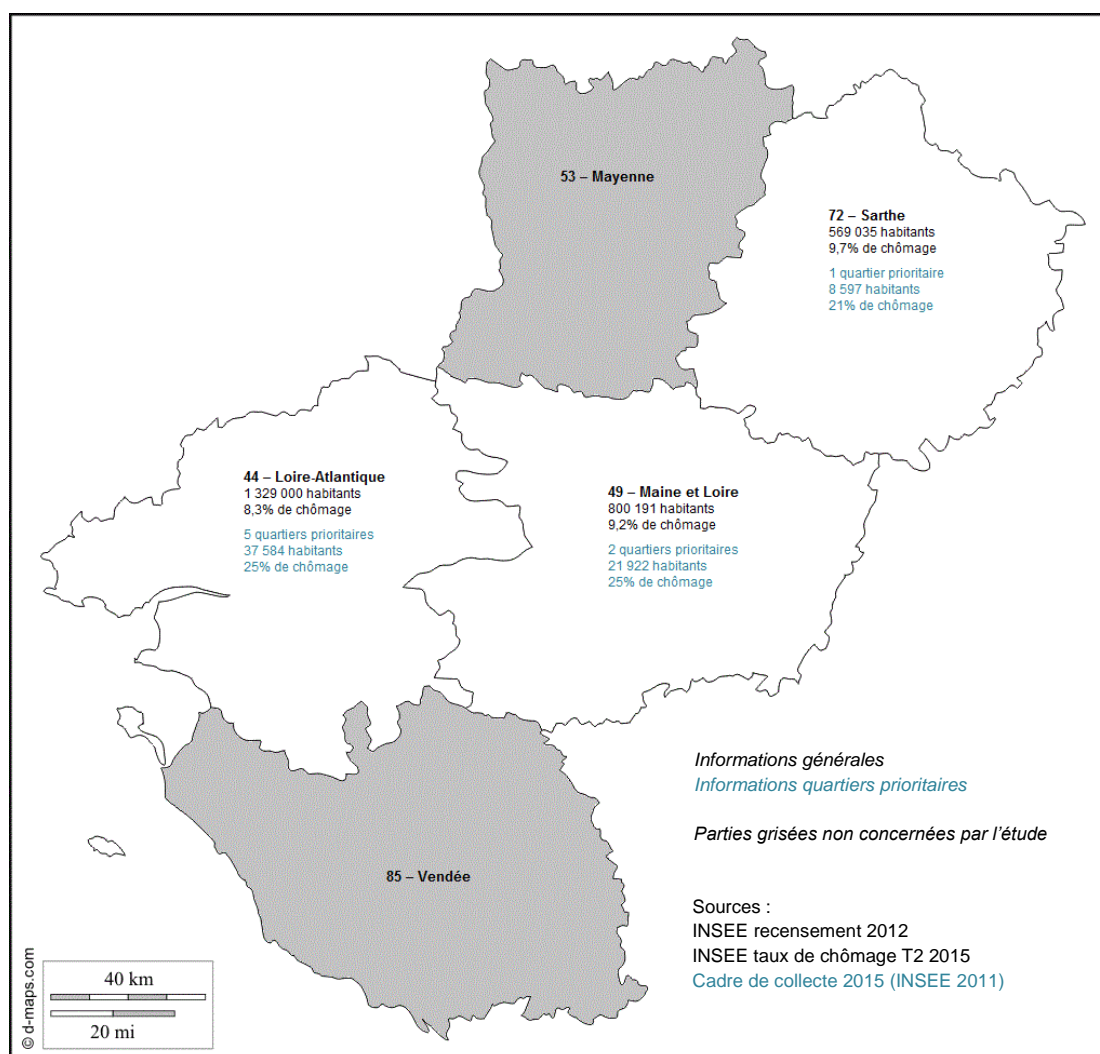


Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives 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	Pays de la Loire <sup>1</sup>	Nantes Métropole
<b>Nombre de quartiers</b>	216	8	5
<b>Nombre de polarités</b>	740	28	18



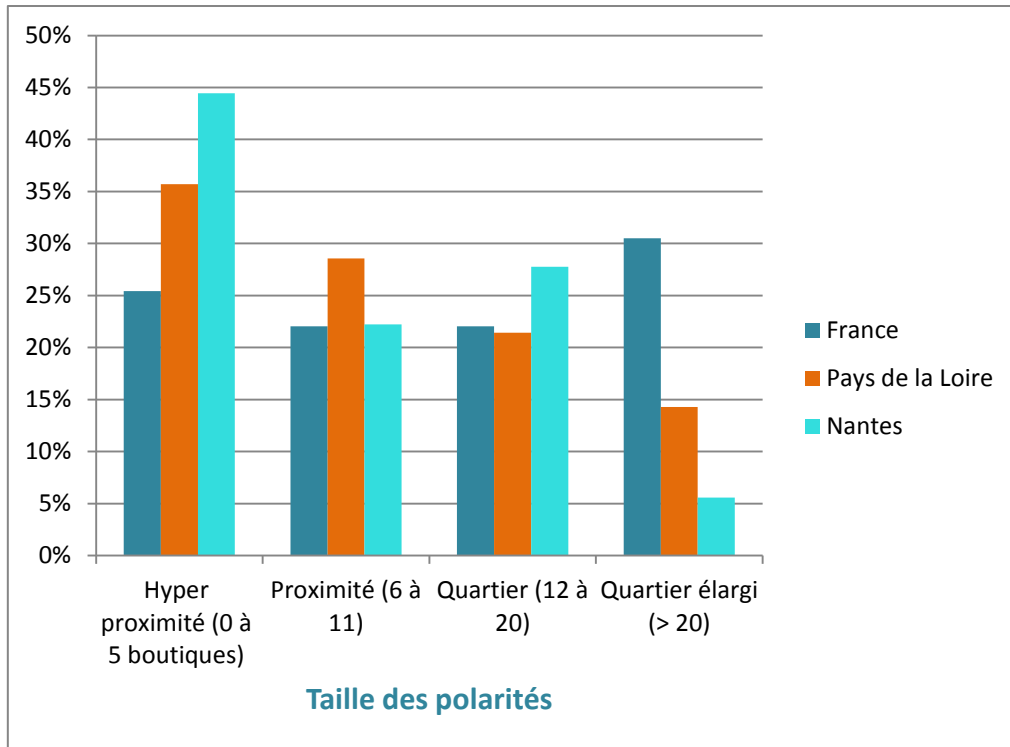
<sup>1</sup> Départements concernés par l'étude : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Sarthe.

Dpt	informations générales		informations quartier		
	nombre d'habitants	taux de chômage	nombre de quartiers prioritaires	nombre d'habitants	taux de chômage
44	1 329 000	8,3%	5	37 584	25%
49	800 191	9,2%	2	21 922	25%
53	307 500	6,8%	-	-	-
72	569 035	9,7%	1	8 597	21%
85	655 506	8,0%	-	-	-

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

	France	Pays de la Loire	Nantes Métropole
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	7 715	5 330
Nombre médian de polarités par quartier	3	2	2
Nombre de locaux commerciaux	20 000	339	159
Taux de vacance moyen	20%	14%	12%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	0,94	0,86
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité <sup>2</sup>	29%	44%	52%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	36%	33%
- au sein des pôles de proximité	17%	50%	67%

<sup>2</sup> Rapport entre le nombre de commerces de première nécessité en activité (Boulangerie- Pâtisserie, Pharmacie, Salon de coiffure, Tabac-Presse-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 les Pays de la Loire, parmi les 5 départements constituant cette région, la métropole de Nantes (44) concentre à elle seule plus de 60% des quartiers et des polarités étudiés.

Dans la région, on constate, dans les quartiers, une densité de population inférieure à celle de la France métropolitaine. Cette densité est encore plus faible dans les quartiers étudiés dans la métropole de Nantes.

Le nombre de polarités par quartier dans cette région est légèrement inférieur à la moyenne nationale, soit 2 équipements en médiane (vs 3 équipements).

Dans les Pays de la Loire, comme dans la métropole de Nantes, le tissu commercial est moins dense qu'en France métropolitaine (environ 0,9 commerces pour 100 ménages vs 1,5).

Dans cette région, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité est bien supérieur à la moyenne nationale (44% et 52% vs 29%).

Dans les Pays de la Loire comme dans la métropole de Nantes, plus de 60% des polarités répondent à une demande de proximité de par leur taille (moins de 12 locaux). Un chiffre supérieur à la moyenne nationale qui se situe à 50%.

La vacance moyenne observée dans cette région est inférieure à celle observée en France métropolitaine : 14% au niveau régional et 12 % dans la métropole de Nantes contre 20% au niveau national.

Dans les Pays de la Loire comme dans la métropole de Nantes, environ 30% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale), laissant présager un contexte moins favorable à l'implantation d'enseignes (marché potentiel et/ou dynamisme des porteurs de projet).

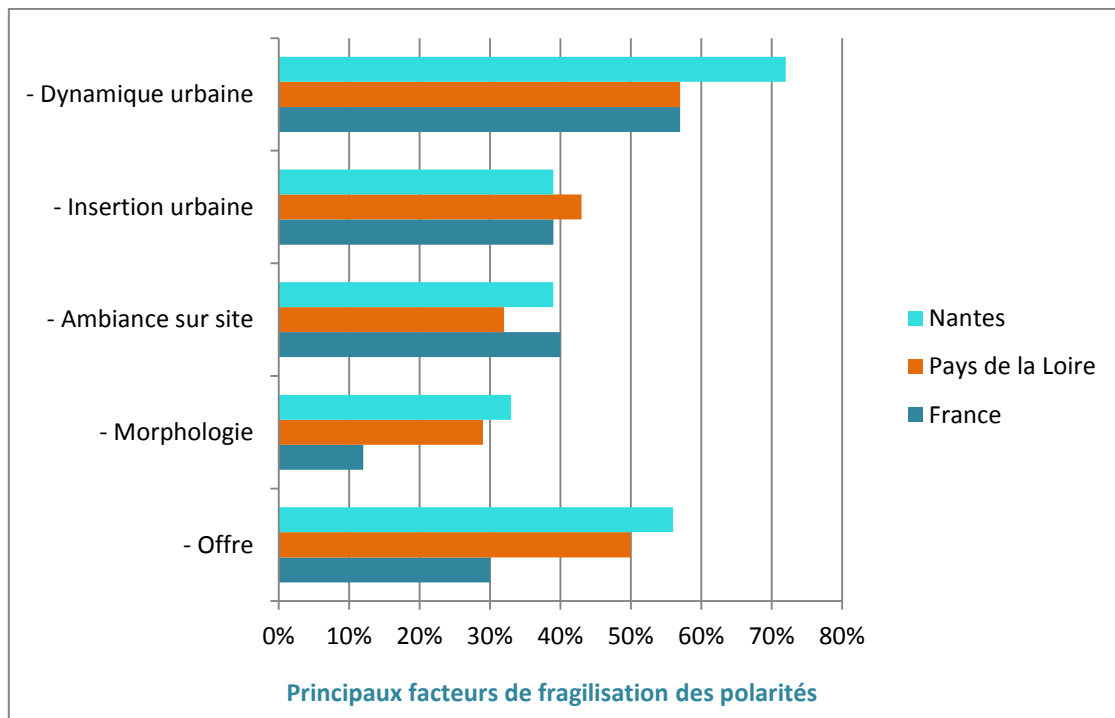
Dans la région, la taille de la polarité influence un peu moins la présence de locomotive alimentaire qu'en France métropolitaine.

## **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.

Dans les Pays de la Loire, 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 bien plus fréquent dans la région comme dans la métropole de Nantes. Ceci peut être expliqué notamment par une présence insuffisante de locomotives (non alimentaires). Bien qu'étant le critère le moins

stigmatisant, on constate que, comparativement à la France métropolitaine, la morphologie est un facteur de fragilisation bien plus important dans la région.



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 36% au niveau régional et 22% dans la métropole de Nantes ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 80% 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 détecté
44	Nantes / Saint-Herblain	Bellevue	9	2
44	Nantes	Bout Des Landes - Bout Des Pavés	3	0
44	Nantes	La Boissière	2	1
44	Nantes	Bottière Pin Sec	2	1
44	Nantes	La Petite Sensive	2	0
49	Angers	Belle Beille	2	2
49	Angers	Monplaisir	2	1
72	Allonnes	Chaoué Perrières	6	3



*Polarité Pierre Mendès France à Nantes / Saint-Herblain*

# 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