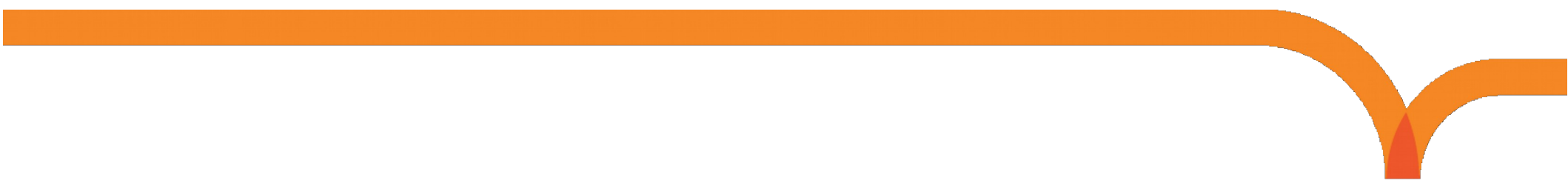


Cotita du 27 septembre

# Une démarche exploratoire sur la trajectoire de centres historiques des villes moyennes



## **1. La démarche**

Contexte et attentes, problématique, acteurs, déroulement, méthode et calendrier

## **2. Une observation statistique complexe**

Un besoin de données disponibles sur tous les territoires étudiés, infracommunales, multi-thématiques et permettant une certaine profondeur historique

## **3. Premiers résultats statistiques de la phase test**

La trajectoire du centre historique de Laon comparée à celle de sa périphérie

## **4. Quelques illustrations de la démarche comparative**

Villes pressenties et exemples d'analyses possibles



# 1. La démarche

Contexte et attentes, problématique, acteurs, déroulement, méthode et calendrier



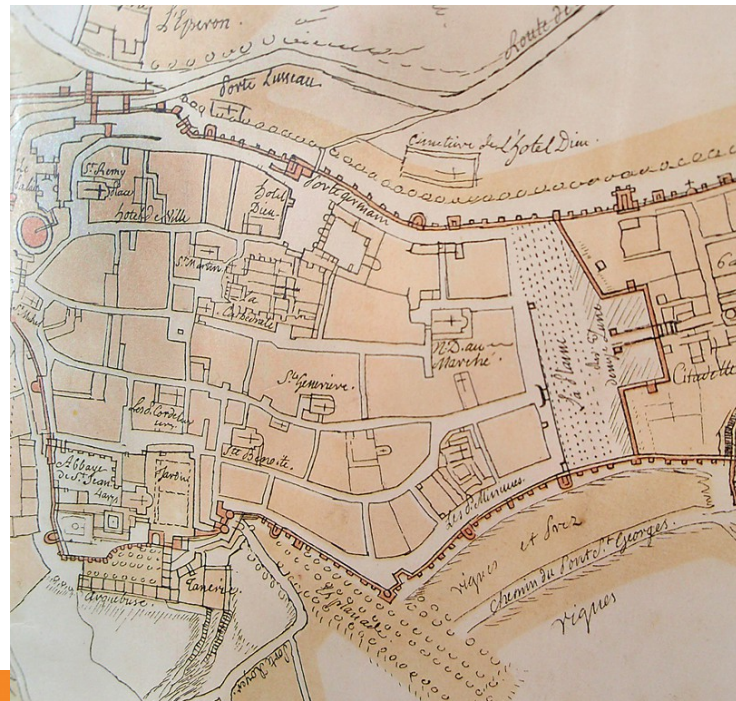
# Contexte de la démarche

Des questionnements sur les difficultés rencontrées par certaines villes moyennes en matière de :

- perte de population
- vacance commerciale,
- paupérisation
- dégradation du parc de logements pouvant se traduire par une hausse de la vacance

Ces enjeux sont aujourd'hui au centre de la démarche Action Cœur de ville

La DDT de l'Aisne a souhaité dès 2017 engager une réflexion en vue d'objectiver la situation du centre historique de Laon.



# Problématique

**Le patrimoine historique, atout et/ou contrainte pour la dynamique des territoires.**

- Le patrimoine historique est susceptible de constituer un atout en matière d'attractivité résidentielle et de revitalisation, ce qui peut être favorisé par des politiques locales, notamment de patrimonialisation. Une vigilance doit toutefois porter sur un risque potentiel d'éviction des ménages modestes de ces centres en cas de hausse des prix et des loyers notamment.
- Mais le patrimoine historique constitue également une contrainte en matière de réhabilitation (contraintes architecturales), de formes urbaines voire d'accessibilité.





# Construction d'une démarche associant DDT de l'Aisne, Cerema et PUCA

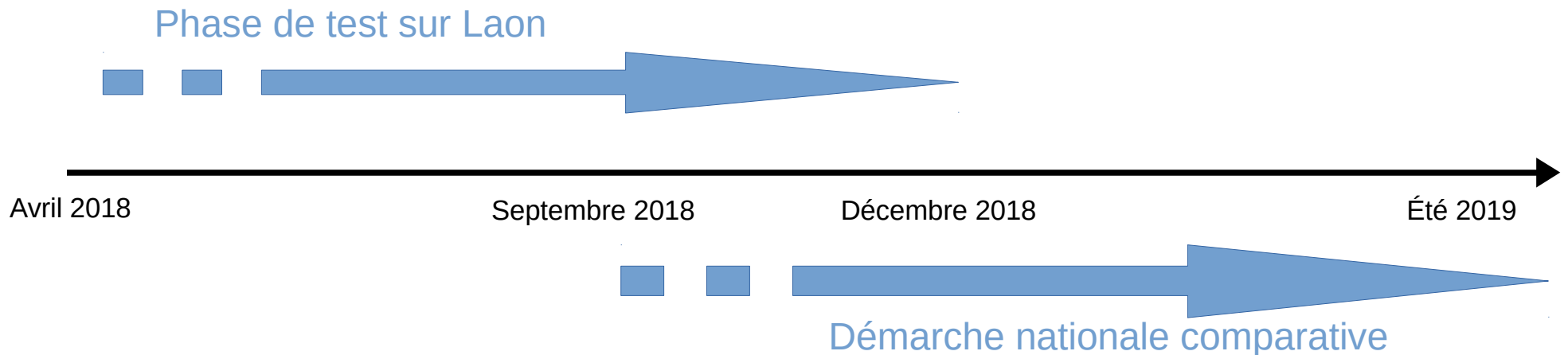
Une expérience d'action de recherche menée en 2016 par le Cerema pour le compte du PUCA et en partenariat avec l'ULCO et la Communauté Urbaine de Dunkerque : l'évolution récente de 4 quartiers de la reconstruction de villes portuaires



S'appuyant sur cette expérience, le Cerema a proposé une démarche exploratoire visant à étudier la trajectoire de plusieurs centres historiques de villes moyennes.

# Une démarche en deux phases pour partie imbriquées

1. **Une phase d'exploration et de test méthodologique appliquée à la ville de Laon.** Outre l'apport d'éléments permettant une première objectivation de la trajectoire du centre historique Laonnois qui constituera aussi une contribution à la démarche Coeur de Ville engagée par la ville, cette phase permet d'affiner la méthodologie et de construire/consolider le questionnement
2. **Une phase comparative** qui permettra d'objectiver les éléments de différenciation selon les contextes mais aussi les points communs




# Une méthode statistique et de terrain, avec une logique doublement comparative

## Une approche statistique

- Comparer la situation et la trajectoire de quelques centres historiques de villes moyennes
- Comparer la situation et la trajectoire du centre historique de ces villes à celles de leur périphérie (reste de la commune et aire urbaine) (*démographie, habitat, commerce, emploi...*)

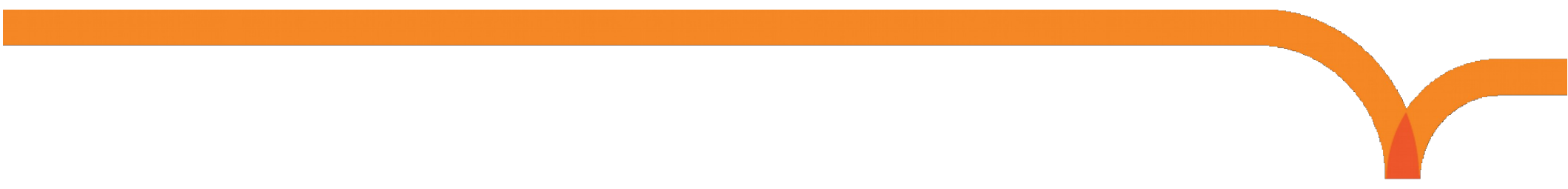
## Une enquête de terrain

- Affiner l'analyse et l'interprétation par les points de vue d'acteurs et les études ou données locales
  - Mettre en perspective la trajectoire « statistique » des villes avec les politiques publiques menées
  - Comprendre les atouts/contraintes du patrimoine historique et les différents leviers de l'action publique
- 



## 2. Une observation statistique complexe

Un besoin de données disponibles sur tous les territoires étudiés, infracommunales, multi-thématiques et permettant une certaine profondeur historique



# Des données multi-thématiques et infracommunales

## Démographie et situation socioéconomique

- Données disponibles : INSEE recensement (IRIS), Filocom de 2005 à 2015 (section cadastrale), INSEE Filosofi

## Migrations résidentielles

- Données disponibles : Filocom (section cadastrale) sur les emménagés récents
- Manques : INSEE recensement fichier détail migrations résidentielles non disponible à l'infracommunal.

## Emploi

- Données disponibles : INSEE Sirene (géolocalisé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017)

# Des données multi-thématiques et infracommunales

## Habitat

- Données disponibles : Fichiers fonciers, Filocom, DV3F (depuis 2010), Perval (depuis 2000)
- Manques : données sur les loyers

## Commerces

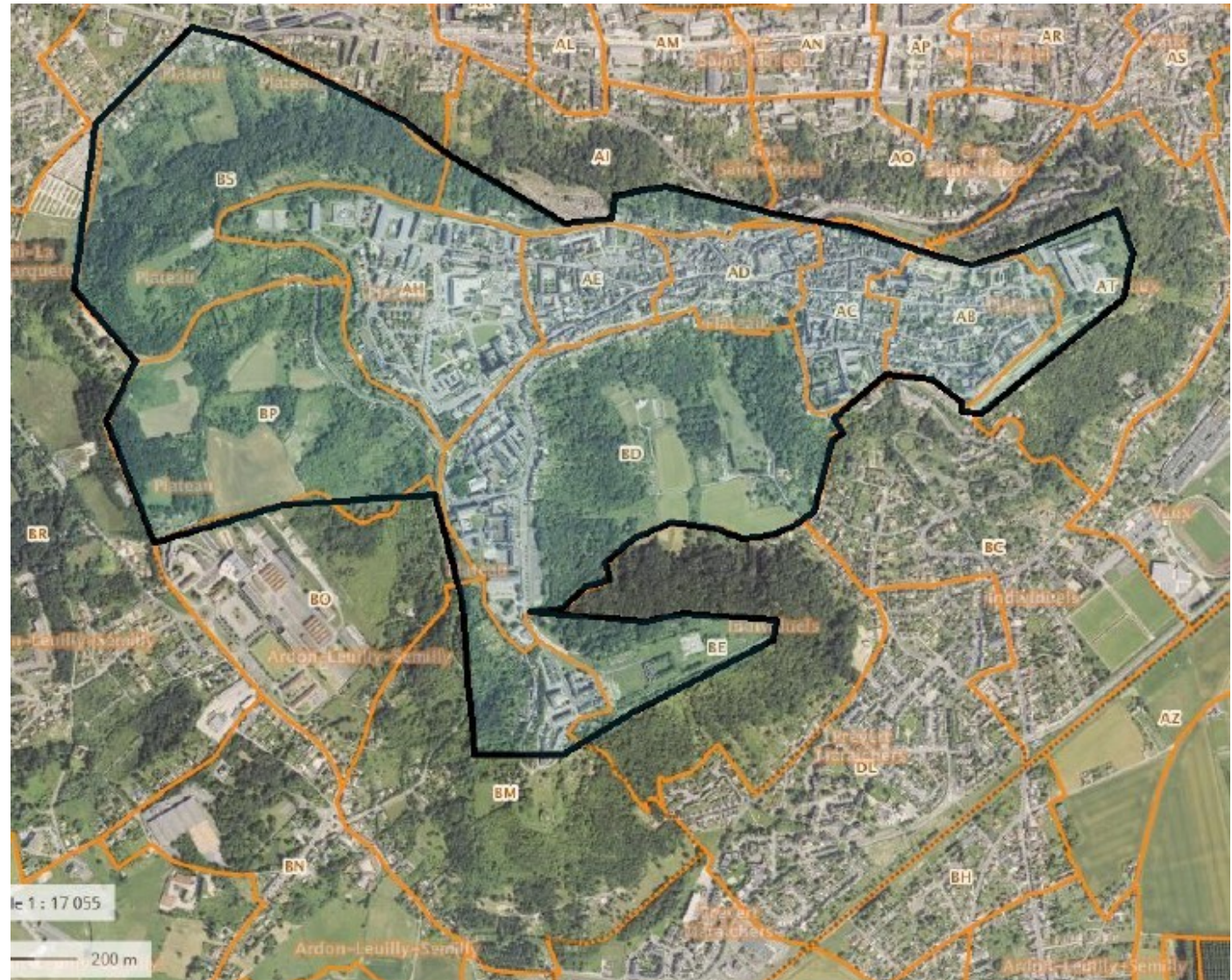
- Données disponibles : INSEE Sirene, INSEE Base Permanente des Équipements
- Manques : vacance commerciale, ...

## Services

- Données disponibles : INSEE Base Permanente des Équipements

# Une analyse pas toujours possible

Pour Laon, un IRIS correspond presque exactement au plateau et le périmètre des sections cadastrales rend possible une délimitation du centre historique





# Une analyse pas toujours possible (2)




L'exemple de Chalon-sur-Saône ou le regroupement d'IRIS ne correspond pas au périmètre de secteur sauvegardé. Il en est de même pour certaines sections cadastrales

# Une approche statistique à compléter par des enquêtes locales approfondies

- Des recherches documentaires sur l'histoire locale et les politiques publiques
- L'apport d'éventuelles études et données locales (ex. étude récente sur le commerce à Laon)
- Des entretiens auprès d'une variété d'acteurs locaux pour mettre en perspective et affiner les premières analyses et interroger les leviers d'actions

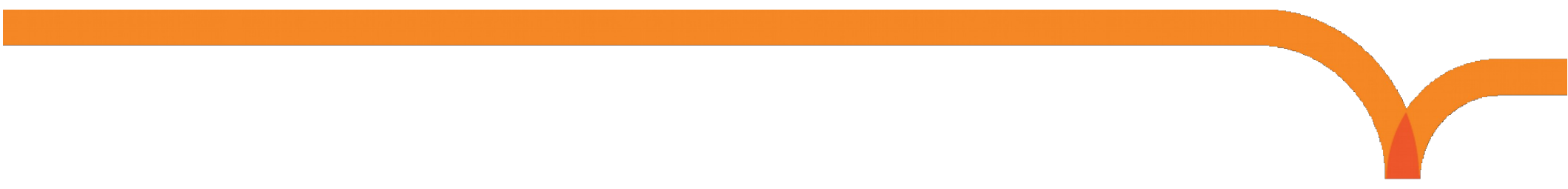
## **Acteurs ciblés :**

- Acteurs de l'habitat et de l'aménagement : collectivités, Etat, aménageurs, opérateurs foncier, agences immobilières/notaires, bailleurs et associations, CAUE
  - Acteurs du commerce : CCI, associations de commerçants
  - Office du tourisme
  - Associations de défense du patrimoine, Architecte des bâtiments de France
- 

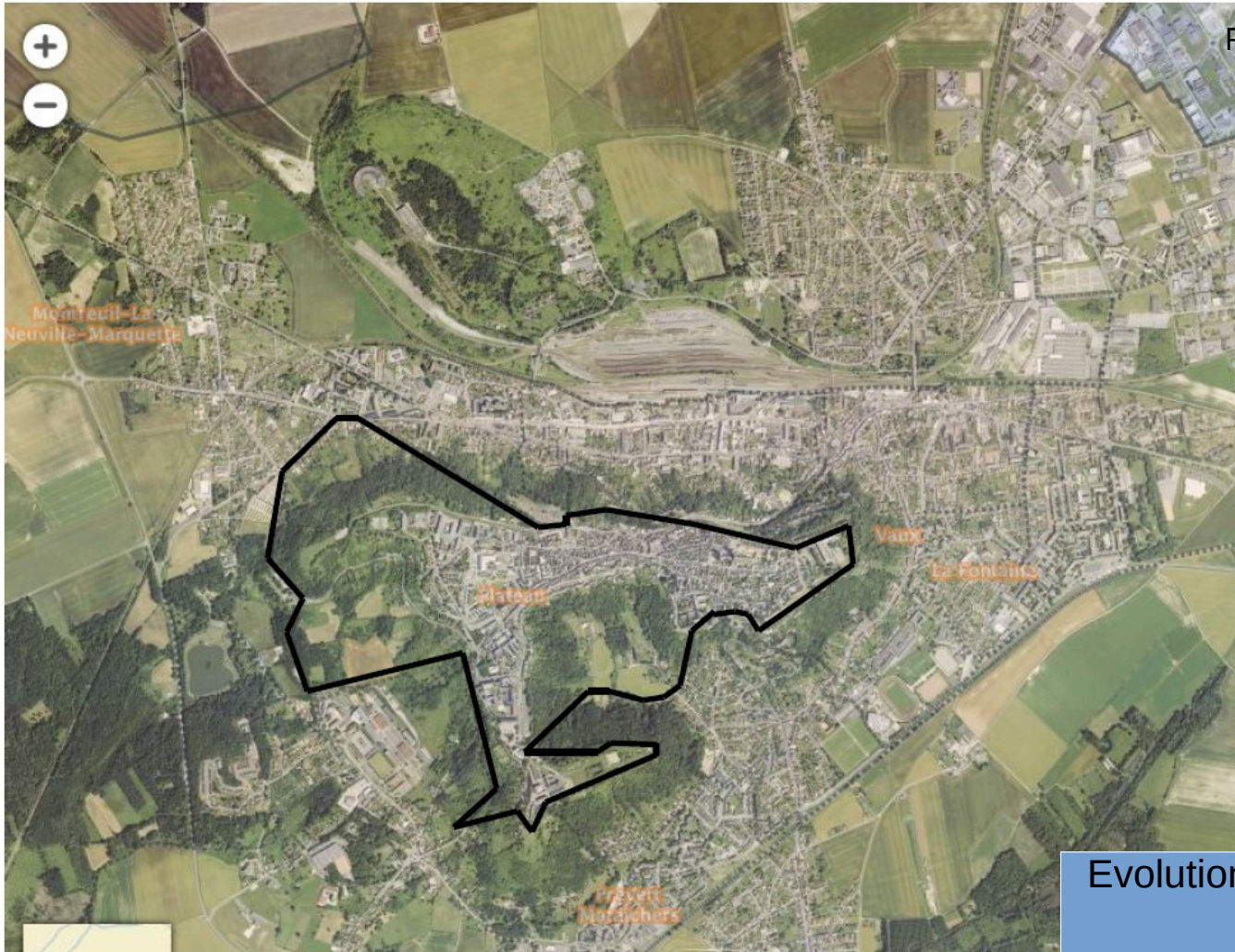


# 3. Premiers résultats statistiques de la phase test

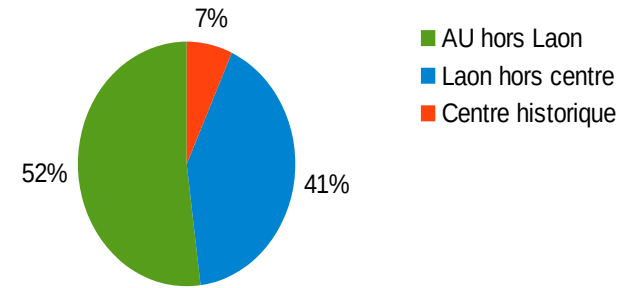
La trajectoire du centre historique de Laon comparée à celle de sa périphérie



## Ville de Laon et son centre historique



Poids des territoires d'étude dans l'aire urbaine de Laon  
Insee 2014

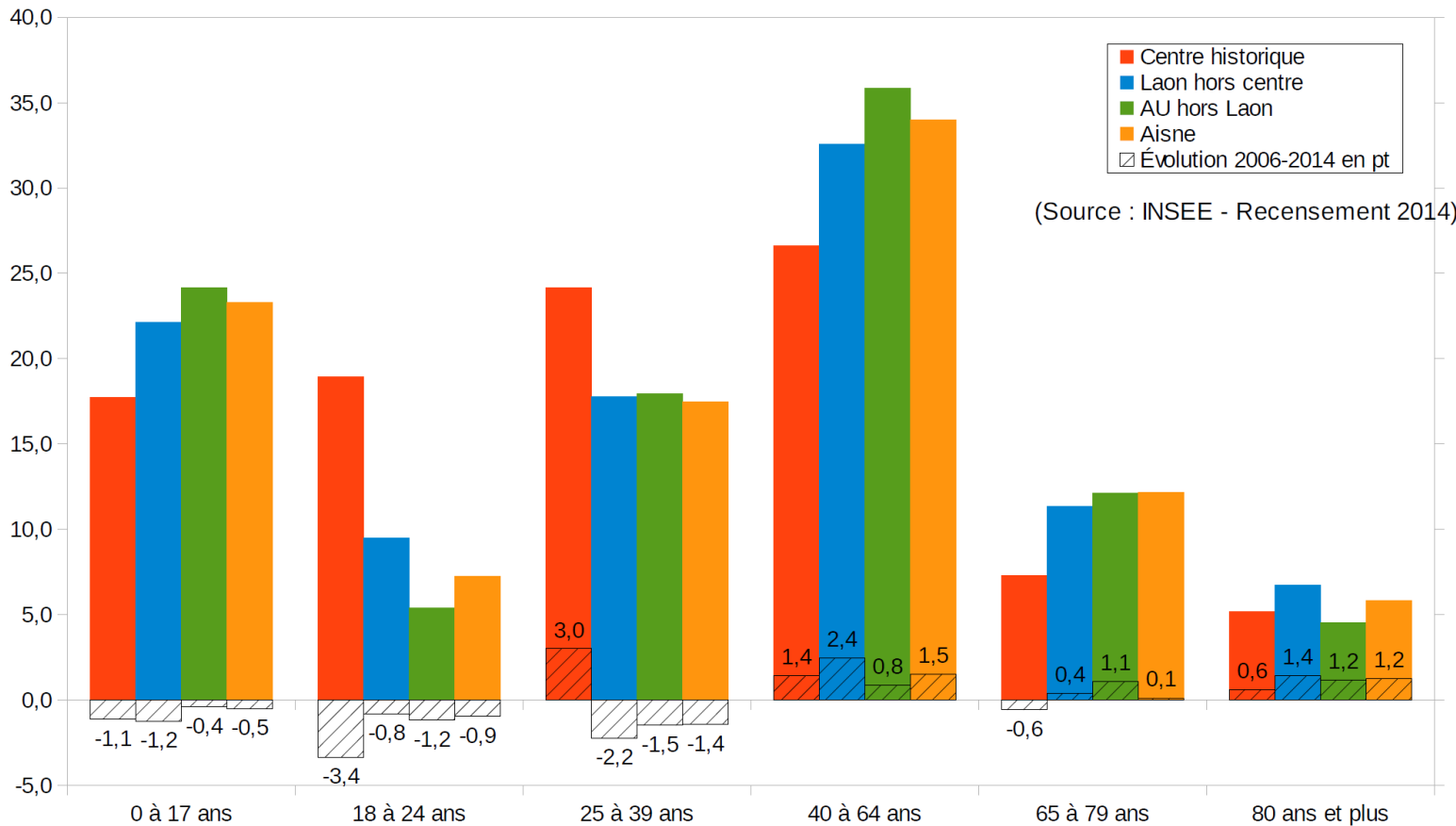


Evolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2014

Centre historique	-7,5 %
Laon hors centre	-4,2 %
AU hors Laon	6 %

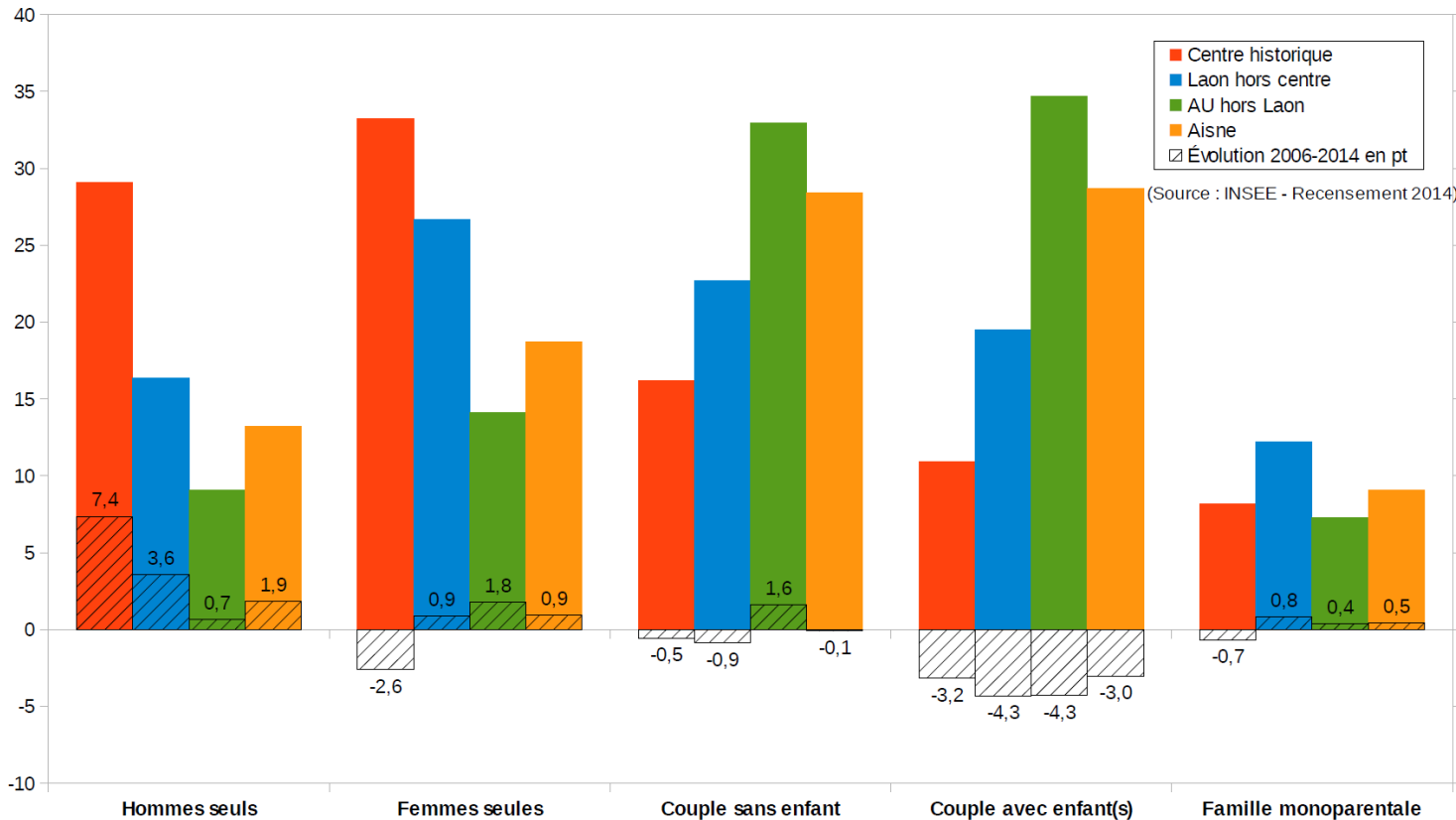
Source : recensements Insee

# Population par tranche d'âge



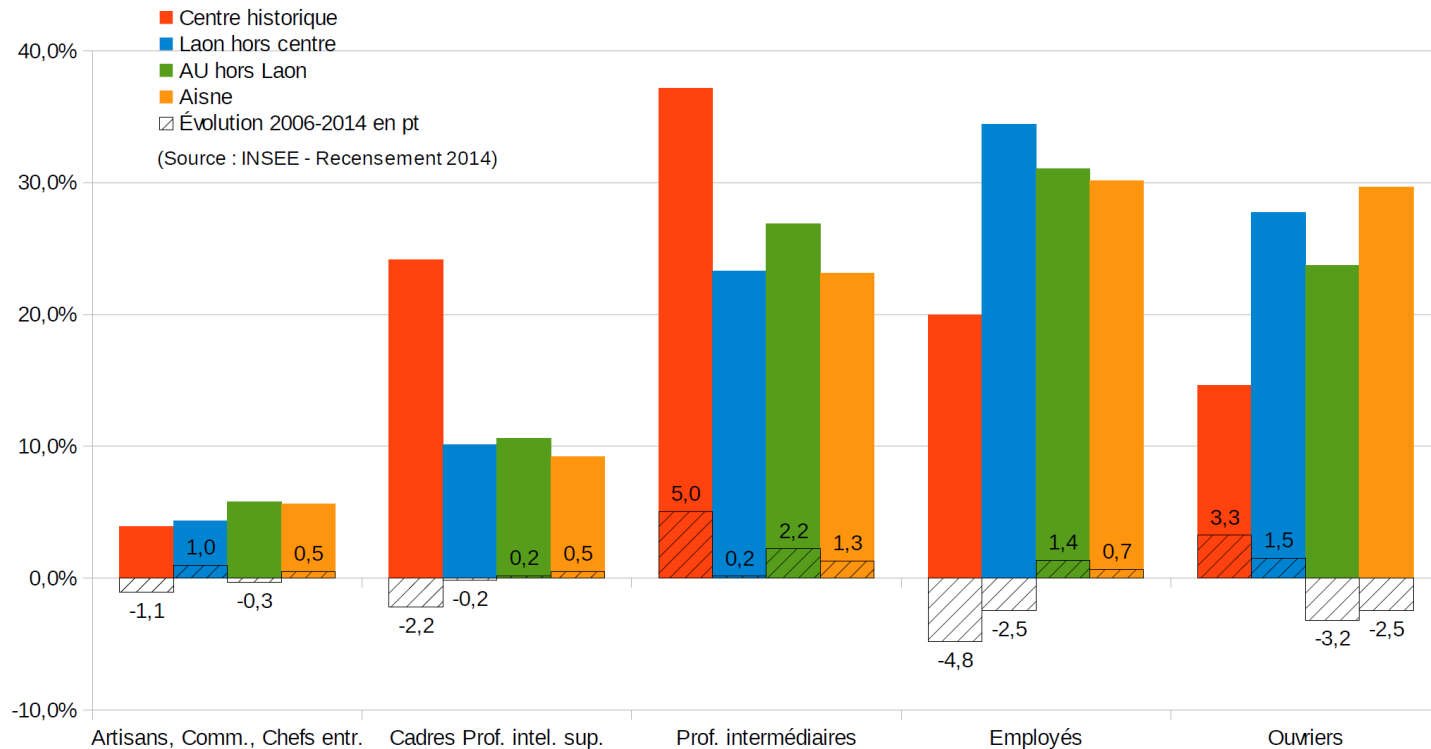
- Une population plus jeune dans le centre historique (sur-représentation des 18/24 et 25/39 ans)
- Un phénomène de vieillissement de la population moins marquée dans le centre historique

# Typologie des ménages



- Une **sur-représentation des personnes seules** dans le **centre historique** avec une forte augmentation d'hommes seuls entre 2005 et 2015
- Une **diminution des couples avec enfants significative** sur l'ensemble des territoires observés

# Répartition des PCS des actifs occupés

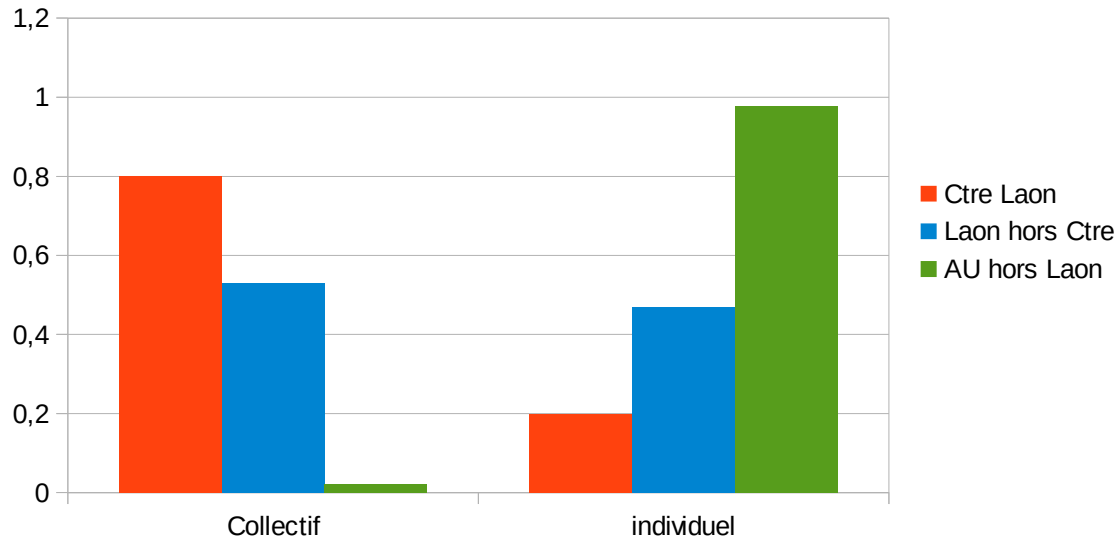


- **Les cadres et professions intermédiaires en sur-représentation massive dans le centre historique**
- **Une augmentation des professions intermédiaires et des ouvriers dans le centre historique entre 2005 et 2015**



# Le parc de logement

Type de logement par territoire en 2015

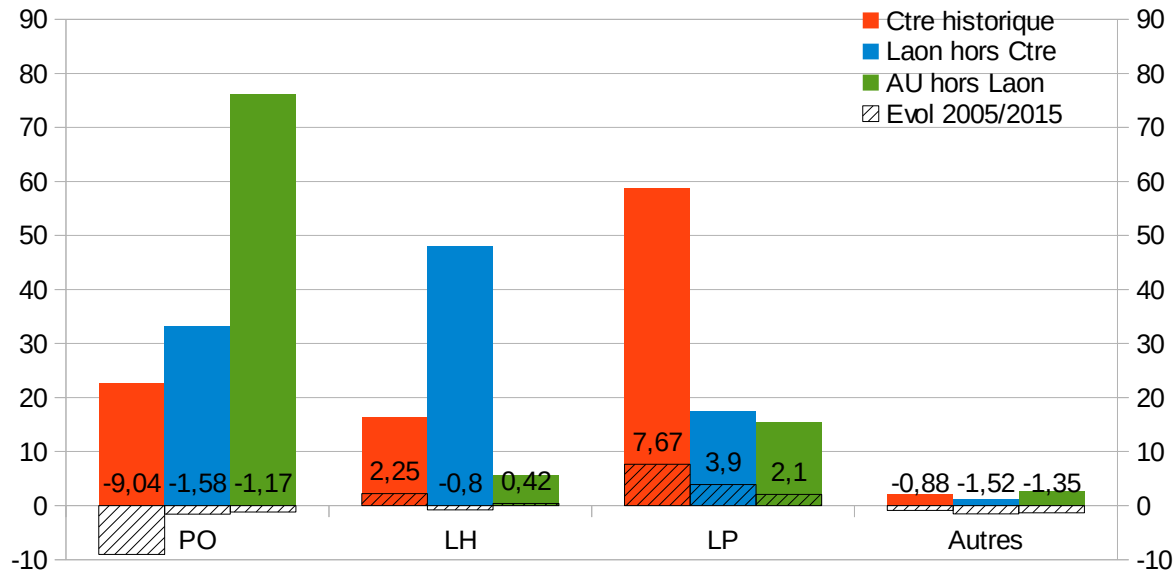


**Un constat habituel** : le logement collectif majoritaire dans le centre historique et le logement individuel en périphérie

**Une dominante pour chaque territoire** :

- Parc locatif privé pour le centre historique
- Parc locatif social sur le reste de la ville
- Parc en propriété occupante pour l'AU hors Laon

Statut du parc d'occupation en 2015 et son évolution depuis 2005 (en pt)



**Une diminution du parc en propriété occupante**

La part de propriétaire occupant tend à diminuer dans le centre historique au profit du parc locatif privé et dans une moindre mesure du parc locatif social.

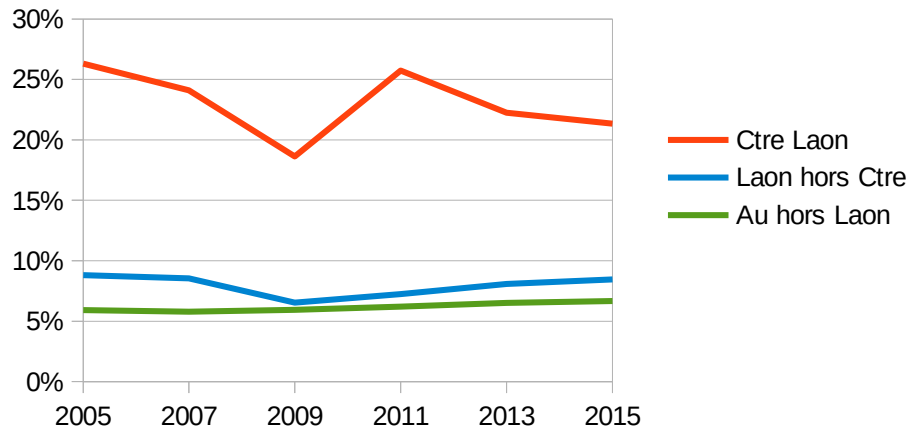


# Observation de la vacance

## Le centre historique davantage touché par la vacance de logement

- En 2015, dans le centre historique, 21 % des logements sont des logements vacants
- Sur le reste du territoire, la vacance reste proche, voire inférieure à la moyenne nationale (9%)

Evolution de la vacance entre 2005 et 2015

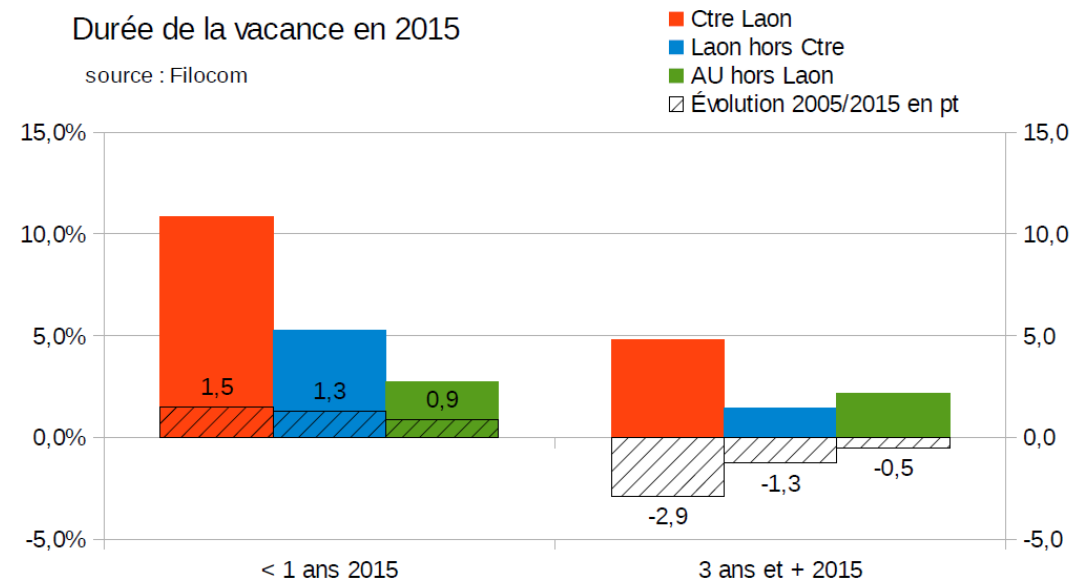


## Une baisse de la vacance semble s'amorcer, notamment sur la vacance de longue durée

- Une vacance de longue durée, susceptible de correspondre à des logements obsolètes ou inadaptés à la demande qui perd 2,9 point entre 2005 et 2015 dans le centre historique

Durée de la vacance en 2015

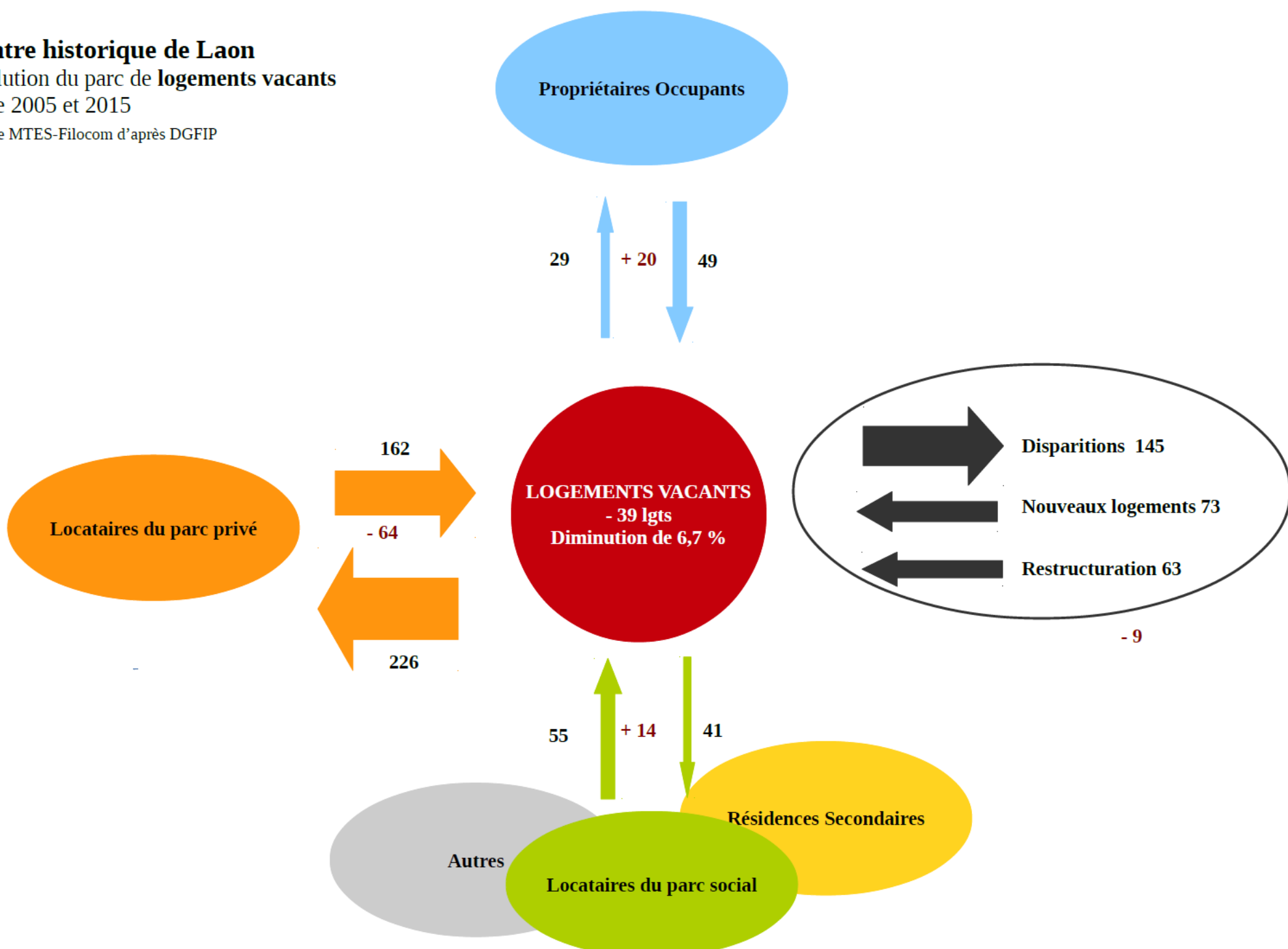
source : Filocom



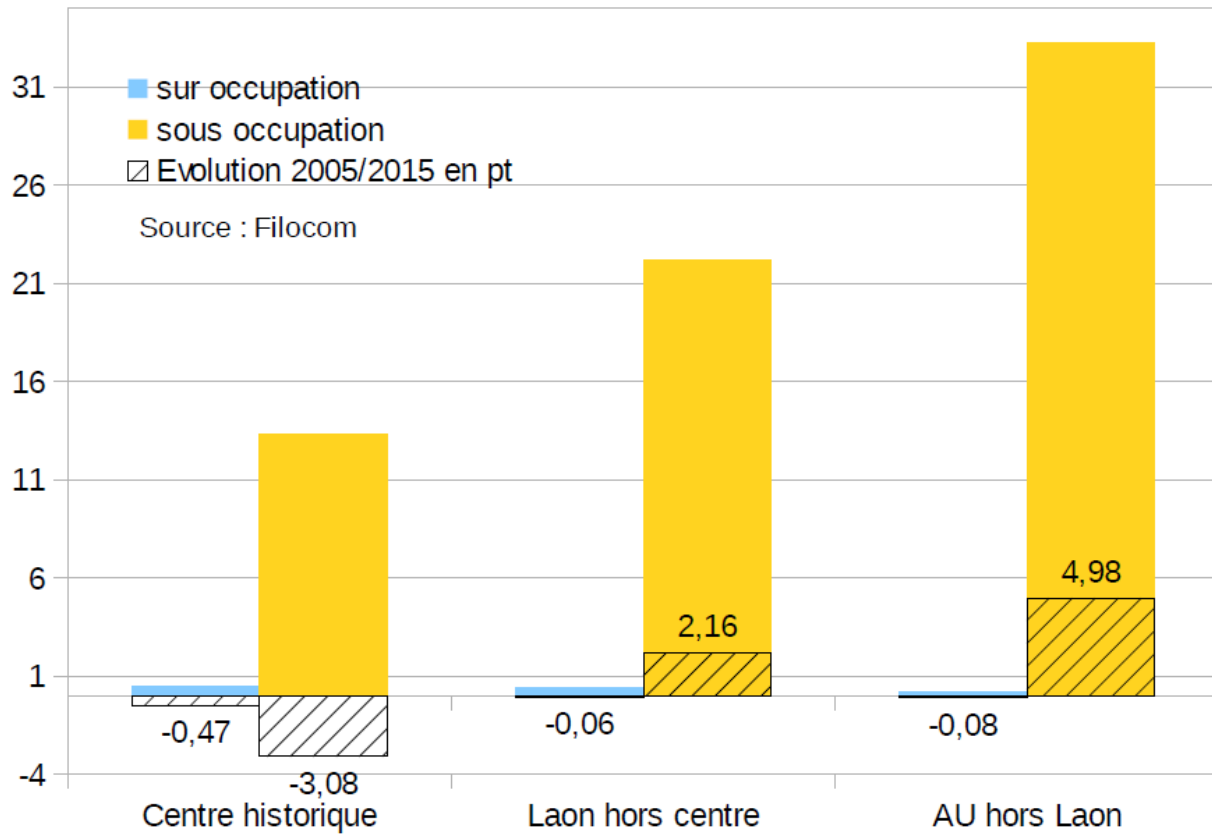
# Centre historique de Laon

Evolution du parc de **logements vacants**  
entre 2005 et 2015

Source MTES-Filocom d'après DGFIP



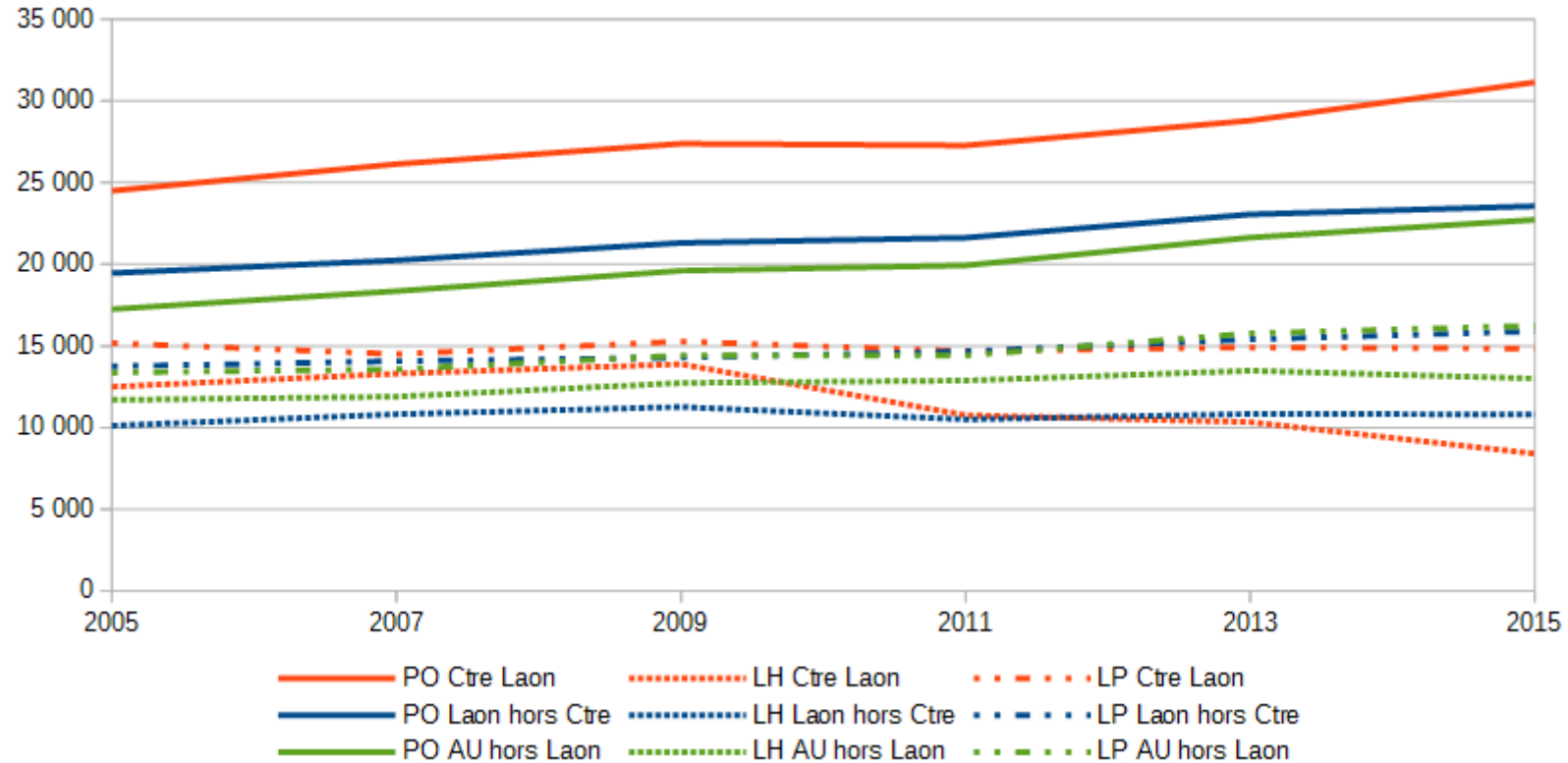
# Sur-occupation / Sous-occupation



- Pas de phénomène de sur-occupation lourde apparent sur les territoires observés.
- Le phénomène de sous-occupation plus marqué sur l'aire urbaine hors ville
- Une baisse de la sous-occupation dans le centre historique

# Revenu médian

Evolution du revenu brut médian dans les RP par statut d'occupation

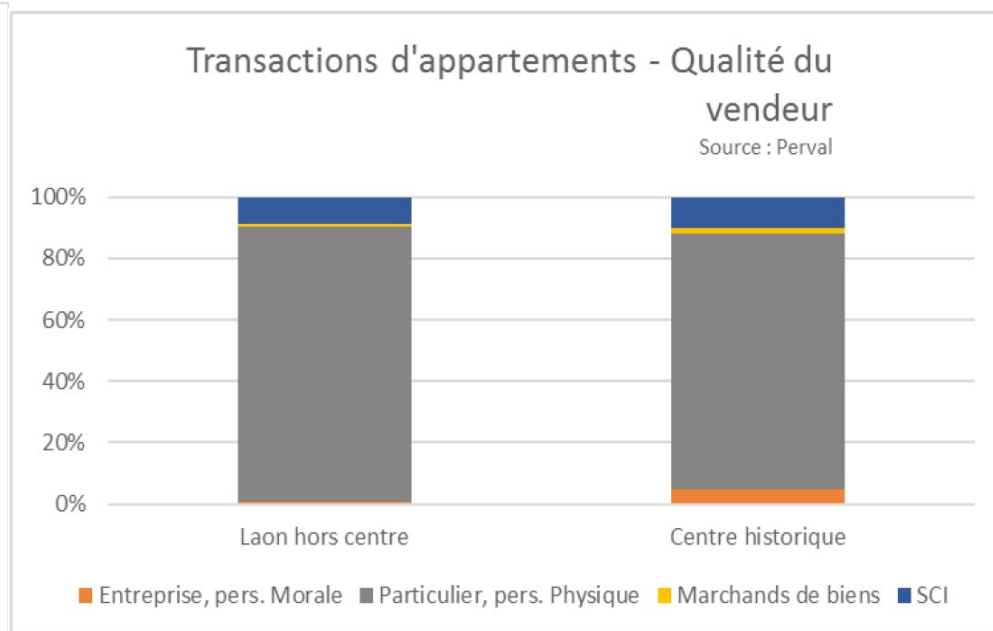
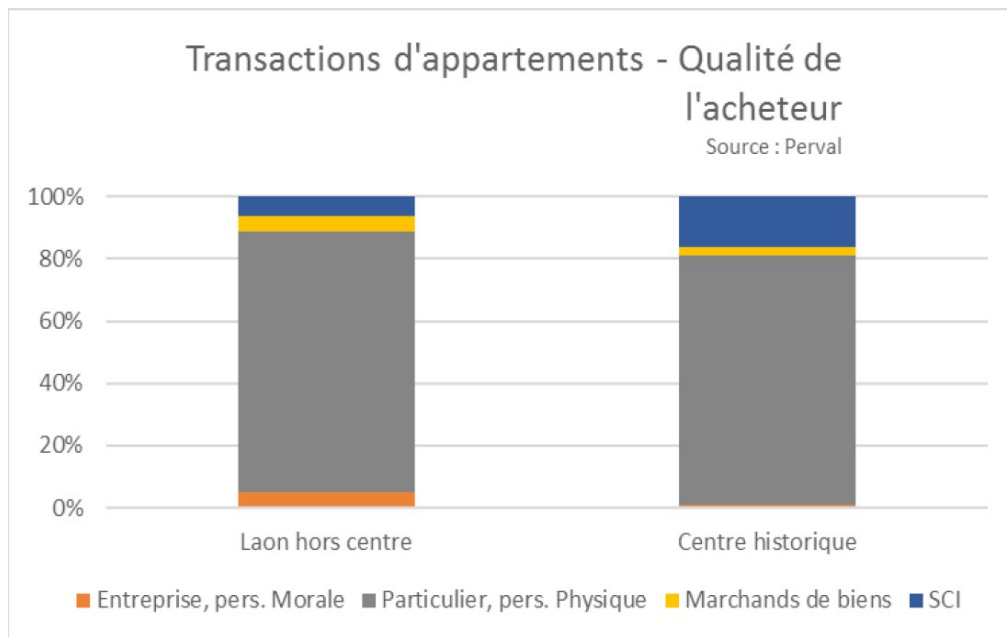


- Une hiérarchisation similaire du revenu médian sur l'ensemble des territoires : propriétaire occupant / locataire du parc privé/locataire du parc social
- Pas de spécialisation territoriale du point de vue des revenus chez les locataires du parc privé
- Constat d'une paupérisation des locataires du parc social dans le centre historique et d'un revenu médian nettement supérieur chez les propriétaires occupants du centre historique

# Les transactions

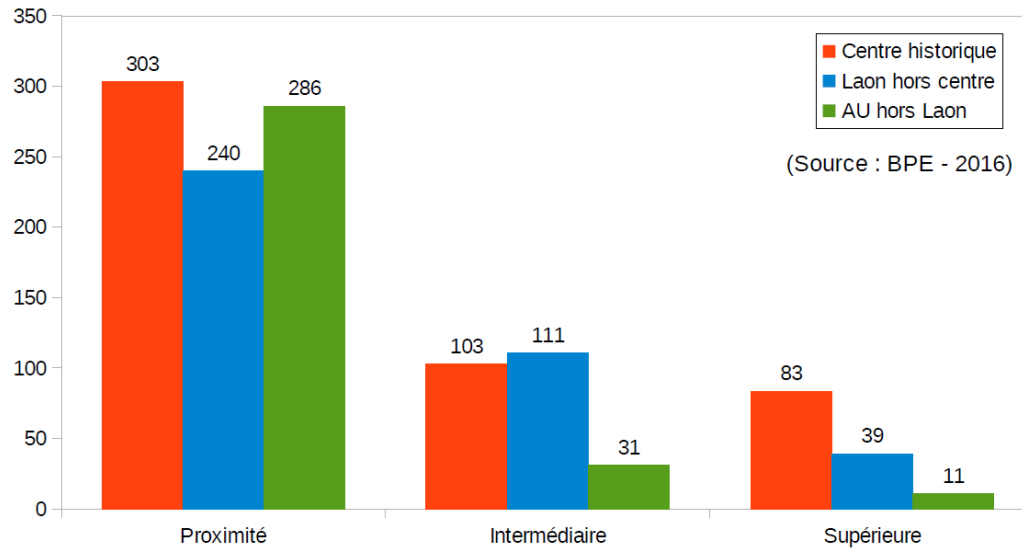


Source : Dv3F	Logements individuels	Logements collectifs
Ratio prix median ctre hist/ Laon hors ctre	0,99	1,05
Ratio prix median ctre hist/Au hors Laon	0,83	-



# Commerces et équipements

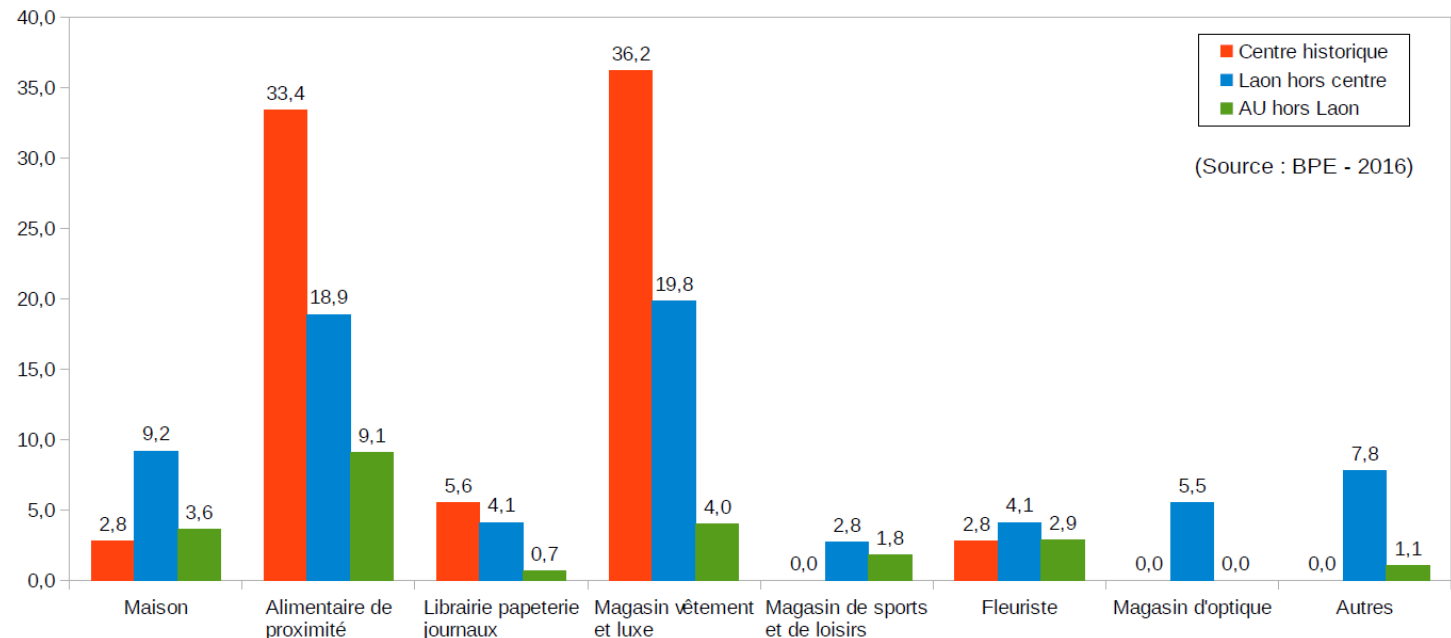
Densité des gammes d'équipement en 2016 (nb/10000hab)



Le centre historique de Laon ne se détache pas des autres territoires en terme d'équipement de proximité et intermédiaire.

Une **spécialisation** des commerces du centre historique (Alimentaire de proximité et vêtements)

Densité de commerces en 2016 (nb/10 000 hab)





# 4. Quelques illustrations de la démarche comparative

Villes pressenties et exemples d'analyses possibles

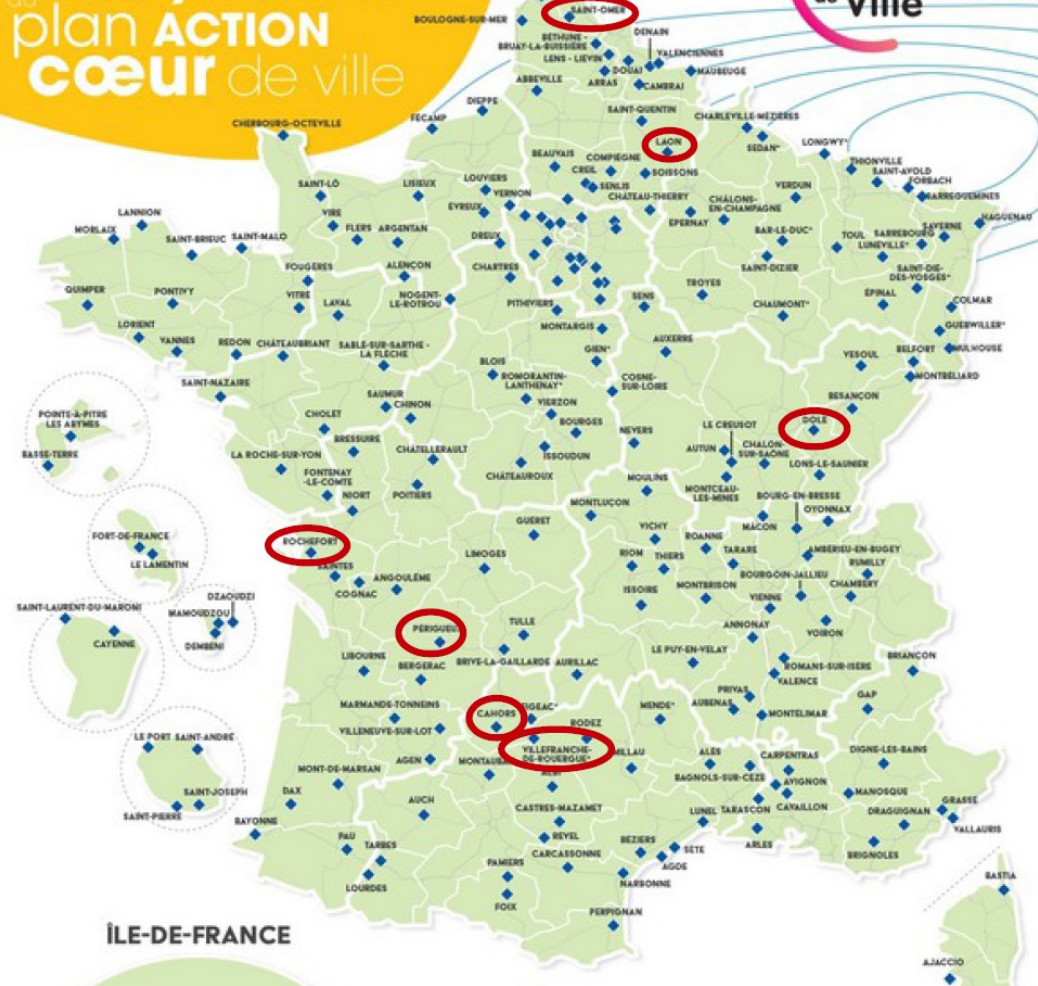
# Choisir les villes objets de l'étude

À partir de la liste des villes moyennes, les critères de choix sont :

- Population
- Absence d'influence de Paris et des métropoles
- Ville retenue au titre du dispositif Action Cœur de Ville
- Présence d'un secteur sauvegardé
- Zonages IRIS (INSEE) et sections cadastrales (Filocom) permettant de distinguer le centre historique de la périphérie
- Quelques indicateurs communaux de trajectoire (démographie, vacance, emplois...)

→ 7 villes pressenties

# 222 villes du plan ACTION cœur de ville

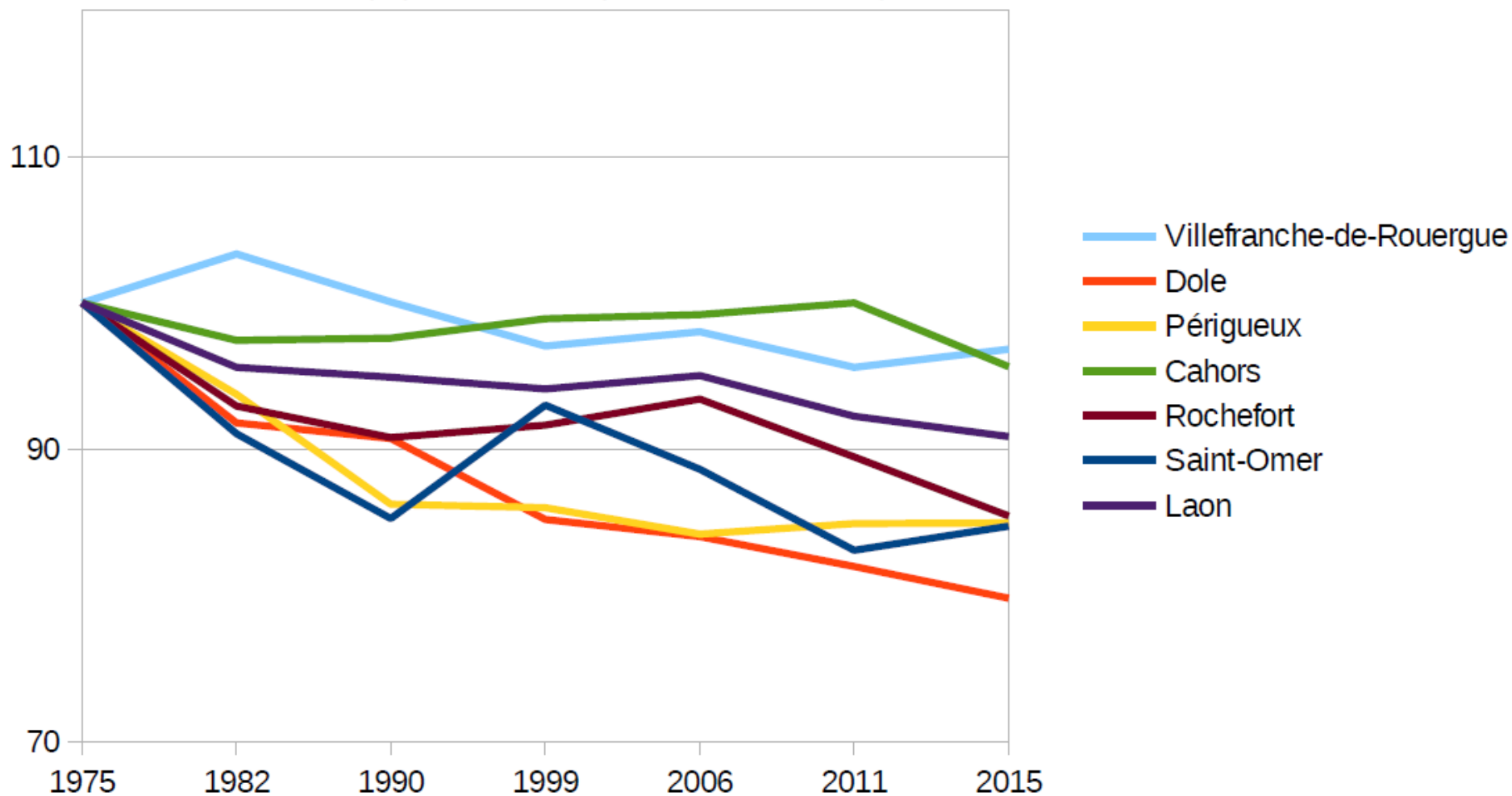


- Cahors
- Dole
- Laon
- Périgueux
- Rochefort
- Saint-Omer
- Villefranche de Rouergue



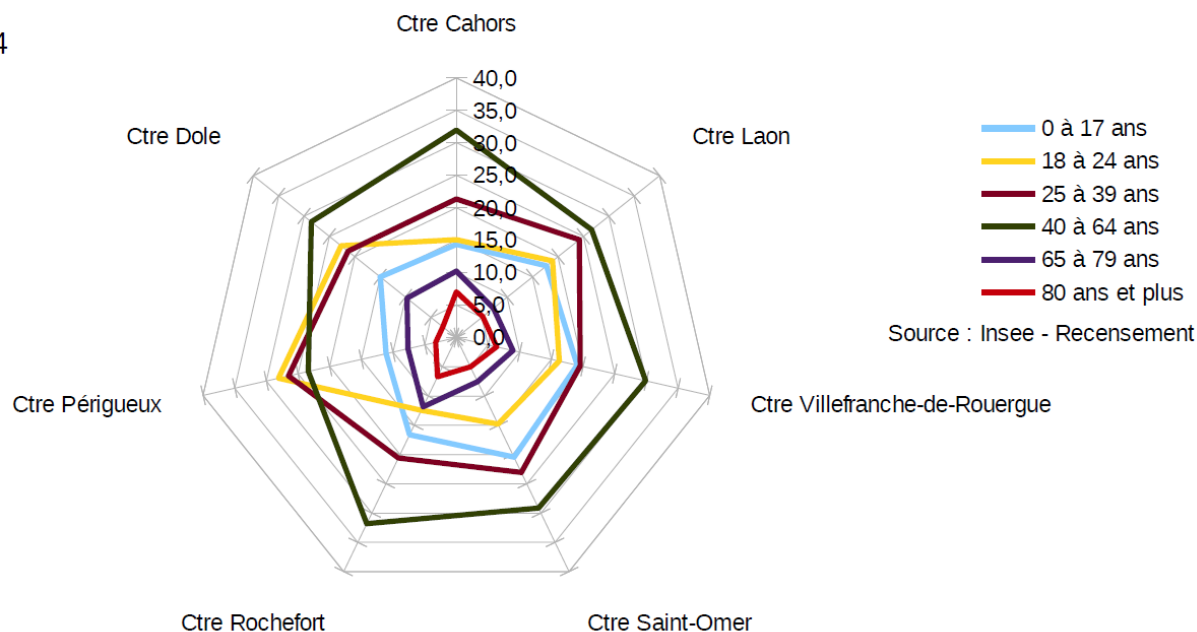
# Evolution démographique croisée entre les 7 villes

(Base 100 en 1975 / Source : population municipale Cassini et Insee)



# Âge de la population dans les centres historiques

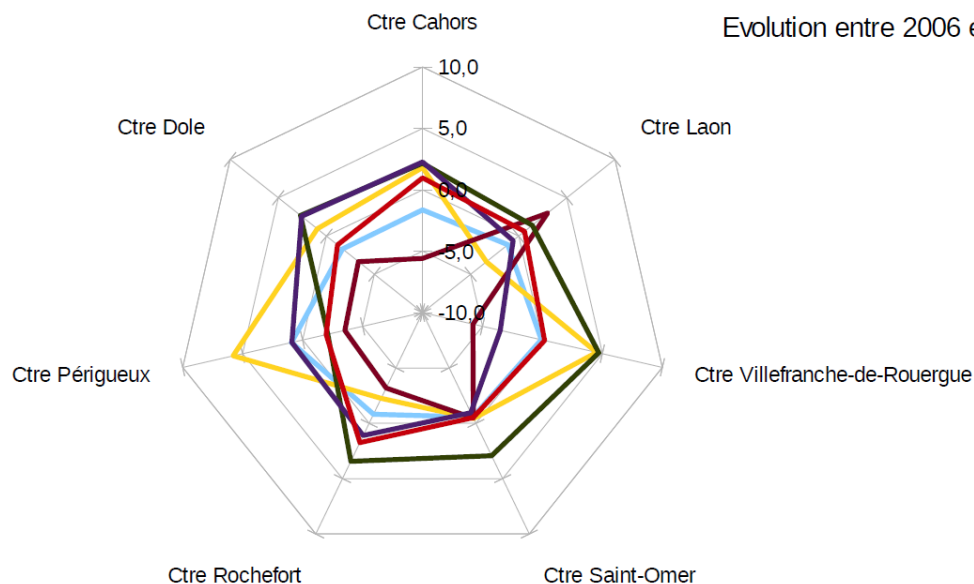
En 2014



## Des centres historiques aux profils variés :

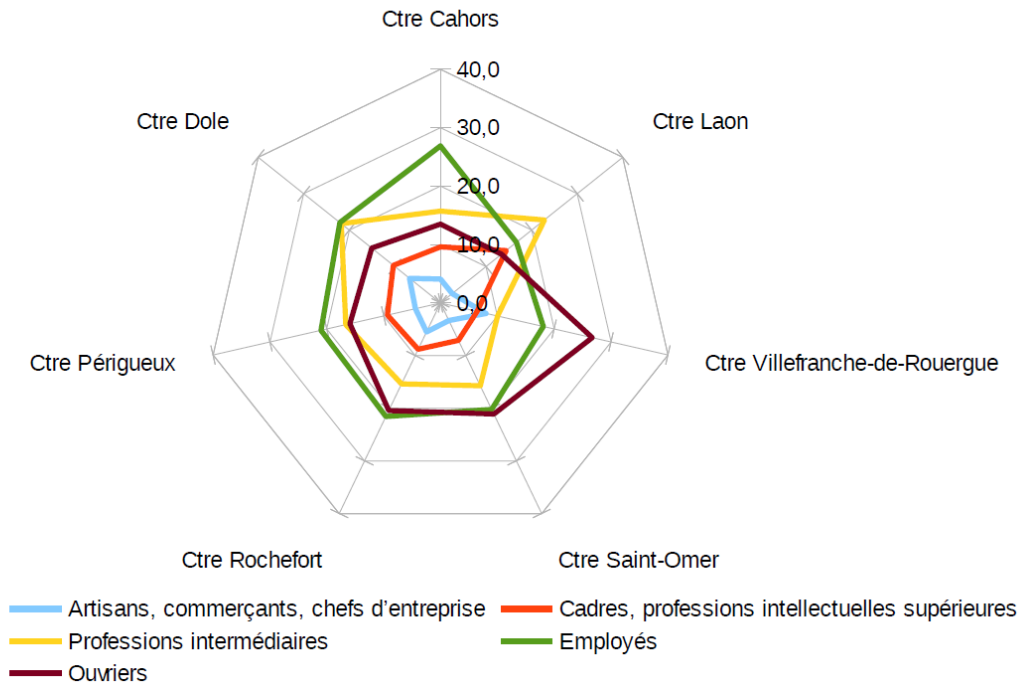
- Cahors et Rochefort qui présentent une part des + de 65 ans plus importante que les autres centres historiques
- Périgueux où les tranches 18-24 et 25-39 est plus importantes et en augmentation
- La tranche des 25-39 en baisse sur l'ensemble des centres historiques excepté à Laon où elle est en hausse de 3 pts

Evolution entre 2006 et 2014

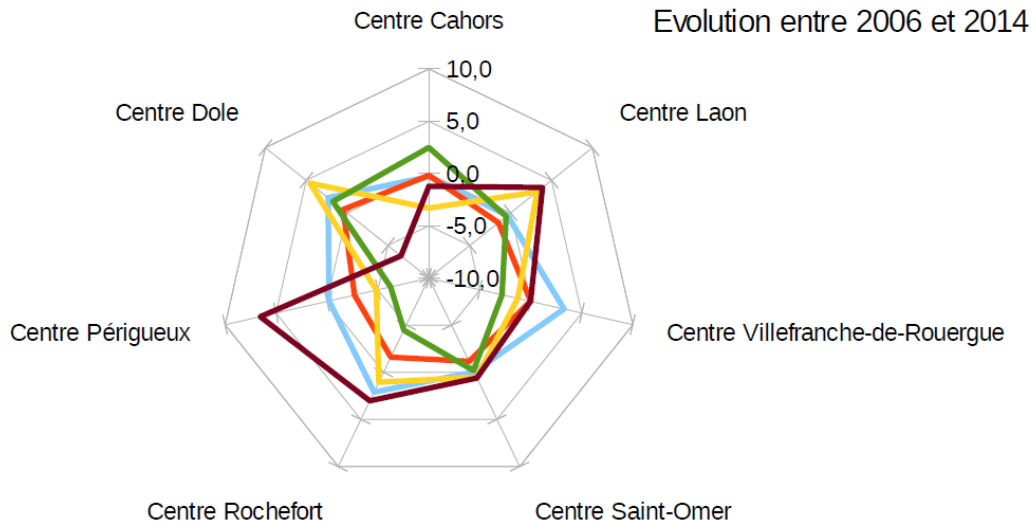


# Profession des résidents actifs dans les centres historiques

En 2014



- Un centre historique de Laon qui accueille une part plus importante de cadres et prof. Intel. Supérieures
- La part d'ouvrier plus importante à Villefranche de Rouergue et Dole
- La part d'ouvrier en forte augmentation à Périgueux





# Enseignements et perspectives

- Illustration de l'importance d'une observation infra-communale et transversale
- Une diversité de trajectoires résultat de politique publique locale ?
- Une étude ayant vocation à alimenter les réflexions autour du plan national « Action Cœur de Ville »

# Merci de votre attention

**Ont contribué à l'étude :** Pascale Bédu, Olivier Dupré, Géraldine Geoffroy, Nicolas Gillio, Antoine Herman et Bruno Morvan

## Présentation par

Isabelle Mesnard (responsable du service habitat rénovation urbaine et construction – DDT 02)

Pascale Bédu (chargée d'études – Cerema Nord Picardie)

Le 27 septembre 2018, Lille