

# La Data au service d'un Diagnostic des Centres-Villes



Afin de prendre le pouls des centres-villes, il peut être intéressant d'utiliser des bases de données exhaustives, nationales et homogènes pour construire un ensemble de normes en mixant ces données afin de permettre à chaque ville de pouvoir comparer la constitution de son centre-ville à celle de villes comparables. Qu'il s'agisse de ses résidents, son équipement commercial, de son évolution sur les dernières années ou de son attractivité, ce document présente des moyennes sur un échantillon d'indicateurs disponibles pour 6 typologies de villes.

Sur des critères de dynamisme démographique, de résidentialité, de richesse, de commercialité, de dynamique économique ou d'attractivité, un diagnostic pourra par la suite être mis en place sur la ville et son centre-ville afin d'en identifier les forces et faiblesses.

## Quelques repères pour sonder la dynamique des centres-villes en France

Perte démographique des centres-villes des villes moyennes isolées au profit des grands pôles urbains et de leurs villes périphériques. Pourtant, le nombre de commerces y est très important alors que les villes de périphérie profitent de l'offre présente dans l'agglomération :

		Centres-villes des grandes agglomérations et métropoles		
		Villes Centres 	Petites Villes de périphérie 	Centres-Villes des Villes Moyennes isolées 
	Evolution de Population 2009-2017 du Centre-Ville	+3,3%	+8,2%	-0,6%
	Densité de commerces alimentaires en Centre-Ville (Nb/1 000 habitants, 2017)	9	3	8,5
	Logements Vacants en Centre-Ville (2017)	6%	11%	14%

Sources : INSEE, EXPERIAN



## Quelques éléments méthodologiques :

### Définition théorique des centres-villes :

Pour identifier les centres-villes, Experian a utilisé sa base de données Ilot+ qui découpe la France en 1,5 millions de pâtés de maison et pour lesquels sont mises à jour annuellement des données sociodémographiques et des informations sur les commerces et les emplois.

Le centre-ville défini correspond aux quartiers de la ville regroupant une surdensité de commerces de détails, de services ou de cafés/hôtels/restaurants par rapport à l'ensemble de la ville. A titre d'exemple la densité de petits commerces observée dans le centre-ville théorique est 3 fois plus élevée en moyenne que dans l'ensemble de la ville. Pour compléter cette identification, les zones piétonnes ou la densité de petites rues ont été analysées ainsi que les principaux lieux et services administratifs (hôtel de ville par exemple).

Cette méthodologie a été appliquée de façon uniforme à l'ensemble des villes de plus de 10 000 habitants.

### Typologie des villes :

Pour construire un diagnostic sur des villes (et centres-villes) comparables, Experian a classifié l'ensemble des villes de plus de 10 000 habitants\* en 6 groupes en fonction de la taille d'agglomération à laquelle elle appartient, au fait d'être le pôle de cette agglomération ou non et de la taille de la ville. Les villes touristiques ont été mises dans un type particulier pour prendre en compte une population variant fortement en saison et hors saison.

\* : Hors Paris, Lyon et Marseille

### Typologie des villes

	% des villes	% de la population	Exemples
Villes centres (de métropoles ou grandes agglomérations)	2%	14%	Nice, Dijon, Bordeaux, Toulouse, ...
Villes moyennes de périphérie (Plus de 50 000 habitants)	5%	12%	Versailles, Nanterre, Roubaix, ...
Petites villes de périphérie (moins de 50 000 habitants)	37%	28%	Aubagne, Berre-l'Etang, Poissy, Arpajon, ...
Villes moyennes (entre 50 000 et 150 000 habitants)	4%	11%	Saint-Quentin, Troyes, Niort, Rouen, ...
Petites villes (moins de 50 000 habitants)	39%	23%	Laon, Soissons, Châteaurenard, Nevers, ...
Villes touristiques	13%	12%	Antibes, Biot, Cagnes-sur-Mer, ...

Par typologie, les centres-villes hébergent une part plus ou moins importante d'habitants et connaissent des évolutions démographiques différentes :

	France (Toutes villes > 10 000 habitants)	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		
% de la population en centre-ville (2017)	17%	12%	17%	27%	11%	15%	13%
Evolution de la population en centre-ville (2009 - 2017)	5.1%	3.3% ↓	6.6% ↑	8.2% ↑	-0.6% ↓	2.8% ↓	0.7% ↓
Evolution de la population dans l'ensemble de la commune (2009 - 2017)	4.4%	5.4% ↑	4.4% →	6.5% ↑	1.6% ↓	2.8% ↓	4.1% →

Légende	Typologie	Comparaison Ensemble villes > 10 000 habitants
	Villes centres (métropoles ou grandes agglomérations)	↑ Au dessus de la valeur France
	Villes moyennes de périphérie	→ Proche de la valeur France
	Petites villes de périphérie	↓ En dessous de la valeur France
	Villes moyennes	
	Petites villes	
	Villes touristiques	

### Comment se situe votre centre-ville ?



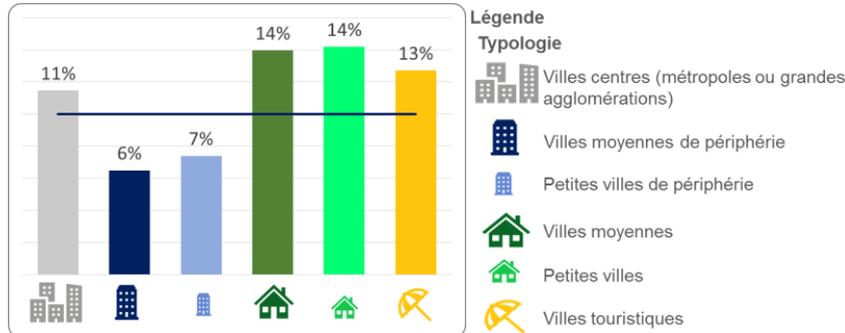
Faites-vous partie des 20% de villes moyennes hors grandes agglomérations dont la croissance de population en centre-ville est supérieure à 4%, soit 4,6pts au-dessus de la moyenne ?

Dans les Villes Centres et les villes moyennes isolées, le centre-ville regroupe un % d'habitants de la ville plus faible que la moyenne des villes. Dans certaines de ces villes, il y a sans doute des centres de vie secondaires en périphérie de centre-ville qui regroupent un certain nombre de commerces (de bouche principalement).



# Pour aller plus loin dans les données

## Part des logements vacants en centre-ville :



Les types de villes pour lesquels le développement démographique du centre-ville est le moins important voient logiquement leur part de logements vacants être supérieure à la moyenne des villes françaises. (Source INSEE, Experian 2018)

## Commerces de détail :

	France (Toutes villes > 10 000 habitants)	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		Villes touristiques
		Villes centres (métropoles ou grandes agglomérations)	Villes moyennes de périphérie	Petites villes de périphérie	Villes moyennes	Petites villes	
Densité commerce alimentaire CV	5.7	9.0 ↑	3.9 ↓	3.0 ↓	8.5 ↑	7.4 ↑	11.6 ↑
Densité commerce alimentaire commune	2.5	2.8 ↑	2.2 ↓	1.8 ↓	2.5 →	2.6 →	3.7 ↑

La densité mesure le nombre de commerces pour 1 000 habitants au sein de la ville ou du centre-ville. Comparer une ville à ces normes peut permettre d'identifier un sous-équipement en commerces de détail (alimentaires ou non alimentaires). (Source INSEE, Experian 2018)

↑	Au dessus de la valeur France
→	Proche de la valeur France
↓	En dessous de la valeur France

## Densité par type de commerce en centre-ville :

	France (Toutes villes > 10 000 habitants)	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		Villes touristiques
		Villes centres (métropoles ou grandes agglomérations)	Villes moyennes de périphérie	Petites villes de périphérie	Villes moyennes	Petites villes	
Densité commerce alimentaire (CV)	5.7	9.0 ↑	3.9 ↓	3.0 ↓	8.5 ↑	7.4 ↑	11.6 ↑
Densité commerce non alimentaire (CV)	17.0	29.2 ↑	8.0 ↓	6.1 ↓	34.3 ↑	24.3 ↑	39.1 ↑
Densité Cafés/Hôtels/Restaurants (CV)	13.1	27.6 ↑	8.3 ↓	5.2 ↓	23.9 ↑	14.9 ↑	29.6 ↑

Les villes (petites ou moyennes) appartenant à une grande agglomération ont des densités par habitant de commerces (alimentaires et non alimentaires) et de Cafés/Hôtels/restaurants plus faibles. Les habitants de ces villes sont plus enclins à se rendre dans la ville centre de l'agglomération pour y trouver une offre commerciale plus développée.

En fonction de ces normes, une ville pourra comparer son centre-ville à ces moyennes pour diagnostiquer un focus de développement pour améliorer l'attractivité de son centre. (Source INSEE, Experian 2018)

## Evolution commerciale des centres-villes par typologie:

	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		
	Evolution Cafés/Hôtels/Restaurants 2015 -2017 CV	↑	↑	↑	↓	
Evolution Cafés/Hôtels/Restaurants 2015 -2017 commune	↑	↑	→	↓	↓	↓
	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		
Evolution commerce alimentaire 2015 - 2017 CV	↑	↑	↑	→	↓	
Evolution commerce alimentaire 2015 - 2017 commune	↑	↑	→	↓	↓	↓
	Grandes agglomérations ou métropoles			Hors grandes agglomérations ou métropoles		
Evolution commerce non alimentaire 2015 - 2017 CV	↑	↑	↑	↓	↓	
Evolution commerce non alimentaire 2015 - 2017 commune	↑	↑	→	→	↓	→

Les grandes villes et villes de grandes agglomérations ont en moyenne une évolution plus importante qu'au niveau national des commerces. (Source INSEE, Experian 2018)

### Pour continuer la démarche :

Le diagnostic d'un centre-ville nécessite bien entendu un panel de données, de normes et d'analyses plus important que les illustrations présentées dans ce document. Regarder les données d'un centre-ville précis doit se faire via un benchmark de villes comparables afin d'identifier un équilibre commercial par exemple. Le centre-ville évolue, ou doit évoluer puisque les citoyens d'aujourd'hui sont différents de ceux d'hier et sans doute de ceux de demain. Changements d'habitudes de consommation, déplacements vers le lieu de travail ou démographie sont en constante évolution et le centre-ville doit prendre en compte les attentes présentes et futures.



Experian est l'acteur mondial de référence dans le traitement de l'information, fournissant des données et des outils d'analyse à des clients dans le monde entier.

Coté à la Bourse de Londres et faisant partie de l'indice FTSE 100, Experian compte 16 500 collaborateurs à présents dans 39 pays.

Experian est présent en France à travers deux métiers principaux :

- Les solutions marketing (connaissance des consommateurs et des territoires)
- La gestion du risque et la lutte contre la fraude