



UrbaSud

RÉSEAU DES AGENCES D'URBANISME
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DES CENTRES- VILLES

Comprendre et analyser
les dynamiques
en Provence-Alpes-Côte d'Azur


**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RÉGION
SUD**
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Un dispositif partenarial SCAR – Région – Agences d'urbanisme

Sommaire

| | | |
|----------|---|---------|
| | Rappel de la démarche Carte d'identité des centres | 3 - 9 |
| 1 | Les centres concentrent les fonctions structurantes de la région, mais présentent des dynamiques internes contrastées | 10 - 15 |
| 2 | Les centres font face à un risque de fragilisation socio-démographique | 16 - 19 |
| 3 | La requalification du parc résidentiel existant constitue un levier majeur de transition environnementale | 20 - 25 |
| 4 | Les centres sont confrontés à une recomposition économique structurelle | 26 - 31 |
| 5 | L'attractivité touristique et patrimoniale constitue à la fois un levier et une source de tensions | 32 - 37 |
| 6 | Le cadre de vie des centres révèle un potentiel environnemental à valoriser | 38 - 42 |
| | Conclusion | 43 - 47 |

Rappel de la démarche

Les centres-villes occupent une place stratégique dans l'organisation territoriale de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Espaces de concentration des populations, des emplois, des équipements et des services, ils constituent à la fois des pôles de vie pour les habitants et des vitrines du dynamisme territorial.

Dans un contexte marqué par les transitions environnementales, sociales et économiques, leur rôle est aujourd'hui réinterrogé.

La lutte contre l'étalement urbain, la revitalisation commerciale, l'adaptation du parc de logements ou encore la transition écologique placent les centres-villes au cœur des politiques publiques.

Cependant, ces espaces font face à des dynamiques contrastées : perte d'attractivité résidentielle dans certains territoires, fragilisation commerciale, montée des inégalités sociales ou encore pression touristique dans les zones littorales.

Ces évolutions appellent à une meilleure connaissance des centres-villes et de leurs transformations.

Le contexte

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le SGAR (Secrétariat Général pour les Affaires Régionales de la préfecture de région) ont sollicité les agences d'urbanisme pour la mise en place d'un observatoire partenarial des centres-villes à l'échelle de la région.

Ce travail s'inscrit dans la continuité des travaux menés ces dernières années sur l'analyse des dynamiques à l'œuvre dans les centres de la région, travaux qui ont notamment alimenté le SRADDET ainsi que les politiques de revitalisation (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et maintenant Villages d'Avenir).

Ce dispositif de suivi et d'analyse des dynamiques territoriales, qui a pour but d'être pérenne et de fédérer de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire, doit permettre de répondre à plusieurs interrogations :

Quels sont les périmètres des centres-villes des communes rayonnantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Sur la base de quelques indicateurs, quelle est la situation sociale, économique, commerciale et résidentielle de ces centres ?

Au-delà de cet état, quelles sont les dynamiques à l'œuvre ?

Enfin, comment se comportent ces polarités au regard d'enjeux et de problématiques « environnementales » (Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nature en ville...) ?

Cet observatoire repose sur plusieurs piliers :

- > Une analyse de l'armature territoriale de la région
- > La définition des périmètres d'observation des centres- villes sur les communes retenues dans l'armature régionale
- > La constitution du socle de l'observatoire
- > Des premiers travaux d'analyse des polarités et de leurs centres

Des centres définis selon des critères de concentration et de diversité des fonctions

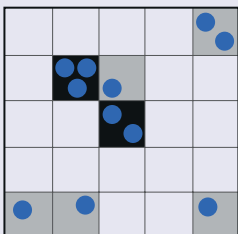
La notion de centre-ville est très variable selon les paramètres retenus et enjeux analysés. De ce fait, les agences d'urbanisme ont opté pour une méthode unique, statistique et reproductible basée sur des critères de concentration des fonctions urbaines et de diversité des fonctions. Pour cela, nous avons mobilisé de multiples bases de données qui ont été agrégées sur le modèle de carroyage de l'Insee (carreaux filosofi de 200 mètres par 200 mètres).

NOTION DE CENTRE «PRINCIPAL»

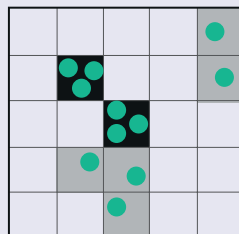
Une approche statistique et quantitative pour identifier les centres de vie plutôt qu'une approche patrimoniale et historique, du centre-ancien

INDICES DE CONCENTRATION

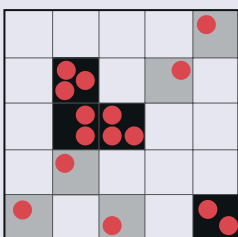
des emplois



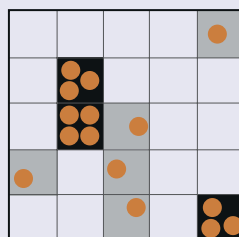
des bâtiments construits avant 1945



des équipements et commerces

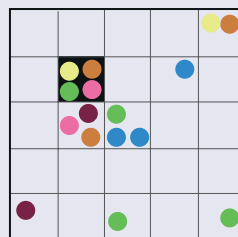


des habitants

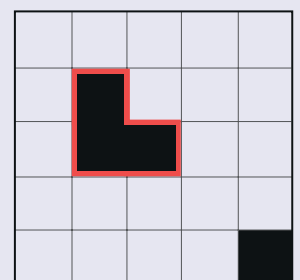


INDICE DE DIVERSITE

des commerces, services, et équipements



PERIMETRE DU CENTRE-VILLE



Les carreaux entrent dans la sélection des périmètres de centre-ville, si au moins 2 des 5 indices sont parmi les plus élevés de la commune

La définition de l'armature régionale

La première phase de la démarche a consisté en une réflexion méthodologique sur l'armature urbaine régionale. Ce travail de typologie s'est appuyé sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain, ainsi que sur les centralités de l'atlas national des centres-villes de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU).

Il a permis de faire émerger 142 communes (appelées « polarités » dans ce document) qui exercent des fonctions de commandement à l'échelle régionale.

Elles se répartissent en trois grandes catégories :

74 polarités structurantes

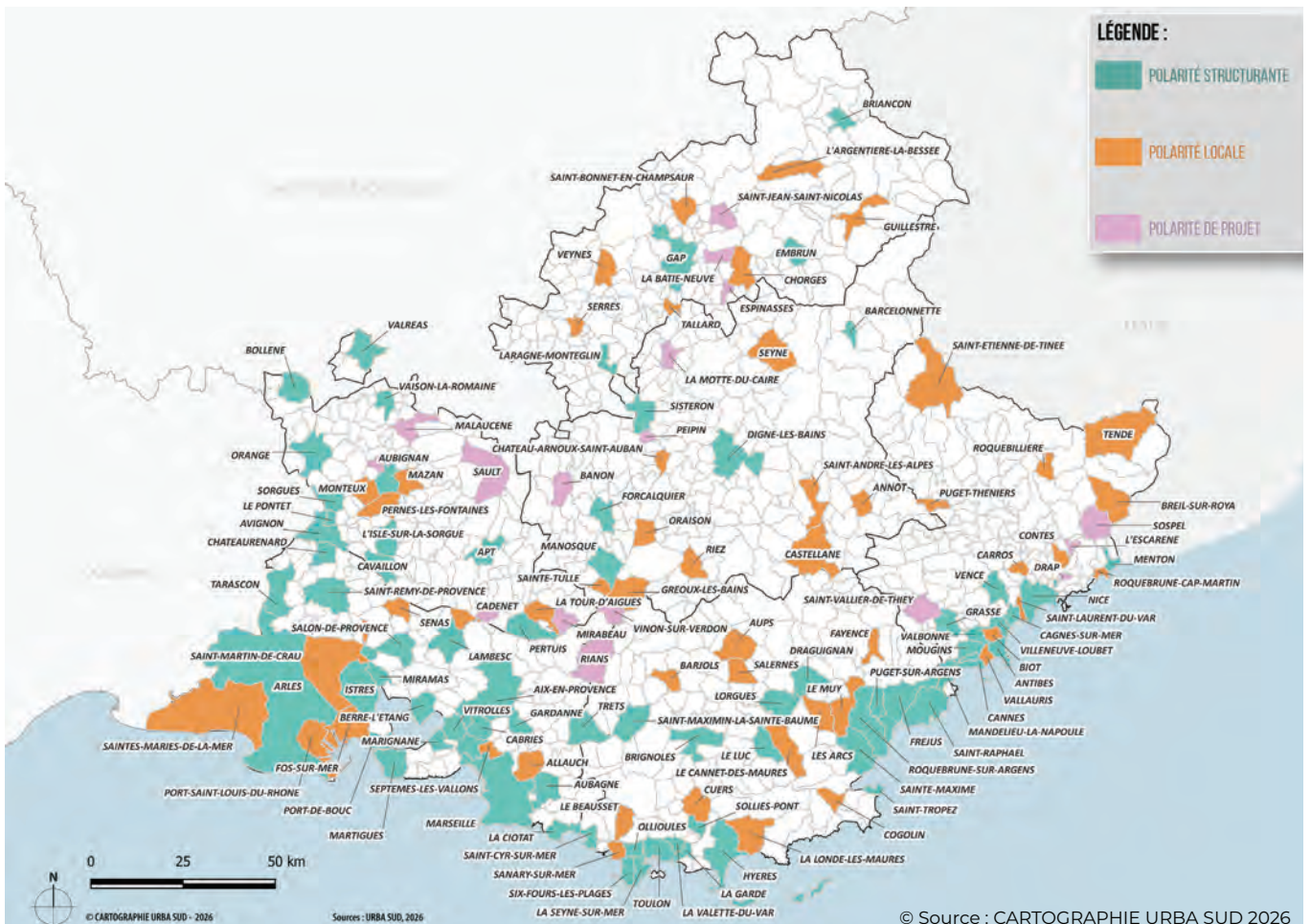
Elles se distinguent à la fois par leur attractivité économique et par leur haut niveau d'équipements. Parmi celles-ci se trouve une sous-catégorie comprenant les 5 grandes polarités structurantes métropolitaines (Marseille, Aix-en-Provence, Avignon, Toulon et Nice).

51 polarités locales

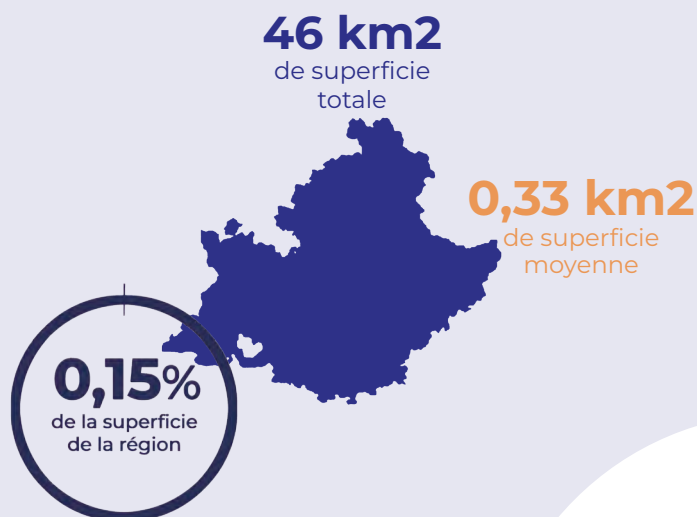
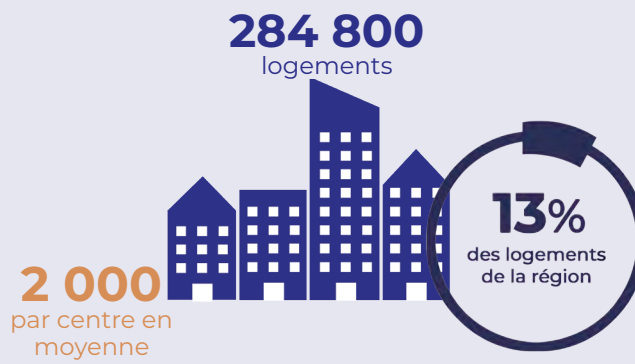
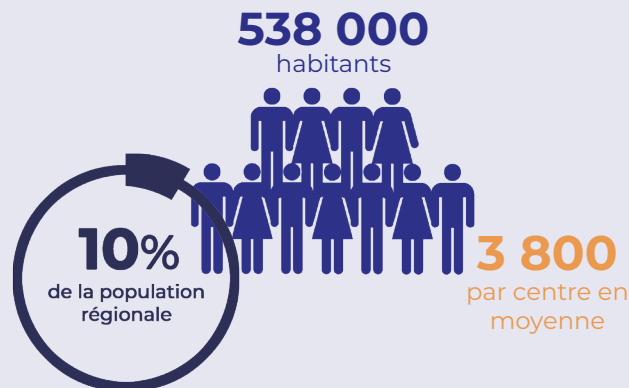
Ces communes ont été repérées par la FNAU. Parmi ces communes, on retrouve 1 commune ACV, 35 communes PVD et 45 communes identifiées dans le SRADDET (une commune pouvant appartenir à plusieurs catégories).

17 polarités de projet

Ce sont des communes identifiées dans le SRADDET et / ou le programme Petites Villes de Demain, mais qui n'ont pas été retenues dans l'armature FNAU.



Carte d'identité des centres



À NOTER :

Parmi l'ensemble des habitants des centres-villes, 46% habitent celui de Marseille. Celui-ci concentre également 44% des logements sur 33% du territoire des centres-villes. À l'inverse, le centre-ville de Saint-Jean-Saint-Nicolas, le plus petit de l'armature n'est peuplé que de 72 habitants pour 48 logements.







1

LES CENTRES CONCENTRENT LES FONCTIONS STRUCTURANTES DE LA RÉGION, MAIS PRÉSENTENT DES DYNAMIQUES INTERNES CONTRASTÉES

Les 142 polarités analysées concentrent près de 70 % de la population régionale ainsi qu'une part majoritaire des emplois, des commerces, des établissements de santé et des équipements culturels. Elles constituent ainsi l'ossature fonctionnelle du territoire et assurent un rôle central dans l'organisation économique et sociale régionale. Toutefois, cette concentration ne garantit pas une dynamique homogène : certaines polarités renforcent leur attractivité quand d'autres connaissent des phénomènes de stagnation ou de déclin.

Les différences observées selon la typologie (structurantes, locales, de projet) et selon les contextes départementaux traduisent des trajectoires territoriales contrastées.

L'enjeu consiste dès lors à adapter les stratégies publiques à cette diversité, en évitant toute approche uniforme des polarités.

Page précédente :
Centre-ville de Istres
© Crédit photo : MAMP
2019

Centre-ville d'Aix-en-Provence
© Crédit photo : François Moura
2020

Centre ville de Sénas
© Crédit photo : Ville de Sénas
2024

Une très forte densité de population dans les centres-villes

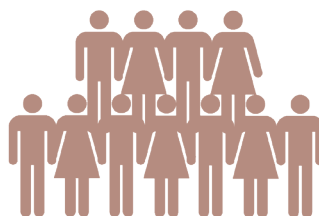
A l'heure actuelle, 70 % de la population régionale se concentre dans les 142 communes de l'armature régionale. Au sein de ces communes, en moyenne 15% de la population vit en centre-ville.

Avec plus de 11 600 habitants / km², les centres-villes se distinguent par une très forte densité de population. Malgré plusieurs décennies d'étalement urbain et de périurbanisation, celle-ci explique la résilience relative dont ils font preuve en matière d'équipements commerciaux, culturels ou de santé. La densité peut d'ailleurs constituer une opportunité à l'heure des grandes transitions, notamment démographiques. En effet, le vieillissement attendu de la population pourrait modifier les comportements au profit d'une recherche d'aménités et de proximité favorables aux centralités.

Sur le plan sociologique, les centres-villes sont majoritairement habités par une population active, ce qui favorise la dynamique économique. Toutefois, ces catégories d'âge peuvent quitter les centres au profit des périphéries si l'offre de logements n'y est pas suffisamment diversifiée, notamment lors de l'arrivée d'enfants nécessitant des logements plus spacieux.

11 600

habitants/km²
densité moyenne des centres-villes
(339 hab/km² hors-centre)

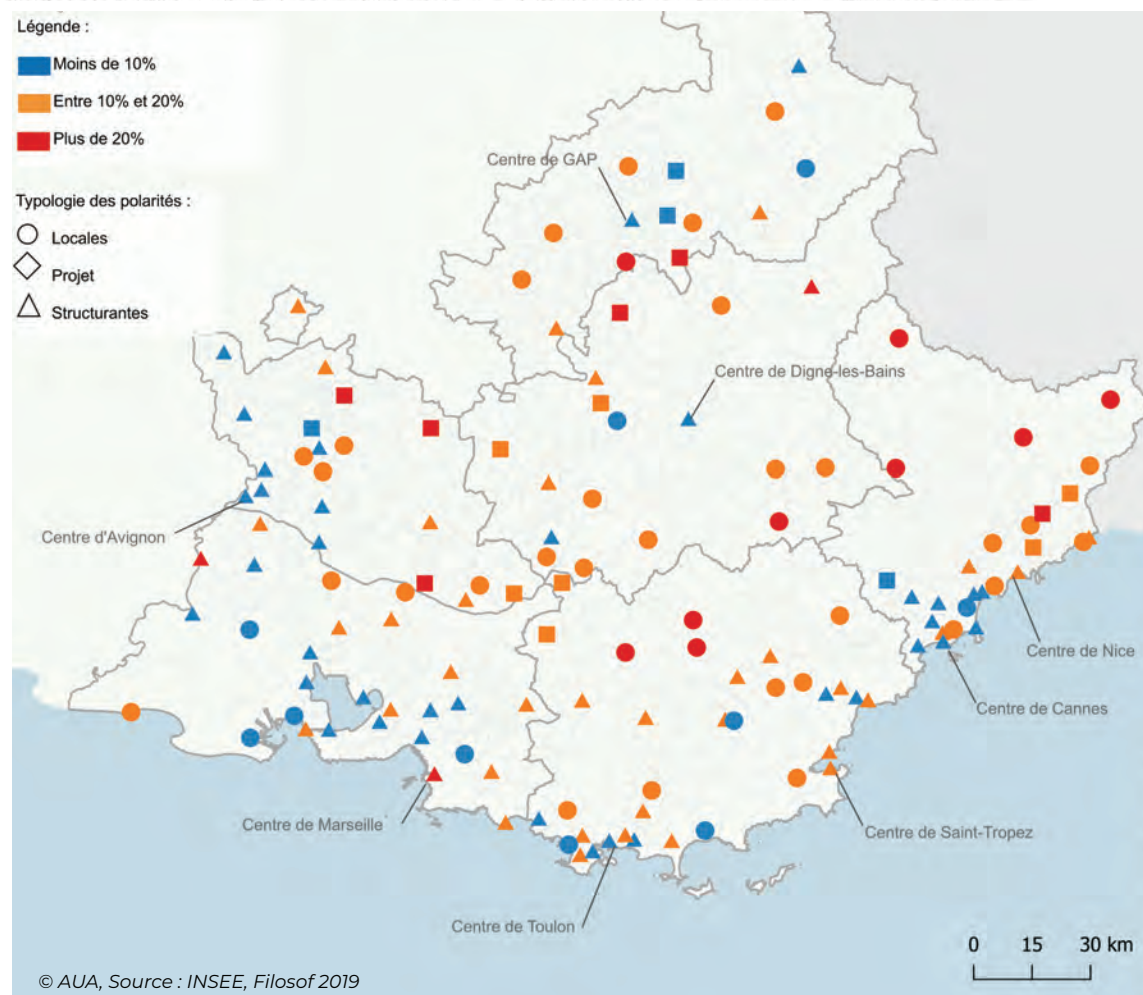


25-39

classe d'âge
avec le plus fort taux de représentation
dans les centres-villes
(65-79 hors-centre)

© Source : INSEE 2021

PART DE LA POPULATION COMMUNALE VIVANT DANS LES CENTRES-VILLES - 2019



Les grands centres-villes littoraux comptent parmi les principaux « poumons économiques » de la région

La carte de densité d'emploi en région Provence Alpes-Côte d'Azur met en évidence une concentration forte sur le littoral.

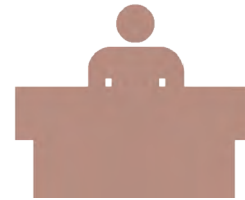
Les zones les plus denses (> 1000 emplois / km²) s'étendent de Nice à Marseille via Toulon mais aussi autour d'Aix et d'Avignon. Ces agglomérations concentrent de nombreuses fonctions économiques, assurant un rôle structurant pour l'ensemble de la région.

Dans l'intérieur, la densité d'emploi baisse nettement, notamment dans les Alpes du Sud et les zones de moyenne montagne. On y observe toutefois de nombreuses polarités locales, qui participent au maillage territorial. Cette cartographie met en lumière un tissu économique contrasté mais complémentaire, entre grandes métropoles attractives et réseaux d'emplois plus diffus dans les territoires intérieurs.

Les communes de l'armature jouent donc un rôle majeur dans la structuration économique régionale. Leur rayonnement varie en fonction du poids de la commune, allant d'une échelle nationale comme Marseille à un rayonnement plus local comme Digne-les-Bains.

1/5

un emploi sur cinq est dans les centres-villes

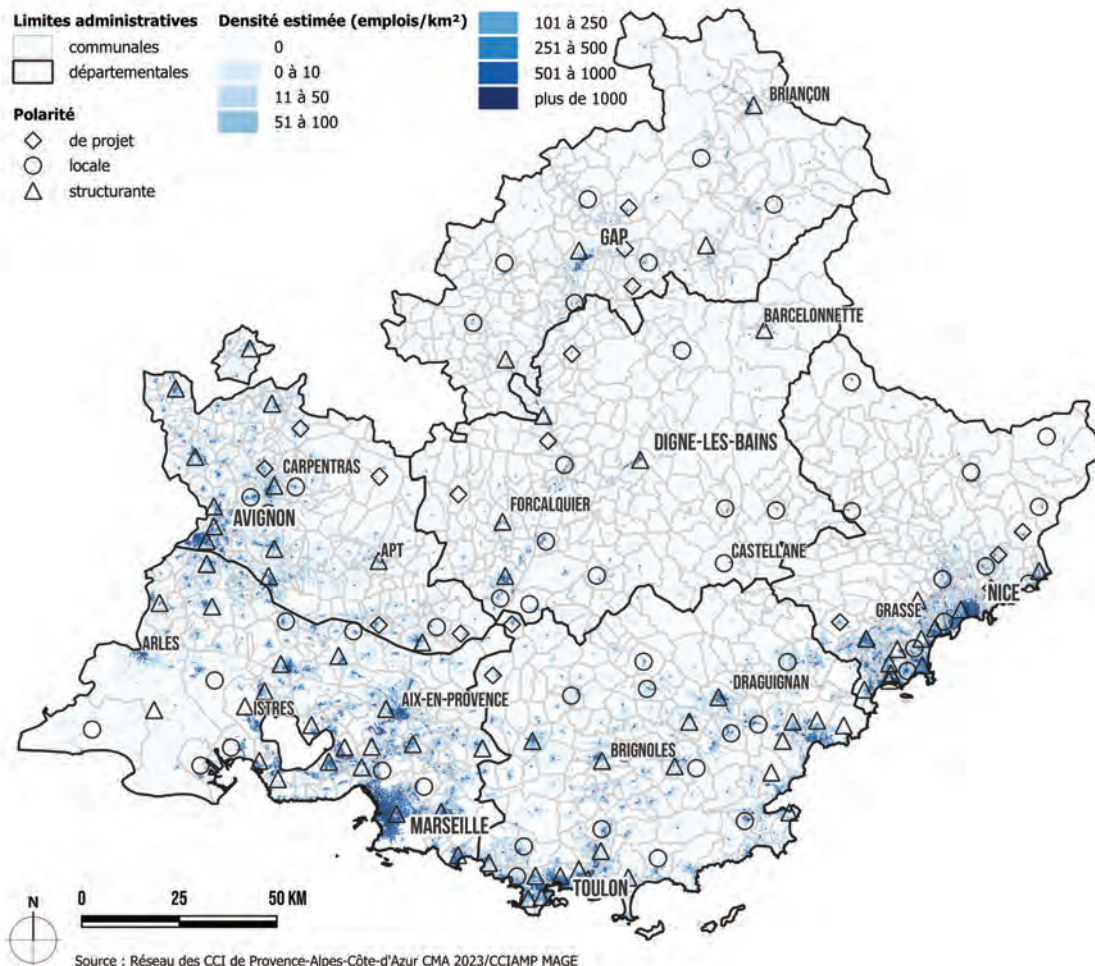


80%

des emplois de PACA dans les 142 polarités de l'armature

© Source : données CCI, 2023

EMPLOI



Les centres restent encore des pôles de concentration des commerces de proximité...

Au regard des enjeux de mobilité et de qualité de vie, l'offre en commerces et services de proximité joue un rôle essentiel dans la structuration des espaces urbains. En favorisant les déplacements à pied ou à vélo, elle contribue à réduire la dépendance à la voiture tout en renforçant l'attractivité et la convivialité des centres-villes. Les commerces de proximité désignent ici les équipements répondant aux besoins quotidiens des habitants : services courants (poste, mairie, banque), commerces alimentaires (boulangeries, supérettes) et commerces non alimentaires d'usage fréquent (tabacs, quincailleries). Ils se distinguent des commerces de destination (magasins de vêtements, enseignes spécialisées) que les habitants fréquentent de manière plus occasionnelle et pour lesquels ils acceptent de parcourir des distances plus importantes.

Au sein des 142 communes de l'armature, 34 % des commerces et services de proximité sont localisés dans les centres. Les centres conservent une forte capacité de polarisation de cette offre : rapportée au nombre d'habitants, la densité commerciale de proximité y est en moyenne trois fois supérieure à celle observée en périphérie. Ce différentiel confirme le rôle structurant des centres dans l'organisation des usages quotidiens, et leur capacité à offrir un cadre de vie où les besoins essentiels restent accessibles à pied.

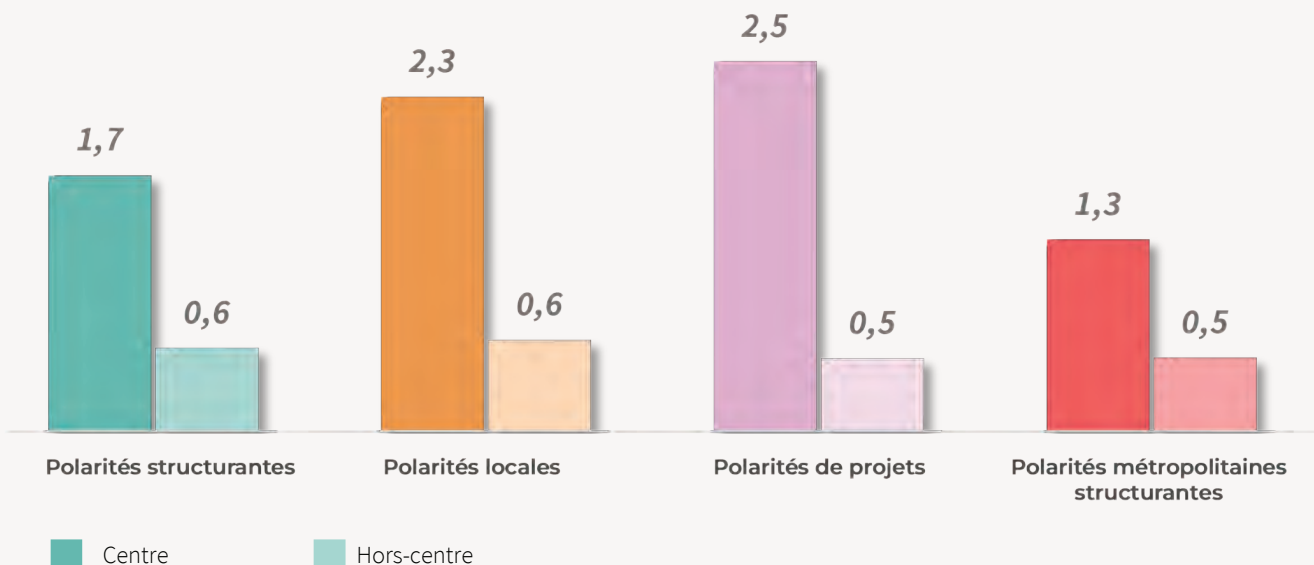
1,8
commerces et services
de proximité
pour 100 habitants
dans les centres
(0,57 hors centres)



74%
des commerces et
services de proximité
de la région sont
dans les
142 polarités

© Source : BPE 2023

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ POUR 100 HABITANTS PAR TYPES DE POLARITÉS



© Source : BPE 2023, INSEE, 2021

... et des équipements de santé

La crise du COVID-19 a mis en lumière le rôle central des équipements de santé de proximité dans la qualité de vie des habitants et dans la garantie d'un accès rapide et équitable aux soins. Les établissements considérés ici (médecins généralistes, pharmacies, maisons et centres de santé, laboratoires d'analyse), répondent à des besoins de première nécessité. Les hôpitaux et établissements spécialisés, bien que complémentaires, n'entrent pas dans ce périmètre. Dans un contexte de vieillissement accéléré de la population, le maintien et le renforcement de ces structures constituent un enjeu territorial majeur pour répondre aux besoins locaux.

Au sein des 142 communes composant l'armature, un établissement de santé de proximité sur trois est localisé dans un centre-ville. Cette concentration traduit le rôle structurant des centres dans l'organisation de l'offre de soins de premier recours. Quel que soit le type de polarité, l'offre en santé de proximité est au moins deux fois plus importante dans les centres qu'en périphérie et jusqu'à trois fois dans les polarités locales. La densité de l'offre en centre apparaît ainsi comme une constante territoriale, indépendante de la taille ou du rang de la polarité considérée.

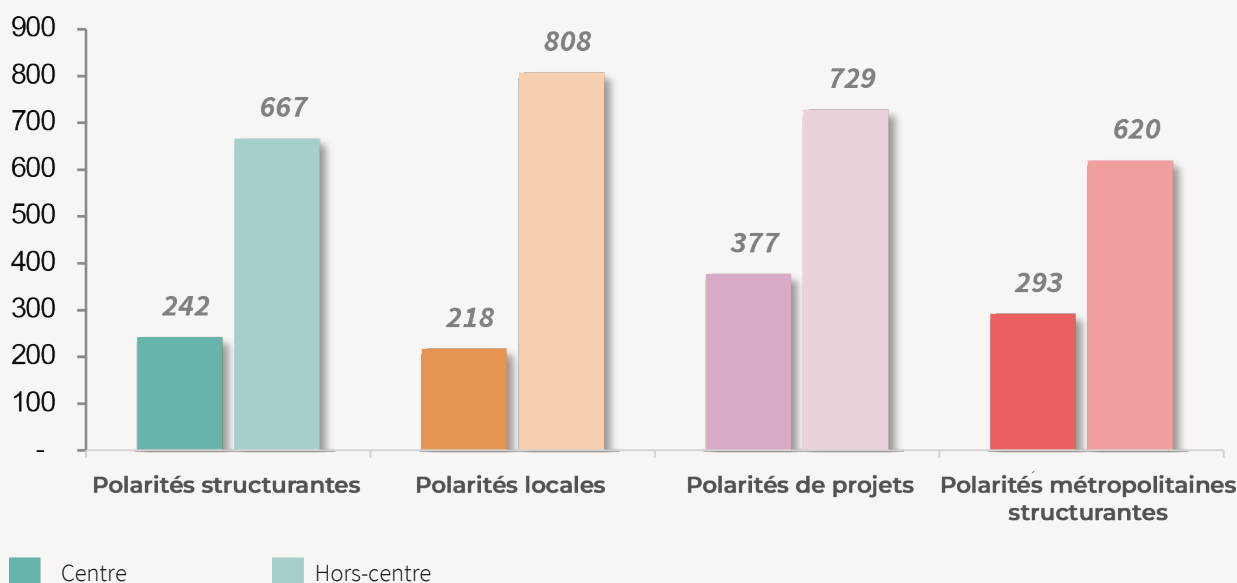
240
habitants pour 1
établissement de santé
de proximité
dans les centres
(680 hors centres)



80%
des établissements
de santé de proximité
de la région
sont dans
les 142 polarités

© Source : BPE 2023

NOMBRE DE PERSONNES POUR 1 ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ DE PROXIMITÉ



© Source : BPE 2023, INSEE, 2021



2

LES CENTRES FONT FACE À UN RISQUE DE FRAGILISATION SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE

Si les centres demeurent attractifs pour les 25–39 ans et concentrent une population active importante, ils connaissent dans plusieurs cas une diminution globale de leur population entre 2015 et 2019.

Le départ des ménages familiaux vers les périphéries, combiné à une vacance résidentielle plus élevée et à la progression des locations touristiques de courte durée, contribue à modifier la structure sociale des centres.

Par ailleurs, la proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté y est significativement plus élevée que dans les périphéries, traduisant un risque de spécialisation sociale. Cette situation appelle des politiques de l'habitat et de régulation adaptées afin de préserver la mixité sociale et générationnelle et de limiter l'accentuation des fractures socio-spatiales.

Vers une diminution de la population dans les centres de l'armature ?

Une baisse quasi-généralisée de la densité des centres-villes

Si les centres-villes demeurent des espaces nettement plus denses que leurs communes d'appartenance (jusqu'à 72 fois plus dans les polarités de projet), cette densité est en repli dans la grande majorité d'entre eux. Entre 2015 et 2019, 86 % des centres ont vu leur densité diminuer, traduisant un mouvement de desserrement résidentiel qui touche presque l'ensemble de l'armature régionale.

À l'échelle des 142 centres-villes, la densité moyenne est passée de 12 011 à 11 614 habitants par km², soit une baisse de 3,3 % sur la période.

Ce recul, témoigne d'une tendance structurelle au ralentissement démographique des cœurs de ville, dans un contexte où la périphérie continue d'absorber une part croissante de la croissance résidentielle. Il invite à s'interroger sur les leviers à mobiliser pour maintenir, voire renforcer, la vitalité démographique des centres.

6 centres-villes sur **7**
ont connu
une diminution
de leur densité
entre 2015 et 2019



Source : INSEE, 2019

Comment expliquer ce phénomène ?

Cette baisse de densité peut en effet refléter plusieurs dynamiques sociales.

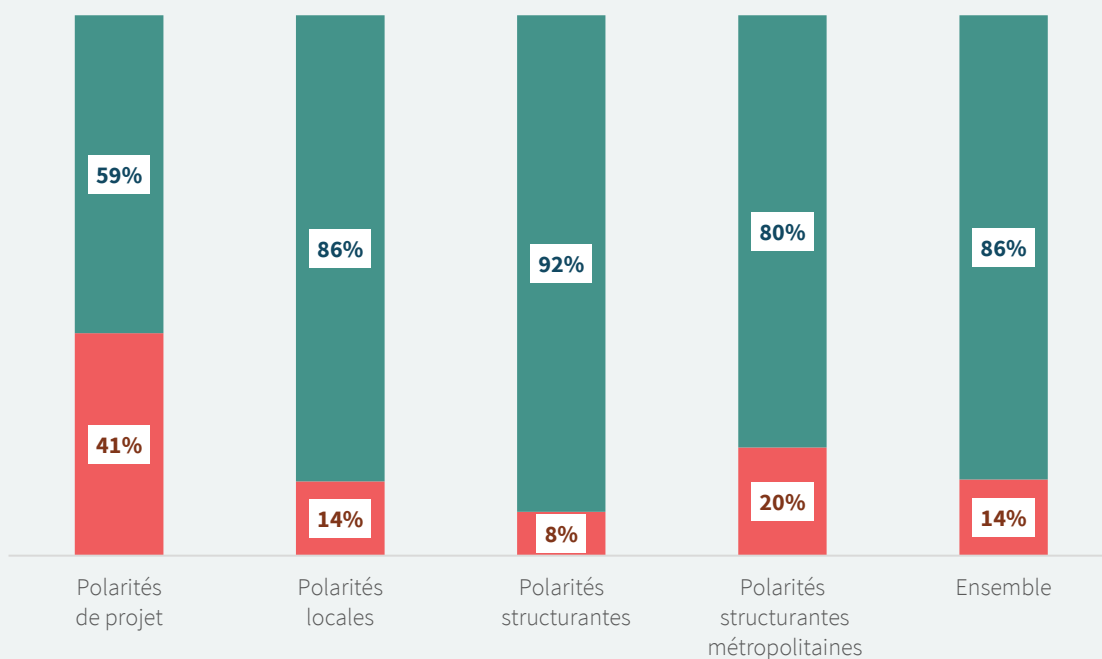
D'une part, le départ des familles vers les périphéries s'explique souvent par une recherche de logements plus grands, de conditions de vie perçues comme plus favorables, ou par l'augmentation du coût de l'immobilier dans certains centres.

D'autre part, la progression de la vacance résidentielle réduit mécaniquement la population présente dans les centres-villes, en particulier lorsque les logements sont anciens, peu attractifs ou nécessitent de lourdes rénovations.

Le développement des locations de courte durée, comme Airbnb, peut également diminuer le nombre d'habitants permanents en transformant une partie du parc résidentiel en hébergement touristique.

Enfin, le vieillissement de la population peut contribuer à une baisse de densité lorsque les ménages âgés sont plus petits (1 à 2 personnes) ou quittent les centres pour des logements plus adaptés.

Part des centres-villes qui connaissent une hausse ou une baisse de densité de population selon les typologies de polarité (évolution 2015-2019)



■ Hausse de la densité des centres ■ Baisse de la densité des centres

© Source : INSEE, 2019

De nombreux ménages précaires vivent dans les centres, particulièrement dans les grandes villes

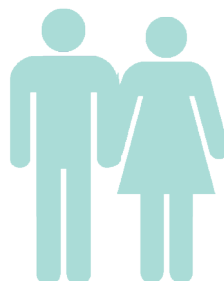
La concentration de ménages pauvres est un signe caractéristique de la fragilisation d'un territoire dont les conséquences sont multiples : pouvoir d'achat en berne impactant le fonctionnement des commerces, présence d'habitat dégradé, déficit de services ...

À l'échelle régionale, la précarité est un phénomène largement répandu dans les centres-villes. En effet, sur les 142 centres-villes analysés, seuls 8 font figure d'exception (plus de précarité dans le reste de la commune).

Enfin, au-delà de différences départementales notables, il est surtout intéressant de noter que les plus grandes villes (les polarités structurantes) rassemblent 92% des ménages pauvres.

72 000

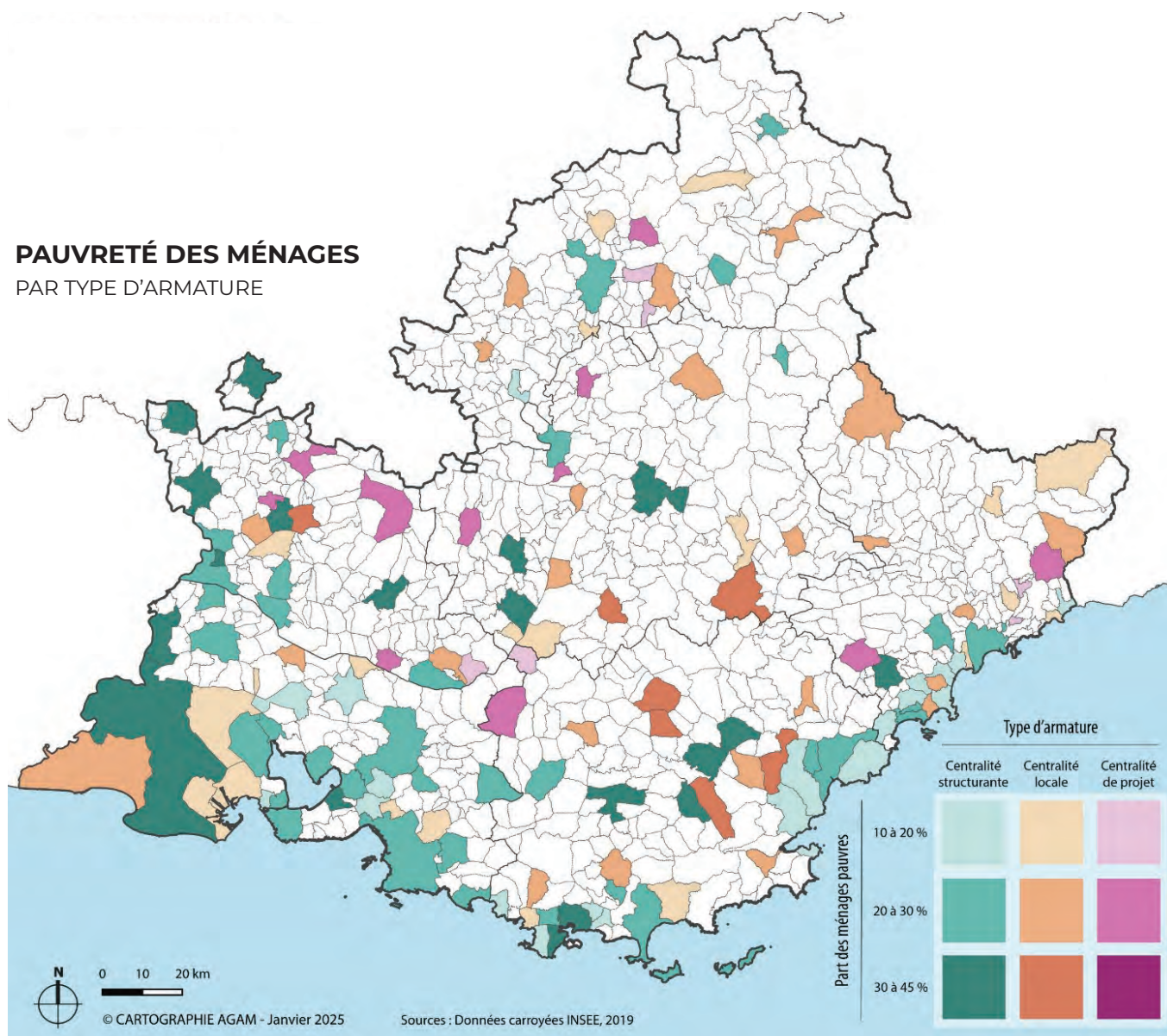
ménages pauvres
dans les
centres-villes



23%

Des ménages pauvres
habitent
dans les centres

© Source : INSEE, 2019





3

LA REQUALIFICATION DU PARC RÉSIDENTIEL EXISTANT CONSTITUE UN LEVIER MAJEUR DE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Les centres présentent une proportion de logements vacants deux fois plus élevée que le reste de la région.

Bien qu'une tendance récente à la diminution de cette vacance dans la moitié d'entre eux soit observable, celle-ci demeure un indicateur de fragilité mais aussi une opportunité stratégique. Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, la mobilisation du parc existant apparaît comme une condition essentielle de la transition territoriale.

Les différentiels de prix au m², souvent inférieurs en centre (hors cas spécifiques comme Aix-en-Provence ou Nice), peuvent constituer un levier d'attractivité résidentielle s'ils s'accompagnent d'une amélioration qualitative du bâti. L'enjeu réside donc dans la capacité des collectivités à transformer la vacance en ressource et à renforcer l'attractivité résidentielle.

Des habitants disposant de moins de m²

La surface moyenne par habitant constitue un indicateur utile pour caractériser les conditions de logement, à condition de la replacer dans le contexte de la structure du parc et de la population. Cette approche par la moyenne tend cependant à lisser les situations extrêmes : elle ne permet pas de rendre compte des phénomènes de suroccupation ou, à l'inverse, de sous-occupation.

Ce différentiel s'explique en grande partie par la nature du parc de logements. Les maisons individuelles y sont quasi absentes, représentant seulement 7 % des logements en centre contre 26 % hors centre. Le parc central est dominé par les petits logements : les 1 et 2 pièces y représentent 53 % des unités, contre 36 % hors centre, tandis que les grands logements de type T4 et plus n'en constituent que 17 %, contre 35 % en périphérie.

La taille moyenne des logements occupés s'établit à 61 m² en centre, avec des variations selon le type de polarité : 68 m² dans les polarités de projet, et seulement 60 m² dans les polarités structurantes. Le différentiel centre/hors centre varie lui aussi sensiblement : limité à 15 m² dans les polarités structurantes, il atteint 22 m² dans les polarités locales et 27 m² dans les polarités de projet, reflétant un parc périphérique beaucoup plus pavillonnaire et des ménages en centre structurellement plus petits.

SURFACE DE LOGEMENTS PAR HABITANT DANS LES CENTRES-VILLES

Ces caractéristiques dessinent un profil résidentiel central marqué par la prédominance de petits logements collectifs, occupés par des ménages de taille réduite, en contraste avec des périphéries où dominent les logements familiaux de grande taille.

32 m²

de surface habitable par personne dans les centres

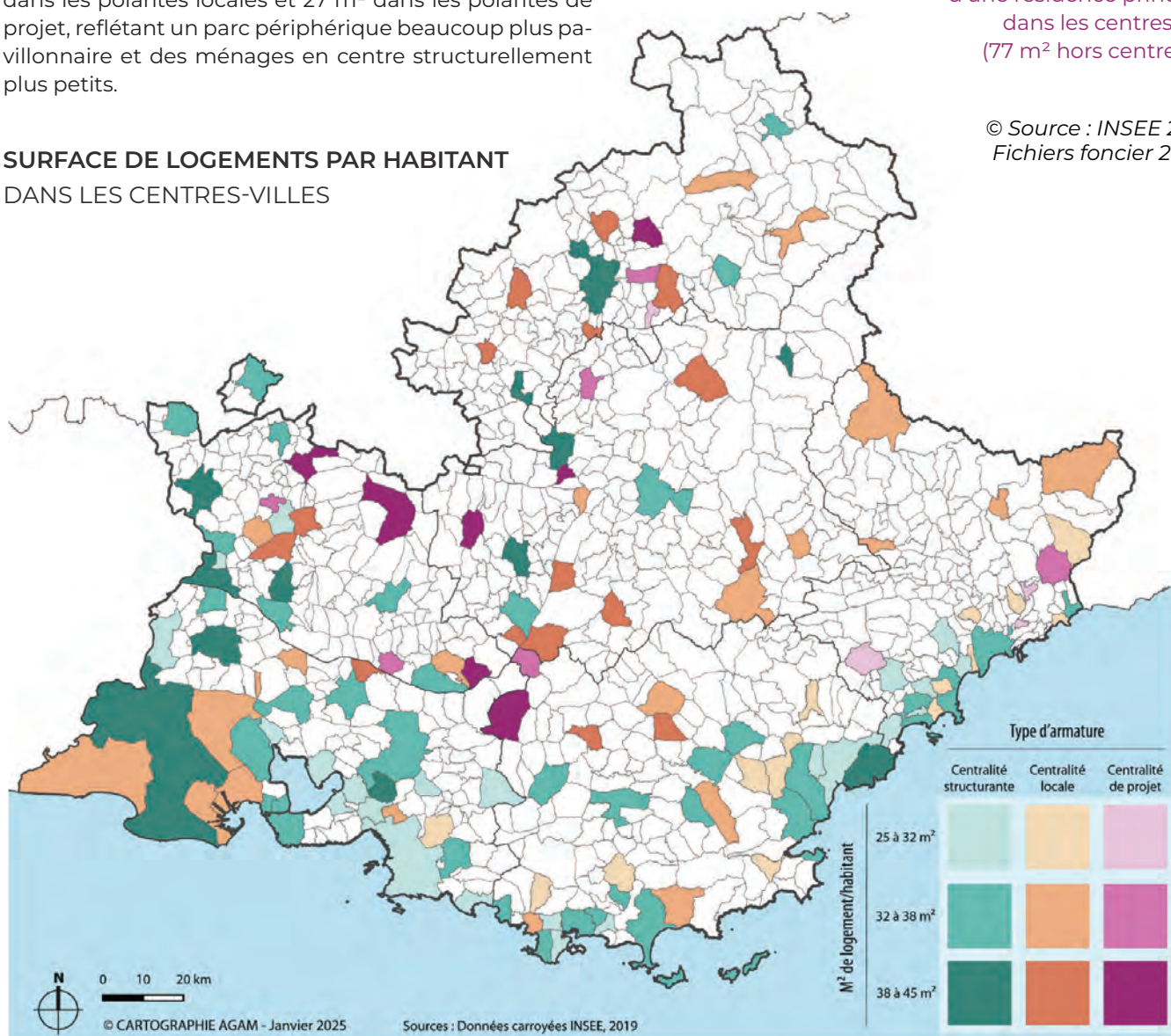
3 m²

de moins que dans le reste de la commune

61 m²

surface moyenne d'une résidence principale dans les centres (77 m² hors centres)

© Source : INSEE 2021, Fichiers foncier 2024



Une dynamique de construction neuve plus faible dans les centres-villes

À l'heure du Zéro Artificialisation Nette, l'analyse de la construction neuve revêt une importance croissante dans les documents d'aménagement. Elle permet de comprendre à la fois les dynamiques de renouvellement urbain dans les centres et l'étalement progressif des tissus résidentiels en périphérie.

Sans surprise, la dynamique de construction neuve est plus soutenue en périphérie que dans les centres. Ce déséquilibre s'explique par la disponibilité foncière : les espaces hors centre offrent des surfaces plus accessibles et plus grandes, favorisant la production de nouveaux logements. Le faible dynamisme constructif des centres témoigne, à l'inverse, de la densité déjà élevée de ces quartiers, qui laisse peu de marges pour de nouvelles opérations.

Toutes les polarités ne suivent pas la même trajectoire. Les polarités locales se distinguent par des taux de logements autorisés particulièrement élevés, tant en centre qu'en périphérie, atteignant au moins le double des taux observés dans les autres types de polarités. Ce dynamisme traduit un potentiel de développement encore important dans ces territoires moins denses, ainsi qu'une demande résidentielle qui n'a pas trouvé à se satisfaire dans les pôles plus structurés.

Enfin, les communes situées hors de l'armature de l'Observatoire des centres affichent des taux de logements autorisés encore plus élevés, révélant une attractivité résidentielle certaine pour ces territoires périphériques. Ce constat souligne la tension entre les dynamiques spontanées du marché du logement et les objectifs de sobriété foncière portés par le ZAN, appelant à une régulation plus affirmée de l'urbanisation diffuse.

Nombre de logements autorisés pour 100 logements existants (2019 - 2023)

CENTRE



HORS-CENTRE



**Commune
HORS-ARMATURE**



© Source : Sitadel 2019 - 2023, Fichers foncier 2023

Une très forte présence de la vacance structurelle dans les centres

La vacance de longue durée constitue un révélateur de l'attractivité résidentielle d'un territoire et de l'état de son marché de l'habitat. Elle se distingue de la vacance frictionnelle (de courte durée, liée aux délais naturels de remise en location ou de changement d'occupant) par son caractère structurel, souvent ancré dans le bâti ancien des centres-villes.

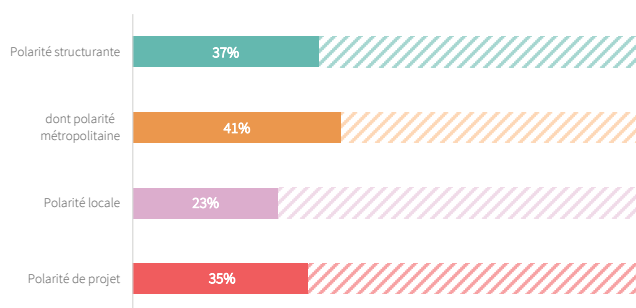
Les centres-villes présentent un taux de vacance structurelle de 5 % du parc de logements, soit le double du taux observé hors des centres (2 %) et nettement au-dessus de la moyenne régionale (2,5 %). Ce phénomène est particulièrement prononcé dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse, où le taux de vacance en centre est deux fois supérieur à la moyenne départementale. Plusieurs centres-villes affichent des taux dépassant 10 %, notamment Apt, Carpentras, Vaison-la-Romaine, Orange, Barcelonnette ou Digne-les-Bains.

Les polarités structurantes concentrent l'essentiel du phénomène : elles représentent 37 % des logements vacants de leurs communes et accueillent 88 % des logements inoccupés depuis plus de deux ans dans l'ensemble des centres. Les centres des polarités locales pèsent moins dans la vacance communale, avec une part de 29 %.

Ce tableau est nuancé par des évolutions récentes encourageantes. Entre 2020 et 2023, dans près d'un centre sur deux, la vacance tend à diminuer tandis qu'elle progresse en périphérie — signal possible d'un regain d'attractivité des centres-villes. Dans les polarités métropolitaines, les trajectoires sont contrastées : les baisses sont nettes à Marseille (-535 logements, soit -3 % par an) et à Toulon (-90 logements, soit -5 % par an), plus modestes à Avignon, tandis que Nice et Aix-en-Provence enregistrent une légère hausse.

Dans une perspective de sobriété foncière, ces logements vacants représentent une ressource stratégique pour les collectivités : leur remise sur le marché constitue un levier important pour accueillir de nouveaux habitants sans artificialisation supplémentaire des sols.

Part des centres villes dans la vacance structurelle à l'échelle communale



© Source : LOVAC 2020-2023

4,7%

de vacance structurelle dans les centres-villes (1,9% hors centres-villes)



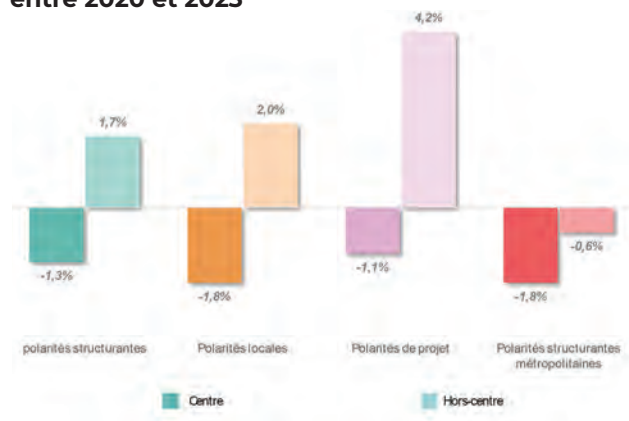
36%

des logements structurellement vacants sont localisés dans les centres-villes

20 800

logements vacants de plus de 2 ans dans les centres-villes

Évolution de la vacance structurelle entre 2020 et 2023



© Source : LOVAC 2020-2023

Des prix de l'immobilier dans l'ensemble moins élevés

Les centres-villes de l'armature régionale affichent en moyenne des prix au m² inférieurs de 8,5 % à la moyenne régionale, signal d'une attractivité globalement plus faible que le reste du territoire. Ce décrochage ne doit cependant pas masquer des situations très différenciées selon le type de polarité et le département considéré.

Les disparités internes sont en effet considérables. Le prix des appartements anciens dans les centres-villes des polarités structurantes est 1,8 fois supérieur à celui observé dans les polarités de projet, confirmant que certains centres (à l'image d'Aix-en-Provence ou de Nice) conservent une attractivité immobilière marquée. À l'inverse, les polarités locales présentent le profil aux écarts les plus importants : les prix y sont plus élevés hors centre qu'en centre-ville, avec un écart atteignant 56 %. Ce différentiel traduit une attractivité résidentielle qui se déplace peu à peu vers les périphéries.

Une lecture départementale affine encore ce tableau. Plus de 81 % des transactions réalisées dans les communes de l'armature concernent des biens situés dans les Alpes-Maritimes (43 %) ou les Bouches-du-Rhône (38 %), deux départements qui concentrent l'essentiel de l'activité du marché immobilier régional. Dans les Bouches-du-Rhône, jusqu'à 42 % des ventes de l'armature ont eu lieu en centre-ville, contre moins de 30 % dans les autres départements, signe d'une plus forte intégration des centres dans la dynamique de marché. Par ailleurs, dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône, les prix moyens au m² en centre-ville dépassent la moyenne départementale, constituant des exceptions notables à la tendance régionale au décrochage des centralités.



A NOTER :

L'analyse du marché immobilier présentée ici porte uniquement sur les appartements anciens, cette catégorie offrant les données les plus robustes et les plus comparables à l'échelle régionale. Les maisons ont été écartées de l'analyse : leur prix dépend en effet de caractéristiques spécifiques (surface de terrasse, présence d'un garage ou d'une piscine) qui sont généralement mal renseignées dans les bases de données disponibles, méritant une analyse supplémentaire.



4

LES CENTRES SONT CONFRONTÉS À UNE RECOMPOSITION ÉCONOMIQUE STRUCTURELLE

Malgré la concentration de 80% des emplois et des activités de la région, les centres enregistrent une diminution significative des commerces de destination, dont un quart a disparu sur la période récente.

Les commerces de proximité se maintiennent globalement à l'échelle régionale mais tendent à se déplacer hors des centres dans de nombreuses polarités.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte de mutation des modes de consommation, marqué par la montée en puissance du e-commerce, et par la concurrence centre / périphérie.

Ces dynamiques redéfinissent la fonction commerciale des centres et interrogent leur capacité à maintenir une diversité d'offres.

Le repositionnement des polarités autour d'une économie résidentielle, et de proximité apparaît ainsi déterminant.

Centre-ville d'Avignon
© Crédit photo : AURAV
2025

Centre ville de Martigues
© Crédit photo : François Moura,
Atlas de la Métropole, 2021

Une réduction de l'offre de santé particulièrement marquée dans les centres

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur n'échappe pas à la tendance nationale de recul des équipements de santé de proximité. Entre 2018 et 2023, le nombre de médecins généralistes, centres de santé, maisons de santé et pharmacies a diminué de 3 % à l'échelle régionale, confirmant une dynamique de fragilisation qui touche l'ensemble du territoire français.

Cette baisse est portée en grande partie par les communes de l'armature territoriale, où la diminution atteint 4 %, soit un recul sensiblement plus marqué que la moyenne régionale. À l'inverse, les communes situées hors armature font preuve d'une relative stabilité, avec un nombre d'équipements qui se maintient sur la période. Ce constat nuance l'idée selon laquelle la désertification médicale affecterait avant tout les territoires les plus isolés : c'est bien dans les pôles structurants que le recul est le plus prononcé.

Au sein même de ces pôles, la baisse des équipements de santé de proximité est généralisée à tous les types de polarités, mais elle n'est pas homogène. Les centres accusent des diminutions plus importantes que les périphéries, ce qui invalide l'hypothèse selon laquelle la concentration des équipements en centre-ville constituerait un facteur de résilience. La densité urbaine ne protège donc pas mécaniquement contre la raréfaction de l'offre de soins de premier recours.

Les polarités structurantes sont particulièrement concernées, avec des pertes en volume plus importantes dans leurs centres. Seules les polarités métropolitaines structurantes se distinguent par une meilleure résistance à cette tendance : leurs centres n'enregistrent qu'une diminution de 1 %, taux le plus faible observé parmi l'ensemble des types de centres.

Leur taille critique, la densité de leur bassin de population et la présence d'établissements de formation des professionnels de santé semblent constituer des facteurs de protection, sans toutefois les mettre totalement à l'abri de la dynamique régionale.

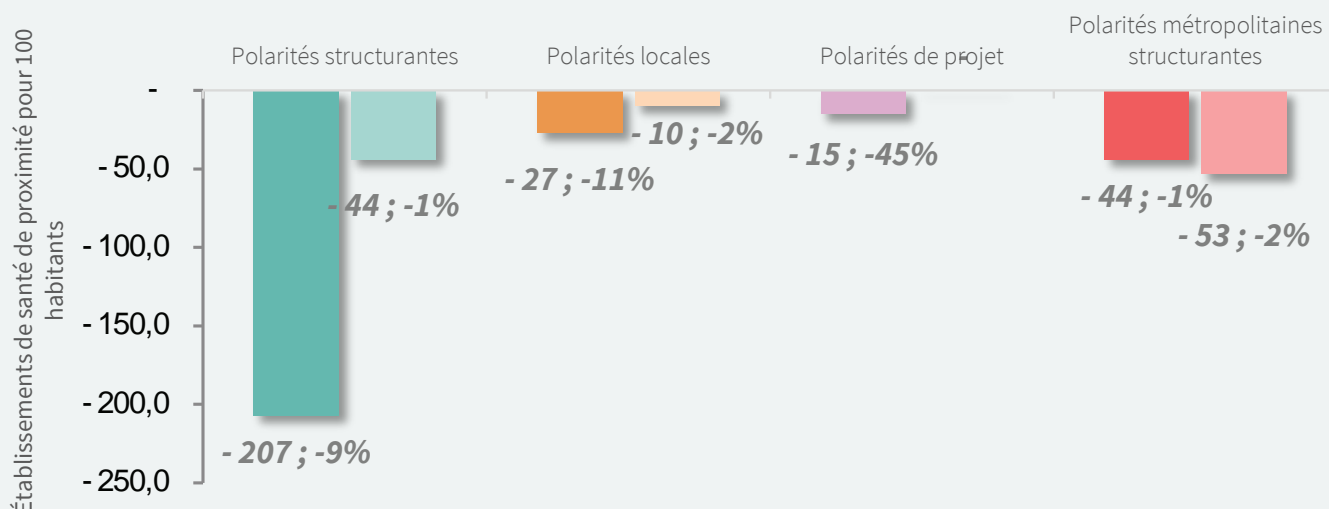
Les polarités structurantes sont particulièrement concernées, avec des pertes en volume plus importantes dans leurs centres. Seules les polarités métropolitaines structurantes se distinguent par une meilleure résistance à cette tendance : leurs centres n'enregistrent qu'une diminution de 1 %, taux le plus faible observé parmi l'ensemble des types de centres.



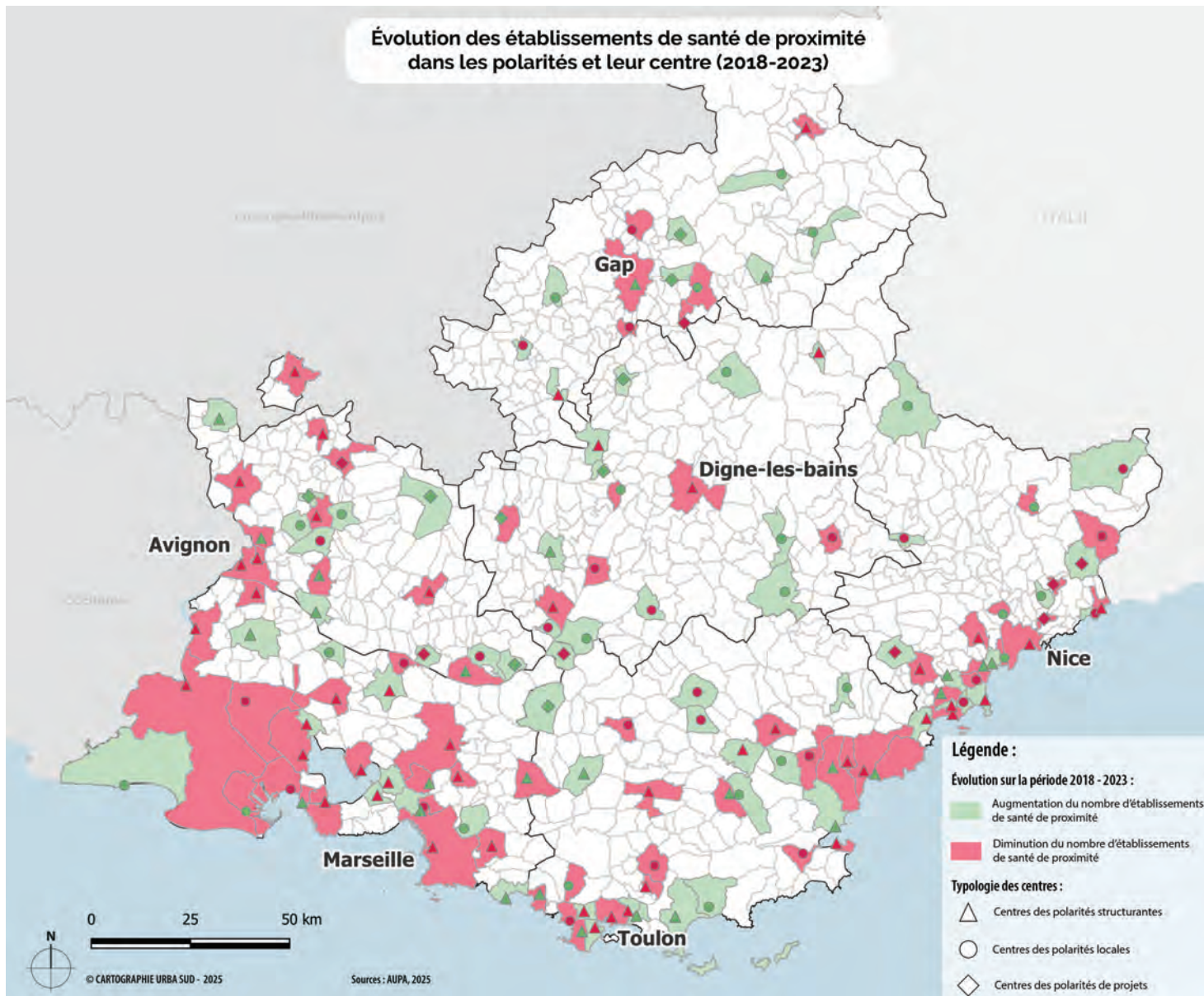
- 10%

évolution des établissements de santé de proximité dans les centres sur la période 2018 – 2023 (-0,9% hors centres)

Évolution du nombre d'établissements de santé de proximité dans les communes de l'armature régionale des centres sur la période 2018 -2023



© Source : BPE 2018-2023



Attention :

Concernant les évolutions des établissements de santé de proximité sur la période 2018 – 2023 certaines précautions sont à souligner. Plusieurs éléments (différence dans les équipements sélectionnés, fiabilité de la donnée à une échelle fine...) peuvent entraîner de légères variations entre les résultats obtenus et la réalité du terrain.

Éléments composant l'offre de santé de proximité : pharmacie, médecin généraliste, centre de santé, maison de santé, laboratoire d'analyse.

Les tendances commerciales récentes, entre crise et résilience

Les équipements de santé de proximité ne sont pas les seuls à accuser un recul dans les centres des polarités régionales : les commerces connaissent une évolution similaire, avec des dynamiques qui varient toutefois selon leur nature. Au total, 47 % des polarités enregistrent simultanément une diminution des commerces et services de proximité et des commerces de destination dans leur centre, traduisant une fragilisation concomitante de l'offre commerciale et de l'offre de soins.

À l'échelle régionale, les commerces et services de proximité progressent entre 2018 et 2023, portés principalement par les communes hors armature, qui enregistrent une hausse de 12 %. Dans les polarités, la tendance est à la stabilisation. Cette apparente neutralité recouvre cependant des réalités contrastées : si les centres de l'armature voient leur offre de proximité diminuer, cette baisse est compensée par une augmentation hors centre, et ce quel que soit le type de polarité. Les centres conservent néanmoins un rôle structurant fort, avec une densité commerciale pouvant atteindre le triple de celle observée en périphérie.

La situation est plus préoccupante pour les commerces de destination. Sur l'ensemble du territoire régional, leur nombre a diminué entre 2018 et 2023, avec un impact particulièrement concentré dans les centres : un commerce de destination sur quatre y aurait disparu sur la période. Ce recul s'explique en partie par l'évolution profonde des modes de consommation et par la concurrence croissante d'enseignes et de plateformes internationales, qui fragilise durablement le commerce physique de centre-ville.

Au total, 66 polarités enregistrent une baisse de leurs commerces, tous types confondus. Seules 9 d'entre elles parviennent à maintenir une dynamique positive.

- 4,4%

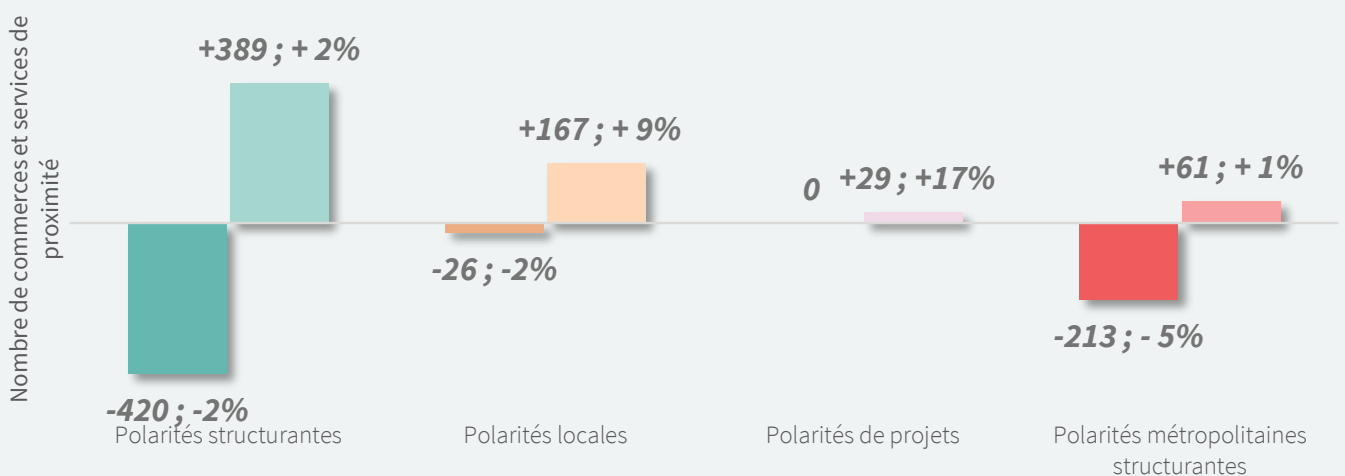
Évolution des commerces et services de proximité dans les centres sur la période 2018 – 2023 (+ 5,8% hors centres)



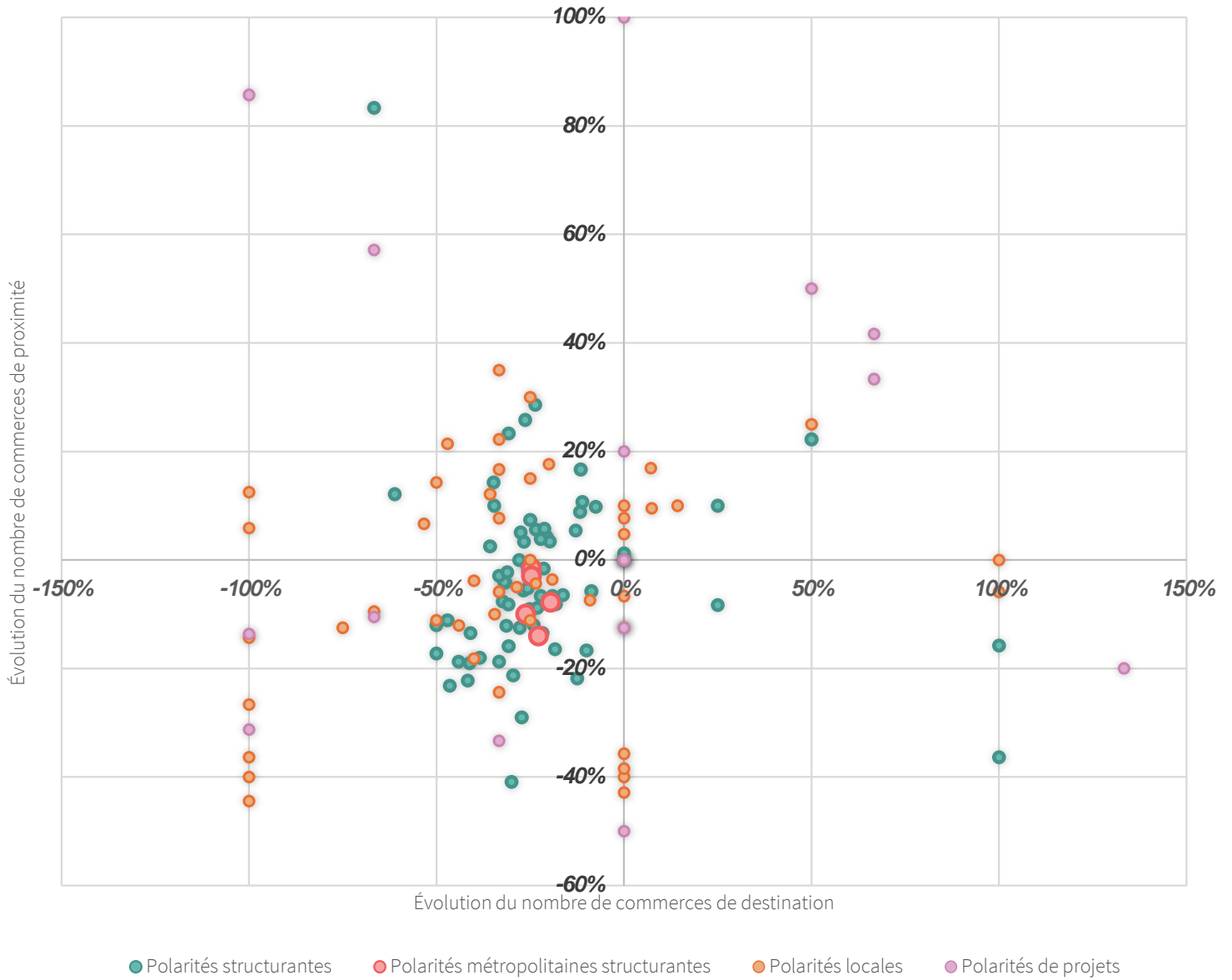
- 25%

des commerces de destination dans les centres sur la période 2018 – 2023 (- 13% hors centres)

Évolution du nombre de commerces et services de proximité dans les communes de l'armature régionale des centres sur la période 2018 - 2023



Évolution du nombre de commerces entre 2018 et 2023
selon le type de polarités



© Source : BPE 2018-2023



5

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE CONSTITUE À LA FOIS UN LEVIER ET UNE SOURCE DE TENSIONS

Les centres concentrent une part majeure de l'offre culturelle et hôtelière régionale et jouent un rôle central dans le rayonnement touristique, particulièrement sur le littoral.

Toutefois, cette attractivité s'accompagne de tensions croissantes sur le parc résidentiel, notamment en lien avec le développement des meublés touristiques, très marqué dans certaines communes comme Cannes et Nice. Par ailleurs, la forte proportion de centres soumis à des dispositifs de protection patrimoniale complexifie les opérations de réhabilitation et de transformation urbaine.

L'enjeu consiste à articuler valorisation patrimoniale, régulation des usages touristiques et maintien d'une fonction résidentielle pérenne.

Le patrimoine, entre attractivité et contraintes réglementaires

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue par une forte concentration d'éléments patrimoniaux, en particulier dans les centres anciens des communes. Ce patrimoine constitue un levier majeur d'attractivité : il structure l'image des centralités, soutient l'activité touristique et commerciale, renforce l'identité locale et participe à l'attractivité résidentielle.

Toutefois, cette richesse patrimoniale s'accompagne de contraintes réglementaires importantes (sites patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques, intervention des Architectes des Bâtiments de France), qui peuvent complexifier et renchérir les projets de réhabilitation, de logement ou de développement économique. Ces contraintes pèsent particulièrement sur les petites et moyennes communes, où les capacités financières et techniques sont plus limitées.

Dans un contexte régional marqué par une forte pression foncière et touristique, l'enjeu pour les polarités de PACA est de trouver un équilibre entre protection du patrimoine et adaptation aux usages contemporains.

56%

des éléments
patrimoniaux
sont dans les centres



77%

des centres
sont contraints
partiellement ou totalement
par des réglementations
de protection patrimoniale

© Source : Mérimée 2021



Rue de l'Horloge, Salon-de-Provence
© Crédit photo : David Girard / MAMP
2020



Centre-ville de Lambesc,
vue sur l'Église Notre-Dame-de-l'Assomption
© Crédit photo : Daniel Kapikian / MAMP
2020

Près d'un tiers des hôtels localisés dans les centres

Avec 1 985 établissements hôteliers en 2025, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur représente 12 % de l'offre nationale, témoignant de son attractivité touristique. Cette offre est très inégalement répartie sur le territoire régional.

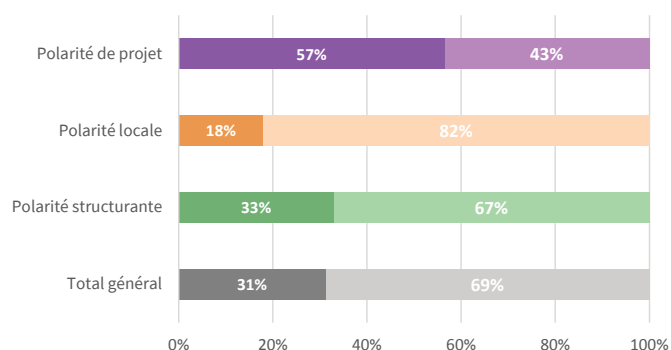
Les 142 communes de l'armature concentrent 65 % des hôtels régionaux, soit 1 295 établissements, dont 404 localisés dans les centres. Au sein de l'armature, ce sont les polarités structurantes qui dominent largement, en regroupant 1 083 hôtels, soit 84 % de l'offre de l'armature — une proportion cohérente avec leur poids dans le parc global de logements (88 %). Leurs centres accueillent à eux seuls 357 hôtels, représentant 88 % des hôtels de centre dans l'ensemble du panel.

À l'inverse, 15 polarités ne comptent aucun hôtel, principalement parmi les polarités locales et de projet. La géographie joue ici un rôle déterminant : la proximité du littoral ou la valeur patrimoniale d'un territoire conditionne fortement la présence d'une offre hôtelière, en particulier pour ces polarités de plus petite taille.

La localisation de l'offre au sein des polarités varie également selon leur type. Les polarités de projet, bien que peu pourvues en hôtels (23 établissements, soit 2 % de l'offre totale), voient plus de la moitié de leur parc concentré en centre. Dans les autres types de polarités, l'offre tend à se diffuser davantage hors centre, tendance particulièrement marquée dans les polarités locales et, dans une moindre mesure, dans les polarités structurantes.

Les 142 polarités régionales totalisent 133 988 lits hôteliers, dont 90 % sont concentrés dans les polarités structurantes. Ces dernières se distinguent également par la taille de leurs établissements, avec une capacité moyenne de 98 lits par hôtel — et même 117 lits pour les hôtels situés hors centre.

Répartition des hôtels centre/hors centre



© Source : Urbasud 2025

1 295 hôtels
sont dans les 142 polarités
dont 404 localisés
dans les centres



27%
de la capacité d'accueil
en hôtels est situé
dans les centres
des 142 polarités

8 lits
dans un hébergement
hôtelier pour 100 logements
dans les centres
(5/100 hors centres)

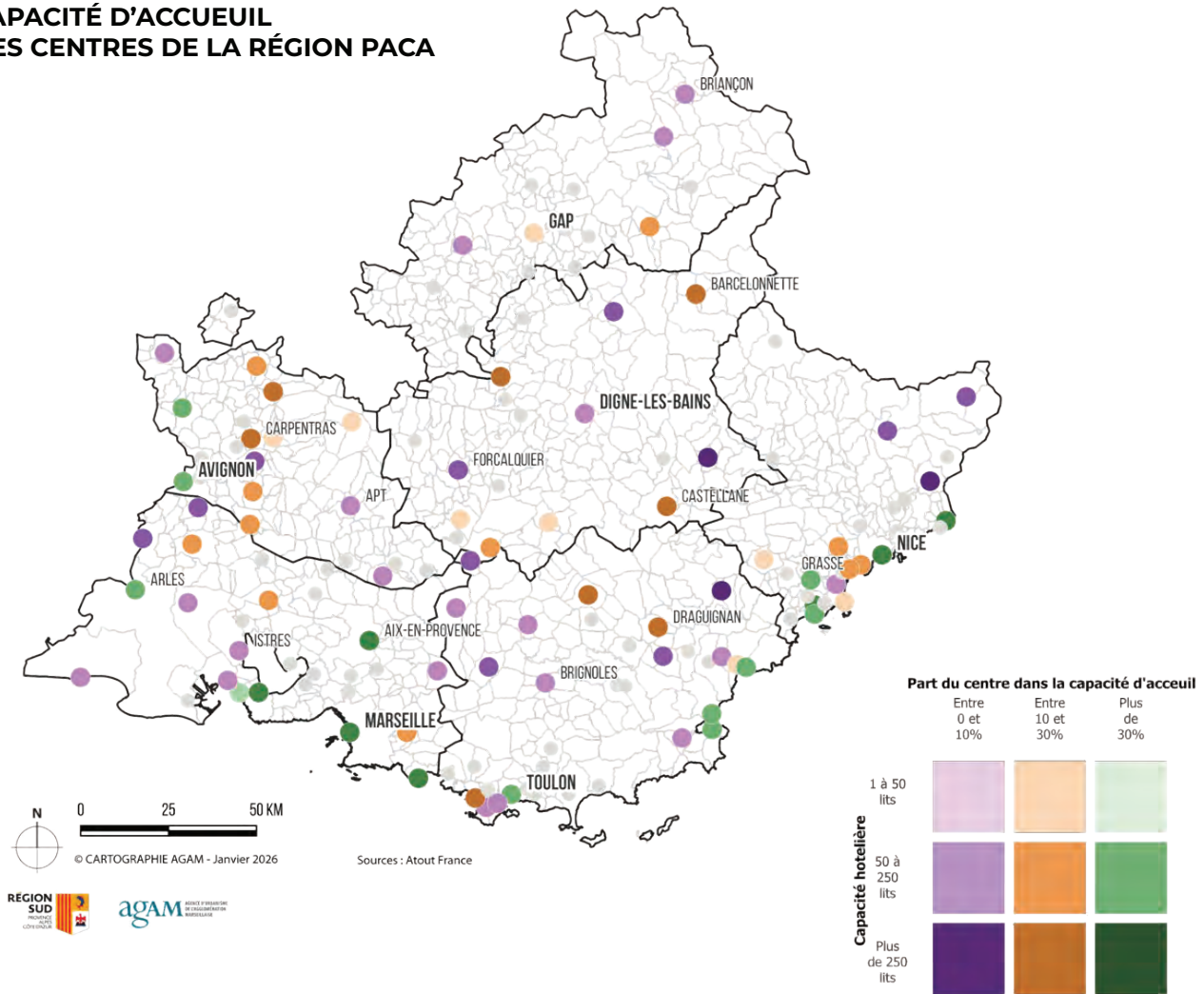
© Source : Urbasud 2025

Les centres n'accueillent que 36 722 lits, soit 27 % de la capacité totale des polarités. Leurs hôtels sont en moyenne plus petits que ceux de la périphérie (91 contre 109 lits par établissement), un écart particulièrement prononcé dans les polarités locales (37 lits en centre contre 76 en périphérie). Les centres des polarités structurantes concentrent 61 % des capacités d'accueil en centre, contre seulement 9 % pour ceux des polarités locales.

Si les centres comptent moins d'hôtels et une capacité absolue moindre, leur densité hôtelière rapportée au parc de logements est nettement supérieure à celle des périphéries : 8,23 lits pour 100 logements en centre, contre 4,92 hors centre. Ce ratio traduit une présence plus forte de populations non-résidentes dans les centres, et donc un impact plus marqué sur leur dynamique urbaine.

Les disparités entre types de polarités sont significatives. Les centres métropolitains affichent le ratio le plus élevé, à 9,45 lits pour 100 logements. Dans les polarités structurantes, l'écart entre centre (8,73) et hors centre (4,89) est particulièrement saisissant. Les polarités de projet présentent un différentiel comparable (8,45 en centre contre 1,40 hors centre), tandis que les polarités locales suivent une logique inverse : leur ratio est plus faible en centre (3,13) qu'en périphérie (5,53), reflétant une géographie hôtelière orientée vers les espaces extra-centraux.

CAPACITÉ D'ACCUEIL DES CENTRES DE LA RÉGION PACA



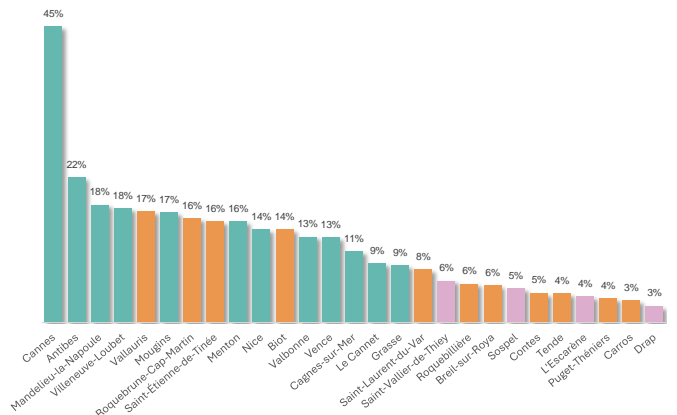
Impact des plateformes de réservation de logements dans les polarités des Alpes-Maritimes

L'Observatoire régional des centres offre l'opportunité d'explorer des données jusqu'ici peu exploitées. Les agences ont ainsi analysé l'impact des plateformes de réservation de logements dans les Alpes-Maritimes, département particulièrement exposé à ce phénomène.

Entre 2022 et 2025, environ un logement sur cinq y a été proposé au moins une fois en location touristique. Cette offre se concentre à 56 % sur Nice et Cannes, mais les situations locales divergent sensiblement : à Cannes, près d'un logement sur deux a été mis en location sur la période, contre 14 % à Nice. Cet écart illustre l'importance d'une lecture fine, à l'échelle de la polarité, pour appréhender les effets réels de ce phénomène.

Au-delà de la dimension touristique, la location de courte durée constitue avant tout un enjeu urbain, susceptible d'affecter l'accès au logement, la composition sociale des centres et la qualité de vie des habitants permanents. La question de la régulation des meublés touristiques s'en trouve d'autant plus prégnante.

Part du parc de logement soumis à la location touristique entre 2022 et 2025 (logement unique)



Part des logements totaux soumis à la location touristique

19 %

Polarités structurantes

12 %

Polarités locales

5 %

Polarités de projet

© Source : Air DNA 2022 - 2025



6

LE CADRE DE VIE DES CENTRES RÉVÈLE UN POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL À VALORISER

Les centres, plus denses et plus artificialisés, présentent des niveaux de végétalisation et de surface en parcs et jardins largement inférieurs aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé. Ils sont également plus exposés à la pollution atmosphérique, en particulier sur le littoral régional fortement urbanisé. Les écarts observés entre polarités structurantes et polarités de projet soulignent des inégalités environnementales significatives. L'amélioration du cadre de vie (via la désimpermeabilisation, la végétalisation et l'adaptation au changement climatique) constitue ainsi un enjeu structurant pour renforcer l'attractivité résidentielle et la résilience des polarités.

Centre ville de Pertuis
© Crédit photo : SPLA Pays d'Aix Territoire
2025

Centre ville de Salon-de-Provence
© Crédit photo : David Girard / MAMP
2017

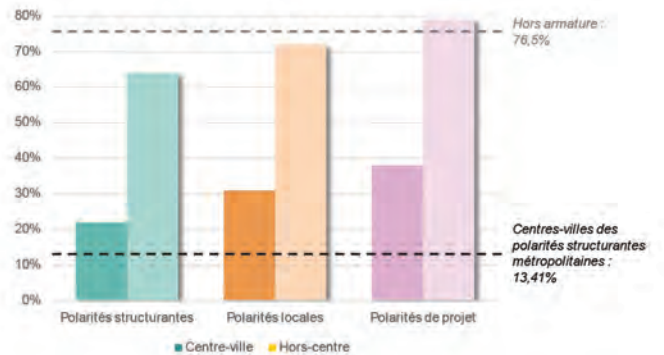
Une présence de la nature en ville variable selon le type de centres

La nature en ville constitue un élément clé du cadre de vie et joue un rôle majeur pour la santé et le bien-être des habitants.

Dans les centres-villes, où les espaces minéralisés dominent, la présence d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur contribue à réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et à améliorer le confort thermique. Cette variable permet d'identifier les secteurs en déficit de végétation, de mesurer les inégalités d'accès aux espaces naturels et de renforcer l'attractivité des territoires.

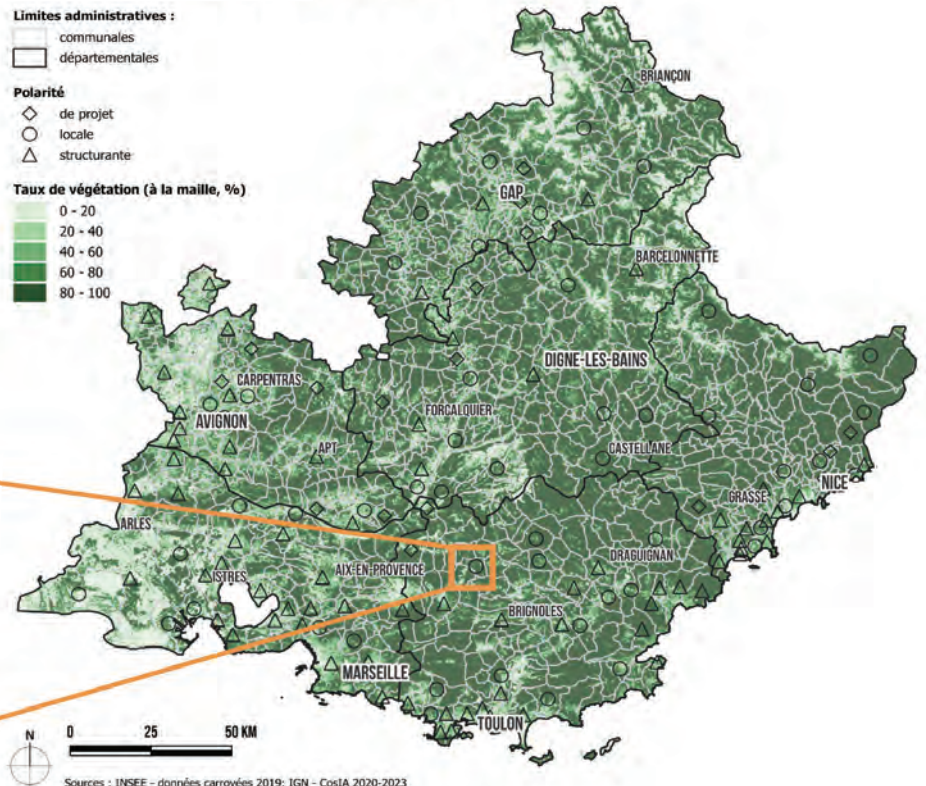
L'analyse de la nature en ville constitue ainsi un levier essentiel pour promouvoir des environnements urbains plus résilients et plus favorables à la santé.

Part moyenne de végétation dans les polarités (%)



VÉGÉTATION DANS LA RÉGION PACA

2 320 000
ha de surface végétalisée
en PACA soit
73%
de la superficie



© Source : COSIA 2020-2023

Un accès à la nature qui reste insuffisant dans les centres de l'armature

Les parcs et jardins en centre-ville jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie urbain : espaces de végétation au cœur de tissus denses et minéralisés, ils contribuent à la santé des habitants, à l'attractivité des centralités et à la régulation climatique.

C'est à l'aune de ces enjeux que leur relative absence dans les centres-villes de la région mérite d'être soulignée.

Quel que soit le type de polarité, les centres-villes sont largement sous-dotés en surfaces vertes par habitant, et restent très en deçà des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, qui fixe un seuil de 10 m² de parcs et jardins par habitant.

Cette situation reflète avant tout la densité bâtie élevée de ces cœurs de ville, qui laisse peu de place aux espaces végétalisés.

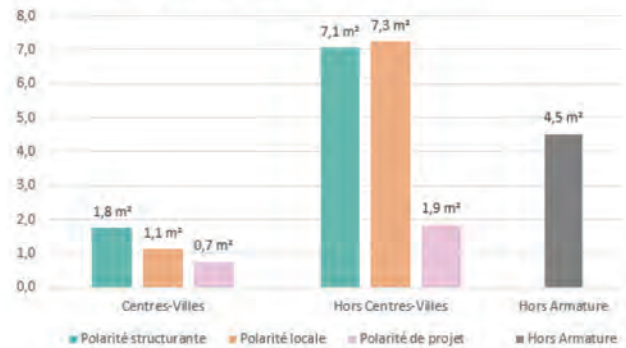
Elle prend cependant un relief particulier lorsqu'on la met en regard de la place occupée par les parkings en surface : dans les polarités locales, ceux-ci représentent 5,3 m² par habitant contre seulement 1,1 m² pour les parcs et jardins ; dans les polarités de projet, l'écart est encore plus marqué, avec 7,0 m² de parking pour 0,7 m² d'espaces verts. Le manque de nature en centre-ville est donc moins une fatalité liée à la densité qu'un choix d'affectation des sols qui reste à interroger.

Hors des centres, la situation est sensiblement meilleure dans les polarités structurantes et locales, où la présence de grands parcs urbains améliore le ratio, même s'il demeure inférieur aux recommandations de l'OMS. Les polarités de projet font exception, sans espaces verts significatifs ni en centre ni en périphérie.

Ce constat peut être nuancé par la proximité de nombreux centres-villes avec des espaces naturels.

Toutefois, cet accès à la nature suppose le plus souvent l'usage d'un véhicule motorisé ou une organisation spécifique, ce qui le distingue fondamentalement de la présence d'un jardin de ville accessible à quelques pas du domicile.

Superficie de parcs et jardins par habitant



Source: Contributeurs OpenStreetMap (2025).

Donnée filtrée pour ne pas prendre en compte les parcs et jardins renseignés comme non-accessible au public, privés ou réservés à une clientèle.

Cette donnée comporte cependant plusieurs biais:

- Certains parcs et jardins privés peuvent ne pas être renseignés comme tels;
- Des zones de pelouses non-dédiées à un usage de loisir peuvent être catégorisées comme étant des parcs ou des jardins et inversement.

Par conséquent la superficie des parcs et jardins pris en compte est certainement surestimée ou sous-estimée sur certaines zones, ces biais sont néanmoins lissés à l'échelle de la région SUD.



Centre ville de l'Isle sur la Sorgue
© Crédit Photo : AURAV
2025

Une qualité de l'air de moindre qualité sur le littoral et dans les grandes agglomérations

La qualité de l'air est un enjeu central du cadre de vie et un déterminant direct de la santé des habitants. Dans les centres-villes, où se concentrent les populations et les flux de mobilité, l'exposition aux polluants atmosphériques est souvent plus élevée, pouvant impacter la santé des habitants.

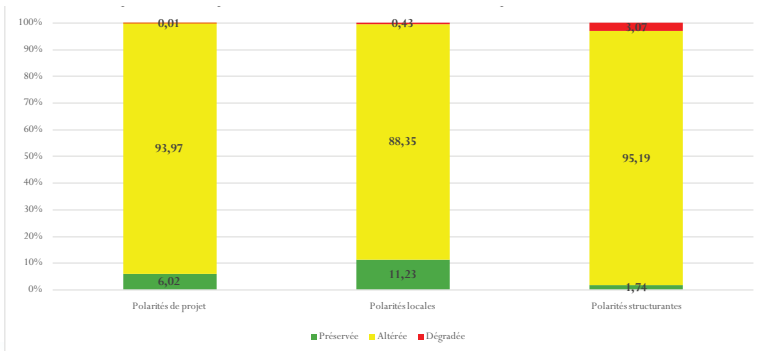
Dans les centres-villes, on observe que dans les polarités structurantes, l'air est majoritairement dégradé, tandis que dans les polarités locales et de projet, il est principalement altéré. En dehors des centres, l'air est globalement de meilleure qualité, avec des proportions d'air dégradé réduites et d'air «préservé» plus conséquentes, même si toujours faibles. Cela souligne l'impact des dynamiques urbaines sur la pollution atmosphérique : plus une polarité est dense et structurante, plus elle est exposée à une dégradation de la qualité de l'air.

Ces résultats invitent à une réflexion sur les leviers d'aménagement permettant d'améliorer la qualité de vie en ville, notamment par des stratégies de réduction des émissions polluantes et une meilleure intégration des espaces préservés.

Les 3 départements littoraux concentrent 98% des surfaces concernées par une qualité de l'air dégradée (en orange ou rouge sur la carte)

Les polarités structurantes sont, de manière générale, celles qui sont les plus impactées par les enjeux liés à la qualité de l'air.

Répartition de la qualité de l'air hors des centres-villes selon la polarité (en % de surfaces)



QUALITÉ DE L'AIR

Limites administratives :

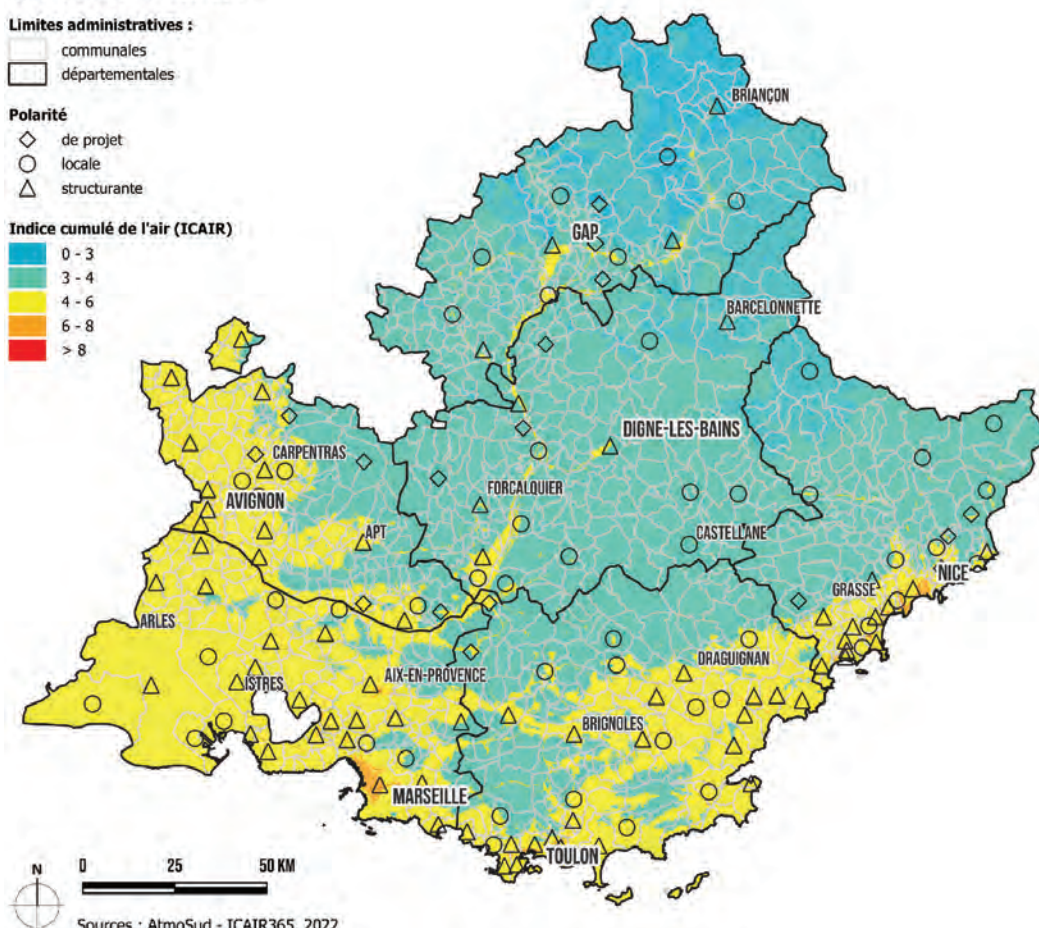
- communales
- départementales

Polarité

- de projet
- locale
- structurante

Indice cumulé de l'air (ICAIR)

- 0 - 3
- 3 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- > 8



Sources : AtmoSud - ICAIR365. 2022



Conclusion

Les centres-villes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur occupent une place centrale dans l'organisation territoriale et le fonctionnement des territoires. Dans un contexte de transitions multiples, les centres-villes apparaissent comme des espaces stratégiques pour répondre aux enjeux contemporains, notamment en matière de sobriété foncière, de cohésion sociale et de qualité de vie. L'analyse conduite dans le cadre de l'observatoire met en évidence des dynamiques contrastées, marquées à la fois par des fragilités et par des potentiels importants. Si certains centres connaissent des difficultés en matière d'attractivité résidentielle, de vacance ou de vitalité commerciale, ils disposent également d'atouts structurants, liés à leur densité, à leur accessibilité et à leur patrimoine. Leur revitalisation constitue ainsi un enjeu majeur pour les politiques publiques, nécessitant des actions coordonnées, adaptées aux spécificités locales et inscrites dans le temps long.

Les leviers sont nombreux : promotion de la qualité de vie, amélioration de l'habitat ou encore valorisation de la proximité. Le paradigme de l'attractivité des centres a changé et implique de s'adapter à une nouvelle donne : concurrences territoriales exacerbées, croissance des pratiques numériques, évolution des aspirations des habitants ... Dans ce contexte, l'enjeu est bien celui du repositionnement des centres au cœur des usages, des rythmes de vie et des recompositions territoriales. L'observatoire régional des centres-villes contribue, par l'apport de connaissances objectivées, à éclairer ces dynamiques et à accompagner les acteurs dans leurs stratégies territoriales.

Typologie des centres-villes de la région

Ce document est composé de nombreuses analyses mettant en lumière tantôt des processus de dynamisation des centres-villes, tantôt des difficultés auxquelles ils peuvent être confrontés. La distinction entre centre et hors-centre apparaît également très clairement, montrant que, parmi nos 142 communes de l'armature urbaine, centres et périphéries ne répondent pas nécessairement aux mêmes problématiques et enjeux. Afin de mieux comprendre les dynamiques des centres, cette conclusion propose une nouvelle typologie regroupant des centres aux caractéristiques communes, dans l'objectif d'offrir une lecture territoriale simplifiée à l'échelle régionale. Pour ce faire, deux méthodes différentes et complémentaires ont été mobilisées afin de proposer une nouvelle lecture des centres-villes de l'armature régionale.

Méthodologie : L'ACP un outil pour croiser des données

Dans le cadre de cette étude, l'ACP permet de caractériser les centres-villes à partir d'un ensemble d'indicateurs (commerciaux, résidentiels, culturels, sociologiques...) et d'identifier des profils types de polarités.

Plutôt que d'analyser chaque indicateur séparément, elle offre une lecture synthétique des dynamiques territoriales, en mettant en évidence ce qui distingue ou rapproche les différents centres à l'échelle régionale.

L'analyse en composantes principales est une méthode statistique utilisée pour synthétiser et simplifier un grand nombre de variables en un nombre réduit de dimensions, appelées composantes principales.

Elles regroupent les variables qui varient de manière similaire entre elles, permettant ainsi de dégager les grandes structures qui organisent les données.

Les centres-villes dynamiques :

Ils correspondent principalement à la bande littorale ainsi qu'à certaines communes situées à proximité des agglomérations de Gap et de Briançon. Ils se caractérisent par une forte proportion de logements autorisés entre 2019 et 2023 et/ou une très faible proportion de ménages pauvres et/ou une faible part de logements vacants. Exemples : Saint-Martin-de-Crau, Chorges, Menton, Sainte-Maxime, Trets, Pernes-les-Fontaines, l'Argentière-la-Bessée ...

Les centres-villes en développement :

Ils correspondent majoritairement à la frange périurbaine telle que définie par les agences d'urbanisme de la région Provence Alpes-Côte d'Azur. Ce sont des centres-villes avec une forte proportion de jeunes et/ou une forte proportion de ménages pauvres et/ou une faible part en équipements (commerces de proximité et établissements de santé). Exemples : Sorgues, Saint Vallier de Thiey, Cuers, La Ciotat, Bollène, Pertuis, Tarascon, Salernes ...

Les centres de petites communes avec une forte proportion d'équipement :

Ils correspondent pour la plupart aux communes rurales. Ce sont des centres-villes avec une forte proportion d'équipements (culturels et commerciaux) et/ou une forte proportion de vacance et/ou une faible part de jeunes dans la population. Exemples : Veynes, Aups, Annot, Seyne, Laragne-Montéglin, Saint-Rémy-de-Provence, Manosque, Sault ...

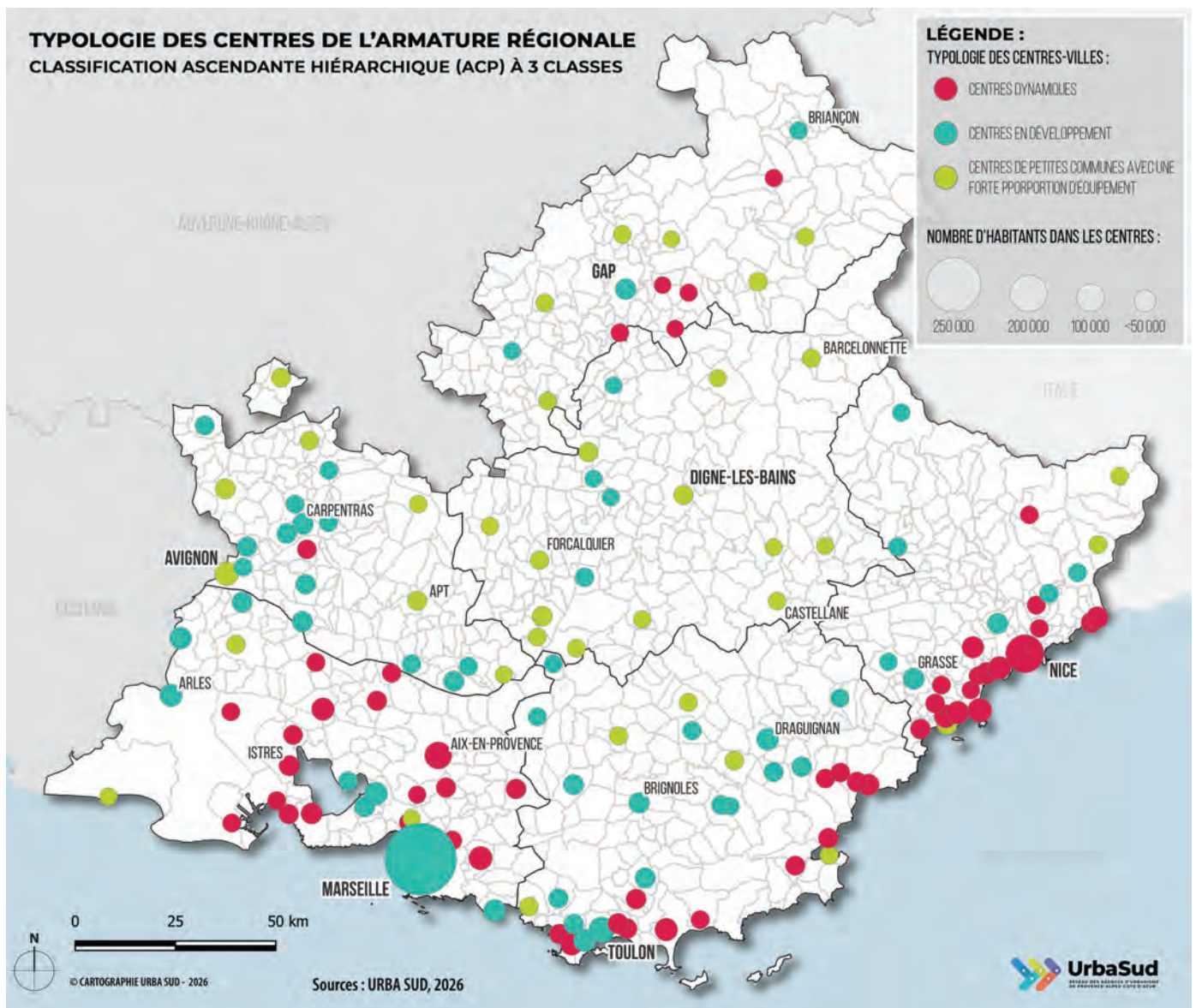
TYPLOGIE DES CENTRES DE L'ARMATURE RÉGIONALE
CLASSIFICATION ASCENDANTE HIÉRARCHIQUE (ACP) À 3 CLASSES

LÉGENDE :

TYPLOGIE DES CENTRES-VILLES :

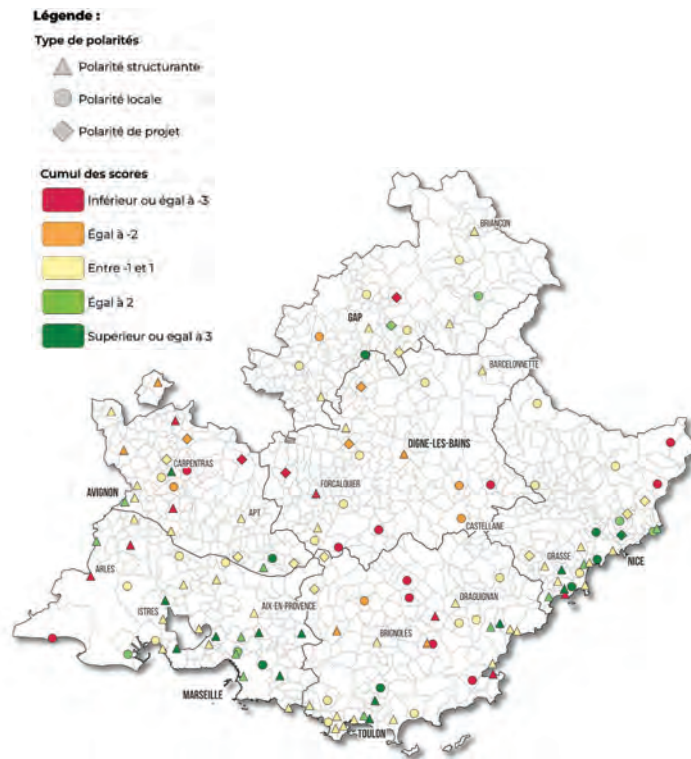
- CENTRES DYNAMIQUES
- CENTRES EN DÉVELOPPEMENT
- CENTRES DE PETITES COMMUNES AVEC UNE FORTE PROPORTION D'ÉQUIPEMENT

NOMBRE D'HABITANTS DANS LES CENTRES :



Qualification et cartographie des centres selon quatre thématiques

Quatre scorings thématiques ont été construits à partir de douze indicateurs, couvrant les dimensions démographique, économique, habitat et qualité de vie. Chaque centre-ville se voit attribuer une note comprise entre -2 et +2 sur chacun des indicateurs, en fonction de son positionnement relatif par rapport aux autres centres-villes. Ces notes s'additionnent pour former une note thématique puis une note globale. Plus la note globale est basse, plus le centre-ville cumule de difficultés ; plus elle est élevée, plus il concentre d'atouts. Les centres-villes proches de zéro ne sont pas nécessairement sans caractéristiques : ils peuvent présenter des atouts et des difficultés qui se compensent, ce qui est le cas le plus fréquent.



© Source : Filosofi 2019

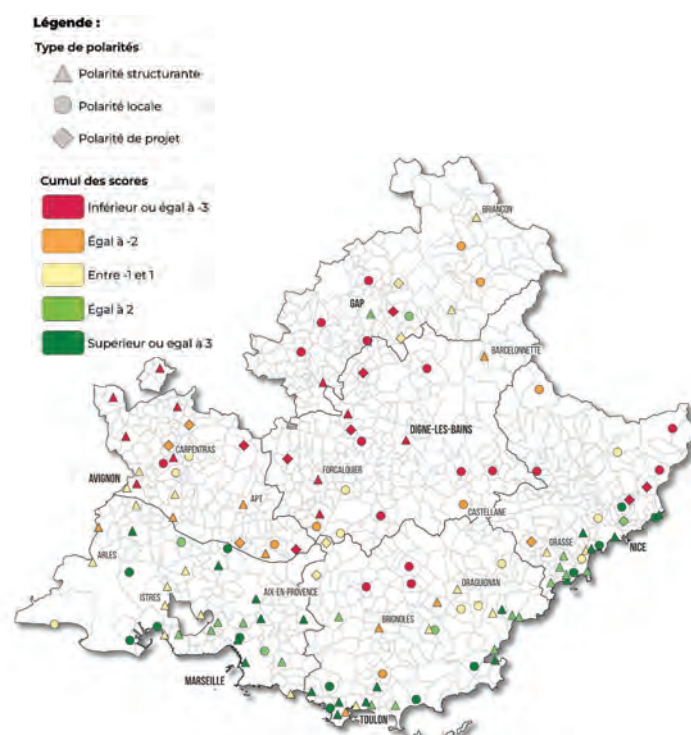
DÉMOGRAPHIE

L'analyse des indicateurs démographiques fait apparaître une certaine organisation géographique.

Les centres affichant un fort taux de pauvreté se retrouvent très majoritairement parmi les moins bien notés, révélant un lien étroit entre fragilité sociale et faiblesse des dynamiques urbaines.

À l'inverse, les centres les plus densément peuplés obtiennent plus fréquemment des scores positifs, se sont aussi des centres de communes généralement dynamiques et caractérisés par une population jeune. Les centres-villes cumulant les indicateurs les plus favorables se concentrent principalement dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes, deux départements portés par le poids démographique et l'attractivité de leurs métropoles respectives. Dans une moindre mesure, l'agglomération toulonnaise présente également des profils relativement favorables, bien que sa situation apparaisse plus contrastée.

Indicateurs : densité de population, structure par âge, niveau de vie



© Source : Fichier foncier 2024, LOVAC 2023

HABITAT

Le scoring habitat trace une ligne de partage nette entre les centres-villes littoraux et ceux de l'arrière-pays. Ces derniers cumulent fréquemment des prix de vente plus bas, une dynamique de construction neuve plus faible et un taux de vacance plus élevé, traduisant une attractivité résidentielle limitée et des difficultés structurelles plus marquées.

À l'inverse, les centres littoraux bénéficient des effets conjugués de l'héliotropisme, du tourisme et de l'influence des métropoles, qui soutiennent à la fois la demande de logements et les niveaux de prix.

Cette pression, si elle témoigne d'une vitalité certaine, peut toutefois engendrer des tensions sur l'accès au logement pour les populations résidentes.

Quelques communes de l'arrière-pays font néanmoins exception à cette tendance, à l'image de Gap et de Chorges, dont les dynamiques semblent mieux résister grâce à leur rôle de pôles structurants à l'échelle locale.

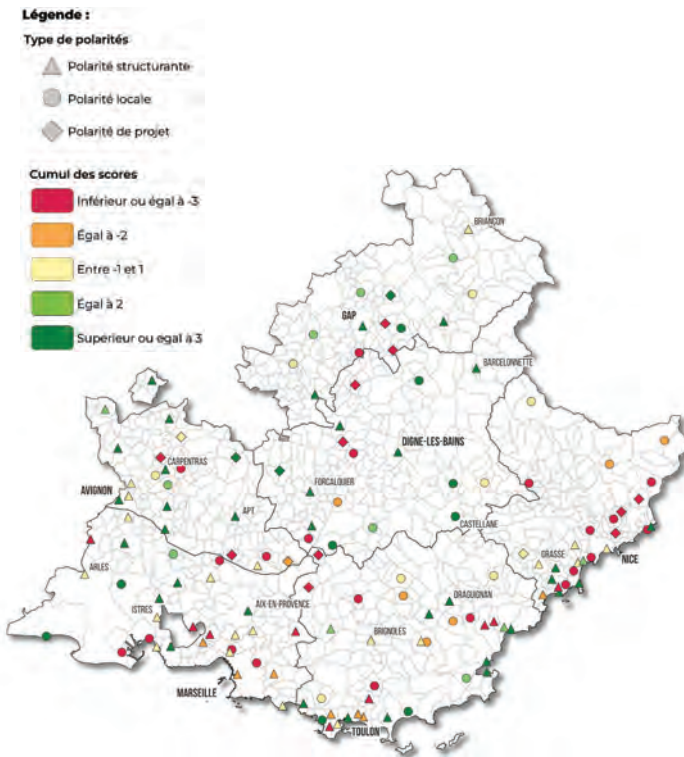
Indicateurs : prix au m², taux de construction neuve et taux de vacance structurelle

ÉCONOMIE

L'analyse des indicateurs économiques révèle des disparités marquées entre les centres-villes de la région. Si les centres affichant des résultats positifs se répartissent de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire, les Alpes-Maritimes constituent une exception notable : près de la moitié de leurs centres-villes enregistrent une note économique inférieure ou égale à -3. Ces centres appartiennent à des communes plutôt résidentielles et tournées vers une activité économique touristique, la majeure partie de l'offre commerciale étant concentrée dans les communes limitrophes plus importantes comme Cannes, Antibes ou Nice.

En comparant ce scoring à la typologie précédemment présentée, il apparaît que parmi les centres des petites communes disposant d'une forte proportion d'équipements, une grande partie obtient un score élevé. En effet, environ 80 % d'entre eux présentent un score supérieur ou égal à 2. Ce constat rappelle le rôle de ces centres qui rayonnent localement sur leur territoire et qui, rapporté à leur population, disposent d'une offre d'équipements suffisante.

Indicateurs : taux d'emplois par habitant de 25 à 64 ans, nombre de commerces de proximité par habitant, nombre de commerces de destination par habitant

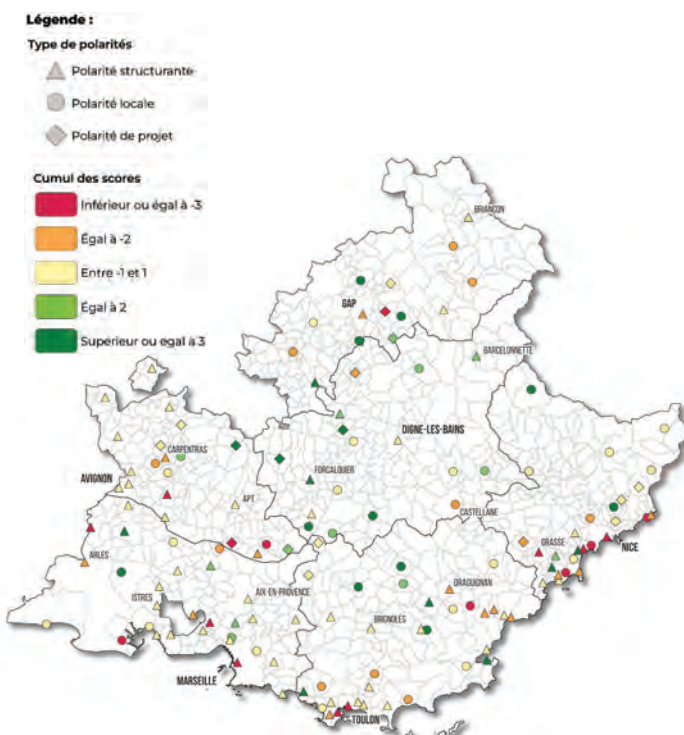


© Source : BPE 2023, données CCI 2023

CADRE DE VIE

L'analyse croisée des indicateurs liés au cadre de vie révèle un tableau d'ensemble relativement homogène : près de la moitié des centres-villes affichent un profil médian, mêlant points forts et points faibles sans qu'une tendance nette ne se dégage. Quelques centres se distinguent néanmoins par un cumul de déficits, concentrés principalement sur le littoral méditerranéen et en Vaucluse, où la pression urbaine et les inégalités territoriales semblent peser davantage sur la qualité du cadre de vie. À l'inverse, les profils les plus favorables se concentrent dans l'arrière-pays, où une meilleure couverture en équipements et une végétalisation plus présente contribuent à un cadre de vie plus qualitatif, malgré des dynamiques démographiques et économiques parfois plus fragiles.

Indicateurs : taux de végétalisation des centres-villes, taux d'équipements de santé et taux d'équipements culturels



© Source : Urbasud 2025, BPE 2023, Cosia 2023



Retrouvez grâce à ce QR code
l'étude complète qui a été menée
sur l'observatoire régional des
centres-villes avec des explications
méthodologiques et des analyses
complémentaires.

