



UrbaSud

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

Observatoire régional des centres

Un dispositif partenarial SGAR – Région – Agences d'urbanisme

Juin 2026 – Rendu final
Document technique



TABLE DES MATIÈRES

01 Rappel de la démarche

02 L'armature territoriale de la région

03 Analyse des indicateurs

→ *Population*

→ *Habitat*

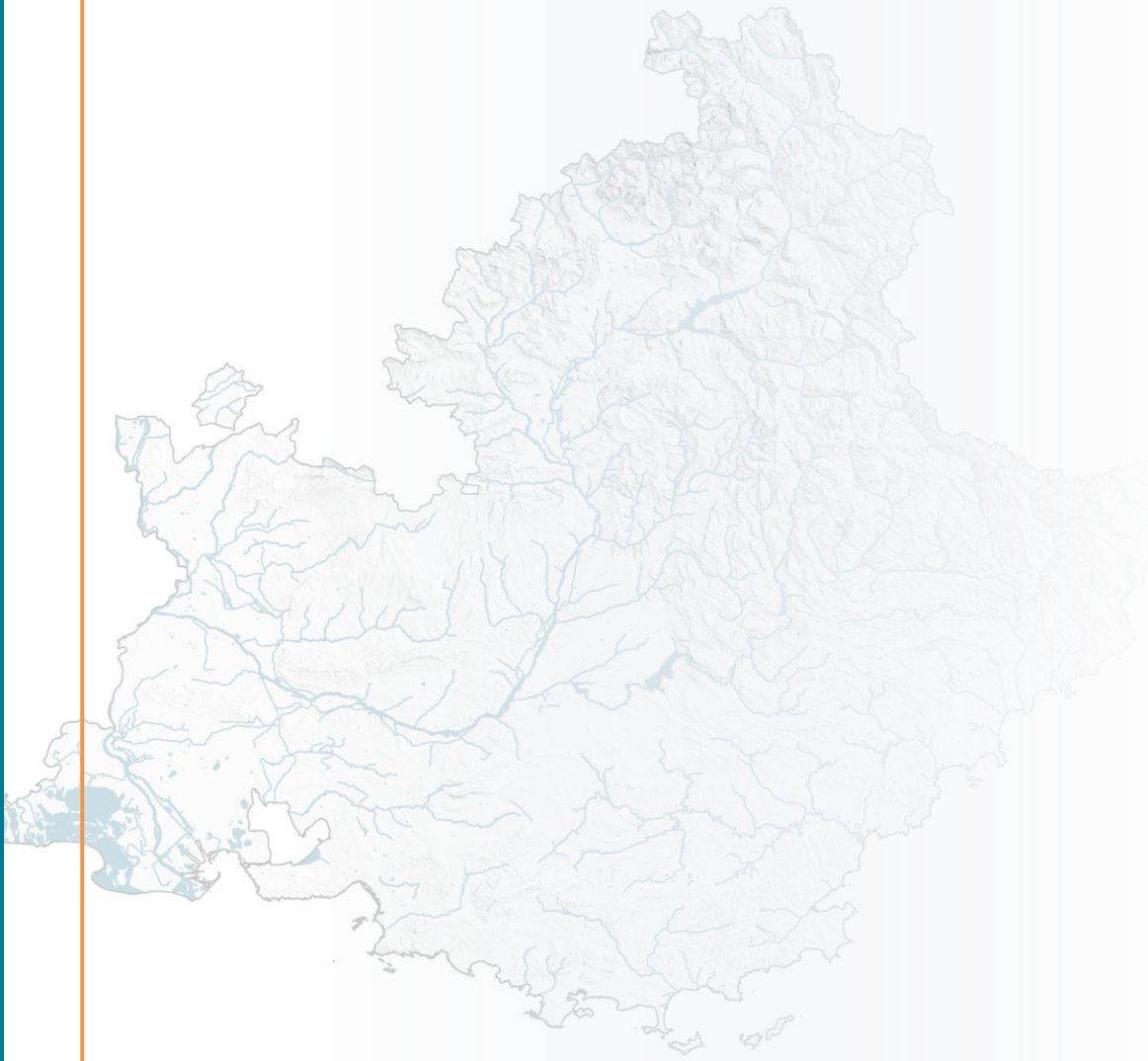
→ *Économie*

→ *Tourisme / Attractivité*

→ *Cadre de vie*

04 Conclusion

05 Annexes



LISTE DES INDICATEURS

DÉMOGRAPHIE

Indicateur	Source	Année	Page
Nombre d'habitants dans les centres et polarités	<i>Filosofi</i>	2019	17
Évolution de la densité de population dans les centres	<i>Filosofi</i>	2015 -2019	18 - 19
Structure par âge	<i>Filosofi</i>	2019	20 - 22
Ménage pauvre	<i>Filosofi</i>	2019	23 - 24

HABITAT

Indicateur	Source	Année	Page
Structure du parc de logement (âge du bâti)	<i>Fichier foncier</i>	2024	27
Structure du parc de logements (typologie des logements)	<i>Filocom</i>	2024	28
Prix au m ² des appartements anciens	<i>DV3F</i>	2019-2023	29 - 30
Dynamique de construction neuve	<i>Sitadel</i>	2019 - 2023	31
Surface disponible par habitant	<i>Filosofi</i> <i>Fichier foncier</i>	2019 2020	32 - 33
Part des ménages propriétaires	<i>Filosofi</i>	2019	34
Vacance de plus de 2 ans	<i>LOVAC</i>	2020 - 2023	35 - 38

ÉCONOMIE

Indicateur	Source	Année	Page
Établissements de santé de proximité	<i>BPE</i>	2023	41
Évolution des établissements de santé de proximité	<i>BPE</i>	2018-2023	42
Commerces et services de proximité	<i>BPE</i>	2023	43
Évolution des commerces et services de proximité	<i>BPE</i>	2018-2023	44
Commerces de destination	<i>BPE</i>	2023	45
Évolution des commerces de destination	<i>BPE</i>	2018-2023	46
Relation entre commerces de proximité et de destination	<i>BPE</i>	2018-2023	47
Densité d'emplois au km ²	<i>données CCI</i>	2023	48 - 49
Offre commerciale franchisée de plus de 300m ²	<i>LSA</i>	2024	50 - 52

LISTE DES INDICATEURS

TOURISME / ATTRACTIVITÉ

Indicateur	Source	Année	Page
Équipements culturels	Base du ministère de la culture	2025	55 - 56
	Base Arcade	2019	
	Travail à la main	2025	
Équipements du spectacle vivant	Base du ministère de la culture	2025	57
	Base Arcade	2019	
	Travail à la main	2025	
Nombre de places des équipements de spectacle vivant	Base du ministère de la culture	2025	58
	Base Arcade	2019	
	Travail à la main	2025	
Élément du patrimoine et périmètre de protection	Base Mérimée	2021	59
Hébergements hôteliers	données hôtellerie	2025	60 - 61
	DATASUD		
	Atout France		
Nombre de lits pour 100 logements	données hôtellerie	2025	62 - 63
	DATASUD		
	Atout France		
Logements totaux soumis à la location touristique	Air DNA	2022-2025	64
Part d'occupation des logements soumis à la location touristique	Air DNA	2022-2025	65
Capacité d'accueil (nombre de personnes) par logement soumis à la location touristique	Air DNA	2022-2025	66
Saisonnalité des logements soumis à la location touristique	Air DNA	2022-2025	67

CADRE DE VIE

Indicateur	Source	Année	Page
Qualité de l'air	Indice Icair	2022	70 - 71
Nature en ville	Cosia	2020 - 2023	72 - 74
Artificialisation des sols	OCSGE	2020 - 2023	75 - 76
Bornes IRVE	Data.gouv	2025	77 - 81
Parcs et jardins	OpenStreetMap	2025	82
Parking	OpenStreetMap	2025	83

Rappel de la démarche



Rappel de la démarche

La Région Sud - Provence-Alpes-Côte d'Azur et le SGAR (Secrétariat Général pour les Affaires Régionales) 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 PACA ?**
- **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...) ?**

Objectifs et méthode

L'observatoire régional des centres-villes pourrait être demain le lieu de confrontation et d'échanges autour des politiques gouvernementales (ACV / PVD / Villages d'Avenir), des polarités identifiées dans le SRADDET et de ce que les urbanistes définissent, sur des critères objectivés, comme des centres-villes (FNAU), affinant ainsi l'observation et créant un espace de partage de la connaissance sur ces sujets.

Cet observatoire, dont la préfiguration a débuté en 2024, 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**

Glossaire

Équipement du spectacle vivant

Un équipement du spectacle vivant désigne un lieu dédié à la diffusion de spectacles se déroulant en direct devant un public. Il se distingue des œuvres issues de l'audiovisuel (cinéma, télévision, contenus numériques), qui sont produites pour une diffusion différée et médiatisée.

Exemples de commerces de destination :

Salle et scène de spectacle, Opéra, Théâtre.

Vacance structurelle

La vacance structurelle désigne une situation dans laquelle un logement reste inoccupé sur une longue période (généralement au moins deux ans), en raison de facteurs durables et profonds, et non d'une simple période transitoire entre deux occupants (vacance frictionnelle). Ces facteurs peuvent être liés à l'état du logement, à son inadaptation à la demande ou encore à un manque d'attractivité du secteur.

Indicateur expérimental

Un indicateur est qualifié d'expérimental lorsqu'il repose sur des données partiellement disponibles, non standardisées ou encore peu mobilisées à des échelles fines, telles que celle des centres-villes. Il peut également ne concerner qu'une partie des communes de l'armature territoriale. Ces indicateurs permettent d'explorer de nouvelles sources de données et d'enrichir les analyses, notamment sur les plateformes de réservation en ligne, des données relatives aux parcs et jardins ou encore aux parkings.

Les commerces de destination

Désignent des établissements pour lesquels les usagers sont prêts à se déplacer spécifiquement, parfois sur des distances importantes, en raison de leur attractivité, de leur spécialisation ou de leur rareté. Contrairement aux commerces de proximité, ils ne répondent pas à des besoins quotidiens immédiats, mais à des achats plus ponctuels, occasionnels ou ciblés.

Exemples de commerces de destination :

Magasins de vêtements, de chaussures, d'électroménager, maroquinerie, magasins spécialisés...

Les commerces et services de proximité

Désignent les établissements qui répondent aux besoins courants des habitants. Ils concernent principalement les achats de première nécessité et les services du quotidien. Fréquentés régulièrement, voire quotidiennement, ils s'inscrivent dans une logique de proximité et impliquent généralement des déplacements courts.

Exemples de commerces et services de proximité :

Boulangerie, supérette, boucherie, poissonnerie, droguerie, banque, bureau de poste, coiffeur, mairie, hypermarché..

Les établissements de santé de proximité

Les établissements de santé de proximité regroupent les équipements constituant le premier niveau de réponse aux besoins de santé des habitants. Ils assurent la prise en charge des soins courants et représentent les premiers recours mobilisés par la population.

Établissements de santé de proximité :

Pharmacies, médecins généralistes, laboratoires d'analyses médicales, maisons de santé, centres de santé.

Notions clés avant les analyses

Les analyses seront essentiellement menées à partir des périmètres suivants:

Polarités

Cette catégorie est constituée des 142 communes qui appartiennent à l'armature régionale des centres tels que identifiée pour cette étude.

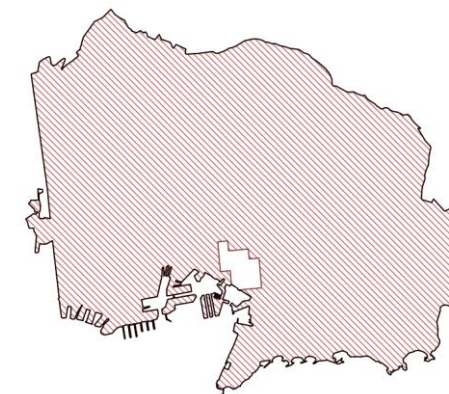
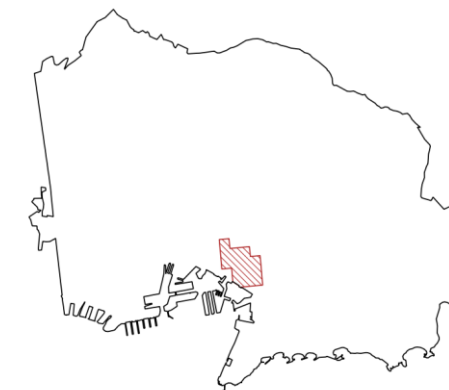
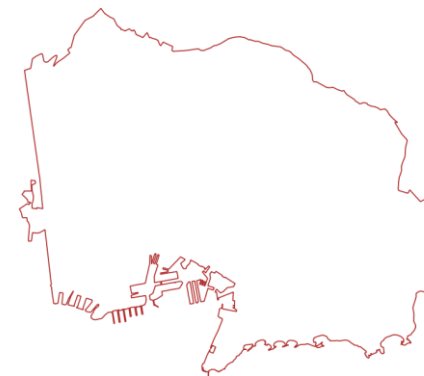
Centres / centres-villes

Centre-ville des communes identifiées comme polarité

Hors-centre

Territoires de la commune situés en dehors du centre

Exemple avec la commune de Toulon



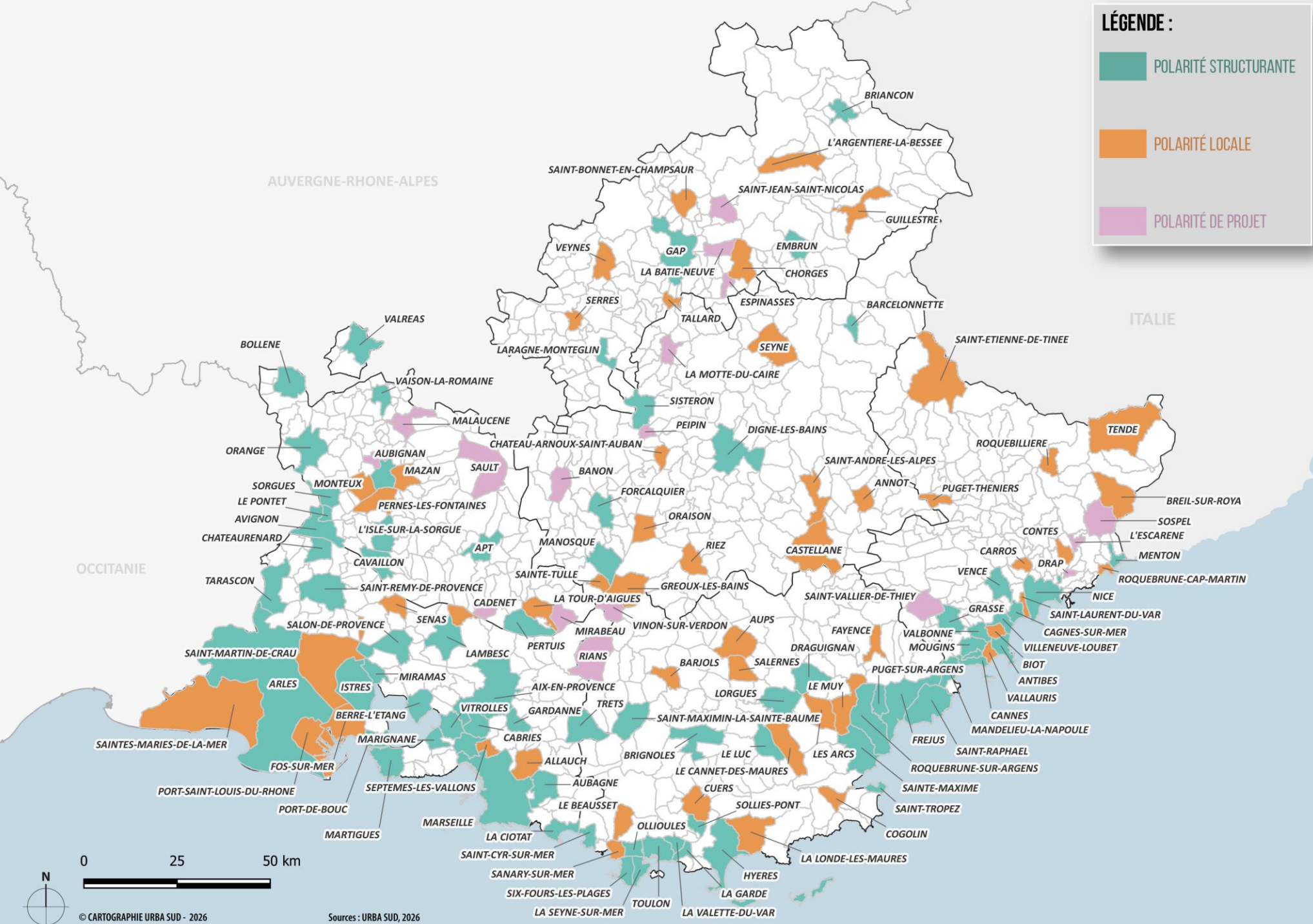
Acronymes

ABF	Architectes des Bâtiments de France
ACV	Action Cœur de Ville (programme national de revitalisation des villes moyennes)
AirDNA	Société d'analyse de données de location courte durée (Airbnb, Abritel...)
BPE	Base Permanente des Équipements (INSEE)
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CoSIA	Couverture du Sol par Intelligence Artificielle (IGN)
Filosofi	Fichier Localisé Social et Fiscal (INSEE)
FNAU	Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
ICAIR	Indice Cumulé de qualité de l'Air (AtmoSud)

IRVE	Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques
LOVAC	Base de données sur les logements vacants (DGALN/Cerema)
LSA	Libre Service Actualités (base de données sur les commerces franchisés)
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PVD	Petites Villes de Demain (programme national pour les communes de moins de 20 000 habitants)
SGAR	Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
ZAN	Zéro Artificialisation Nette (objectif de la loi Climat et Résilience de 2021)

L'armature territoriale de la région



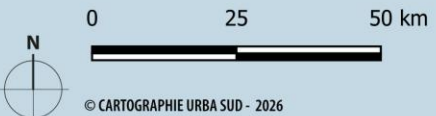


Cette étude s'appuie sur le SRADDET, les travaux de la Fnau et des démarches plus locales (SCOT, PLUi) et qui devra répondre à plusieurs questions :

Quelles sont les communes qui exercent des fonctions de polarité ?

Indépendamment des communes ACV et PVD qui feront partie de l'observatoire, quelle est l'armature régionale des villes-centres ? (une centaine de commune ciblée).

Quelle typologie des polarités imaginer ?



Les 142 communes retenues

- **74 polarités structurantes** qui 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 métropolitaines (Marseille, Aix en Provence, Avignon et Toulon, Nice) apparaissant parfois comme **polarités structurantes métropolitaines**
- **51 polarités locales** qui ont aussi été repérées par la FNAU (niveau 1 à 4) mais dont l'offre en équipements est moins étoffée (offre de proximité). 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** qui 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

Toutes les catégories de communes identifiées par la FNAU sont présentes à l'exception des polarités résidentielles. Parmi ces communes, on retrouve 12 communes ACV, 20 communes PVD et 71 communes identifiées dans le SRADDET.

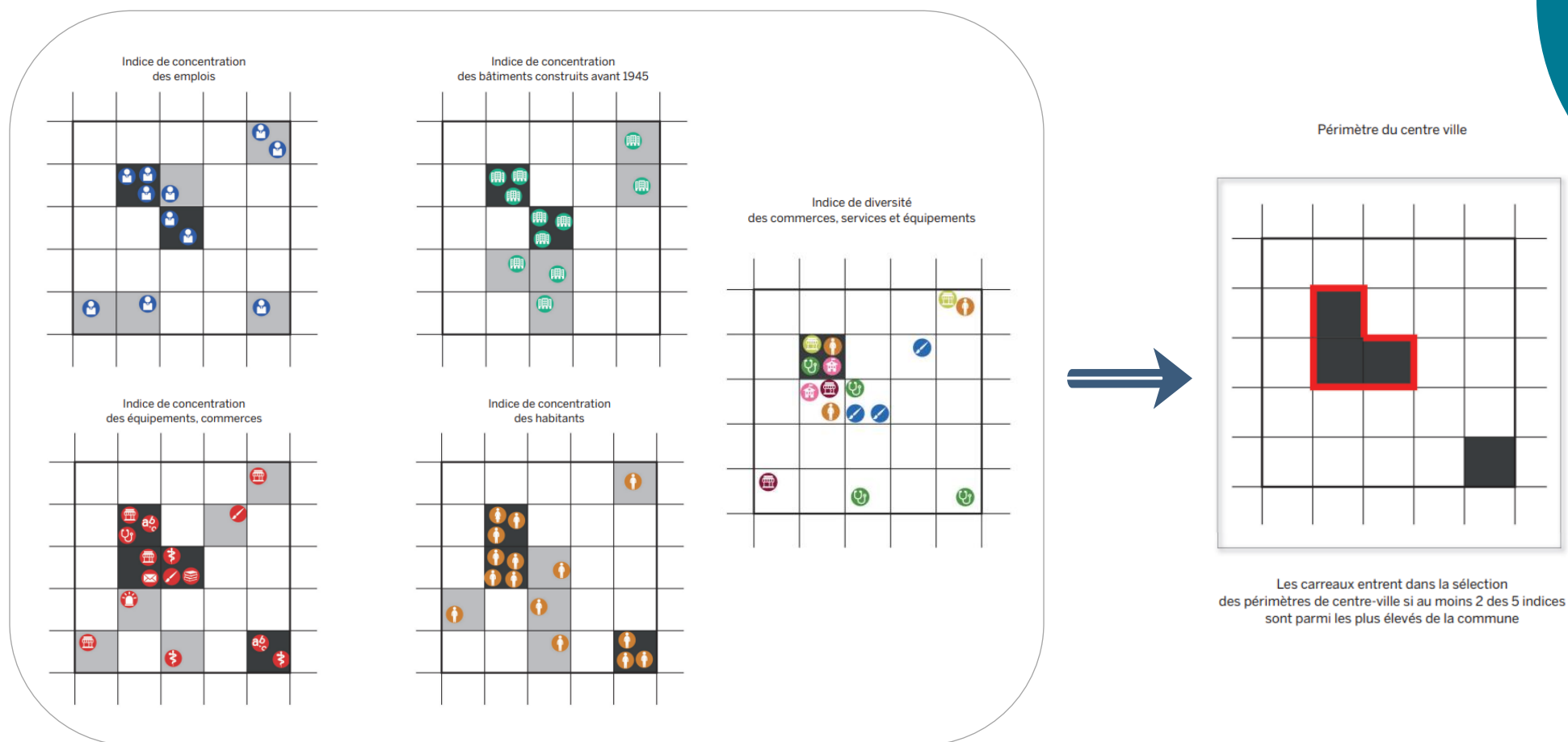
La première phase de la démarche a consisté en une réflexion méthodologique sur l'armature urbaine régionale.

Dit autrement, quelles sont les communes qui exercent des fonctions de polarité, tant sur le plan économique qu'en termes d'équipements ?

Ce travail de typologie s'est appuyé sur le SRADDET, les programmes ACV et PVD ainsi que sur les polarités de l'Atlas National des centres-villes de la FNAU

« Périmétrage » des centres-villes : la méthode des carreaux

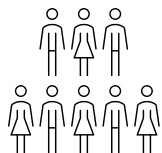
Les périmètres des centres-villes ont été identifiés à partir d'une méthode statistique fondée sur des indices de concentration et de diversité, selon le schéma suivant :



Notion de centre
« principal »

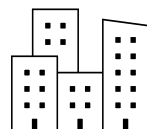
Une approche statistique
et quantitative pour
identifier les centres de vie
plutôt qu'une approche
patrimoniale et historique,
du centre-ancien

Carte d'identité générale de l'ensemble des centres-villes étudiés



537 744

Habitants



284 827

Logements



46 km²

de superficie totale

3 787

par centre en moyenne

2 006

Par centre en moyenne

0,33 km²

de superficie moyenne

10%

de la population régionale

13%

des logements de la région

0,15%

de la superficie de la région

Ces moyennes cachent une disparité très importante des types de centres-villes.

Ainsi, 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.

Observatoire régional des centres-villes

Analyse des indicateurs



Centre ville de Martigues

© Crédit Photo : François Moura, Atlas de la Métropole 2021

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



POPULATION

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



MESSAGES CLÉS : POPULATION

1

70 % de la population régionale se situe dans les 142 polarités retenues de l'armature régionale.

Une tendance à **la diminution de la population en centre-ville est observée entre 2015 et 2019**. Elle pourrait s'expliquer par **le départ des familles vers les périphéries, une augmentation de la vacance résidentielle ou encore le développement de la location touristique de courte durée**.

2

Une forte représentation des 25-39 ans est observée dans les centres, à l'inverse des périphéries, davantage caractérisées par une proportion plus importante de personnes âgées de 64 ans et plus. **Les centres-villes sont donc majoritairement habités par une population active**, ce qui favorise la dynamique économique. Cette situation peut s'expliquer par la concentration des équipements commerciaux et de loisirs dans ces espaces. 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'agrandissement des ménages nécessitant des logements plus spacieux.

3

Au sein des centres, **un ménage sur quatre vit sous le seuil de pauvreté**. Plus généralement, la quasi-totalité des communes affichent une part plus importante de ménages pauvres dans les centres que dans leurs périphéries. Les centres de certains départements sont plus touchés par ce phénomène. Par exemple, les centres du **Vaucluse** et des **Alpes-de-Haute-Provence** présentent des taux élevés de ménages pauvres. **Les Bouches-du-Rhône** se distinguent davantage par un fort écart entre le taux de ménages pauvres en centre et en périphérie.

4

Les dynamiques démographiques et sociales varient fortement d'un territoire à l'autre : **certaines polarités gagnent en densité quand d'autres décrochent nettement** ; les structures d'âge et les niveaux de pauvreté diffèrent sensiblement. **Ces contrastes imposent des réponses différenciées et adaptées aux réalités locales**. Il existe donc une forme de mixité sociale dans les centres de l'armature. Il est cependant nécessaire de veiller à **ne pas favoriser une ségrégation sociale** entre centres et périphéries. Une vigilance particulière doit être accordée aux centres présentant un taux élevé de ménages pauvres afin d'éviter un phénomène de paupérisation durable.

Démographie : les polarités, territoires de concentration de la population régionale

Démographie en 2019

La démographie des centres-villes a un impact fort sur les dynamiques territoriales. Il existe notamment de forts enjeux quant au (dé)peuplement des centres-villes.

L'INSEE préconise de ne pas effectuer d'évolution temporelle des données carroyées Filosofi entre différentes années. Néanmoins, afin de pouvoir observer des évolutions à une échelle aussi fine que les centres-villes (sélection de carreaux), la source Filosofi semble être la seule exploitable. Le choix a donc été fait de comparer les millésimes 2015 et 2019 afin d'observer les dynamiques démographiques. Par conséquent, les chiffres d'évolution établis restent à prendre au conditionnel et constituent uniquement des tendances qu'il conviendrait de consolider.

La base de données carroyée « Fichier Localisé Social et Fiscal » (Filosofi) 2019, produite par l'INSEE à partir des données de déclarations fiscales, permet d'observer la répartition de la population à une échelle infra-communale.

Chiffres clés

70%

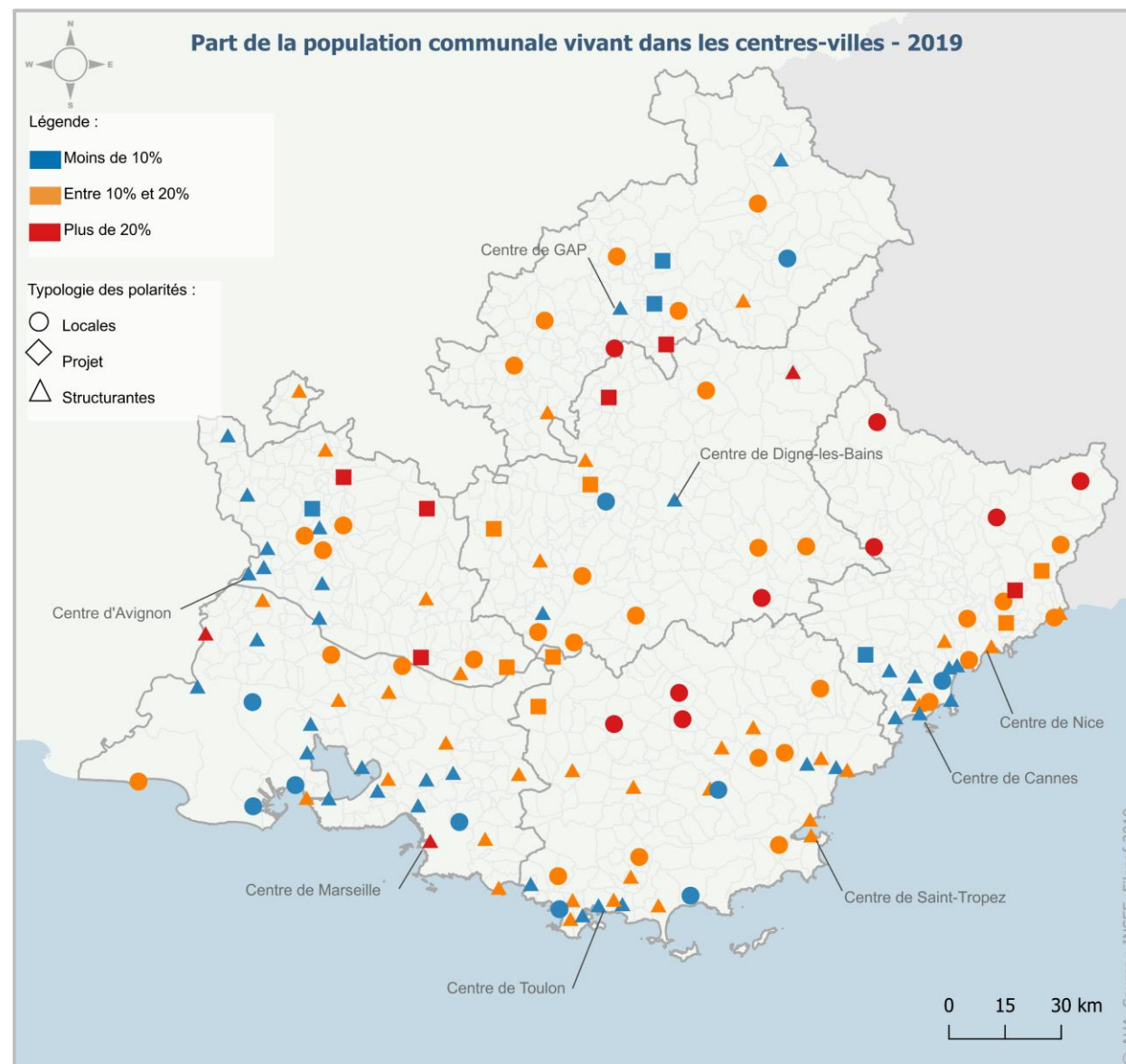
Part de la population régionale vivant dans les 142 polarités

15%

Part de la population vivant en centre-ville (parmi les 142 polarités)

11 614

*Habitants/km²
La densité moyenne des centres-villes
(339 hab/km² hors-centre)*



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

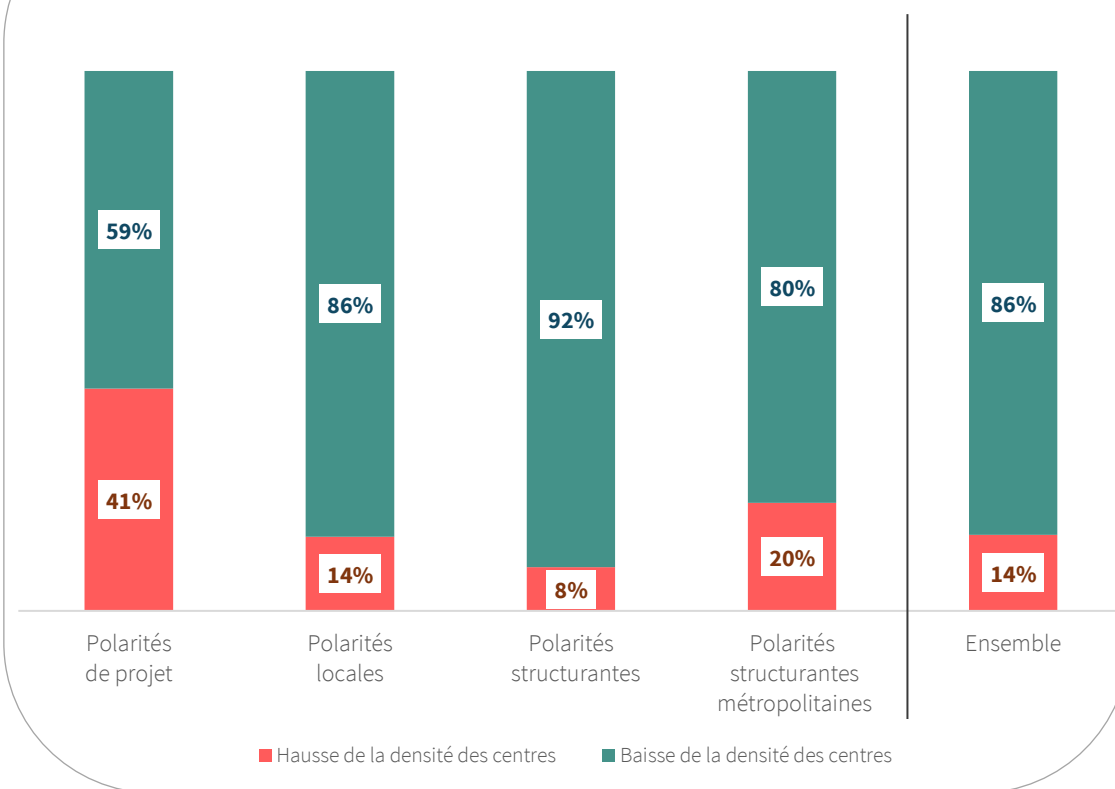
Démographie en 2019

- **Une baisse généralisée de la densité des centres-villes** : Si les centres restent bien plus denses que leurs moyennes communales (jusqu'à 72 fois plus pour les polarités de projet), 86 % auraient vu leur densité reculer entre 2015 et 2019. La densité de l'ensemble des 142 centres-villes aurait diminué de 3,3 %, passant de 12 011 à 11 614 habitants/km².
- **Les polarités structurantes, les plus touchées** : Représentant les centres les plus denses, elles seraient 92 % à avoir perdu en densité, même si la baisse globale reste contenue à -3,1 %. Parmi les 74 polarités structurantes, seules 6 enregistreraient une hausse, tandis que dans les cinq polarités structurantes métropolitaines, seule Avignon connaîtrait une progression, très légère (+0,17 %).
- **Un recul marqué pour les polarités locales** : Proportionnellement, ce seraient elles qui subiraient la plus forte baisse (-5,3 %), avec seulement une sur sept en croissance. En quatre ans, 6 polarités locales auraient perdu plus de 15 % de leur densité, et le centre de Seyne enregistrerait une chute notable de 25 %.
- **Des dynamiques contrastées pour les polarités de projet** : Moins denses à l'origine, elles seraient les seules où une part significative des communes (41 %) aurait gagné en densité. La baisse globale resterait modérée (-0,8 %), notamment grâce au centre-ville de Drap, qui connaîtrait une progression exceptionnelle de 97 %. À l'inverse, le centre de Mirabeau afficherait la chute la plus importante des 142 polarités (-29 %).

Une diminution de la densité de population dans les centres-villes

6 centres-villes sur 7 connaîtraient une diminution de leur densité entre 2015 et 2019

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



Densité km ²	Polarités de projet	Polarités locales	Polarités structurantes	Polarités structurantes métropolitaines
Centre-ville	4 750	6 820	12 760	15 390
Hors centre-ville	60	110	620	2 310
Communale	70	120	720	2 780

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

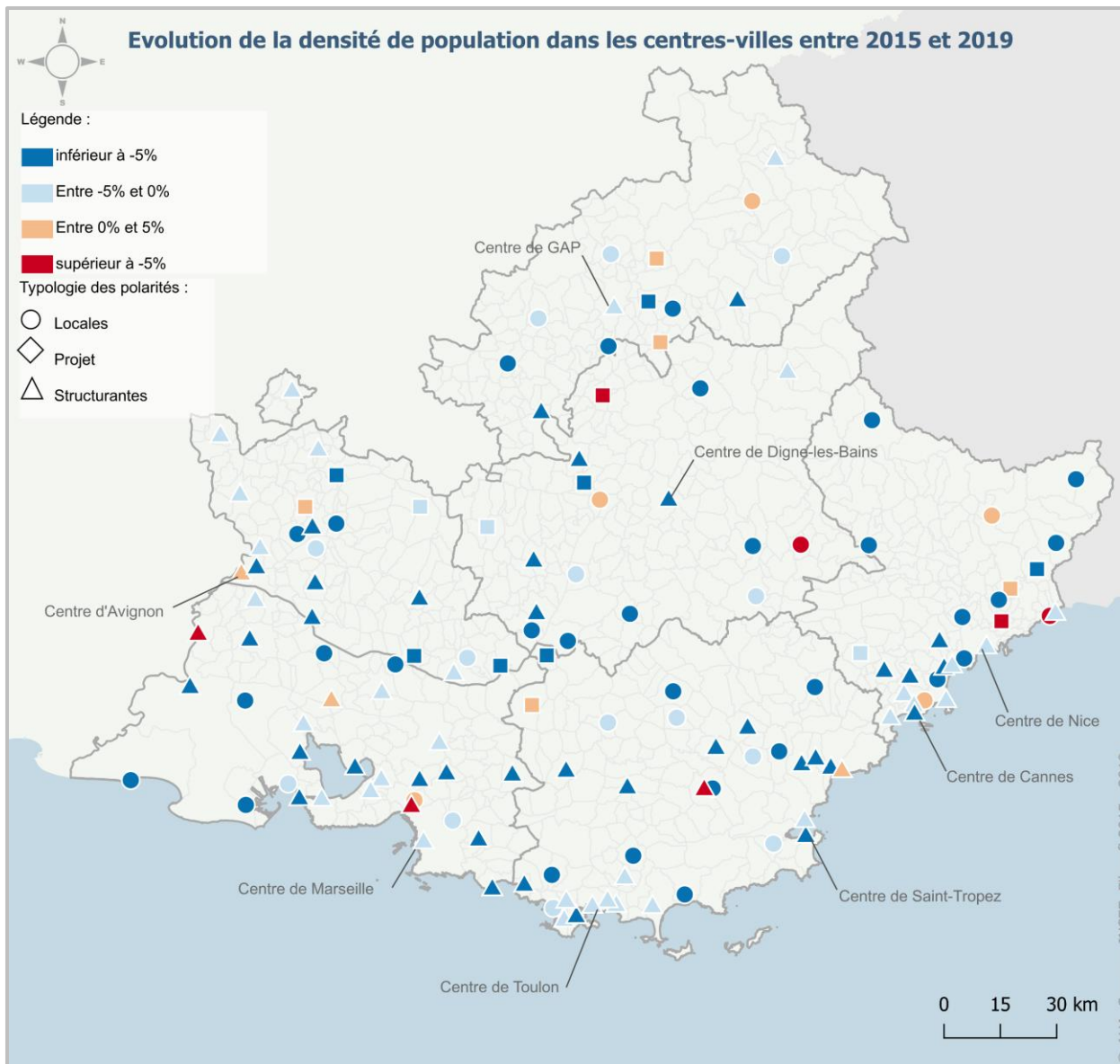
Démographie en 2019

Une diminution de la densité de population dans les centres-villes, comment l'expliquer ?



- Cette baisse de densité peut en effet refléter plusieurs dynamiques sociétales. D'une part, **la fuite 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.

Ces facteurs, combinés ou non, permettent ainsi d'interroger la part respective d'un artefact statistique et d'une véritable évolution des modes de vie.



Des disparités dans les structures par âges des polarités régionales

Structure par âge en 2019

Étudier les âges des habitants des centres-villes en région PACA est essentiel pour comprendre les dynamiques sociales et urbaines de ce territoire.

Ces données permettent d'anticiper les besoins des différentes générations et d'adapter les politiques publiques afin de favoriser une cohabitation équilibrée et durable.

Elles permettent aussi de mesurer le vieillissement (ou le rajeunissement) de la population, un enjeu clé pour adapter les infrastructures, les services et les politiques locales aux évolutions démographiques.

Les données utilisées dans cette étude proviennent des fichiers « Fichier Localisé Social et Fiscal » (Filosofi), basées sur les déclarations fiscales, et non du recensement de l'INSEE. En conséquence, les parts de jeunes et de seniors ont été calculées en comparant les populations de moins de 25 ans et de plus de 64 ans, plutôt que les tranches habituellement utilisées pour les indices de jeunesse (moins de 20 ans et plus de 60 ans). Par ailleurs, ces sources peuvent entraîner des écarts significatifs avec les chiffres du recensement de l'INSEE, notamment dans les villes étudiantes, où la présence des jeunes peut être sous-représentée dans les déclarations fiscales.

Chiffres clés

26,5%

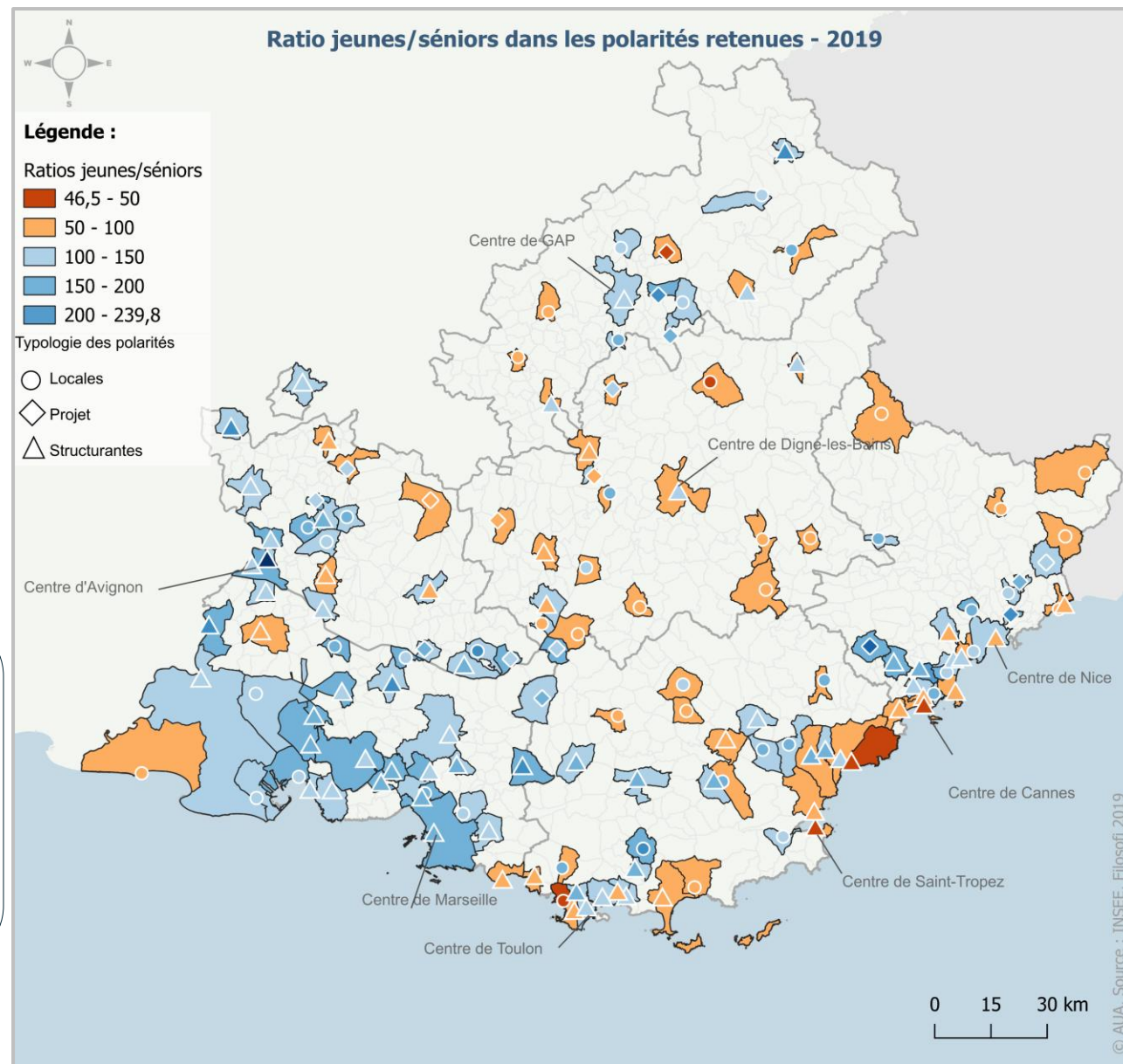
Part de jeunes (moins de 25 ans) dans les 142 centres-villes (27,4% hors-centre)

125

« Ratio jeunes/séniors » dans les 142 centres (119 hors-centre)

25-39

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

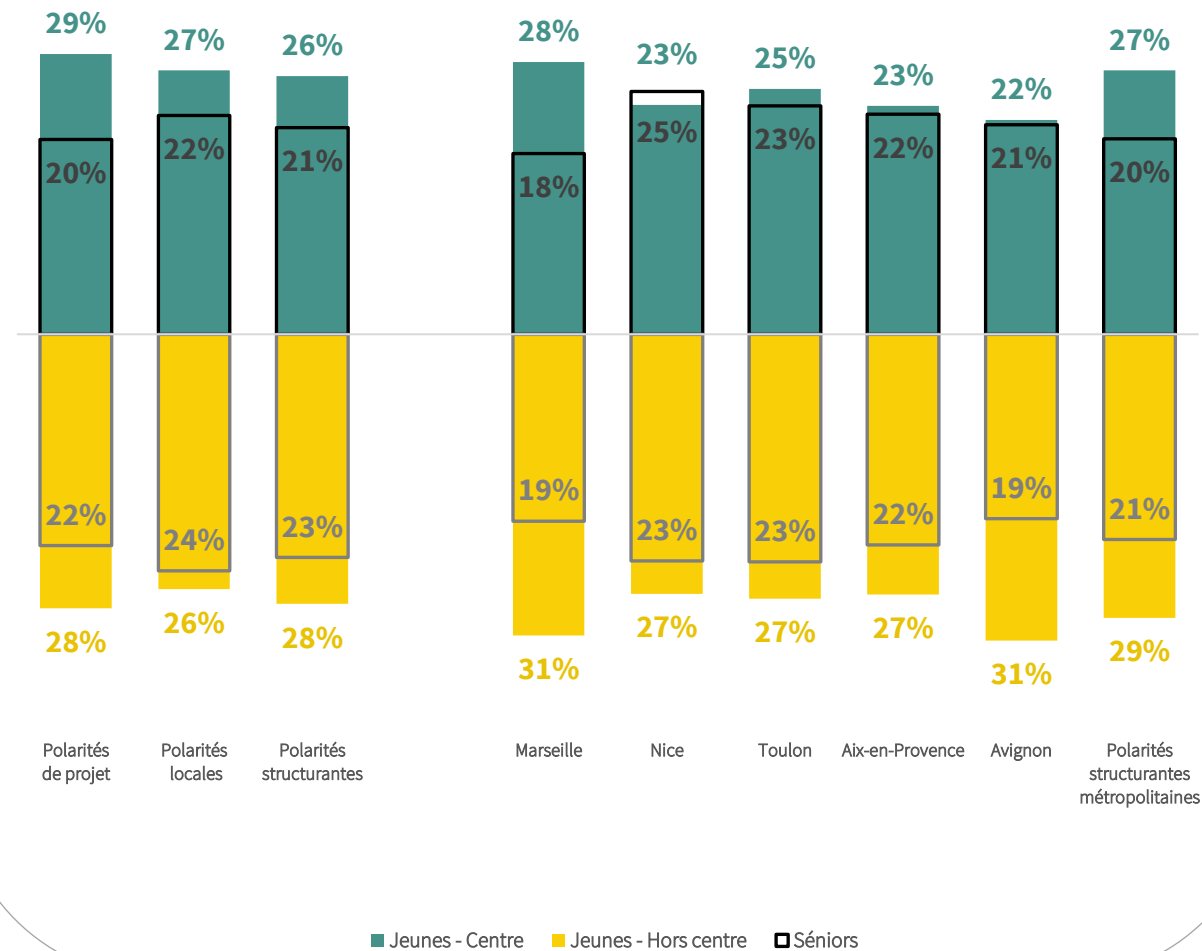


Des disparités dans les structures par âges des polarités régionales

Structure par âge en 2019

- Les polarités de projet** comptent une majorité de centres avec une forte présence de jeunes : 29 % d'entre eux dépassent les 30 % de jeunes, tandis qu'un seul est en dessous des 20 %. C'est d'ailleurs le seul type de polarité où toutes les communes ont au moins 15% de jeunes dans leur centre. Dans le même temps, elles comptent les plus faibles proportions de seniors dans leurs centres. Pourtant, elles sont aussi les seules où plus de 10 % des communes dépassent les 30 % de seniors, avec l'une d'entre elles franchissant même le seuil des 45 %. À l'inverse, près de la moitié de ces polarités de projet comptent moins de 20 % de personnes de plus de 64 ans.
- Les polarités locales** affichent une tendance similaire, avec 26 % des centres-villes dépassant les 30 % de jeunes et seulement 8 % en dessous des 20 %. La commune de Seyne se distingue comme celle ayant la plus faible proportion de jeunes, avec 11 % dans son centre-ville. Côtés seniors, près d'une polarité sur dix compte plus de 30 % de personnes de plus de 64 ans dans son centre, et deux d'entre elles dépassent même les 40%. À l'opposé, plus d'un tiers affichent une proportion de seniors inférieure à 20 %.
- Les polarités structurantes** sont moins nombreuses à dépasser le seuil des 30 % de jeunes (seulement 19 %), tandis que 9 % d'entre elles sont en dessous des 20 % de jeunes. Par ailleurs, deux centres-villes, Saint-Tropez et Cannes, comptent moins de 15 % de jeunes. Pour les seniors, elles présentent de fortes disparités. Seules 9 % dépassent les 30 % de seniors, mais Saint-Raphaël se démarque en frôlant les 50 %, un record parmi les 142 polarités. Parallèlement, 36 % comptent moins de 20 % de seniors, et plusieurs sont même en dessous des 15 %.

Ratio jeunes/séniors par type de polarité

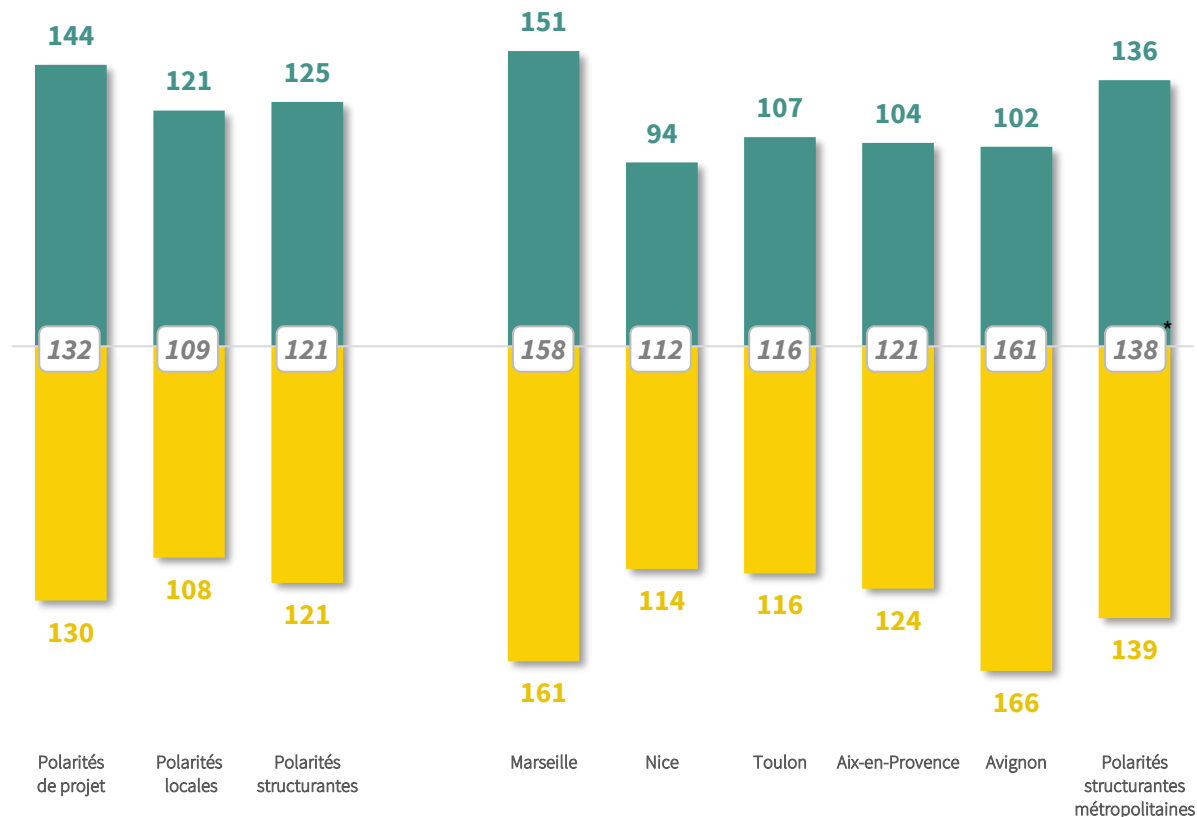


Des disparités dans les structures par âges des polarités régionales

Structure par âge en 2019

- **68 %** des polarités comptent plus de jeunes que de séniors dans leur population.
- Dans **59 %** des polarités, le ratio jeunes/séniors est plus important dans le centre que dans le reste de la ville. Cependant, c'est l'inverse pour toutes les polarités structurantes métropolitaines. A Avignon, par exemple, la proportion de jeunes et de seniors est presque identique dans le centre, tandis que dans le reste de la commune, on compte 166 jeunes pour 100 seniors.
- Un écart en faveur des jeunes plus important dans les polarités de projet.
- A l'inverse, Nice qui fait partie des 5 polarités structurantes métropolitaines est la seule de cette catégorie où les « séniors » sont plus nombreux que les « jeunes » dans le centre-ville.
- Le centre-ville de Nice se caractérise par une surreprésentation des seniors, liée à son attractivité résidentielle pour une population retraitée, séduite par la qualité de vie, les services de proximité et le climat méditerranéen. À l'inverse, le coût du logement et la rareté des grands logements y limitent l'installation des jeunes actifs et des familles.
- Le ratio jeune / senior est de manière générale plus important dans les centres.

Ratio jeunes/séniors par type de polarité



138 Ratio « jeunes » / « séniors » sur l'ensemble des communes (par typologie)

* sur les 5 polarités structurantes métropolitaines, on dénombre 138 jeunes (de moins de 25 ans) pour 100 seniors (de plus de 64 ans)

■ Centre ■ Hors Centre

Dans les centres, une surreprésentation des ménages pauvres

Part des ménages pauvres en 2019

La présence de ménages pauvres est un signe caractéristique de la fragilisation d'un territoire. Elle témoigne notamment d'un moindre pouvoir de consommation des habitants, lequel peut avoir un impact sur la vie commerciale. Dans les centres, elle peut s'accompagner de la présence d'habitat dégradé.

Cette analyse s'appuie sur les données carroyées de la source « Fichier Localisé Social et Fiscal » (Filosofi) qui permet d'étudier les revenus disponibles des ménages et leurs caractéristiques à une échelle infra-communale.

Le millésime Filosofi de l'année 2019 est élaboré à partir des revenus perçus en 2019 qui ont été déclarés en 2020 et de la taxe d'habitation au 1er janvier 2020. Le taux de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie médian.

Chiffres clés

72 000
ménages pauvres dans
les centres-villes

1 ménage sur 4
est pauvre
dans les centres

23%
Des ménages pauvres
habitent dans les
centres

Analyses :

1

Une surreprésentation marquée de la pauvreté en centre-ville

- 25 % des ménages y sont pauvres, contre moins de 20 % hors centre.
- Taux supérieur de **6 points** à la moyenne régionale (17 %).

2

Une situation généralisée : seuls 8 centres sur 142 font exception

- Dans presque toutes les communes, la pauvreté est **plus élevée en centre** qu'en périphérie.

3

Les polarités structurantes concentrent l'essentiel de la pauvreté

- 26 % de ménages pauvres dans ces centres.
- Elles rassemblent **92 % de l'ensemble des ménages pauvres** étudiés.

4

Des logiques départementales différentes

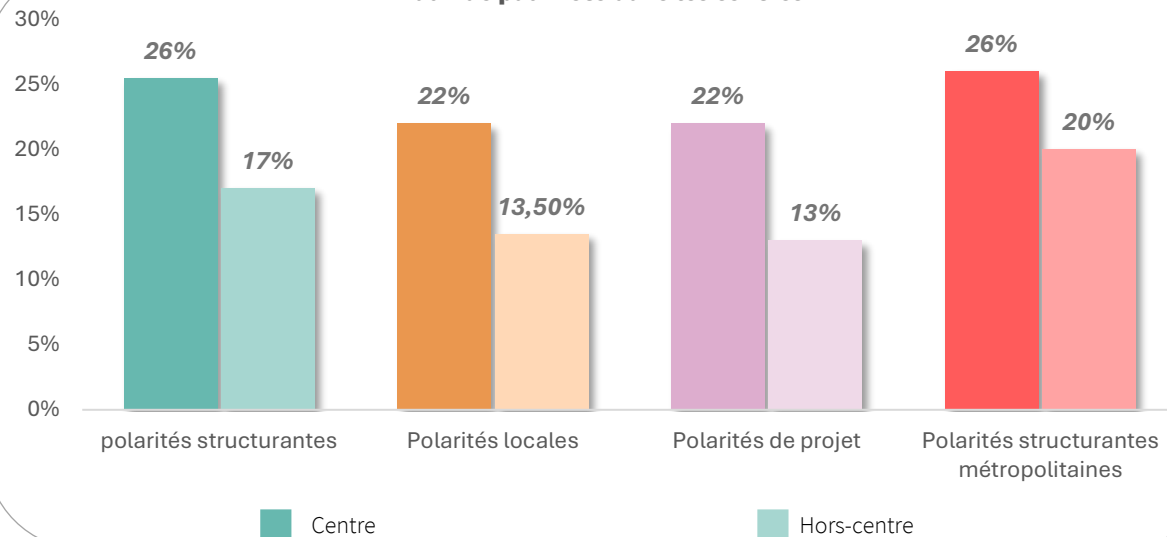
- Le taux de ménage pauvre est le plus important dans les centres des **Alpes-de-Haute-Provence (29 %) et du Vaucluse (28 %)**.
- Toutefois ces deux départements ne représentent que 9% des ménages pauvres habitant en centre-ville de l'armature.
- Dans les **Bouches-du-Rhône**, les polarités se distinguent par **une forte proportion de ménages pauvres dans les centres** par rapport à **la périphérie**.
- Une tendance similaire dans le **04**, puisque la différence entre le centre et la périphérie atteint en moyenne 10 points de pourcentage.

Dans les centres, une surreprésentation des ménages pauvres

Part des ménages pauvres en 2019

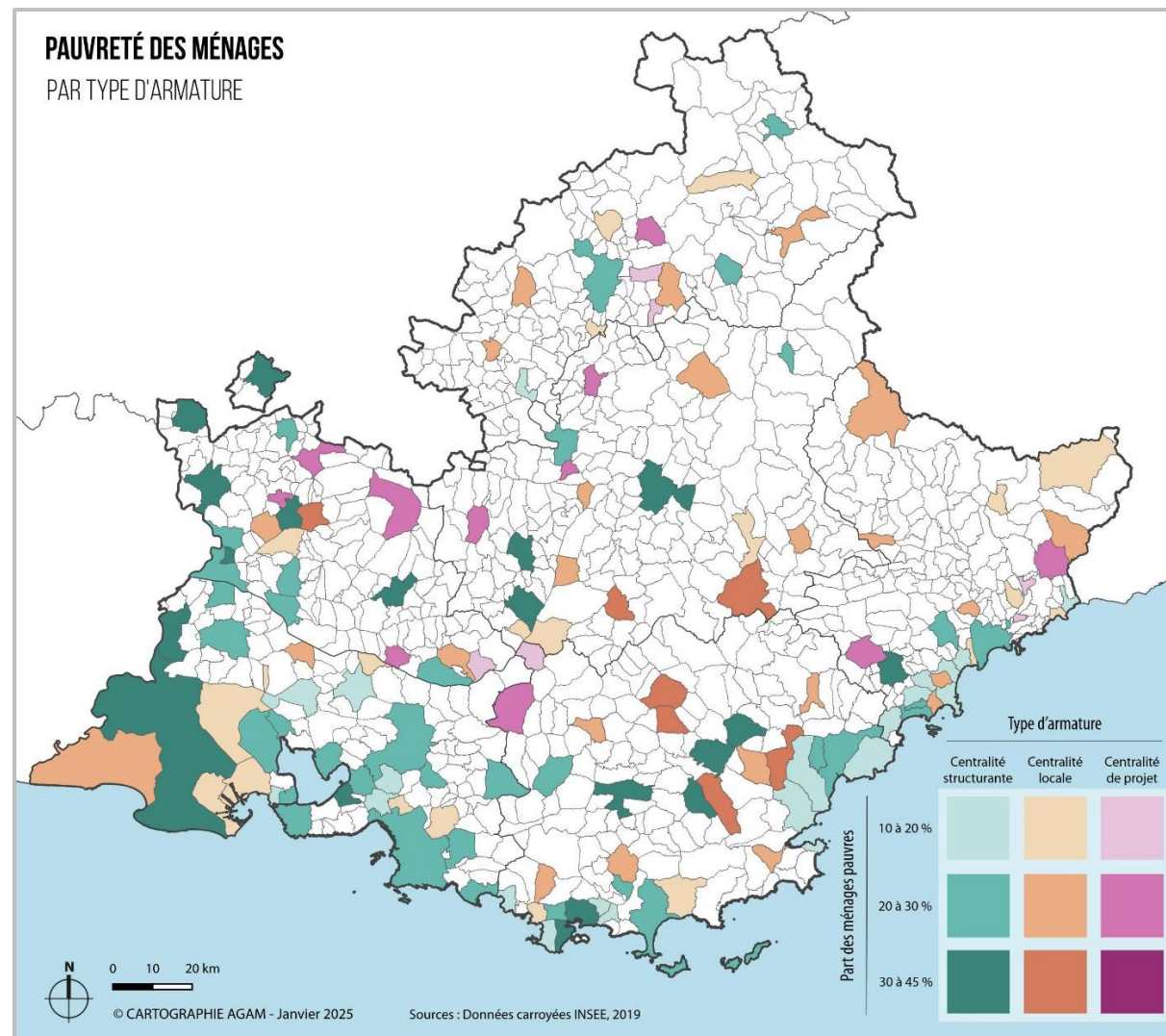
- Peu importe la typologie du centre, la part des ménages pauvres y est systématiquement plus importante que dans le reste de la polarité.
- Si la pauvreté est présente dans l'ensemble des polarités, son poids varie néanmoins fortement d'un territoire à l'autre. Par exemple, des communes comme **Arles**, **Castellane** ou **Orange** affichent des taux de ménages pauvres **supérieurs à 30 %**.
- À l'inverse, des communes telles qu'**Antibes**, **Saint-Raphaël**, **Tende** ou encore **Salon-de-Provence** présentent des taux plus faibles, **compris entre 10 et 20 %**.
- **Ces constats rappellent l'importance, pour les acteurs publics, de tenir compte des contrastes territoriaux dans l'analyse des dynamiques sociales.** Ils peuvent contribuer à éclairer les choix d'intervention, d'accompagnement ou de planification en fonction des spécificités de chaque polarité, sans pour autant préjuger des mesures à mettre en œuvre.

Taux de pauvreté dans les centres



PAUVRETÉ DES MÉNAGES

PAR TYPE D'ARMATURE





HABITAT



MESSAGES CLÉS : HABITAT

1

Les centres se caractérisent par une forte proportion de logements collectifs, ce qui se traduit par des densités de population élevées. Toutefois, des différences apparaissent selon le type de polarité. **Les polarités structurantes** sont composées à plus de **90 %** de **logements collectifs**, tandis que les **polarités de projet** en comptent **62 %**. Par conséquent, les centres-villes de l'armature ne présentent pas tous le même niveau de densité et relèvent de typomorphologies différentes. Ces variations influencent notamment la concentration des activités, la mixité fonctionnelle ou encore la place du végétal en centre-ville.

2

Les centres de l'armature affichent généralement **un prix au m² inférieur à celui observé hors centre** et dans le reste de la région, ce qui peut traduire **une attractivité plus faible des centres-villes**. Certaines communes se distinguent néanmoins, comme Aix-en-Provence ou Nice, où les prix au m² restent particulièrement élevés. L'écart de prix entre centres et périphéries est particulièrement marqué dans les polarités locales, ce qui peut indiquer **une attractivité plus forte des quartiers périphériques au détriment de centres-villes davantage délaissés**.

3

Les dynamiques diffèrent selon les départements : **les Alpes-Maritimes** et **les Bouches-du-Rhône** concentrent **81 %** des ventes des 142 communes étudiées. Dans **les Bouches-du-Rhône**, les centres apparaissent **relativement attractifs**, tandis que dans les Alpes-Maritimes, **l'attractivité semble davantage située hors centre**. Le prix au m² peut, selon la stratégie publique mise en place, signaler soit une **fragilisation des polarités**, soit une **opportunité majeure pour réinvestir la ville existante et lutter contre l'étalement urbain tout en favorisant la mixité sociale**.

4

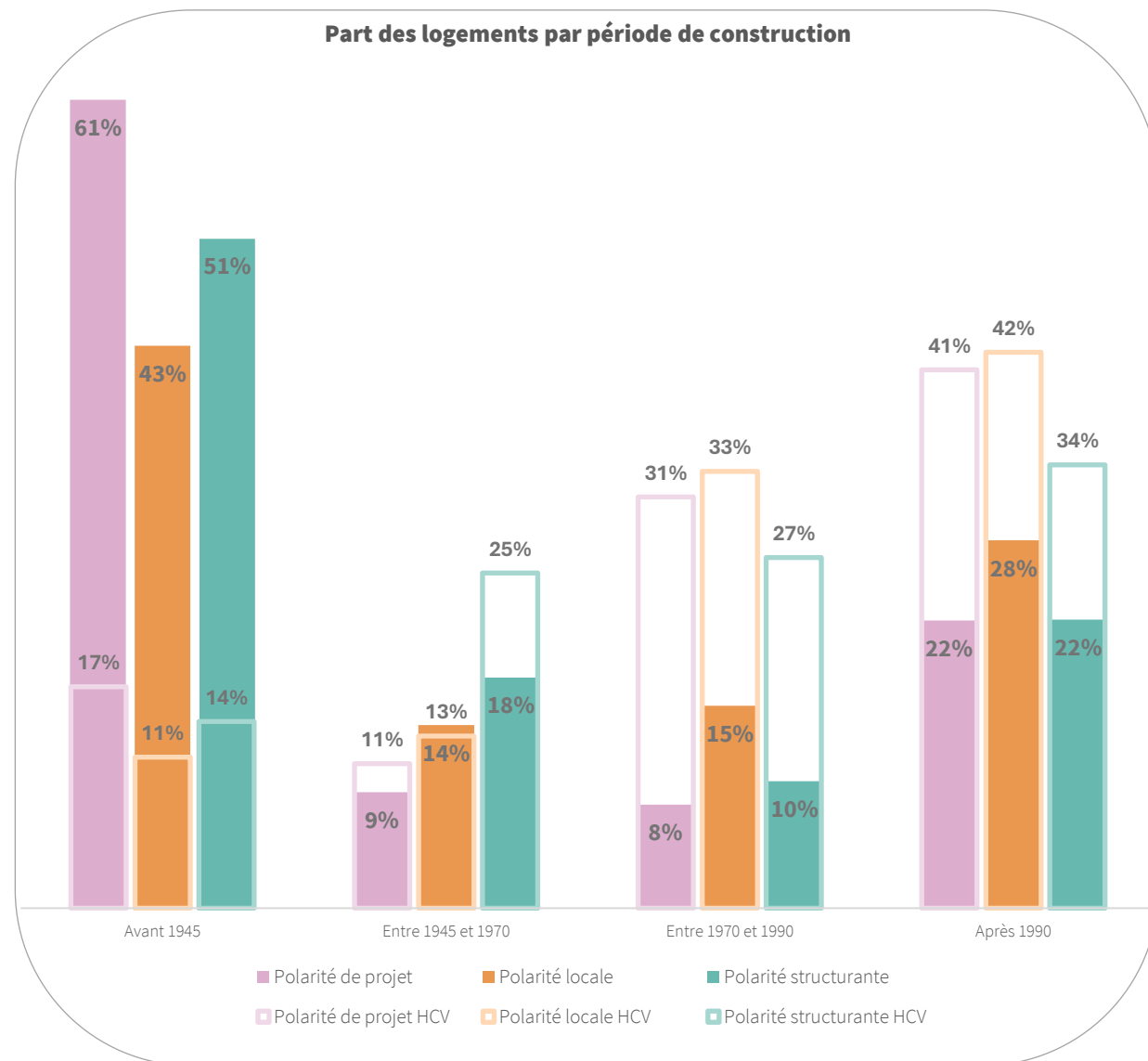
La part de logements vacants depuis plus de deux ans **est deux fois plus élevée dans les centres de l'armature (5 %) que dans le reste de la région (2,5 %)**. Les centres du **Vaucluse** et des **Hautes-Alpes** sont les plus concernés par cette vacance. Toutefois, entre 2020 et 2023, **dans près d'un centre sur deux la part de logements vacants tend à diminuer dans les centres et à augmenter en périphérie**, ce qui pourrait traduire **un regain d'attractivité dans ces centres-villes ces dernières années**. Dans une perspective de réduction de l'artificialisation des sols, ces logements vacants constituent **une ressource stratégique** pour les collectivités. Ils **représentent un potentiel** important pour accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

Une majorité de logements anciens dans les centres-villes de l'armature

Structure du parc de logements

- En cohérence avec la méthodologie de définition des centres-villes, ces derniers concentrent principalement des constructions anciennes (avant 1945).
- Ces centres-villes ont peu connu de modifications entre 1945 et 1990, les logements construits durant cette période l'ayant surtout été hors des centres-villes, notamment entre 1970 et 1990.
- À partir des années 1990 de nouveaux logements voient le jour en centres-villes. La part de ces logements reste cependant bien plus faible qu'hors centre-ville (entre 22 % et 28 % des logements datant d'après 1990 en centres-villes contre 34 % à 42 % hors des centres-villes.)

Part des logements par période de construction

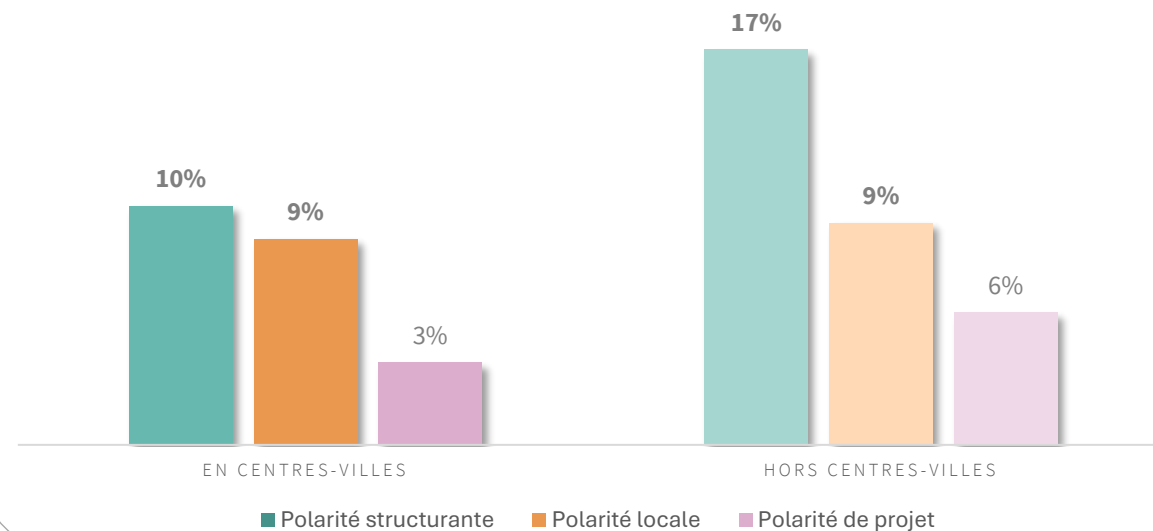


De faibles taux de logements sociaux et une majorité de logements collectifs en centre-ville

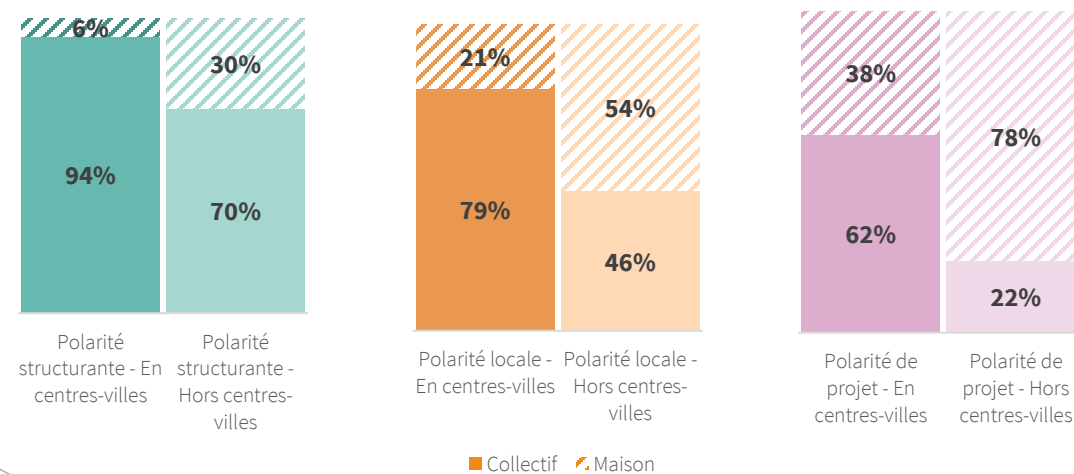
Structure du parc de logements

- Les polarités structurantes sont nettement plus dotées en logements sociaux que le reste des polarités, particulièrement hors de leurs centres-villes. Leur taux de logements sociaux reste inférieur à celui exigé par la loi SRU (25 %, la méthodologie de calcul n'étant cependant pas identique).
- Les taux de logements sociaux des centres-villes des polarités structurantes et locales sont similaires mais faibles. Ils restent pourtant supérieurs à ceux des polarités de projet ou le logement social est presque inexistant en centre-ville (3 %).
- Dans les centres-villes de l'armature, les logements sont majoritairement collectifs, c'est particulièrement marqué en polarité structurante (94 %) et locale (79 %) et légèrement plus faible en polarité de projet (62 %).
- À l'inverse, les typologies d'armature se distinguent aussi par la typologie de logements hors centre-ville. Ainsi dans les polarités structurantes la majorité des logements hors centre-ville sont aussi des appartements (70 %) quand dans les polarités locales la tendance s'inverse avec plus que 46 % d'appartements et s'affirme en polarité de projet avec plus que 22 % d'appartements hors centres-villes.

Types de logements sociaux



Types de logements



Un coût de l'immobilier plus réduit dans les centres-villes de l'armature

Prix au m² des appartements anciens au sein de l'armature

- Les prix de l'immobilier ancien dans les centres-villes de l'armature sont largement inférieurs à la moyenne régionale (-8,5 %). C'est le signe d'une faible attractivité globale des centres-villes.
- Les disparités de prix entre les typologies de communes de l'armature sont cependant très importantes. Le prix des appartements anciens dans les centres-villes des polarités structurantes est 1,8 fois plus élevé que dans ceux des polarités de projet. Les centres-villes des polarités structurantes demeurent donc des territoires attrayants.
- Hors des centres-villes les prix sont moins élevés dans les polarités structurantes que dans celles locales. C'est dans ces dernières que la différence de prix entre les centres-villes et les zones hors centres-villes est la plus importante (+56 %). Ces communes semblent donc être plutôt caractérisées par une faible attractivité globale du centre-ville à l'inverse des périphéries plus attractives.

3 656 €/m²

*dans les centres-villes
des communes de
l'armature*

4 114 €/m²

*hors des centres-villes
des communes de
l'armature*

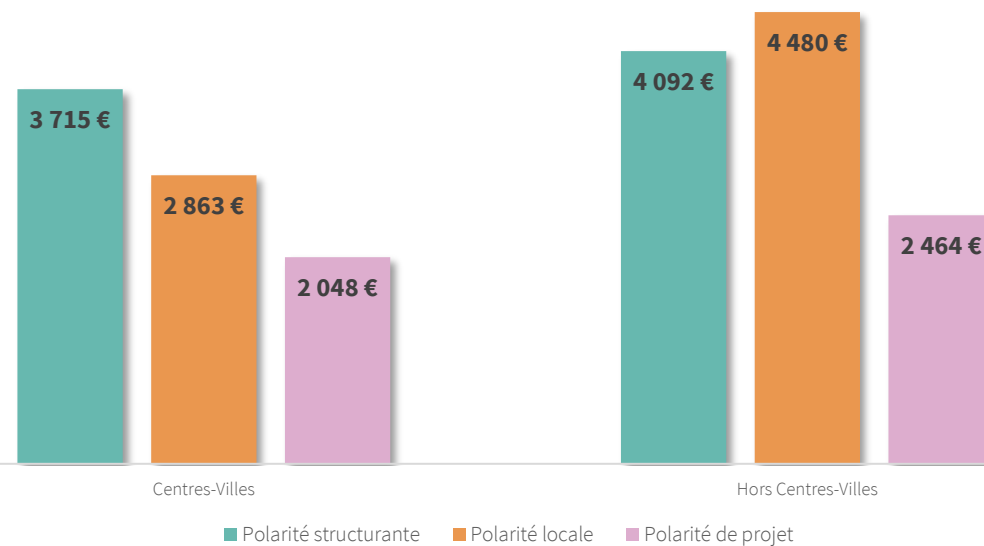
4 016 €/m²

*dans les communes
hors armature*

3 994 €/m²

*à l'échelle de l'ensemble
de la région*

Prix au m² moyen des ventes d'appartements de 5 ans ou plus enregistrées entre 2019 et 2023



Un marché immobilier hétéroclite au sein de l'armature régionale

Des dynamiques de ventes d'appartements anciens très différentes selon les départements en 2019

Une analyse plus fine à l'échelle des départements montre cependant que le marché immobilier des centres-villes de l'armature régionale suit des dynamiques différentes selon le département :

- **Plus de 81 % des ventes** effectuées dans les communes de l'armature concernaient un bien situé **dans les Alpes-Maritimes (43 %) ou les Bouches-du-Rhône (38 %)**.
- Dans tous les départements de la région, plus de ventes ont eu lieu hors des centres-villes. Cependant dans les communes de l'armature des Bouches-du-Rhône jusqu'à 42 % se sont fait dans les centres-villes contre moins de 30 % pour les autres départements.
- Les prix moyens au m² dans les centres-villes en Vaucluse et dans les Bouches-du-Rhône sont plus élevés qu'à l'échelle départementale.

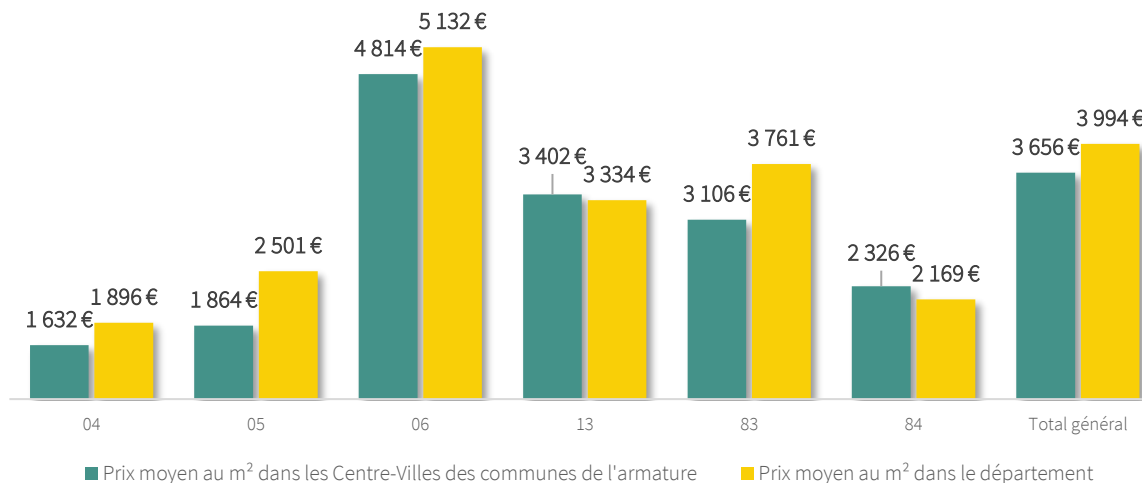
Ces éléments montrent une **attractivité particulièrement forte** des polarités et plus particulièrement de leurs **centres-villes** dans **les Bouches-du-Rhône**, notamment grâce à l'influence d'Aix-en-Provence et de Marseille où les prix sont bien plus élevés en centre-ville (respectivement 5886€/m² et 3271€/m²) qu'hors centre-ville (4563€/m² et 3044€/m²).

Dans une moindre mesure, les polarités **des Alpes-Maritimes** attirent plutôt **hors de leurs centres-villes** même si les prix à Nice sont également plus élevés en centre-ville (4988€/m² contre 4803€/m²).

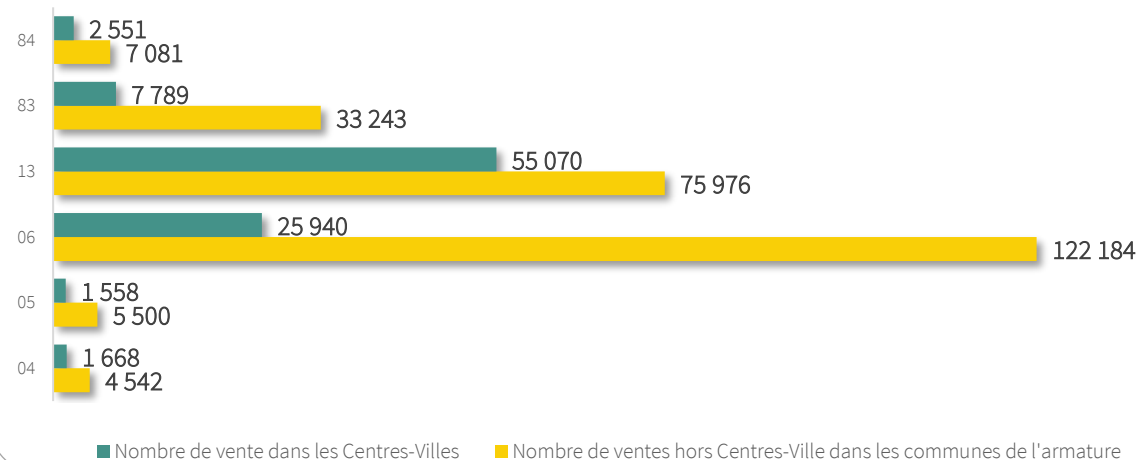
Dans **le Var** l'écart des prix moyens permet de déduire **un faible dynamisme du marché immobilier** dans les polarités, concurrencées par les autres communes et les zones hors-centres-villes. Toulon en est un exemple puisque les prix en centre-ville sont largement plus faibles (2390€/m²) qu'hors centre-ville (2790€/m²).

Dans le Vaucluse, l'analyse des prix moyens en centres-villes montre que ces derniers sont plus attractifs sur le marché des appartements anciens, notamment à Avignon où ils s'y vendent 2922€/m² contre 2097€/m² hors centre-ville.

Prix moyen au m² par département dans les polarités



Nombre de vente par département dans les polarités



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

Dynamique de construction neuve dans les centres-villes

- Dans les communes de l'armature, beaucoup plus de logements ont été autorisés à la construction hors des centres-villes (+ 3,1 points) qu'au sein de ces derniers.
- Un dynamisme de construction bien plus important hors armature.
- Les polarités locales sont largement plus dynamiques que les polarités de projet et polarités structurantes, notamment au sein de leurs centres-villes.
- Le peu de dynamisme de construction de logements en centres-villes témoigne de la densité déjà existante de ces quartiers.

Chiffres clés

2,5

**Logements autorisés pour
100 logements existants
en centres-villes de
l'armature
(2019 - 2023)**

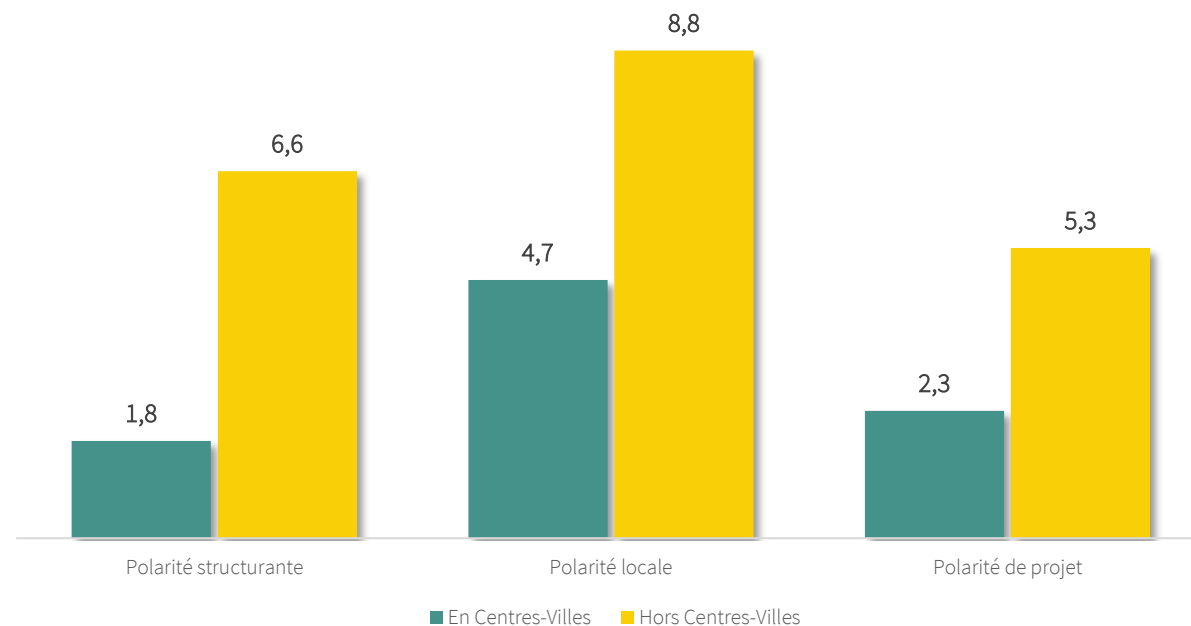
5,6

**Logements autorisés pour
100 logements existants
hors centres-villes de
l'armature
(2019 - 2023)**

7,2

**Logements autorisés pour
100 logements existants
hors armature
(2019 - 2023)**

Nombre de logements autorisés entre 2019 et 2023
pour 100 logements existants en 2019



Des habitants disposant de moins de m²

Surface moyenne disponible par habitant en 2019

La surface moyenne par habitant permet de caractériser la situation de logement des habitants. Pour cela il est nécessaire de la mettre en rapport avec la structure du parc ou de la population. Il faut toutefois être prudent avec cette approche par la moyenne qui a tendance à lisser les situations extrêmes. Ainsi, elle ne peut pas mettre en exergue des phénomènes de suroccupation ou de sous-occupation.

Cette analyse s'appuie sur les données carroyées de la source « Fichier Localisé Social et Fiscal » (Filosofi) La surface totale correspond aux logements occupés. Elle est issue de la taxe d'habitation (au 1er janvier 2020). L'indicateur a été construit en rapportant la surface au nombre d'habitants.

Chiffres clés

32 m²

par habitant en
moyenne dans les
centres

3 m²

de moins que dans le
reste de la commune
(rapport entre les 142
communes et leur centre)

61 m²

de surface moyenne par
résidence principale
dans les centres
(77 m² hors centres)

Analyses :

1

Des logements plus petits en centre-ville

La surface disponible est de **32 m² par habitant en centre**, soit **3 m² de moins** qu'hors centre.

2

Une faible présence de maisons dans les centres

Seulement **7 % des logements** en centres sont des maisons, contre **26 %** hors centres, avec des écarts dépassant **20 points** dans les polarités locales et de projet.

3

Une forte concentration de petits logements

Les logements de **1-2 pièces** représentent **53 %** du parc en centre, contre **36 %** hors centre ; les grands logements (T4+) y sont nettement moins présents (17 % vs 35 %).

4

Des tailles de logements occupés contrastées selon les polarités

Les logements occupés mesurent en moyenne **61 m²** en centres, mais jusqu'à **68 m²** dans les polarités de projet et seulement **60 m²** dans les polarités structurantes.

5

Des écarts centre / hors-centre marqués selon les types de polarités

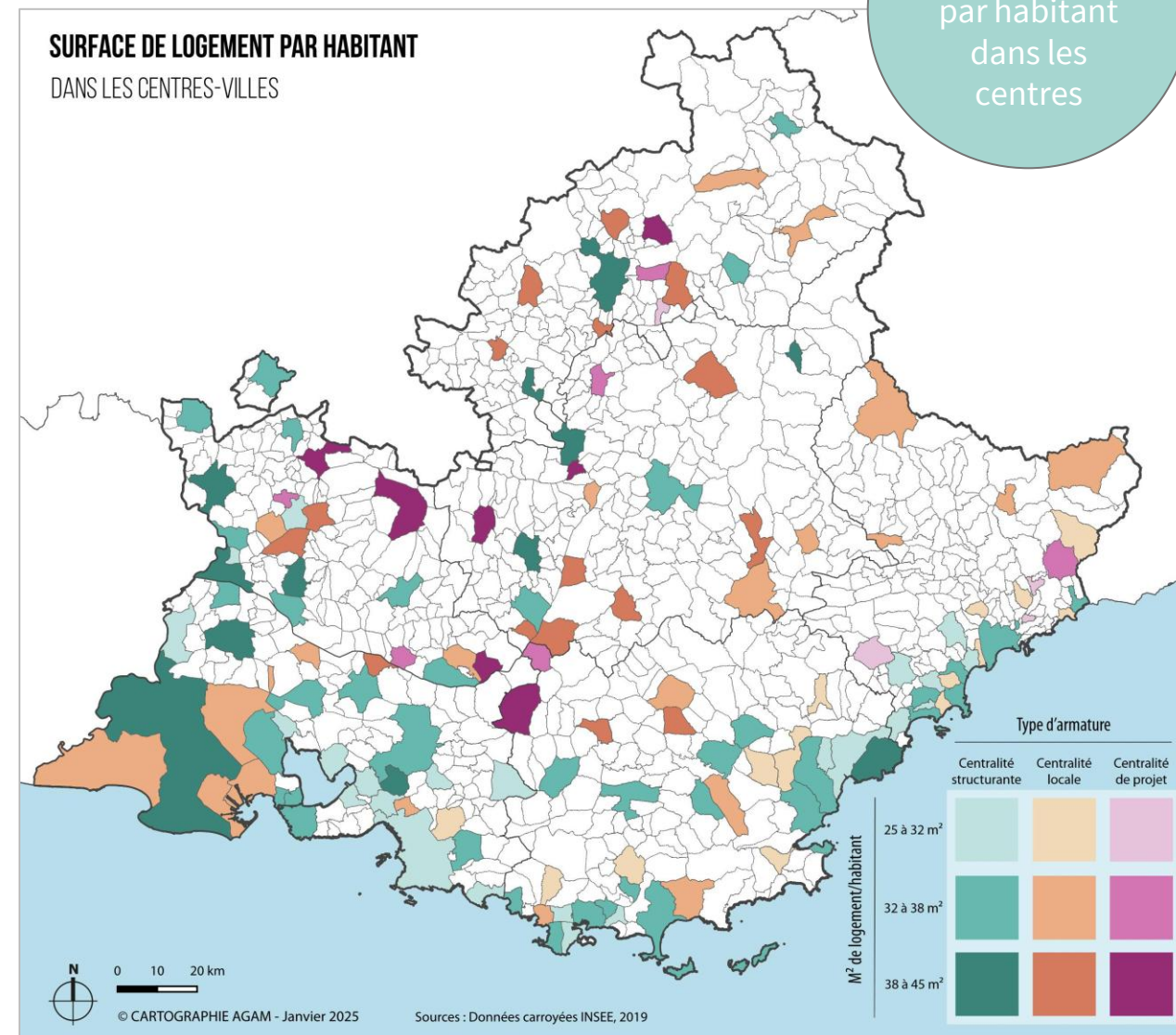
Le différentiel de taille moyenne atteint **15 m²** dans les polarités structurantes, mais grimpe à **27 m²** dans les polarités de projet et **22 m²** dans les polarités locales, traduisant un parc plus pavillonnaire hors centre et des ménages plus petits en centre.

Des habitants disposant de moins de m²

Surface moyenne disponible par habitant en 2019

- En moyenne, la population des centres des polarités analysées dispose de **32 m² par habitant**, soit **3 m² de moins qu'hors centre**. La situation est relativement homogène entre les différentes strates, les plus « généreuses » étant celles de projet avec 35 m²/habitant. Dans les centres de ces polarités ainsi que dans ceux des polarités locales, **l'écart avec le reste de la commune est plus marqué (5 m²/habitant)** que dans ceux des polarités structurantes. Cela tient sans doute à la structure du parc et de celle des ménages.
- Dans les centres-villes, en moyenne **7 % des logements sont des maisons**, contre **26 % hors des centres**. Les écarts entre la situation dans et hors des centres atteignent plus de **20 points dans les polarités locales et de projet**.
- Cette différence de structure du parc de logements se traduit également dans la répartition des logements par pièces. Alors que dans les centres-villes les **logements de 1 ou 2 pièces représentent 53 %**, ils n'en représentent que **36 % hors des centres**. À l'inverse, les types 4 ou plus sont plus présents hors des centres qu'en leur sein (17 % des logements des centres contre 35 % hors des centres d'après Cerema – fichiers fonciers 2023).
- Si la taille moyenne des logements occupés s'établit à **61 m² dans les centres**, elle atteint **68 m² dans les centres des polarités de projet**, contre **60 m² dans ceux des polarités structurantes**. Le différentiel avec le reste de la commune est **beaucoup plus élevé pour les polarités de projet (27 m²) et les polarités locales (22 m²)** que pour les polarités structurantes. Cela traduit un écart plus important dans la structure du parc de logements entre le centre et l'extérieur ainsi qu'une taille moyenne des ménages plus petite dans les centres.

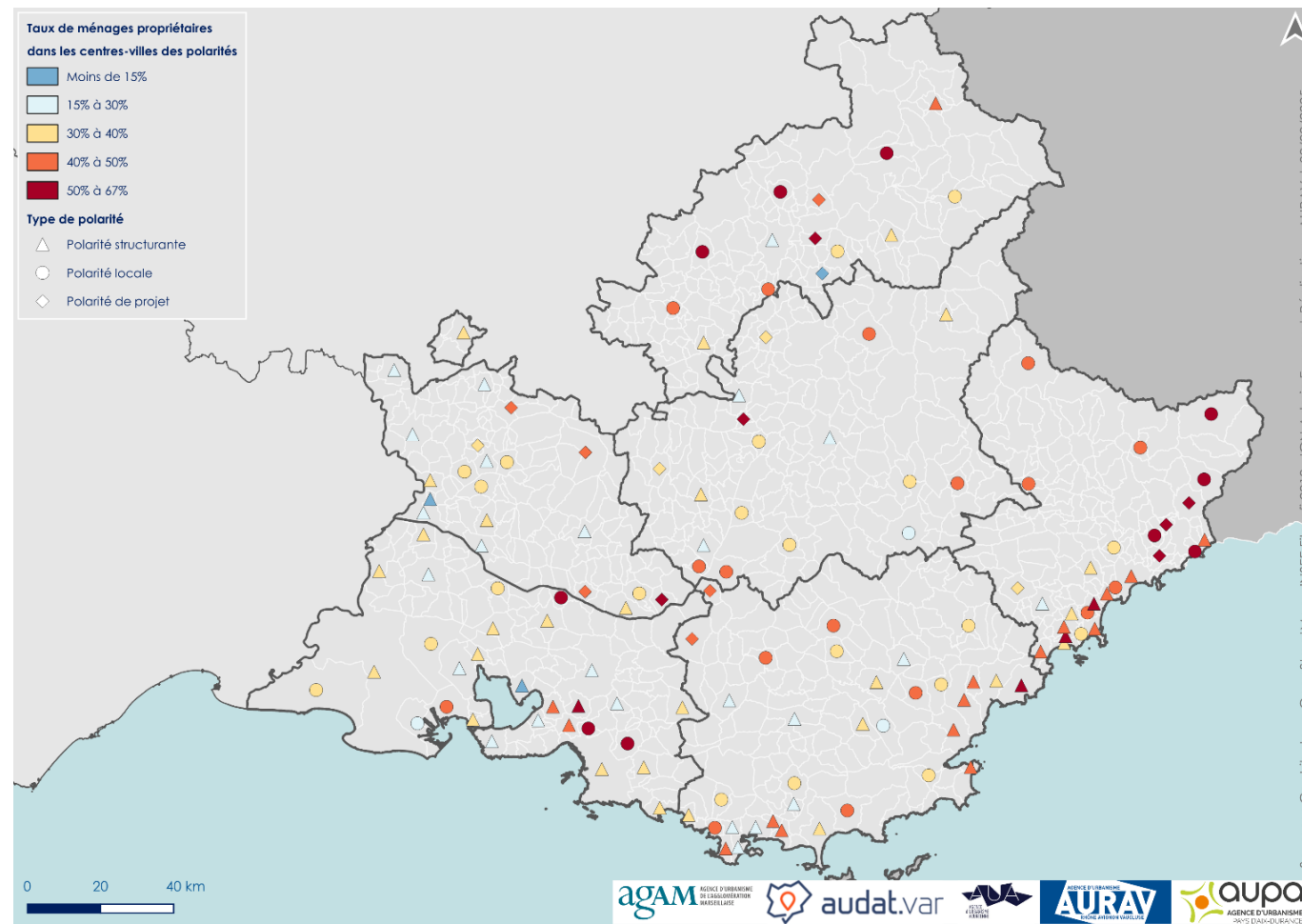
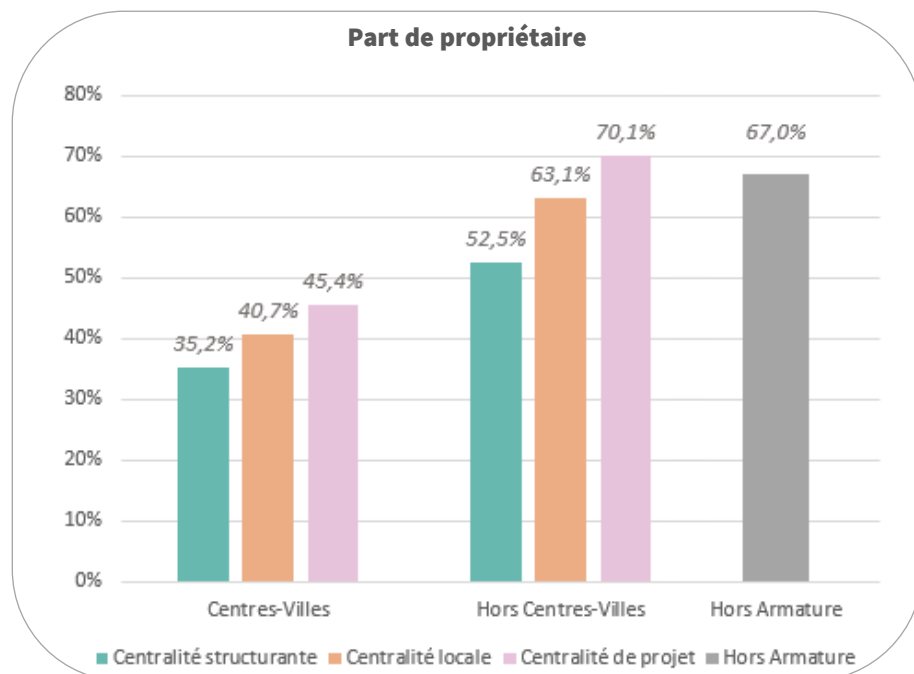
Moins de m²
disponibles
par habitant
dans les
centres



Une minorité de propriétaires dans les centres-villes

Part des ménages propriétaires

- Seuls 35,8 % des ménages qui résident dans les centres-villes de l'armature sont propriétaires. Les centres-villes se distinguent très fortement des secteurs hors centres-villes de l'armature où les ménages propriétaires sont 53,7 % mais encore plus des communes hors armature où ils représentent 67,0 % des ménages.
- C'est dans les centres-villes structurants que les propriétaires sont proportionnellement les moins nombreux, en revanche la différence entre centres-villes et hors centres-villes est plus forte dans les polarités locales et de projet.
- Deux centres-villes concentrent une part particulièrement importante de propriétaires avec plus de 60 % à Cabriès et Breil-sur-Roya. À l'inverse, les centres-villes de Berre-l'Étang, d'Espinasses et du Pontet accueillent moins de 15 % de propriétaires.



Une surreprésentation de la vacance structurelle dans les centres

Part de logements vacants de plus de 2 ans

La vacance de longue durée du parc de logements permet de qualifier le marché de l'habitat ainsi que l'attractivité résidentielle d'un territoire. Bien souvent, elle se concentre dans l'habitat ancien des centres. La mobilisation d'outils spécifiques permet de favoriser la remise sur le marché de ces logements.

Les données sont extraites de LOVAC 2024 – DGALN/Cerema – variable « année de début de la vacance – plus de 2 ans ». Cet indicateur ne concerne que le parc privé.

A partir de cette durée d'inoccupation du logement, la vacance est considérée comme structurelle et s'oppose à la vacance frictionnelle. De courte durée, la vacance frictionnelle est liée au temps de remise en location d'un logement ou, plus largement, au changement de son occupation.

Chiffres clés

20 775

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

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

Analyses :

1

La vacance structurelle est concentrée dans les centres

36 % des logements vacants depuis plus de 2 ans s'y situent, et la vacance y est systématiquement plus élevée que hors centre.

2

Un taux de vacance nettement supérieur dans les centres

5 % du parc de logements en centre-ville est vacant, contre 2 % hors centres et 2,5 % en moyenne régionale.

3

Des écarts marqués selon les départements

Dans les Alpes-de-Haute-Provence (04) et le Vaucluse (84), la vacance en centre est deux fois plus élevée que la moyenne départementale, déjà supérieure aux autres territoires.

4

Les polarités structurantes concentrent la vacance

Elles regroupent 37 % des logements vacants de leurs communes et 88 % des logements vacants structurels des centres. Plusieurs villes dépassent les 10 % de vacance (Apt, Carpentras, Vaison-la-Romaine, Orange, Barcelonnette, Digne-les-Bains).

5

Des disparités fortes selon les territoires

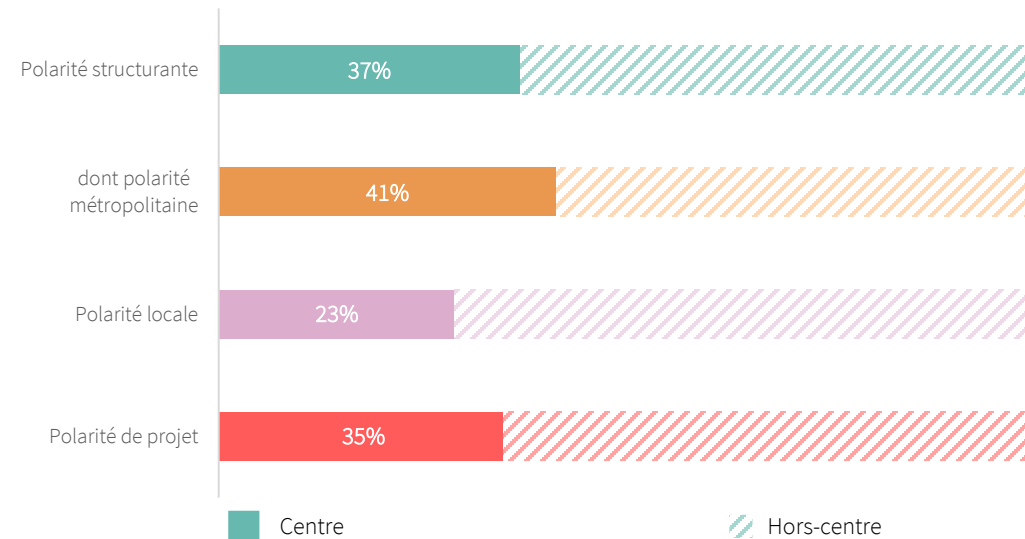
Les centres des Alpes-de-Haute-Provence présentent les taux de vacance les plus élevés, toutes polarités confondues, tendance également observée dans le Vaucluse.

Une surreprésentation de la vacance structurelle dans les centres

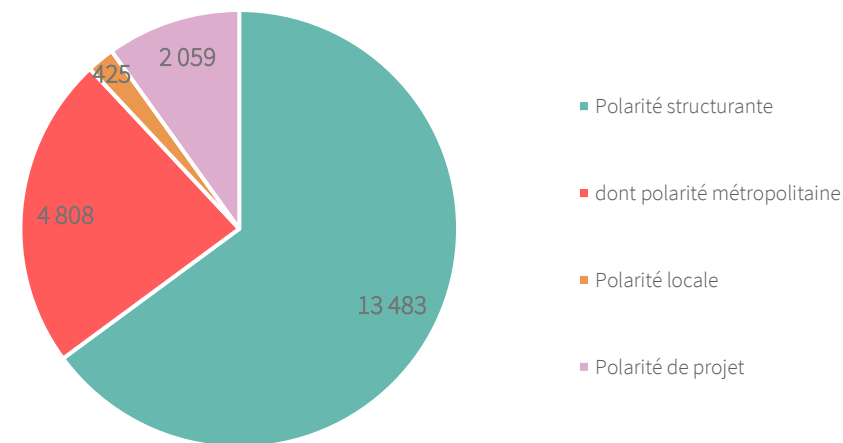
Part de logements vacants de plus de 2 ans

- Dans les centres-villes, le taux de vacance représente **5 % du parc de logements**, contre **2 % hors des centres** et **2,5 % à l'échelle régionale**.
- Les écarts avec le taux moyen des départements sont particulièrement marqués dans le 04 et le 84, où le taux de vacance est **deux fois plus élevé dans les centres**.
- Les centres des polarités locales pèsent moins dans la vacance communale (29 %), contrairement aux polarités structurantes, qui représentent **37 % des logements vacants** de leurs communes. Ces polarités concentrent l'essentiel du phénomène : **88 % des logements vacants depuis plus de 2 ans** de l'ensemble des centres y sont localisés. Plusieurs centres-villes s'y distinguent par un taux de vacance supérieur à 10 %, notamment Apt, Carpentras, Vaison-la-Romaine, Orange, Barcelonnette ou Digne-les-Bains.
- Les 5 principaux centres des polarités structurantes cumulent **la moitié des logements vacants** de l'ensemble des centres, alors que leur taux de vacance structurelle reste proche de la moyenne (4 %).

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



Nombre de logements vacants de plus de 2 ans

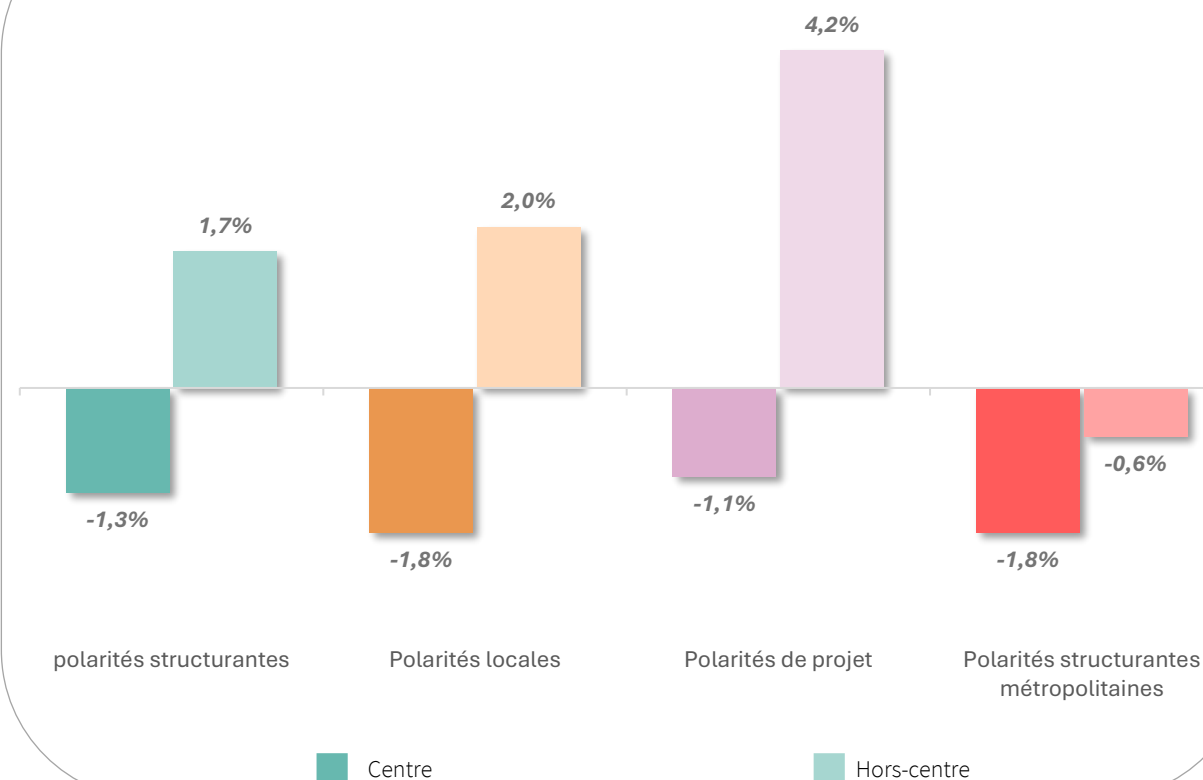


Une forte vacance dans les centres malgré une baisse observée dans quelques cas

Évolution de la vacance de plus de 2 ans entre 2020 et 2023

- Entre 2020 et 2023, le taux de vacance de 2 ans ou plus apparaît en moyenne stable dans les centres-villes avec des baisses très faibles et ce, quel que soit le niveau de polarité des communes.
- Quantitativement, leur nombre est en baisse de $-1,4$ %/an soit 744 logements vacants en moins sur la période. Au contraire, hors des centres, il a augmenté de $+1,8$ %/an entre 2020 et 2023. Cette hausse a été particulièrement forte dans les polarités de projet ($+4,2$ %/an) alors qu'elle atteint seulement $+1,7$ %/an dans les polarités structurantes. En conséquence, la part des centres-villes dans la vacance à l'échelle communale a baissé passant de 36 % en 2020 à 34 % en 2023.
- Ce sont dans les centres-villes des Hautes-Alpes et du Var que la vacance structurelle a le plus diminué, plus rapidement qu'hors des centres (respectivement $-7,6$ % et $-3,8$ % par an). Au contraire, elle a augmenté dans les Alpes-Maritimes dans une proportion comparable à la situation hors des centres ($+3$ %/an). Dans les Alpes-de-Haute-Provence, si la progression a été de $+1,8$ %/an, elle est moins rapide que celle constatée hors centre ($+7,4$ %/an).
- Dans les polarités métropolitaines, ces constats se vérifient avec une stabilité des taux de vacance structurelle. Toutefois, si la baisse du volume de logements concernés est franche à Marseille (-535 logements soit -3 %/an) et à Toulon (-90 logements soit -5 %/an), elle est plus faible à Avignon (-18 logements soit -1 %/an). Les tendances sont à la hausse, modérée pour Aix-en-Provence ($+19$ logements soit $+1$ %) et plus forte pour Nice ($+149$ logements soit $+5$ %/an).

Évolution de la vacance structurelle entre 2020 et 2023



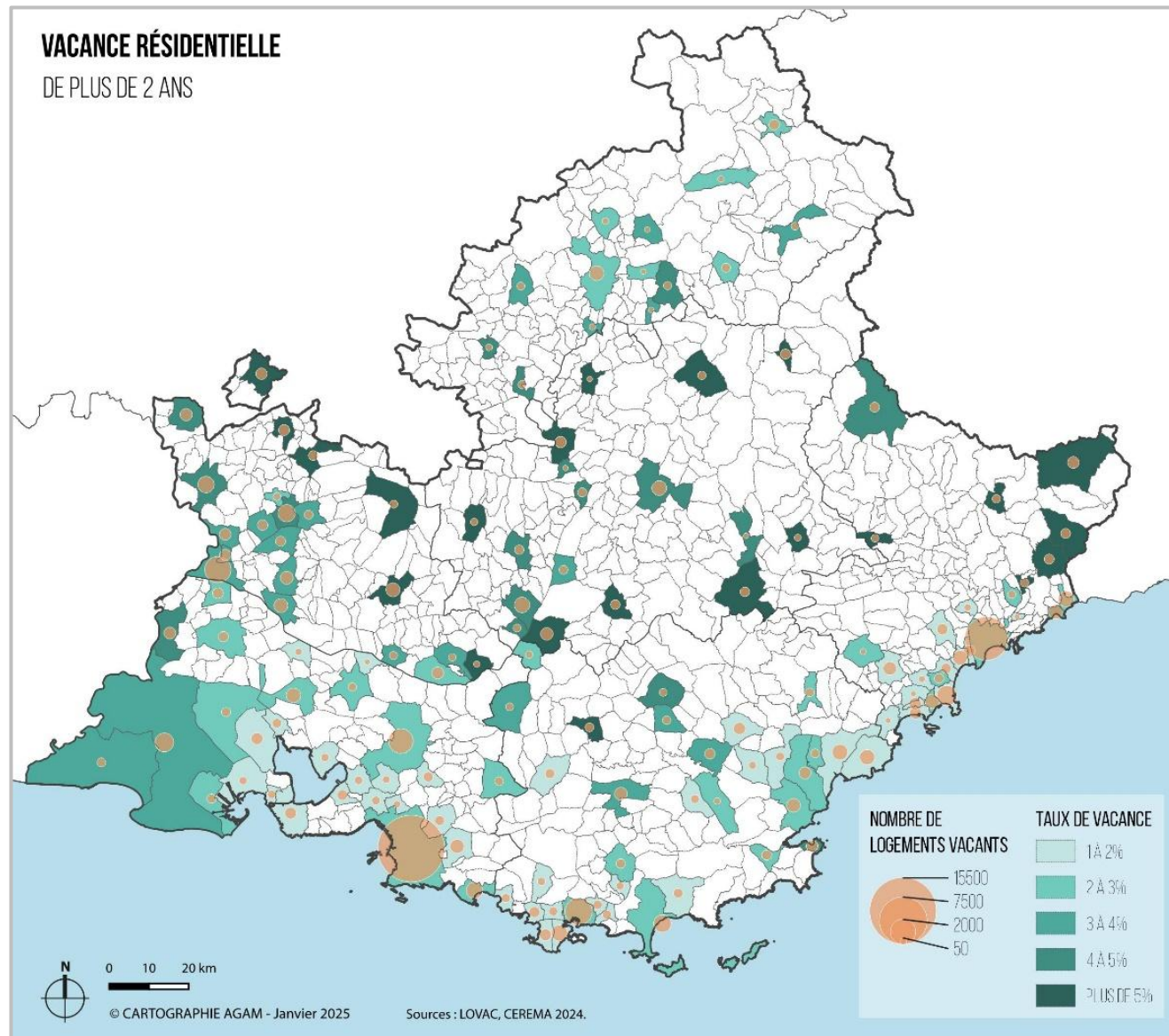
Une vacance stable dans les centres malgré une baisse observée dans quelques cas

Évolution de la vacance de plus de 2 ans entre 2020 et 2023

- Les communes présentant les taux de vacance les plus élevés se situent généralement dans l'arrière-pays. Il s'agit de petites communes de moins de 5 000 habitants, comme Tende, Sospel ou Barcelonnette, même si certaines communes comptant entre 5 000 et 10 000 habitants comme Valréas, Sisteron ou Vaison-la-Romaine sont également concernées.
- À l'inverse, le taux de vacance sur la bande littorale est plutôt faible, en raison du nombre total de logements très élevé dans ces communes. Ainsi, des villes comme Marseille, Toulon ou Nice présentent des taux de vacance faibles, malgré un volume important de logements vacants en valeur absolue.
- Dans une logique de réduction de l'artificialisation des sols, ces logements vacants constituent une ressource essentielle pour les collectivités. Ils offrent un potentiel significatif pour accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

Les centres des polarités structurantes concentrent **88%** des logements vacants de l'ensemble des centres

52% Des centres ont une vacance structurelle (plus de 2 ans) qui diminue



© Crédit photo : AUAT 2025, Centre-ville de Cagnes-sur-Mer



ÉCONOMIE

© Crédit photo : AUA 2025, Centre ville de Saint-Paul-de-Vence



MESSAGES CLÉS : ÉCONOMIE

1

Les communes de l'armature voient les établissements de santé diminuer (-4 % entre 2018 et 2023), à l'inverse des communes hors armature qui connaissent plutôt une période de stabilité sur la même période. Pour autant, les polarités conservent une offre supérieure aux communes hors armature, tout comme les centres par rapport à leurs périphéries. Dans un contexte de vieillissement de la population, très présent dans la région, il est important de conserver une offre de soins de proximité afin de répondre aux besoins des habitants, qui pourraient s'accroître au cours des prochaines années.

2

Les 142 polarités concentrent 80 % des emplois, des établissements de santé de proximité ainsi que des commerces et services (de proximité et de destination), essentiellement situés sur le littoral de la région. 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.

3

Les grands commerces franchisés se situent essentiellement en dehors des centres et sont à 90 % concentrés dans les polarités structurantes. Autrement dit, même dans les polarités les plus structurantes, la franchise de grande surface reste structurellement périphérique, traduisant une inadéquation persistante entre les formats commerciaux et les morphologies urbaines centrales. Cette répartition crée des pôles économiques structurellement différents entre petits commerces de proximité et grands commerces franchisés, généralement situés en ZAE, pouvant entrer en concurrence avec les centres.

4

Les commerces de proximité augmentent sur la période 2018–2023 à l'échelle régionale, essentiellement dans les communes hors armature (+12 %), tandis qu'une stabilisation est observée dans les polarités. Cette stabilisation s'explique par une diminution des commerces et services de proximité dans les centres de l'armature, compensée par une augmentation hors centre, quel que soit le type de polarité. Les centres conservent toutefois un rôle structurant, avec une offre pouvant être jusqu'à trois fois supérieure à celle des périphéries.

5

Entre 2018 et 2023, les commerces de destination ont diminué sur l'ensemble du territoire régional, avec un impact particulièrement marqué dans les centres. En effet, 1 commerce de destination sur 4 auraient fermé dans les centres. Cette baisse s'explique notamment par l'évolution des modes de consommation et la concurrence accrue d'entreprises internationales.

6

Les polarités ne suivent cependant pas toutes les mêmes tendances. 47 %, soit 66 polarités, connaissent une diminution simultanée des commerces et services de proximité ainsi que des commerces de destination dans leur centre. À l'inverse, seules 9 polarités, soit 6 % du total, enregistrent une augmentation globale du nombre de commerces dans leur centre.

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

Etablissements de santé de proximité

La crise du COVID-19 a montré à quel point les établissements de santé de proximité jouent un rôle central dans la qualité de vie des habitants en garantissant un accès rapide et équitable aux soins. Dans un contexte de vieillissement de la population, le renforcement des structures de santé de proximité est devenu un enjeu pour répondre aux besoins locaux.

Pour cette analyse, nous utiliserons la BPE 2018 et 2023 dans laquelle nous avons extrait les établissements de santé relevant de la proximité. On y retrouve notamment les pharmacies, médecins généralistes, centres de santé...

Chiffres clés

80%

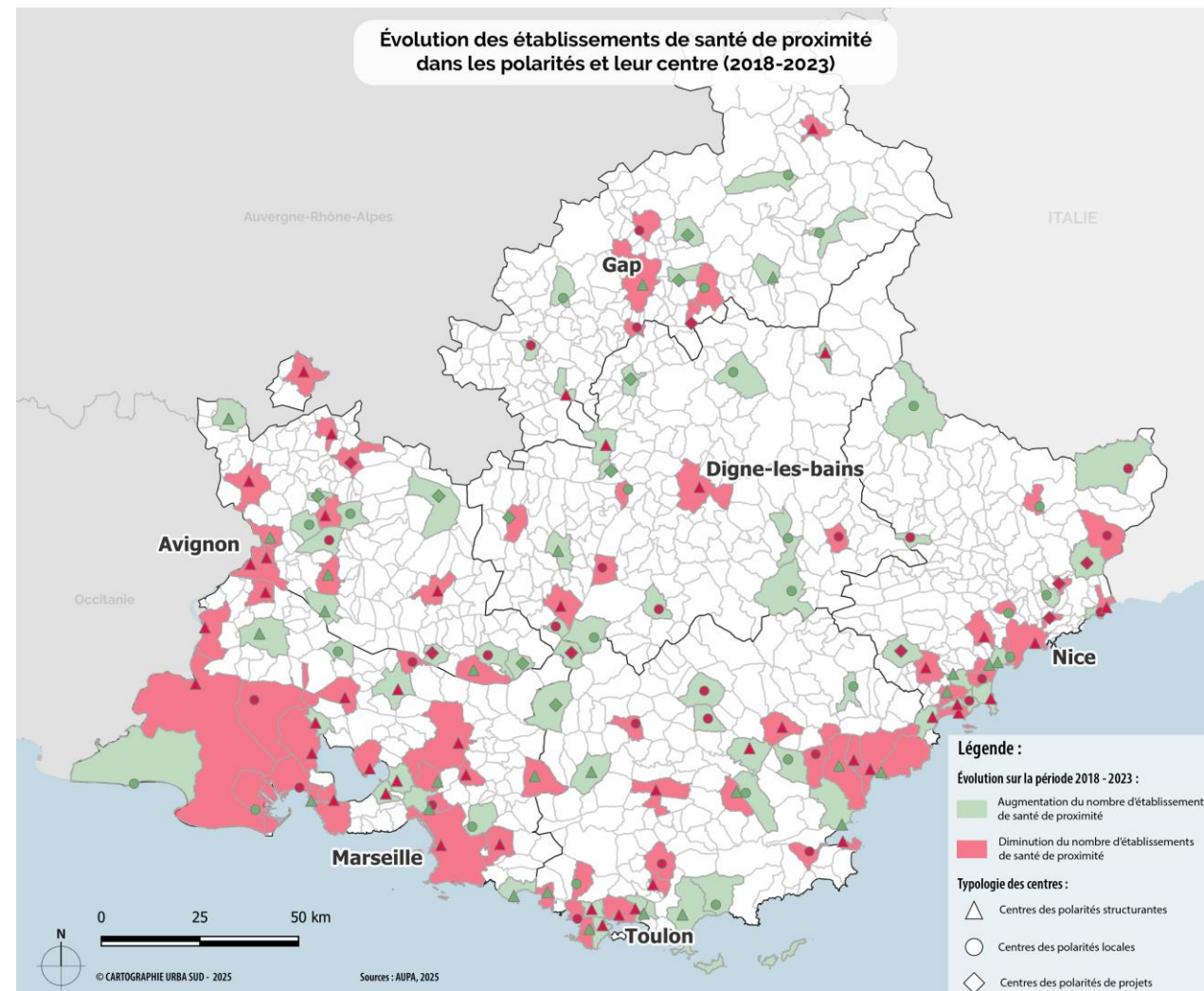
Des établissements de santé de proximité de la région sont dans les 142 polarités

- 10%

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

242

Habitants pour un établissement de santé de proximité dans les centres (680 hors centres)



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

Etablissements de santé de proximité

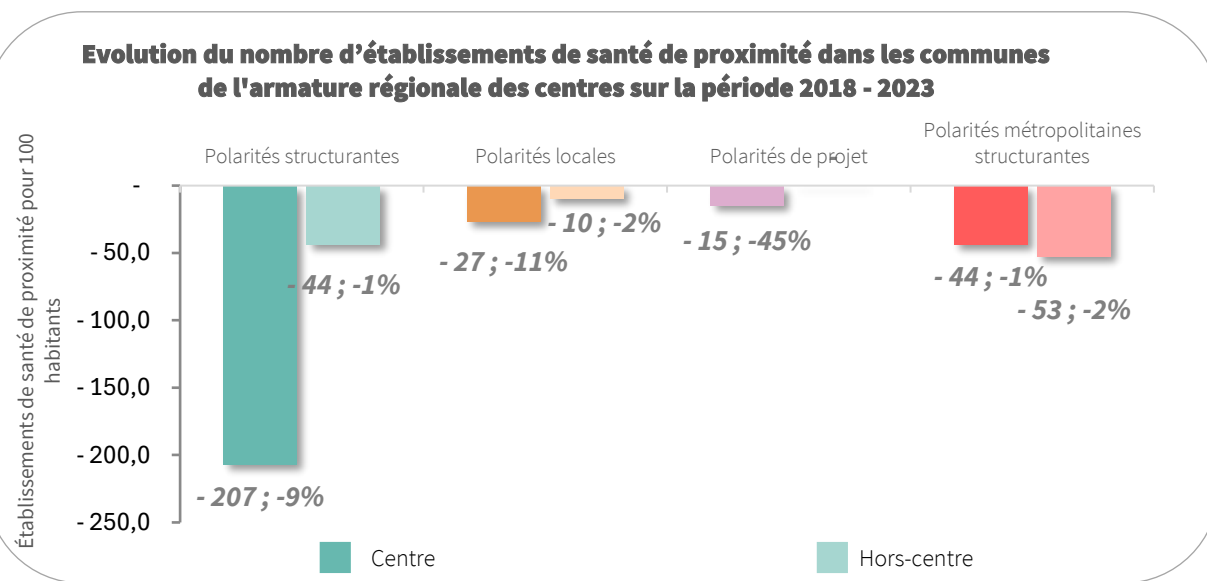
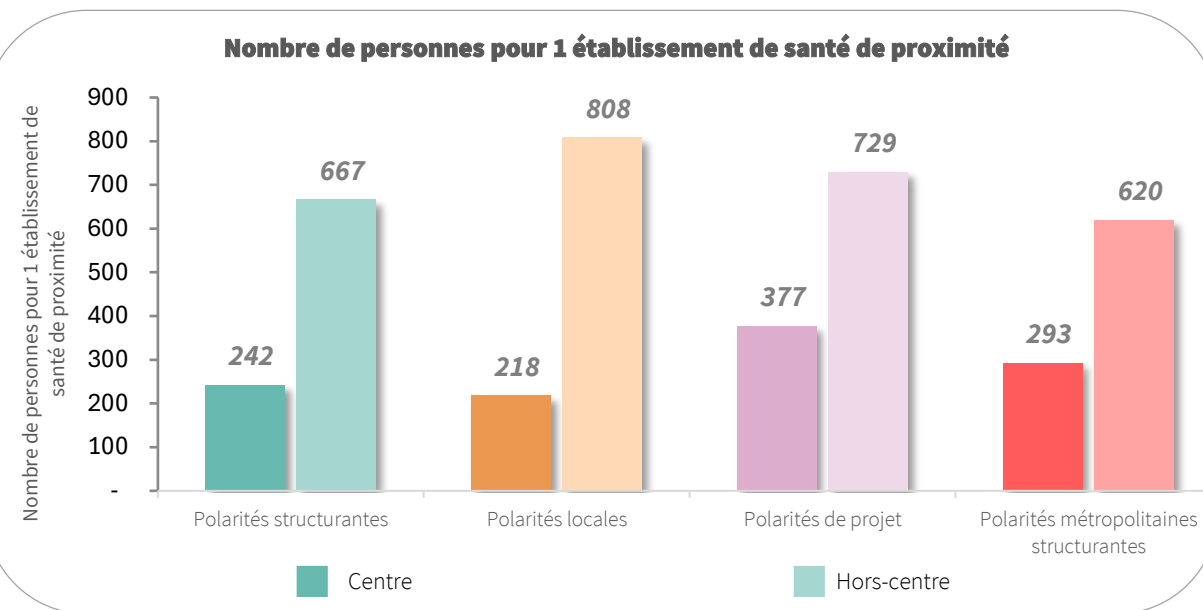
- Au sein des 142 communes qui composent notre armature, **32 %** des établissements de santé de proximité sont dans les centres.
- L'offre est **plus élevée** dans les centres que dans les périphéries surtout dans les polarités locales.
- Sur la période 2018 – 2023, on observe une **diminution** du nombre d'établissements de santé de proximité dans **les centres et les périphéries** des communes de l'armature. Les périphéries des polarités locales sont les seules à avoir une légère augmentation des commodités de santé sur la période 2018 – 2023.
- Au sein des communes de l'armature les commodités de santé de proximité ont diminué de **4,04 %** sur la période 2018 – 2023. A l'inverse les communes hors armature ont vu ces commodités augmenter de **0,4 %** sur leur territoire.

	Evolution 2018-2023	Variation en %
Région	- 286	-3,2%
Communes de l'armature	-293	- 4%
Communes hors armature	7	+ 0,4%

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 Centres : Pôles privilégiés de commerces et services de proximité ?

Commerces et services de proximité

Au regard des enjeux liés aux mobilités et au cadre de vie dans les centres-villes, l'offre en commerces et services de proximité joue un rôle essentiel dans la structuration des espaces urbains et dans la qualité de vie des habitants. Elle contribue à réduire les déplacements motorisés en favorisant les mobilités douces, tout en renforçant l'attractivité et la convivialité des centres.

Pour cette analyse, nous nous appuyons sur la Base Permanente des Équipements (BPE) 2018 et 2023, en sélectionnant spécifiquement les commerces et services répondant à un caractère de proximité, tels que les supérettes, boulangeries, coiffeurs, etc.

Chiffres clés

74%

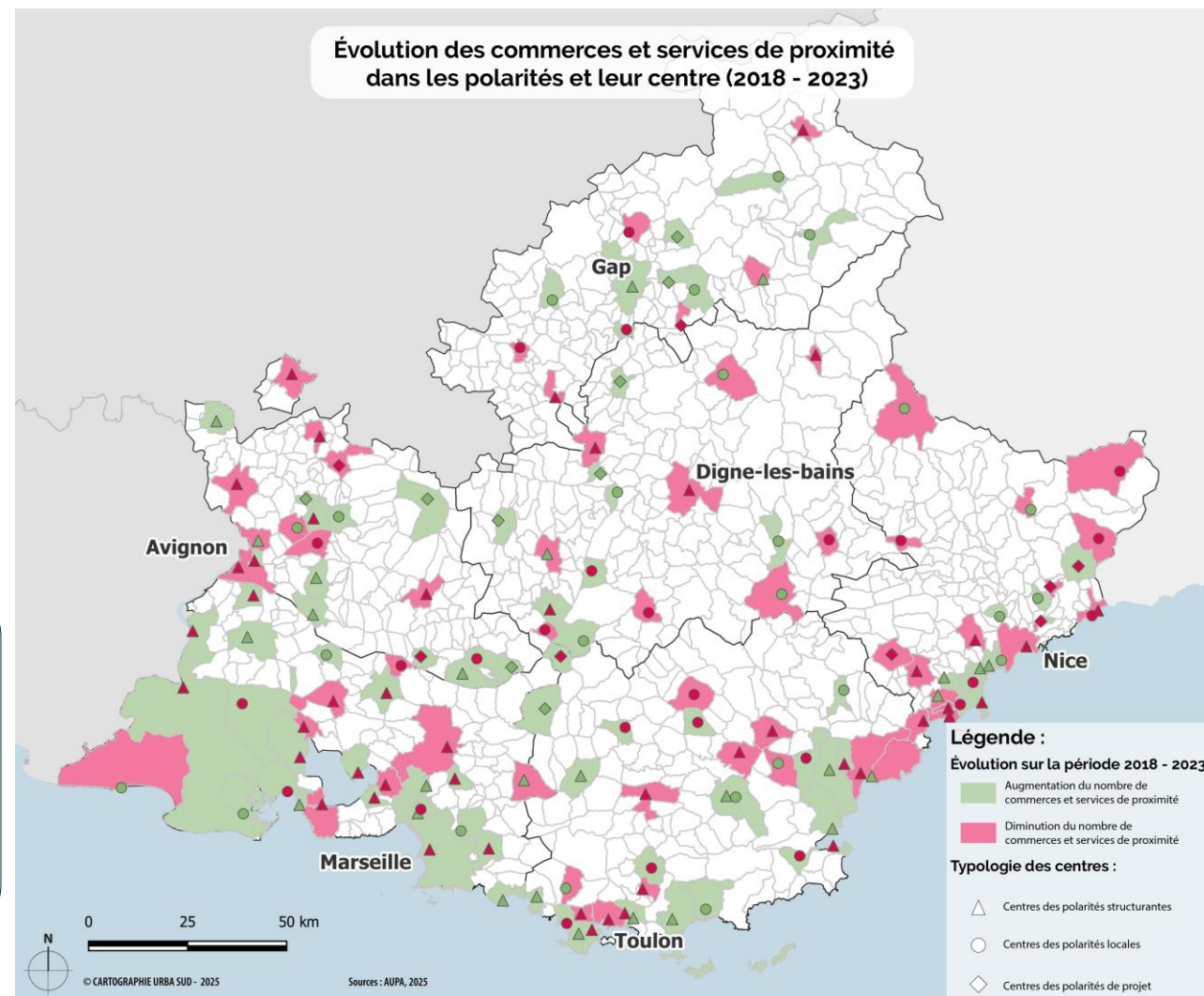
des commerces et services de proximité de la région sont dans les 142 polarités

- 4,4%

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

1,8

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



Les Centres : Pôles privilégiés de commerces et services de proximité ?

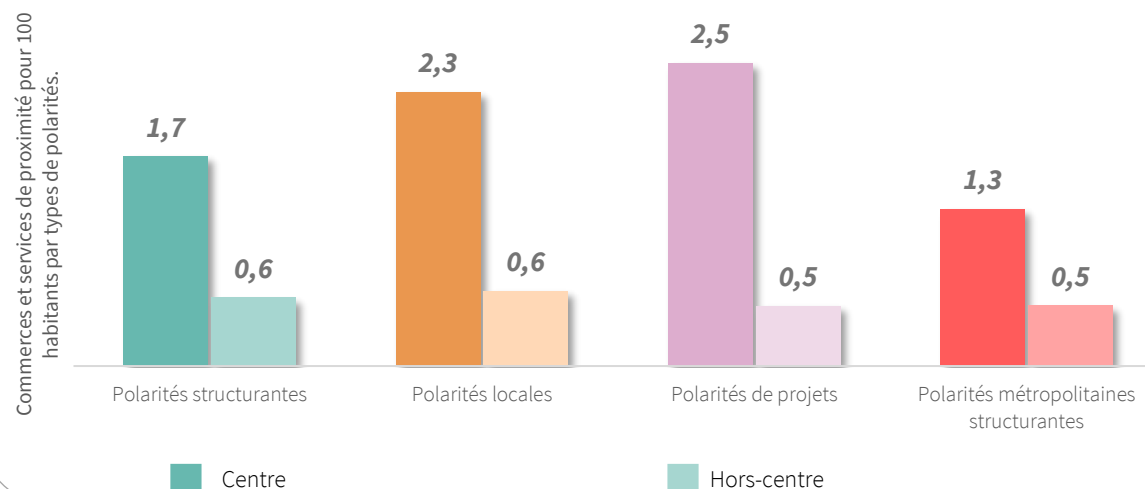
Commerces et services de proximité

- Au sein des 142 communes qui composent notre armature, **34 %** des commerces et services de proximité sont dans les centres.
- Une offre pour 100 habitants **3 fois plus élevée** dans les centres que dans les périphéries.
- Sur la période 2018 – 2023, on observe une **diminution** du nombre de commerces et services de proximité dans **les centres** des communes de l'armature. A l'inverse **les périphéries** se caractérisent plutôt par une **augmentation** de ces commodités.
- L'augmentation des commerces et services de proximité est plus importante dans les communes hors armature avec une évolution de **12 %** en 5 ans.

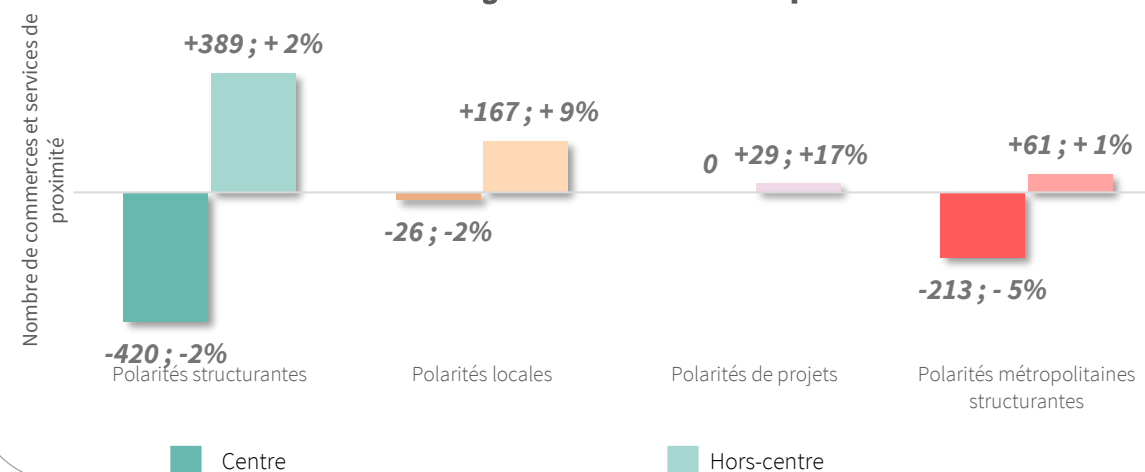
	Evolution 2018-2023	Variation en %
Région	+ 1195	+ 3 %
Communes de l'armature	+ 139	+ 0,4 %
Communes hors armature	+ 1044	+ 12 %

Attention : Concernant les évolutions des commerces et services de proximités 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.

Commerces et services de proximité pour 100 habitants par types de polarités.



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



Les commerces de destination : Un secteur en difficulté

Commerces de destination

Les commerces de destination complètent l'offre avec les commerces de proximité. Ils regroupent l'ensemble des commerces qui attirent les consommateurs spécifiquement pour leur offre, indépendamment de leur lieu de résidence ou de passage habituel.

Pour cette analyse, nous nous appuyons sur la Base Permanente des Équipements (BPE) 2018 et 2023, en sélectionnant spécifiquement les commerces de destination, tels que les magasins de vêtements, chaussures, meubles, etc...

Chiffres clés

85%

des commerces de destination de la région sont dans les 142 polarités.

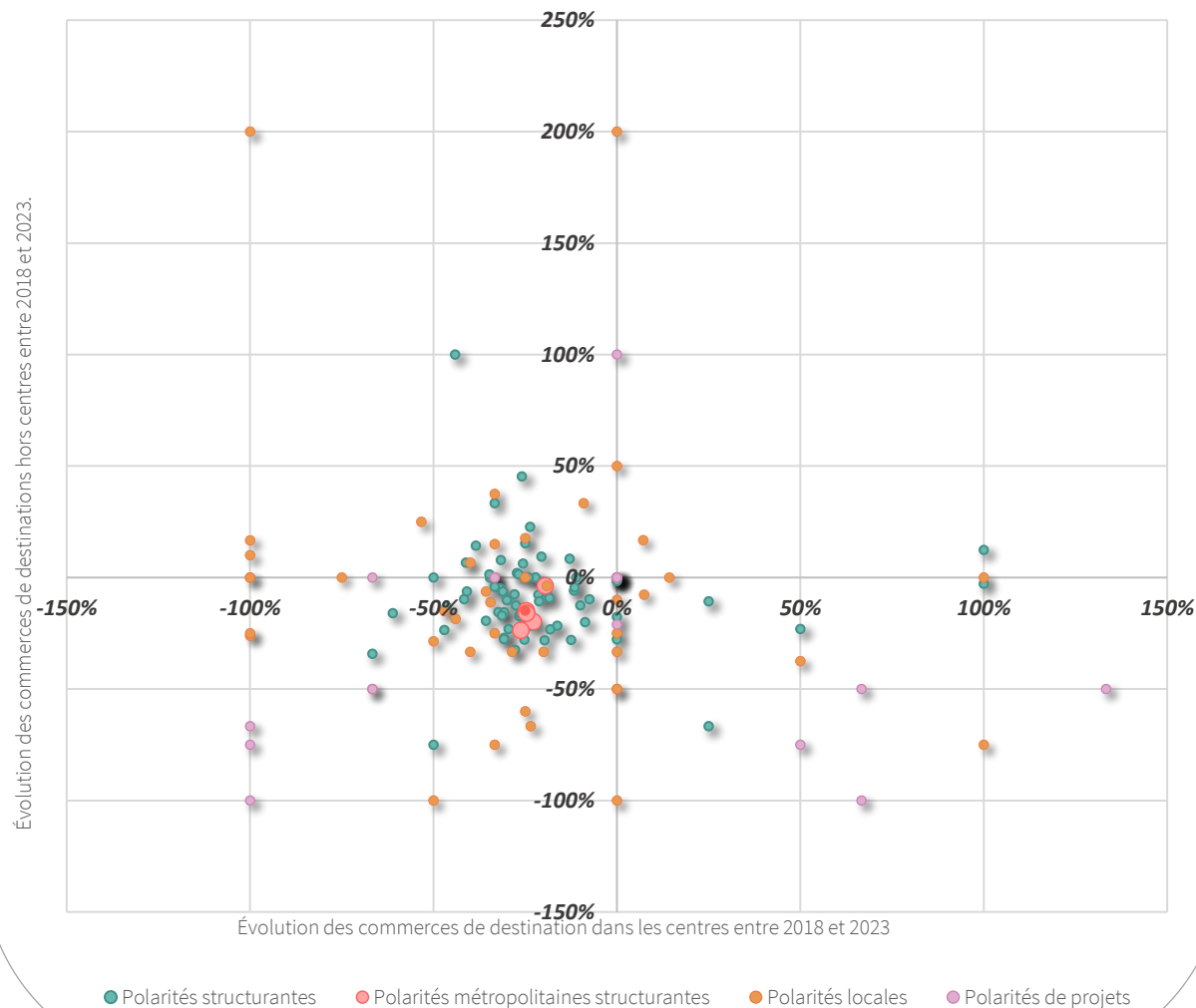
- 25%

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

1,2

commerces de destination pour 100 habitants dans les centres (0,2 hors centres)

Evolution du nombre de commerces de destination dans les centres et hors centres entre 2018 et 2023



Les commerces de destination : une déprise à l'échelle régionale, fortement marquée dans les polarités

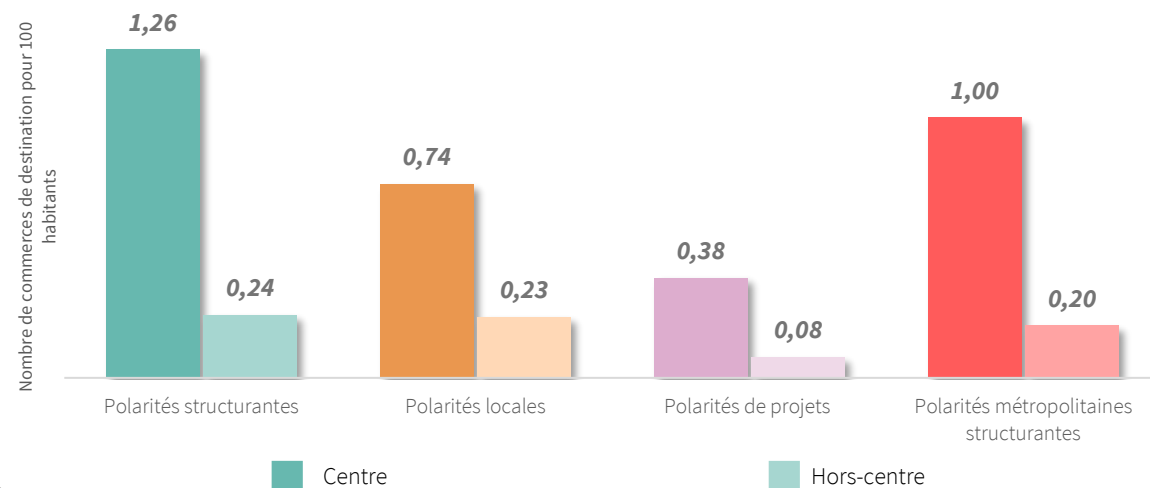
Commerces de destination

- **106 polarités** sont caractérisées par une **diminution** des commerces de destination dans **les centres** sur la période 2018-2023. Parmi elles, **66** ont aussi perdu des commerces de destination **en périphéries**.
- Les centres exercent **une forte polarisation** des commerces de destination, avec une offre pour 100 habitants qui est **3 à 5 fois supérieure** à celle des périphéries, selon le type de polarité.
- Entre 2018 et 2023, les commerces de destination ont **diminué sur l'ensemble du territoire régional**, avec un impact particulièrement marqué dans les centres. Cette baisse s'explique notamment par **l'évolution des modes de consommation** et la concurrence accrue des entreprises internationales.

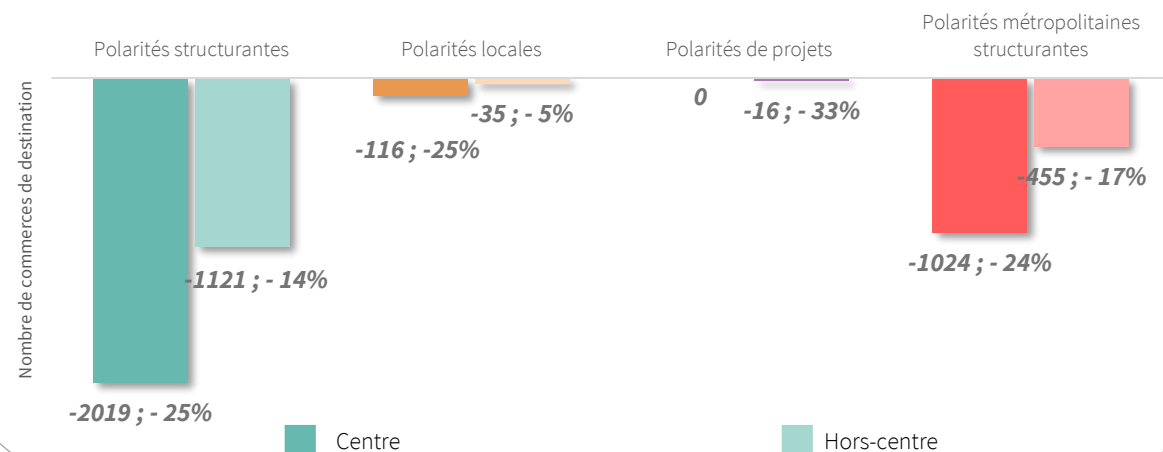
	Evolution 2018-2023	Variation en %
Région	-3757	-18%
Communes de l'armature	-3307	-19%
Communes hors armature	-450	-15%

- **Attention** : Concernant les évolutions des commerces de destination 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.
- Pour les commerces de destination, les bases de données BPE 2018 et 2023 présentent des nomenclatures différentes. En conséquence, certains commerces ne peuvent pas être identifiés dans les deux bases, comme les magasins de jeux et jouets ou les boutiques de maroquinerie et d'articles de voyage.

Commerces de destination pour 100 habitants par types de polarités.



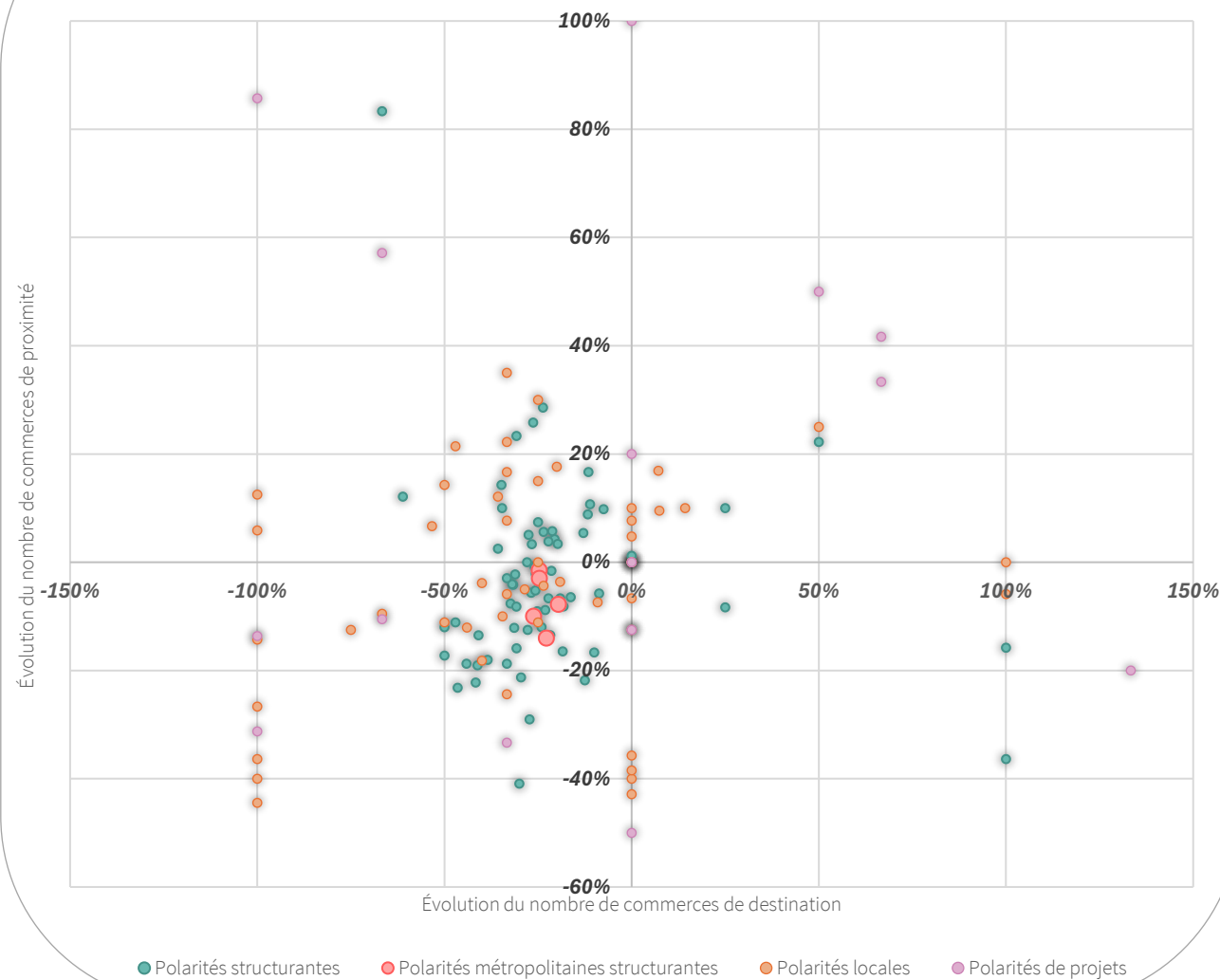
Évolution du nombre de commerces de destination dans les communes de l'armature régionale des centres sur la période 2018-2023



Relation entre commerces de destination et commerces de proximité ?

- 77 % des commerces (toutes catégories confondues) de la région sont dans les polarités (43 % des commerces de la région dans les centres)
- En moyenne, les centres comptent 1,5 commerce de proximité pour 1 commerce de destination. Cet écart se creuse dans les périphéries des polarités, atteignant 2,5 commerces de proximité pour 1 commerce de destination.
- Par ailleurs, 47 % des polarités connaissent une diminution simultanée des commerces et services de proximité ainsi que des commerces de destination dans leur centre.
- À l'inverse, seules 9 polarités, soit 6 % du total, enregistrent une augmentation globale du nombre de commerces dans leur centre.

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



Une offre commerciale franchisée très majoritairement périphérique

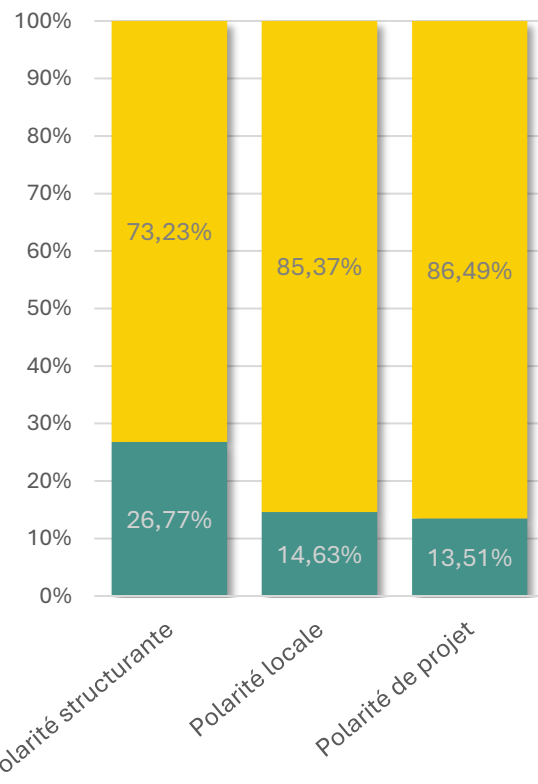
Offre commerciale franchisée de plus de 300m²

L'analyse des commerces franchisés de plus de 300 m² met en évidence **une très forte polarisation hors centre-ville**, toutes catégories de polarités confondues.

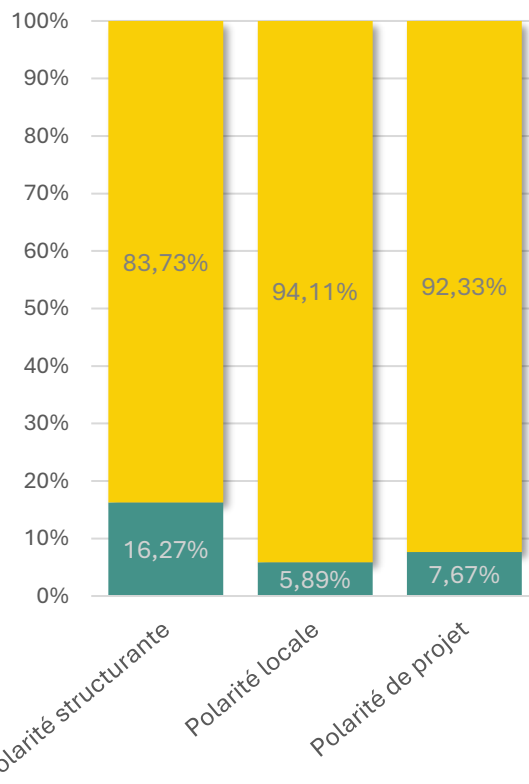
Dans les polarités structurantes, **seuls 26,8 % des commerces sont localisés en centre-ville**, contre **73,2 % hors centre-ville**. Cette proportion se dégrade encore dans les polarités locales (14,6 % en centre-ville) et de projet (13,5 %). Cette logique est encore **plus marquée lorsqu'on observe les emplois et les surfaces de vente** : dans les polarités structurantes, **87,6 % des surfaces et 83,7 % des emplois sont situés hors centre-ville** ; ces parts dépassent 93 % dans les polarités locales et de projet.

Autrement dit, même dans les polarités les plus structurantes, **la franchise de grande surface reste structurellement périphérique**, traduisant une inadéquation persistante entre les formats commerciaux et les morphologies urbaines centrales.

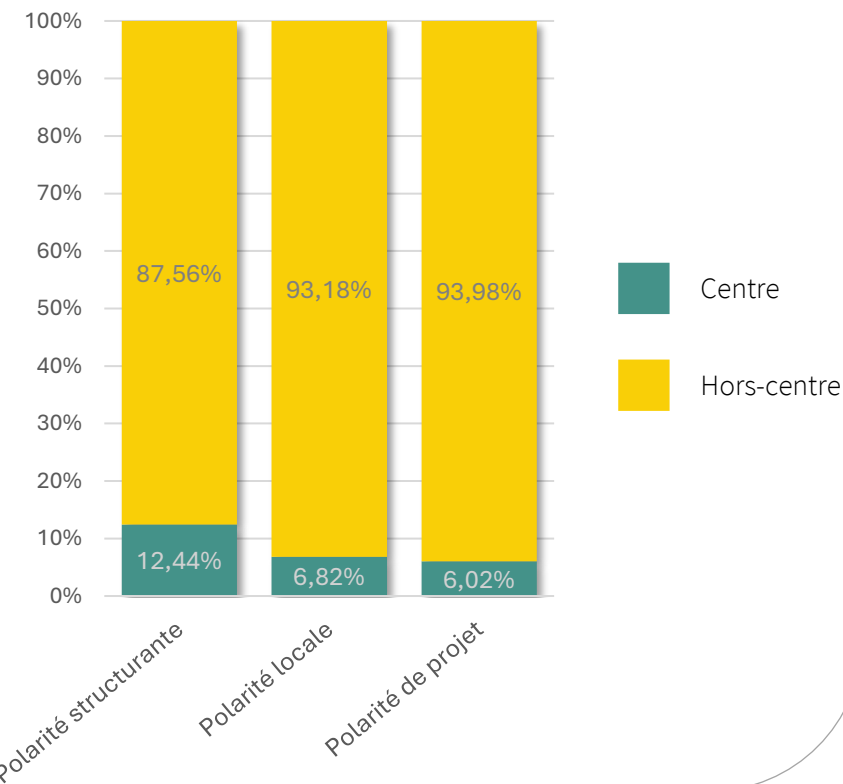
Répartition des commerces de plus de 300 m² selon le type de polarité



Répartition du nombre d'emplois selon le type de polarité



Répartition des surfaces de vente selon le type de polarité



Les polarités structurantes concentrent l'essentiel de la "machine commerciale" régionale

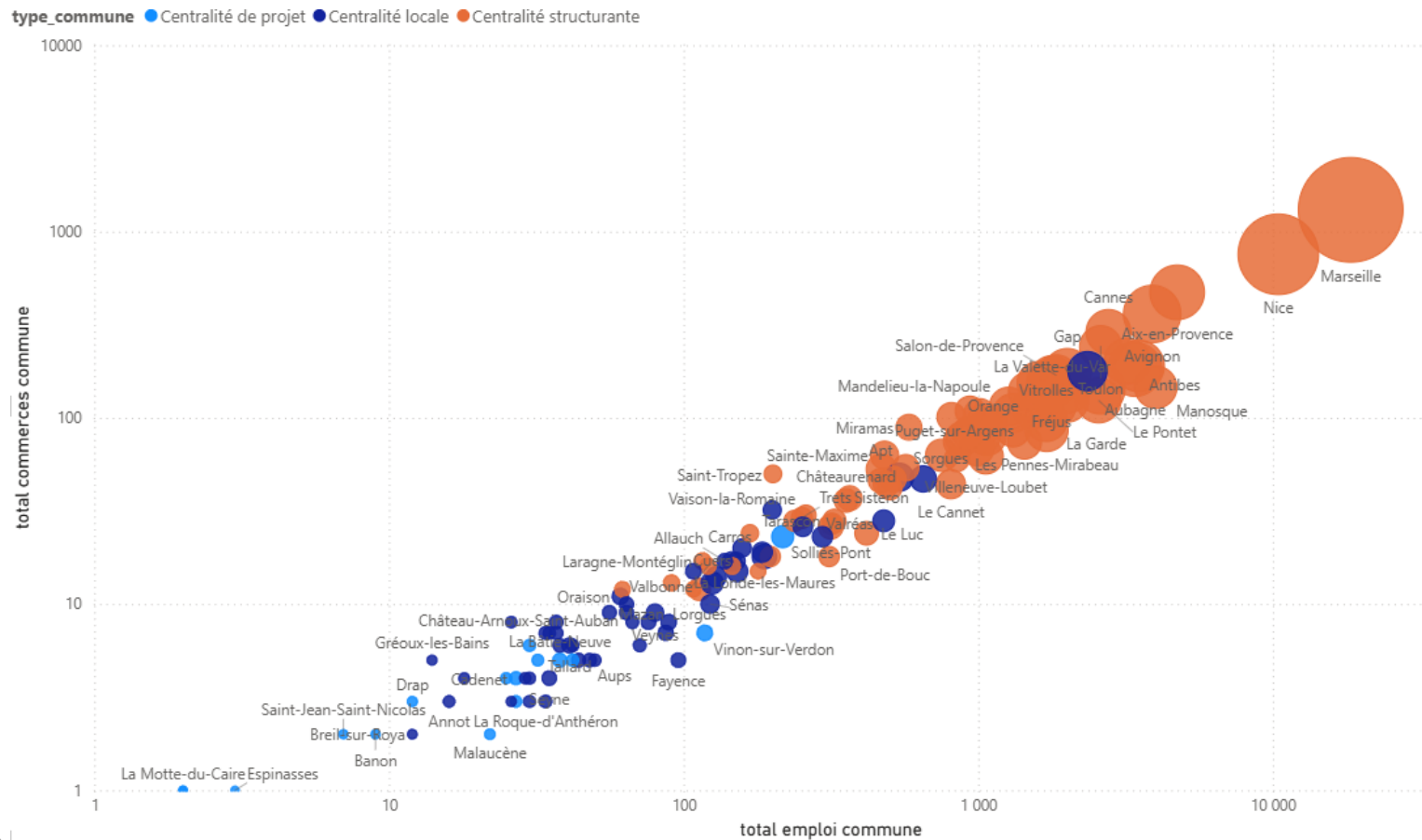
Au-delà de la localisation intra-communale, **la hiérarchie des polarités joue un rôle déterminant dans la répartition régionale de l'offre. Les polarités structurantes concentrent à elles seules plus de 90 % des commerces, des emplois et des surfaces de vente issus de la base LSA.**

Cette concentration se lit très clairement à travers un noyau dur de grandes polarités, **avec un top 10** (Marseille, Nice, Aix-en-Provence, Avignon, Cannes, Toulon, Antibes, La Valette-du-Var, Aubagne, Saint-Laurent-du-Var) **qui rassemble près de la moitié des commerces franchisés et des emplois associés.**

Ces pôles cumulent à la fois une masse critique de population (dans un bassin de vie alentour), une accessibilité métropolitaine et une capacité foncière (notamment périphérique) permettant l'implantation de formats commerciaux de grande taille.

À l'inverse, les polarités locales et de projet jouent un rôle plus marginal, souvent limité à quelques implantations, mais qui peuvent correspondre au rang/fonction occupés par ces polarités locales au détriment des polarités urbaines traditionnelles.

Distribution des polarités selon le nombre d'emplois et de commerces



Des profils communaux contrastés, révélateurs de stratégies foncières et commerciales différenciées

A noter : Nous avons exclu, dans cette partie 3, les polarités de projet car le nombre de commerces ne permet pas à cette échelle de fournir les bonnes analyses statistiques.

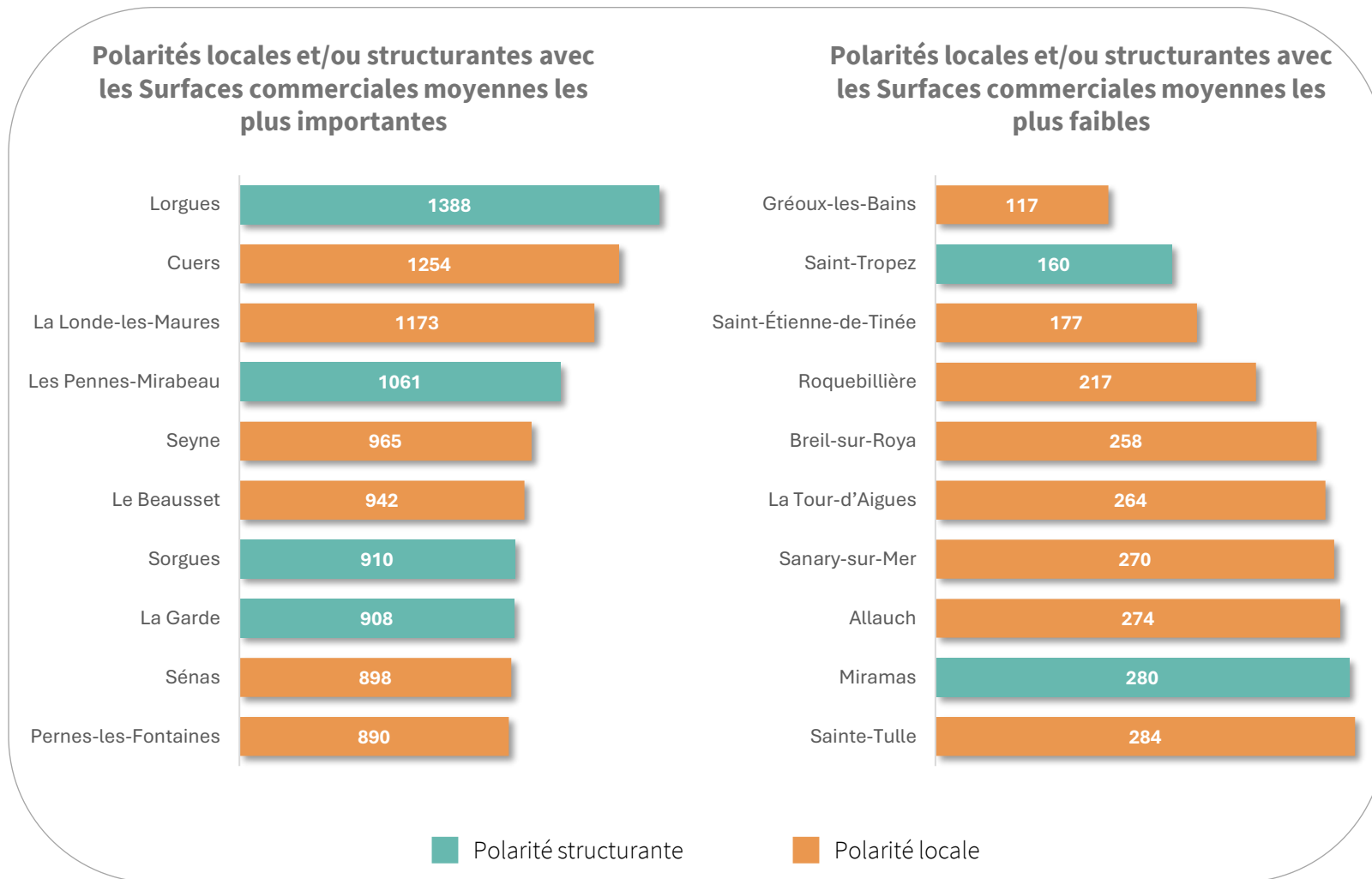
L'analyse fine par commune met en évidence des **profils très contrastés**, y compris au sein des polarités structurantes.

Certaines communes se distinguent par des **formats commerciaux particulièrement consommateurs d'espace**, avec des ratios de surface de vente par commerce très élevés (Lorgues, Cuers, La Londe-les-Maures, Les Pennes-Mirabeau, Vitrolles).

Ces territoires apparaissent comme des **polarités commerciales "par le foncier"**, souvent adossées à des zones d'activités ou des pôles commerciaux périphériques.

À l'inverse, d'autres communes affichent des ratios d'emplois par commerce plus faibles (Saint-Tropez, Sanary-sur-Mer, Miramas), traduisant des spécialisations commerciales spécifiques ou des effets de saisonnalité.

Ces écarts soulignent que la polarité commerciale ne repose pas uniquement sur le rang urbain, mais aussi sur des **choix d'aménagement et de stratégie foncière**, qui renforcent la périphérie comme principal espace d'accueil des grandes franchises, y compris au détriment des polarités urbaines traditionnelles.



Structuration de l'emploi dans les polarités régionales

Densité d'emploi au km²

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, Aix et 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 ou les zones de moyenne montagne. On y observe toutefois de nombreuses polarités locales, qui participent au maillage territorial, notamment autour de pôles de proximité ou de projets.

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.

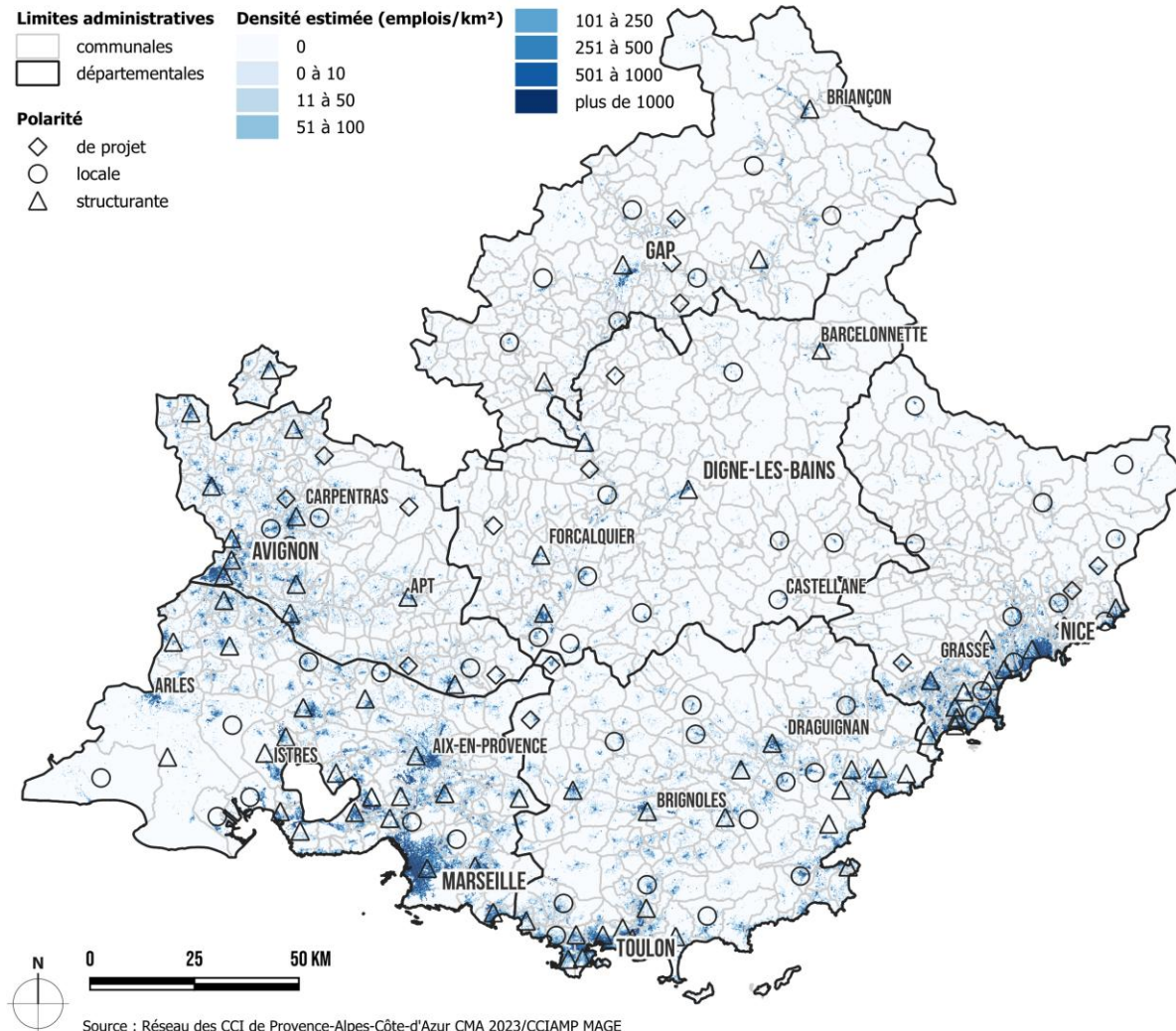
Les analyses sont faites à partir des données carroyées de l'emploi provenant du réseau CCI de PACA. Elles permettent une estimation du nombre d'emplois à l'aide des tranches d'effectifs à une échelle infra-communale.

Chiffres clés

80%
des emplois de PACA
dans les 142 polarités
de l'armature

1 emploi sur 5
dans les centres-villes

EMPLOI



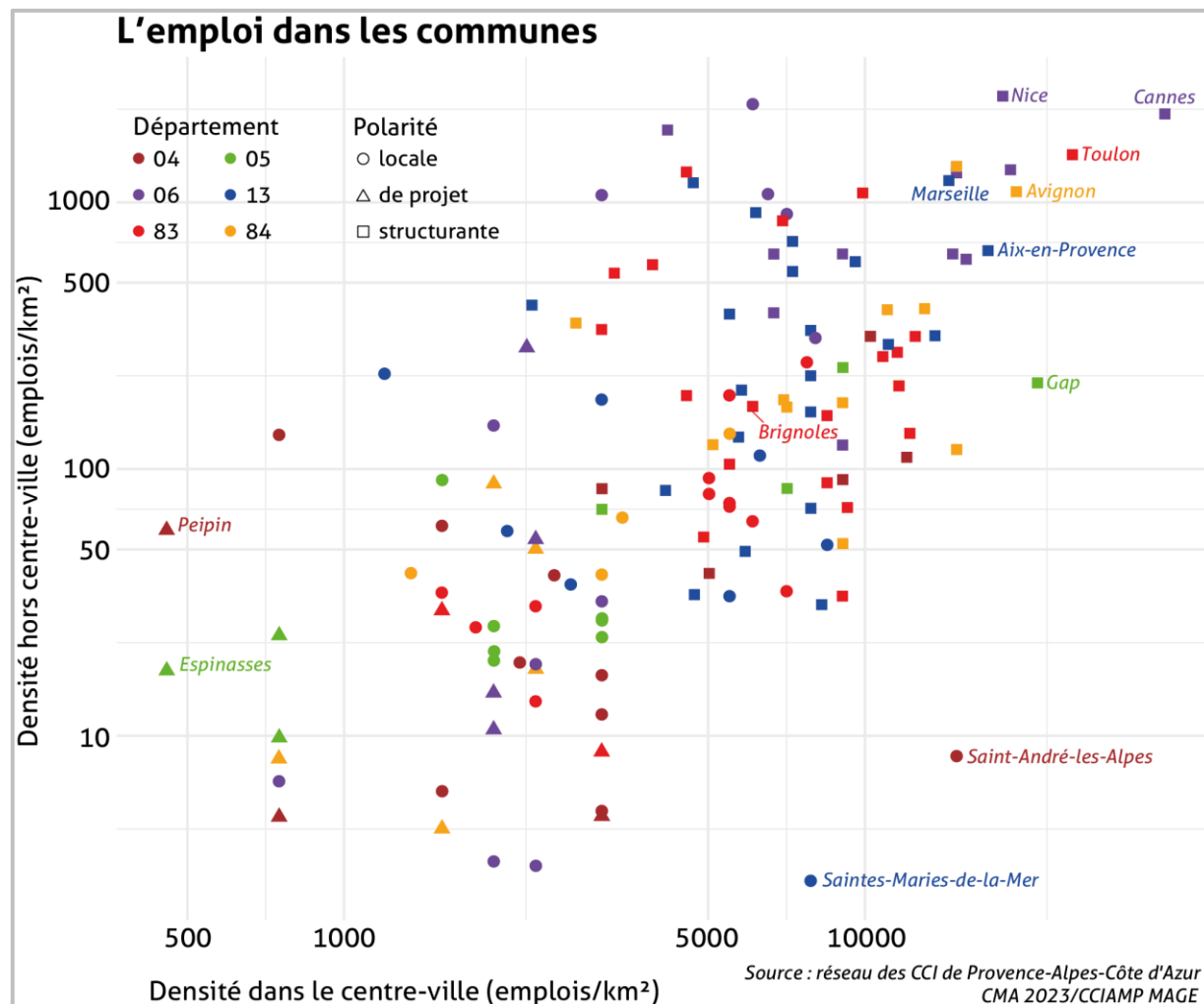
Structuration de l'emploi dans les polarités régionales

Densité d'emploi au km²

Le graphique croise la densité d'emplois dans et hors centre-ville. Il permet de comprendre la façon dont les communes organisent leur emploi sur leur territoire.

- Dans le quart supérieur droit, on retrouve **Marseille, Nice, Toulon, Aix, ou Avignon**, avec des **densités très élevées** en centre et en périphérie. Ces communes, polarités structurantes métropolitaines, concentrent un large spectre d'activités et rayonnent à l'échelle régionale. Plus largement, les polarités structurantes sont concentrées dans cette partie du graphique.
- En bas à gauche, des communes comme **Espinasses** ou **Peipin** présentent des **densités plus faibles**. Elles jouent un rôle de proximité important, notamment dans les services, l'artisanat ou les fonctions résidentielles. Leur polarité est souvent locale ou de projet.
- Des communes comme **Brignoles** ou **Pertuis** affichent un **positionnement médian** : emploi présent en centre et hors-centre, souvent appuyé sur une polarité de projet ou structurante émergente. Elles forment des points d'ancrage utiles à la structuration régionale.

Cette double lecture met en valeur **une complémentarité des territoires** dans l'organisation régionale de l'emploi. Si les grandes villes jouent un rôle moteur, les polarités intermédiaires et locales renforcent la cohésion de l'ensemble. Le défi consiste à soutenir ces dynamiques variées, en s'adaptant aux spécificités locales tout en veillant à un meilleur équilibre territorial.





© Crédit photo : David Girard MAMP 2025, Centre-ville de Marseille

Tourisme et attractivité



© Crédit photo : AUDAT 2025, Centre ville de Hyères

MESSAGES CLÉS : TOURISME / ATTRACTIVITÉ

1

Les communes de l'armature concentrent **59 %** des équipements culturels régionaux, dont les plus grands et les plus rayonnants, et **un sur deux** est situé en centre-ville. À l'inverse, **35 % des communes hors armature ne disposent d'aucun équipement culturel** et dépendent des communes voisines pour accéder à cette offre. De manière générale, les centres concentrent la majorité des équipements culturels des communes, confirmant leur rôle structurant dans l'accès à la culture. **Les polarités de projet** font toutefois exception, **avec une offre davantage implantée en périphérie**. Les centres confirment ainsi leur rôle structurant dans l'accès à la culture et dans le dynamisme local. Toutefois, cette concentration renforce les inégalités territoriales à l'échelle régionale, en particulier pour les communes les moins équipées.

2

Les polarités concentrent **96%** de la capacité d'accueil du public dans le domaine du spectacle vivant. Cependant, **61 polarités**, soit **43 %** d'entre elles, ne disposent d'aucun équipement culturel spécifiquement dédié au spectacle vivant (essentiellement des polarités locales et de projets). Ainsi, les **polarités structurantes** jouent un **rôle central dans le rayonnement culturel métropolitain**, en concentrant l'essentiel de la diffusion des spectacles. Il convient toutefois de nuancer cette lecture : les polarités dépourvues d'équipements spécifiques disposent souvent de **salles polyvalentes**, capables d'accueillir ponctuellement des événements de spectacle vivant, **sans pour autant en faire leur fonction principale**.

3

77% des centres sont **contraints partiellement ou totalement par des réglementations de protection patrimoniale**. Cette protection constitue **un levier majeur d'attractivité** qui permet aux centres de développer leurs images mais s'accompagne **de contraintes réglementaires** qui peuvent complexifier et renchérir les projets de réhabilitation, de logement ou de développement économique. 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**.

4

Les 142 polarités concentrent **65 %** de l'offre hôtelière, dont environ un tiers est situé dans les centres. **Les polarités structurantes** polarisent à elles seules **90 %** des lits de l'offre hôtelière de l'armature. Cette concentration s'explique par **leur rayonnement touristique**, généralement plus important que celui des polarités locales ou de projet. À l'échelle de l'armature, **l'offre hôtelière est majoritairement implantée en dehors des centres**. Toutefois, **30 polarités** présentent une situation atypique : **leurs centres** affichent une forte vocation touristique, avec un nombre élevé de lits pour 100 logements. Dans ces cas, l'hébergement hôtelier joue un rôle structurant dans le fonctionnement du centre-ville.

5

L'étude des meublés touristiques, menée uniquement dans les Alpes-Maritimes à l'échelle communale, montre qu'environ **un logement sur cinq a été proposé au moins une fois en location touristique entre 2022 et 2025**. Cette offre se concentre à **56 %** dans les seules communes de **Nice** et **Cannes**. À Cannes, **45 % des logements** (soit près d'un sur deux) **ont été loués au moins une fois sur la période**, contre **14 % à Nice**.

Cet écart met en évidence **l'impact que peut avoir la régulation des meublés touristiques** sur la pression exercée sur le parc de logements résidentiels.

Les polarités de l'armature régionale des centres, moteurs de l'offre culturelle

Équipements et rayonnement culturel

Le **rayonnement culturel** est un indicateur essentiel pour comprendre le rôle et l'attractivité des polarités. Il traduit leur capacité à **concentrer et diffuser les activités culturelles**, participant à la vitalité locale et au dynamisme territorial. Les festivals et édifices patrimoniaux ne sont pas pris en compte ici, bien qu'ils contribuent à l'influence intercommunale ou régionale des polarités. Dans une région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où la **culture représente près de 13 % du PIB**, ce rayonnement joue un rôle stratégique : il soutient l'économie et l'emploi, stimule le tourisme et renforce l'image d'un territoire créatif et attractif.

Pour cette analyse, nous utilisons plusieurs sources de données complémentaires : le **recensement des équipements culturels du ministère de la Culture**, enrichi par la **base ARCADE 2019**, ainsi qu'un **travail manuel de vérification et de complétion** ayant permis d'**identifier les équipements manquants** et de **mettre à jour certaines informations** relatives aux jauges et à la localisation des équipements.

Chiffres clés

59%

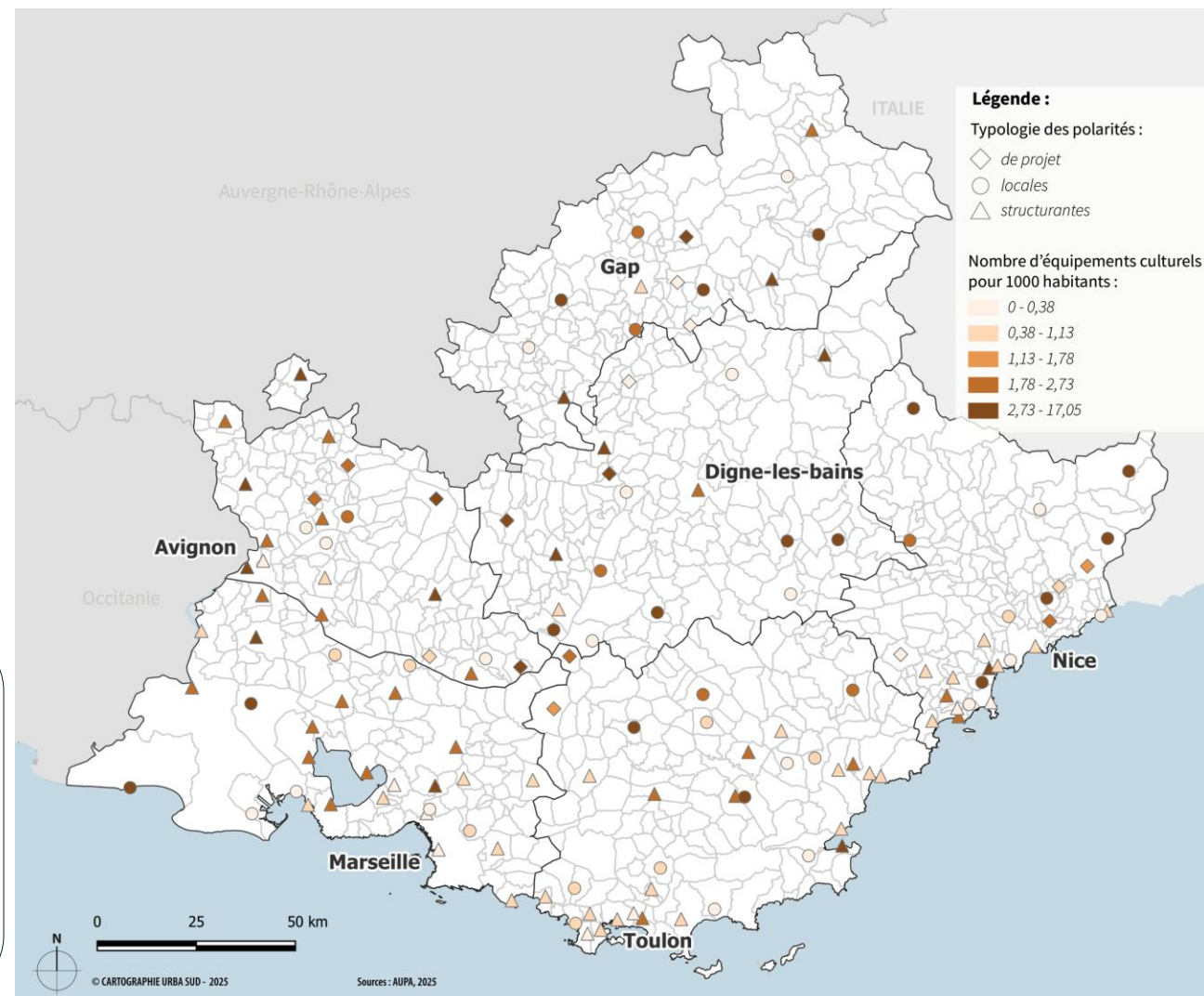
Des équipements culturels de la région sont dans les 142 polarités

96%

de la capacité d'accueil du public dans le domaine du spectacle vivant est dans les polarités

1

Équipement culturel pour 1000 habitants dans les centres (0,1 hors centres)



Les centres, principaux lieux d'accès à la culture

Équipements et rayonnement culturel

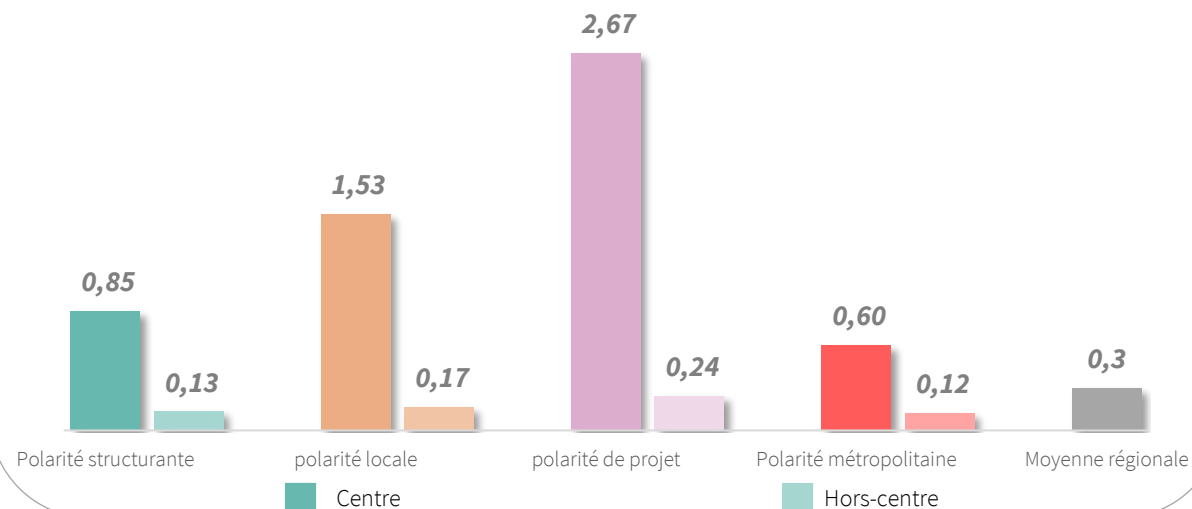
- Au sein des **142 communes composant l'armature**, **51 % des équipements culturels** sont localisés **dans les centres**. L'offre culturelle pour 1 000 habitants y est ainsi plus élevée que dans les périphéries, **particulièrement dans les polarités de projet**.
- C'est dans les **polarités structurantes et de projet** que la **part d'équipements culturels situés dans les centres** dépasse celle des **périphéries**.
- À l'inverse, dans les **polarités locales**, les équipements culturels sont plus fréquemment implantés **en périphérie**, traduisant une structuration encore incomplète de ces polarités.
- Seules **4 communes de l'armature**, toutes classées comme polarités locales, **ne disposent d'aucun équipement culturel identifié**.
- En revanche, parmi les communes hors armature, 282 (soit 35 %) ne possèdent pas d'équipement culturel et dépendent donc des polarités voisines pour accéder à l'offre culturelle.
- De manière générale, les **centres concentrent la majorité des équipements culturels** des communes, confirmant leur rôle structurant dans l'accès à la culture, à l'exception des polarités locales, où l'offre reste davantage périphérique.

Attention : Il n'existe pas de base de données publique exhaustive recensant l'ensemble des équipements culturels. La base utilisée dans cette étude résulte donc de la fusion de plusieurs sources de données et d'un travail manuel complémentaire, visant à identifier les équipements manquants et à compléter les jauges d'accueil lorsque celles-ci n'étaient pas renseignées.

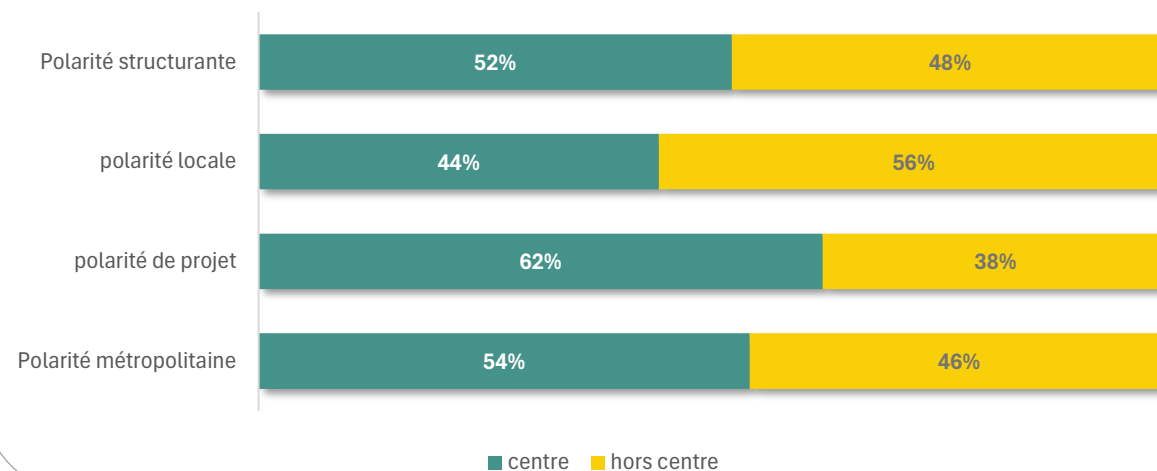
Éléments composant l'offre culturelle:

Cinéma, bibliothèque, théâtre, opéra, musée, salle de spectacle, scène, librairie, conservatoire.

Nombre d'équipement culturel pour 1000 habitants



Répartition des équipements centre / hors-centre dans les polarités

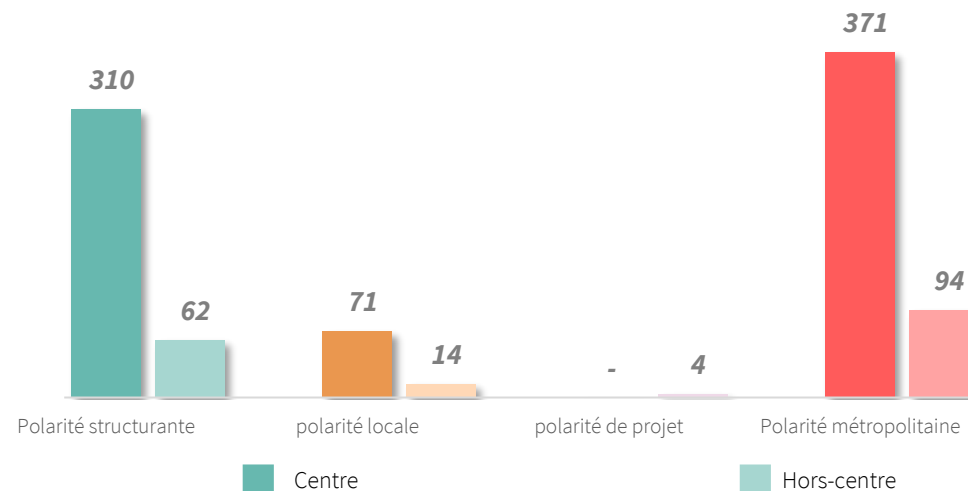


Une concentration des équipements dédiés au spectacle vivant dans les grands centres

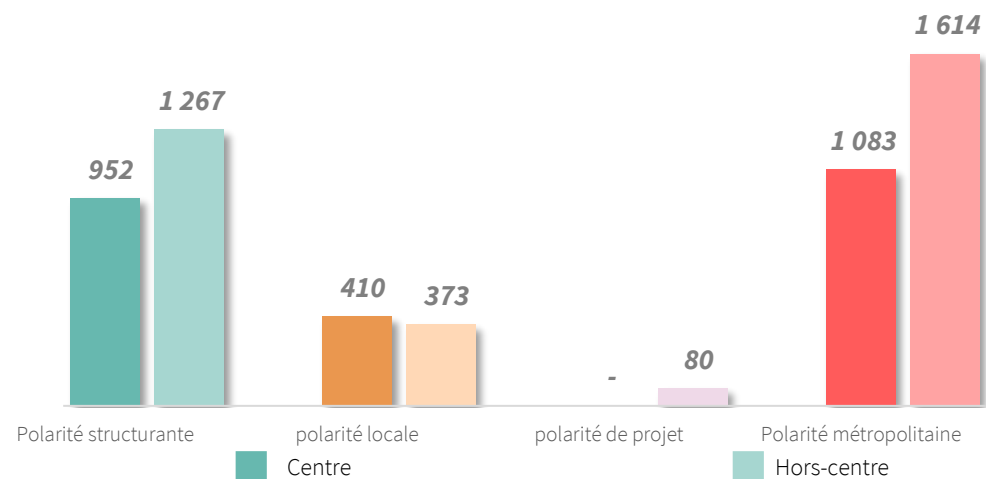
Équipement du spectacle vivant

- Parmi les 142 polarités, les **polarités structurantes** concentrent **94 % des grands équipements dédiés au spectacle vivant**. Elles présentent une **offre bien plus importante rapportée à la population**, les équipements y étant **en moyenne deux à trois fois plus grands** que dans les polarités locales.
- Les **polarités de projet** disposent, quant à elles, d'une **offre beaucoup plus limitée**, en lien avec leurs **caractéristiques communales** (population réduite, densité faible, équipements de moindre taille). Elles **dépendent ainsi des polarités voisines** pour l'accès à cette offre culturelle.
- Parmi les **142 polarités** de l'armature, **38 communes** ont la **totalité de leurs équipements du spectacle vivant situés en dehors du centre**, traduisant une **implantation souvent périphérique** de ces infrastructures.
- Enfin, les **polarités métropolitaines** jouent un **rôle majeur à l'échelle régionale**, concentrant à elles seules **54 % des équipements du spectacle vivant de toute la région**, soit une polarisation culturelle très marquée autour des **5 communes structurantes**.

Nombre de place d'équipement du spectacle vivant pour 1000 habitants



Nombre moyen de place des équipements du spectacle vivant



Patrimoine et polarités en région PACA : entre attractivité et contrainte

Patrimoine, réglementations et conséquences

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 polarités, 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** (sites patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques, intervention des Architectes des Bâtiments de France), qui peuvent complexifier et renchérisser les projets de réhabilitation, de logement ou de développement économique.

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**.

Pour cette analyse, nous utilisons la base Mérimée. Il existe également la base du recensement des équipements culturels du ministère de la Culture. Cependant il existe des erreurs de géolocalisation de certains monuments. Par conséquent, cette base de données n'est pas intégrée dans ces résultats.

Chiffres clés

56%

Des éléments patrimoniaux sont dans les centres

77%

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

Soit

89%

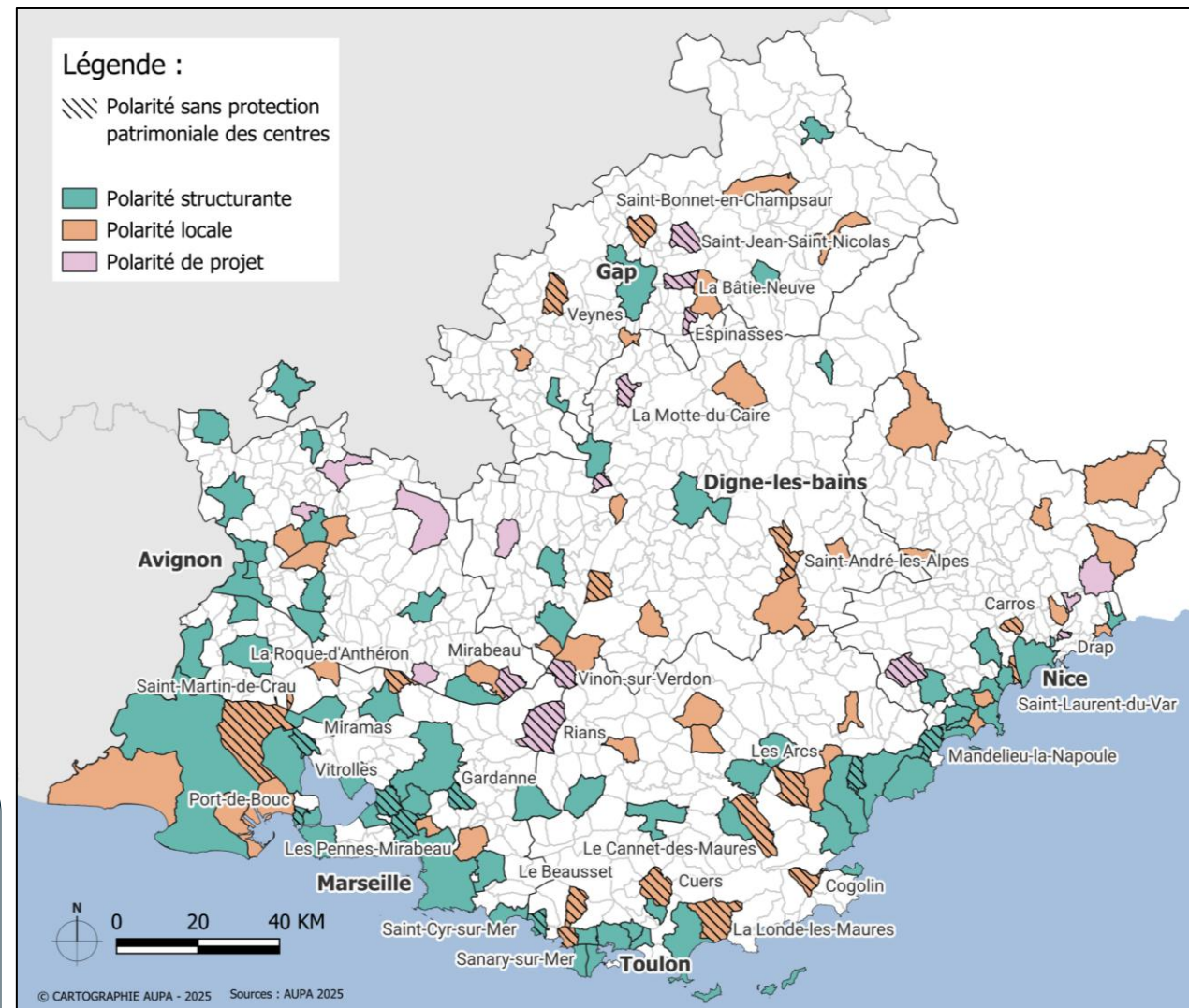
des polarités structurantes

71 %

des polarités locales

41%

des polarités de projets



Hébergement hôtelier, une situation hétérogène

Tourisme - Hôtellerie

La région Provence-Alpes-Côte-d'Azur est particulièrement touristique. Elle compte **3 112 établissements d'hébergement** touristiques en 2025 (Source INSEE) qui se développent selon un panel diversifié d'offres. Le code du tourisme classe celles-ci en six grandes catégories : l'hôtellerie de plein air (de type camping, mobil home, etc.), le village de vacances, la résidence de tourisme, la chambre d'hôtes, la location saisonnière et l'hôtel, ... Chaque catégorie correspond à des besoins différents et répond à des modes de gestion spécifiques.

L'offre en hôtels fait partie du secteur de l'hébergement « marchand », elle s'inscrit dans un cadre de référence qui définit la qualité et les services des établissements. La région comptabilise aujourd'hui **1 985 établissements** soit **12 %** de l'offre nationale (France métropolitaine).

Les analyses de l'offre hôtelière s'appuient sur deux principales sources de données produites par Atout France, agence nationale de développement touristique.

L'analyse s'appuie sur des données géolocalisées de l'hôtellerie sur DataSud croisées avec un fichier identifiant la capacité d'accueil des hôtels. La jointure entre les deux bases s'est appuyée sur plusieurs champs (nom de l'hôtel, adresse, site Web). Pour les hôtels pour lesquels la jointure n'a pas abouti, les capacités d'accueil ont été renseignées grâce à l'IA (recherche sur Internet avec le nom de l'hôtel et la ville).

Chiffres clés

1 295

hôtels sont dans les 142 polarités

Dont 404 localisés dans les centres

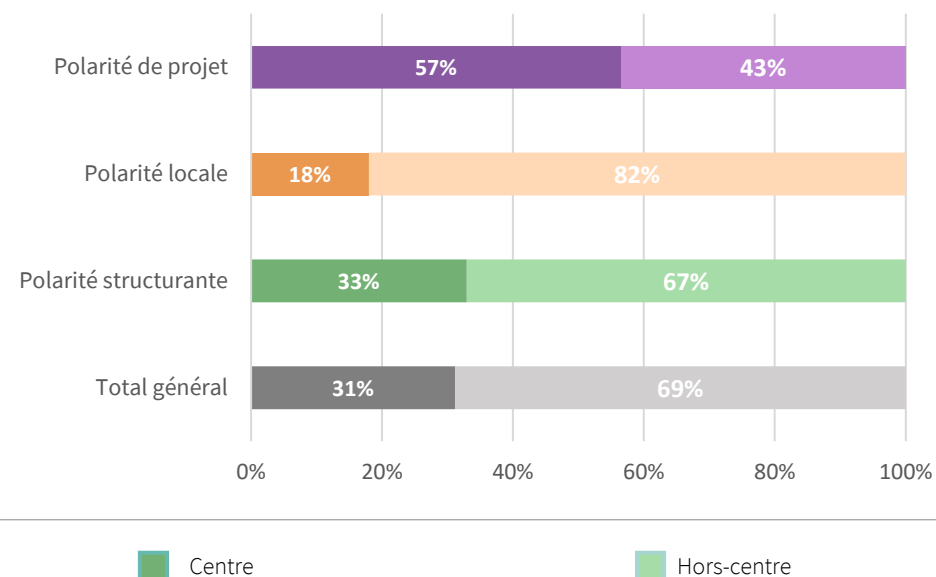
27%

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

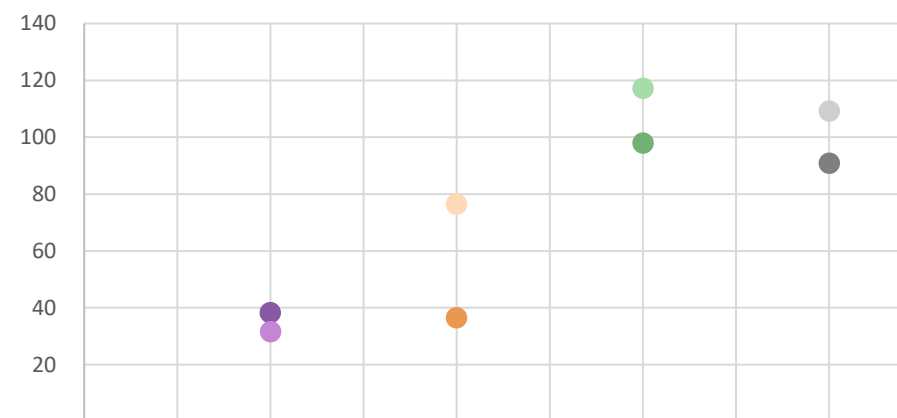
8

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

Répartition des hôtels centre/hors centre



Nombre de lits moyen par hôtel



Hébergement hôtelier, près d'un tiers des hôtels localisés dans les centres

Tourisme - Hôtellerie

Les **142 communes composant l'armature** comptent 1 295 hôtels. Cela représente 65 % de l'offre régionale. **404 hôtels se situent dans les centres.**

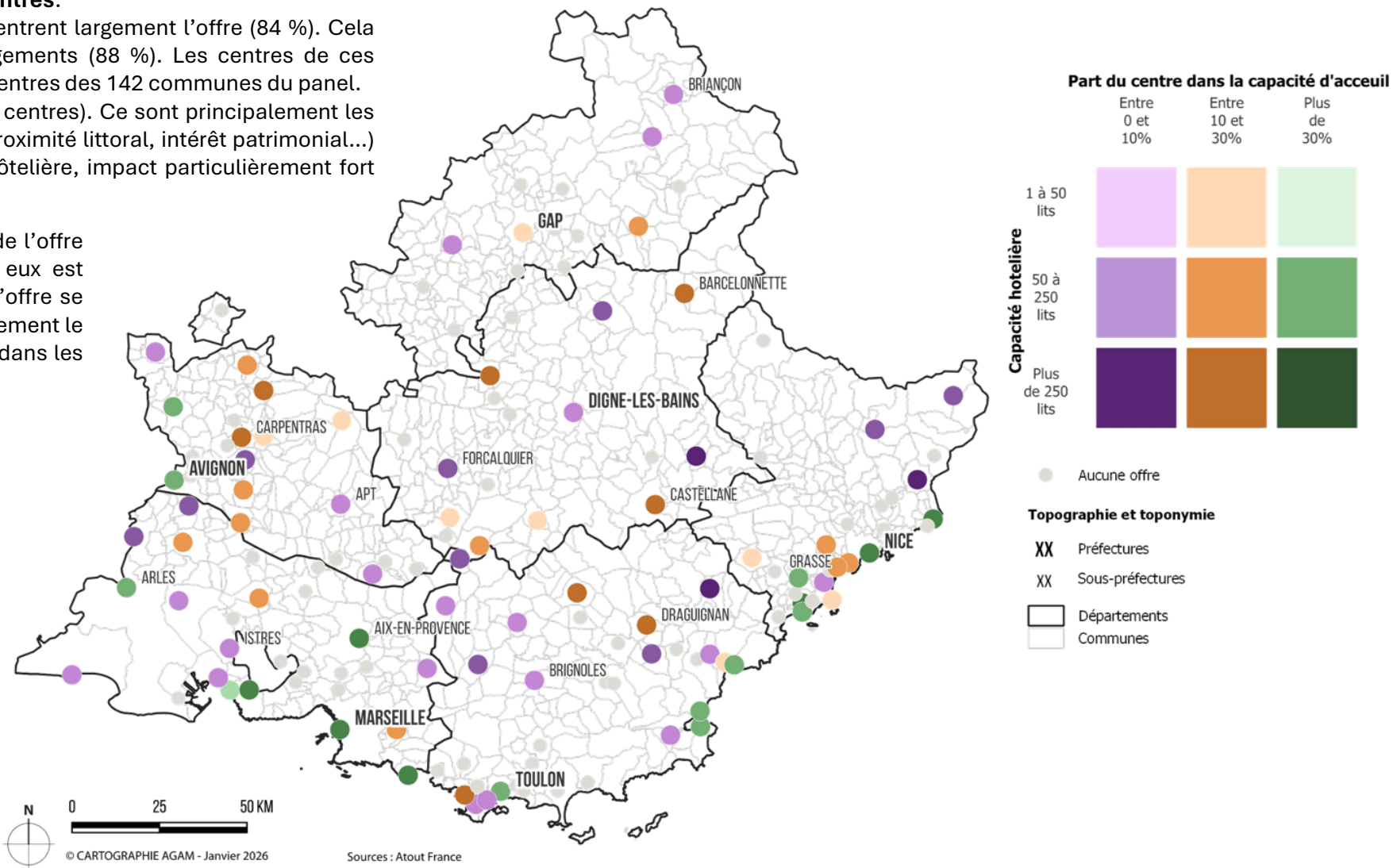
Avec 1 083 hôtels, les **polarités structurantes** concentrent largement l'offre (84 %). Cela correspond à leur poids dans le parc global de logements (88 %). Les centres de ces polarités comptent 357 hôtels soit 88 % de ceux des centres des 142 communes du panel. Seulement 15 polarités ne comptent aucun hôtel (65 centres). Ce sont principalement les polarités locales et celles de projet. La géographie (proximité littoral, intérêt patrimonial...) a un impact important sur la présence d'une offre hôtelière, impact particulièrement fort pour les polarités locales ou de projet.

Les **polarités de projet** comptent peu d'hôtels (2% de l'offre totale ; 23 hôtels) mais plus de la moitié d'entre eux est localisée dans le centre. Dans les autres polarités, l'offre se localise davantage hors des centres. C'est particulièrement le cas dans les polarités locales et en moindre mesure dans les polarités structurantes.

La capacité d'accueil des hôtels localisés dans les 142 polarités est de **133 988 lits**. 90% de cette offre relève des polarités structurantes. Elles comptent des hôtels de plus grande capacité que les autres polarités : en moyenne 98 lits par hôtel (mais 117 lits hors centre).

les centres comptent **36 722 lits**, ils représentent 27% de la capacité d'accueil des 142 polarités régionales. Les centres des polarités structurantes concentrent 61% des capacités d'accueil alors que ceux des polarités locales seulement 9%. La capacité des hôtels en centre est bien inférieure à celle de ceux en périphérie (91 contre 109 lits/hôtel hors des centres). C'est particulièrement marqué dans les polarités locales (37 contre 76 lits en moyenne en périphérie).

CAPACITÉ D'ACCEUIL DES CENTRES DE LA RÉGION PACA



Hébergement hôtelier, une offre qui pèse dans le fonctionnement des centres

Tourisme - Hôtellerie

Le **ratio du nombre de lits rapporté au nombre total de logements** apparaît quant à lui bien **plus élevé dans les centres** qu'en périphéries. Il s'établit à **8,23 lits/100 logements** dans les centres contre 4,92/100 hors de ceux-ci (échelle régionale : 5,14/100). Ainsi, si les centres comptent moins d'hôtels et une moindre capacité d'accueil, celle-ci pèse davantage et introduit, plus qu'ailleurs, la présence de populations non-résidentes. Par cette concentration, l'impact sur la dynamique des centres est plus fort.

Ce sont les centres métropolitains avec 9,45/100 qui présentent le ratio le plus élevé puis les polarités structurantes et leurs centres (5,61/100). Pour celles-ci, l'écart est particulièrement significatif entre la situation hors des centres (4,89/100) et celle des centres (8,73/100). Le différentiel centre/hors centre est lui aussi très élevé dans les polarités de projet (8,45 contre 1,40/100 hors centre). Ce n'est pas le cas dans les polarités locales où le ratio dans les centres est de 3,13/100 contre 5,53/100 hors centre.

Les départements connaissent des situations contrastées marquées par l'effet de communes emblématiques.

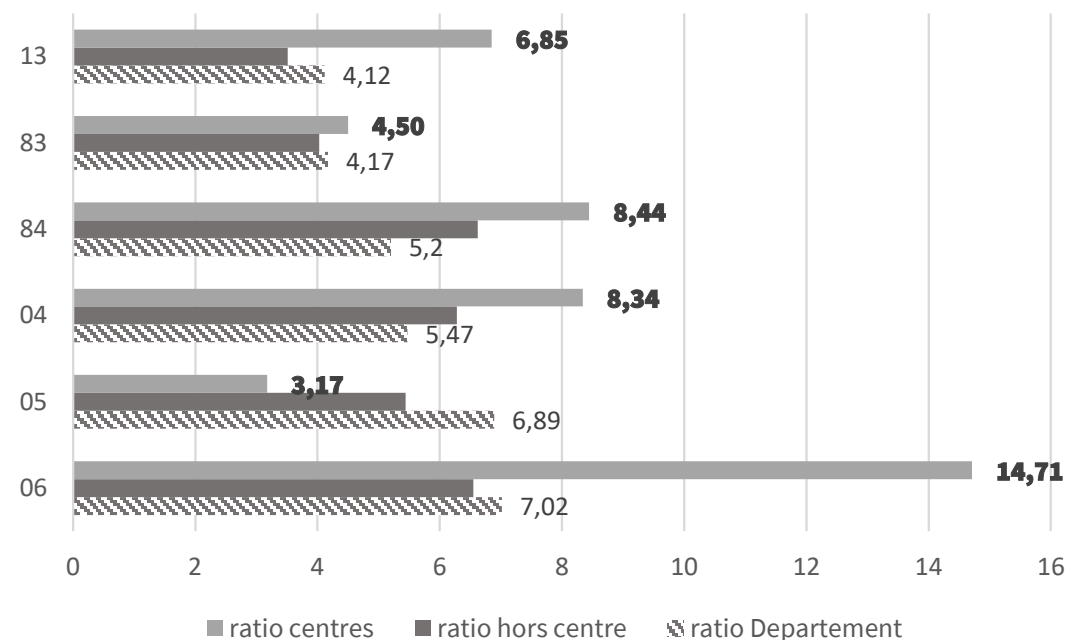
Dans les polarités des **Alpes-Maritimes**, le ratio est le plus élevé des six départements (7,02/100). Il est particulièrement élevé dans les centres (14,71/100) mais reste inférieur à ces moyennes dans la plupart des centres. Il présente des ratios particulièrement élevés dans quatre centres (Saint-Vallier-de-Thiery, Menton, Valbonne et Cannes) où il est supérieur à 29/100).

Il est également élevé dans les polarités des **Hautes Alpes (6,89/100) mais très inférieur dans les centres (3,17/100)**.

Avec 5,47/100 et 5,20/100 dans le **Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence**, ces départements présentent une situation intermédiaire avec des centres aux ratios plutôt faibles mais dont la moyenne apparaît élevée du fait de quelques communes emblématiques.

Dans les deux derniers départements, littoraux, le ratio est le plus faible puisqu'il s'établit à **4,17/100 dans le Var et 4,12/100 dans les Bouches-du-Rhône**. Dans les centres du Var, il est proche de la moyenne à l'échelle départementale mais, là encore avec des situations exceptionnelles (Saint-Tropez 91,6/100). Dans la plupart des communes de ce département le ratio est plus élevé hors du centre que dans ce dernier. Comparativement dans les Bouches-du-Rhône, il est le plus élevé dans les centres mais là encore avec des situations très contrastées.

Comparaison du nombre de lits/100 logements par département

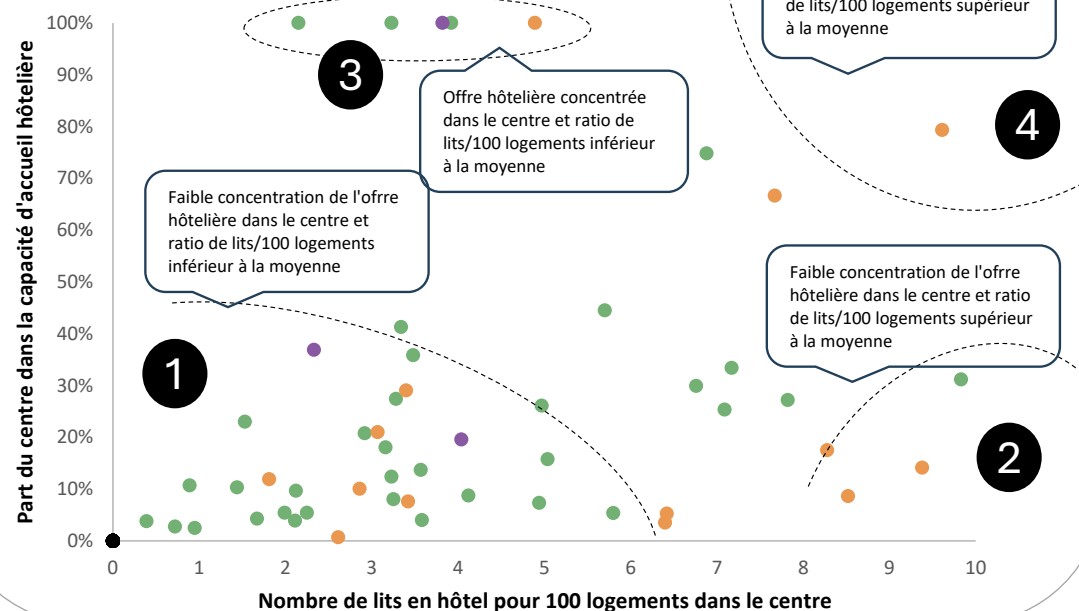


Hébergement hôtelier, plusieurs catégories de polarités

Tourisme - Hôtellerie

Capacité d'accueil dans les hôtels

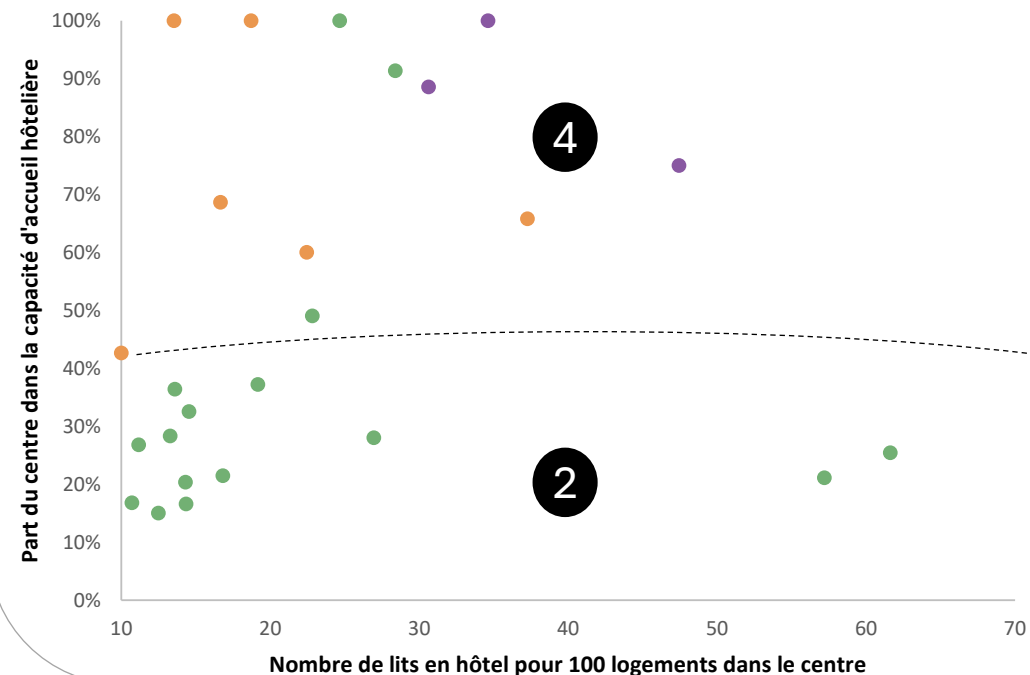
(centres dont le nombre de lits en hôtels pour 100 logements est **inférieur** à 10)



- **30 polarités** présentent une situation atypique. Elles se caractérisent par des centres à forte vocation touristique avec un nombre de lits pour 100 logements élevé (l'hébergement hôtelier pèse dans le fonctionnement de leur centre).
- Pour **17 d'entre elles**, l'hébergement touristique en hôtel est majoritairement présent hors des centres (**groupe 2**). Ce sont principalement des polarités structurantes. Celles-ci connaissent un moindre effet de concentration des lits d'hôtels dans le centre. Cela s'explique par le volume de leur parc de logements plus élevé que celui des autres polarités. 17 % des polarités structurantes appartiennent à ce groupe

Capacité d'accueil dans les hôtels

(centres dont le nombre de lits en hôtels pour 100 logements est **supérieur** à 10)



- **13 polarités** présentent des centres jouant un rôle important dans l'hébergement touristique en hôtels (**groupe 4**). Majoritairement localisés dans le centre, ces derniers regroupent pour quatre d'entre eux la totalité de l'offre. Ce groupe est constitué des différentes strates de polarité, situation qui témoigne davantage du caractère atypique de ces polarités que d'un effet de l'armature.
- Dans la plupart des polarités (87), la capacité d'accueil hôtelière est faible et l'offre est principalement localisée hors du centre (**groupe 1**). Cette configuration concerne particulièrement les polarités locales (71 % d'entre elles).
- Cinq polarités se caractérisent par une capacité d'accueil inférieure à la moyenne (ratio lits/100 logements) mais une offre hôtelière concentrée dans le centre (**groupe 3**).

Impact des plateformes de réservations de logements (AirBnB, Abritel...)

Indicateur expérimental sur les Alpes Maritimes (06) : Air DNA

L'analyse de la **location de courte durée** dans les **Alpes-Maritimes** met en évidence une concentration marquée de l'offre dans les principales polarités, là où résident également une part importante des habitants et où se concentrent les fonctions urbaines. Cette dynamique traduit **une concurrence croissante entre usages touristiques et résidentiels**, particulièrement dans les tissus urbains denses.

Au-delà du seul volume d'annonces, l'étude croise plusieurs indicateurs : intensité de l'offre, performance d'occupation et capacité d'accueil afin de mieux caractériser la structure du marché et ses effets potentiels sur les territoires. Cette approche permet d'appréhender non seulement l'ampleur du phénomène, mais aussi ses formes différenciées selon les polarités, entre centres urbains, communes périphériques et Haut-Pays/Moyen-Pays.

Ces premiers constats soulignent que **la location de courte durée constitue avant tout un enjeu de polarité urbaine, susceptible d'impacter directement l'accès au logement, la composition sociale et la qualité de vie.**

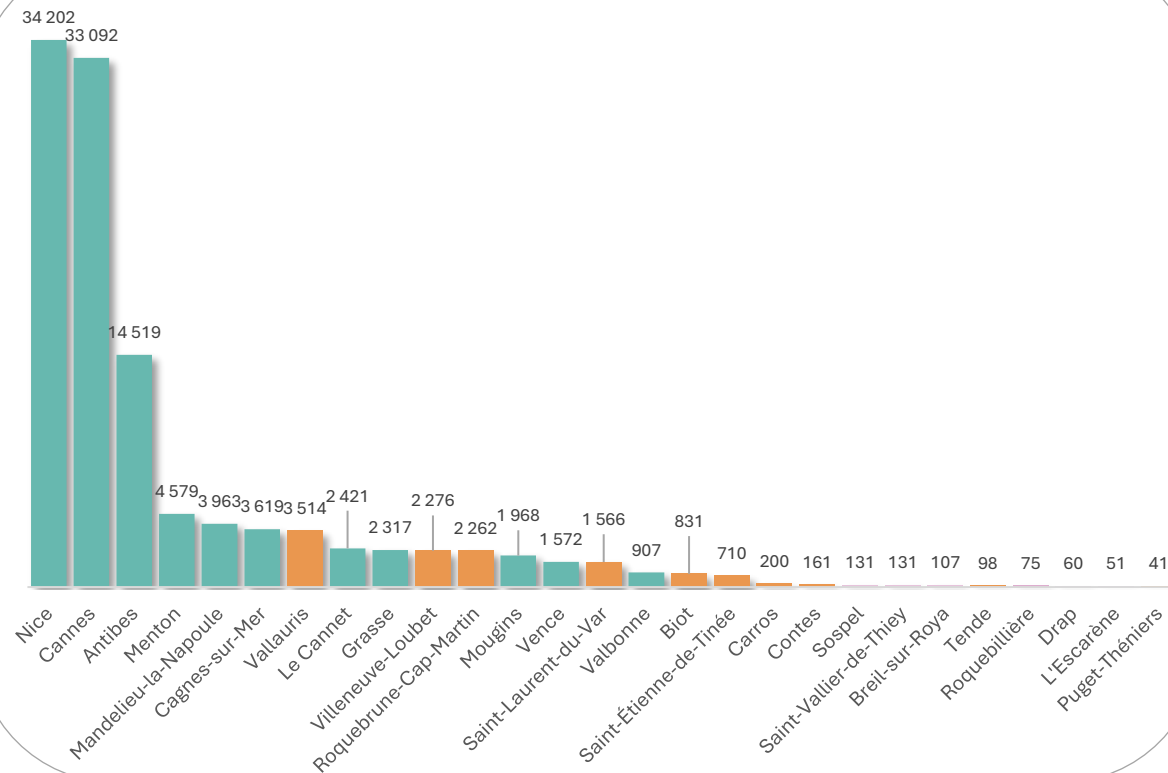
L'analyse repose sur les données **AirDNA** relatives aux annonces actives de locations de courte durée sur la période **janvier 2022 – décembre 2025**. Ces données permettent de caractériser l'offre présente sur les plateformes de réservation en ligne à travers plusieurs indicateurs.

Les traitements ont été réalisés à l'échelle communale pour les 27 polarités des Alpes-Maritimes afin de mettre en évidence les dynamiques territoriales et les contrastes entre les territoires précités.

Plusieurs limites doivent être prises en compte dans l'interprétation des résultats telles que :

- les coordonnées géographiques des annonces ne présentent pas un niveau de précision suffisant. En conséquence, l'étude a été conduite à l'échelle communale, ce qui peut atténuer certains effets de concentration observables dans les tissus centraux.
- Le périmètre de l'analyse est limité au département des Alpes-Maritimes. Cette contrainte empêche toute comparaison régionale directe et limite la portée des résultats à ce territoire.

Nombre d'annonces actives



Chiffres clés

115 373

annonces actives dans les polarités des Alpes-Maritimes

58%

des annonces actives sont situées à Nice ou à Cannes

18%

des logements ont été disponibles à la location sur les plateformes durant la période

Impact des plateformes de réservations de logements (AirBnB, Abritel...)

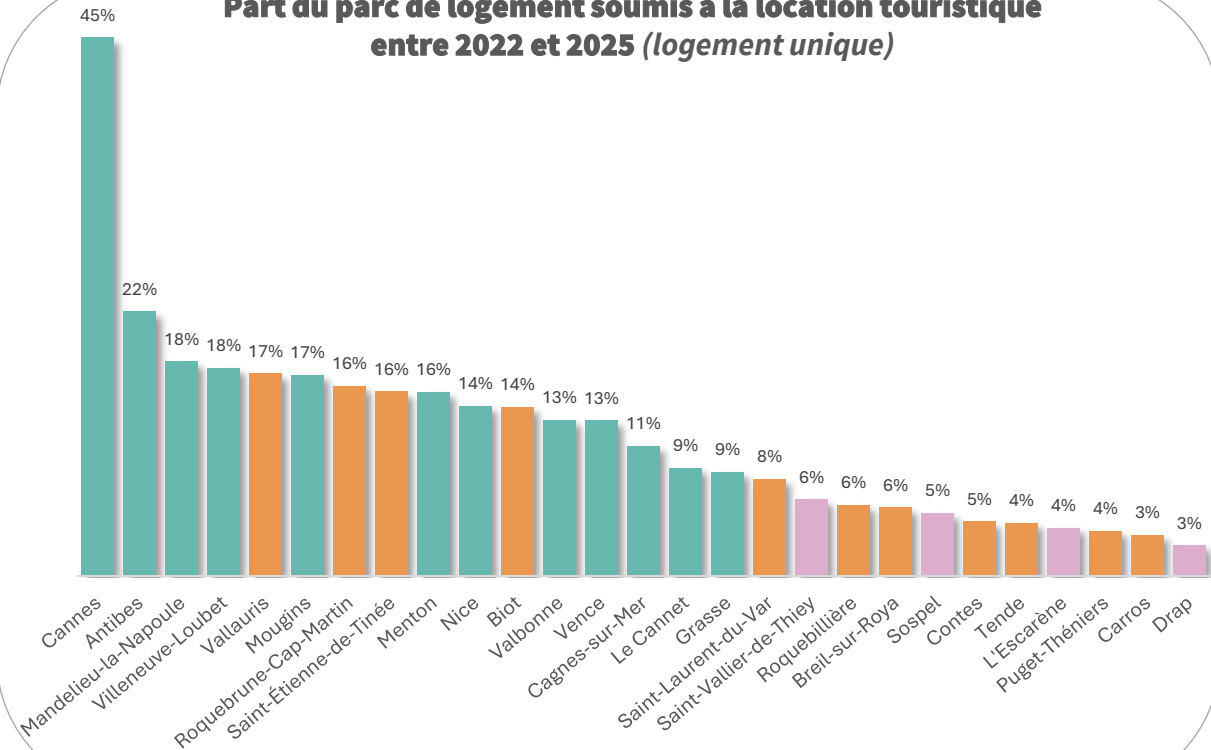
Indicateur expérimental sur les Alpes Maritimes (06) : Air DNA, meublé touristique

Les **12 polarités structurantes** des Alpes-Maritimes concentrent **91% des annonces actives** de locations de courte durée sur la période 2022-2025. Cette concentration est particulièrement marquée sur les seules communes de **Nice et Cannes**, qui regroupent 58% du total, illustrant une forte polarisation de l'offre touristique. Elles présentent les **ratios les plus élevés** entre le volume d'annonces actives de location de courte durée et le parc de logements, avec une **moyenne de 19 %** sur la période 2022-2025, traduisant une pression particulièrement forte de l'offre touristique. Cette moyenne masque toutefois de **très fortes disparités**, la ville de Cannes se distingue avec un volume d'annonces équivalant à **45 % du nombre de logements** (lié certainement à l'effet festival et les séminaires très nombreux), contre seulement 9 % au Cannet et à Grasse qui sont géographiquement proches. Cette situation souligne une concentration extrême de l'activité de location touristique sur **certains pôles très attractifs**.

Vallauris, première **polarité locale**, se distingue en tant que 7^e pôle départemental en nombre d'annonces, à un niveau proche de Cagnes-sur-Mer, pourtant nettement plus peuplée. Cette situation souligne le **rôle structurant de certaines communes littorales** intermédiaires dans l'économie de la location de courte durée. L'ensemble des **11 polarités locales ne représente toutefois que 8 %** des annonces actives, confirmant le caractère très concentré du marché. Elles affichent un **ratio moyen de 12 %** de logements disponibles sur les plateformes, avec des écarts marqués : trois communes dépassent le seuil des 15%, tandis que quatre restent en dessous de 5 %, confirmant une diffusion très hétérogène de la location de courte durée.

Enfin, les **polarités de projet** demeurent marginales, avec seulement 0,3 % des annonces du département, soit 373 annonces actives cumulées entre 2022 et 2025, témoignant d'une diffusion encore **très limitée** de la location touristique dans ces territoires. Ces polarités demeurent **faiblement exposées**, avec un ratio moyen de 5 % des logements soumis à la location touristique. Les écarts, bien que plus contenus, vont néanmoins de 3 % à Drap, à 6 % à Saint-Vallier-de-Thiery, suggérant une présence encore limitée mais non négligeable des plateformes de réservation en ligne.

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

Impact des plateformes de réservations de logements (AirBnB, Abritel...)

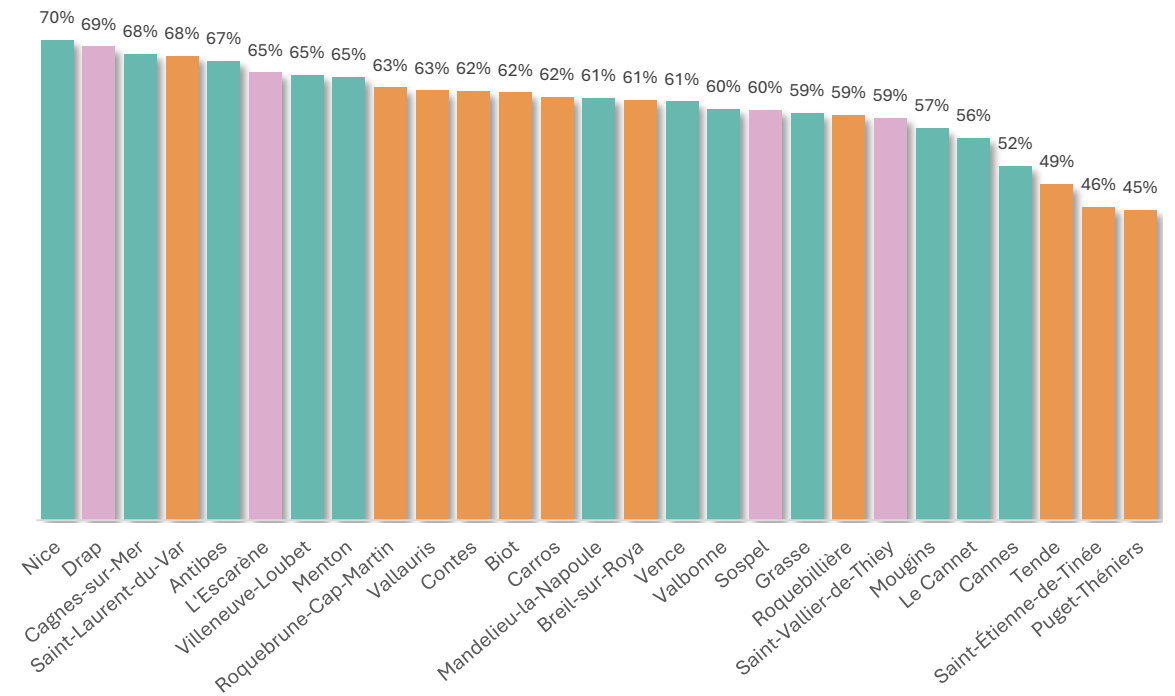
Indicateur expérimental sur les Alpes Maritimes (06) : Air DNA, meublé touristique

Le critère du taux d'occupation met en évidence une **faible disparité** entre les trois types de polarités. Les polarités structurantes affichent un taux moyen de **63%**, tandis que les polarités locales et de projet présentent des niveaux très proches, à **61%** chacune, traduisant une performance d'occupation globalement homogène à l'échelle départementale.

Une différence marquée apparaît toutefois entre les **deux villes les plus dotées** en annonces actives. **Nice** se distingue par le taux d'occupation le plus élevé du département (70 %), tandis que **Cannes**, malgré un volume d'annonces très important, ne se classe qu'en 24^e position avec 52 %, se situant au niveau de communes périphériques telles que Mougins et Le Cannet. Cette situation met en évidence une sur-offre relative et une **saisonnalité plus marquée** du marché cannois.

Enfin, seules trois polarités présentent un taux d'occupation inférieur à 50 %, toutes situées dans le Haut-Pays, où l'attractivité touristique plus ponctuelle et les contraintes d'accessibilité limitent la performance annuelle des locations de courte durée.

Taux d'occupation du parc de logement soumis à la location touristique entre 2022 et 2025



Un indicateur qui permet d'explorer d'autres données

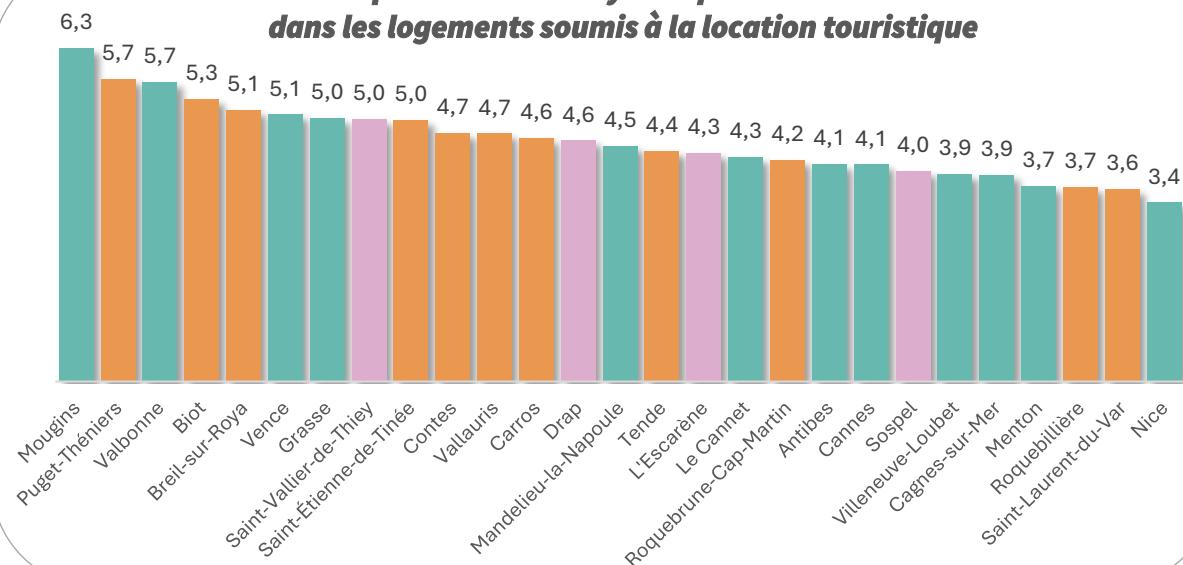
Indicateur expérimental sur les Alpes Maritimes (06) : Air DNA, meublé touristique

Les polarités locales et de projet présentent une capacité d'accueil moyenne d'environ 4,5 personnes par logement, légèrement supérieure à celle des polarités structurantes, qui s'établit autour de 4 personnes. Cet écart reflète avant tout des différences de typologie du parc, les territoires périphériques accueillant davantage de logements de grande taille.

Les capacités d'accueil les plus élevées ne se retrouvent pas uniquement dans les **polarités locales ou de projet**. Certaines **polarités structurantes**, comme **Mougins et Valbonne**, se distinguent également par la présence de **logements de grande taille**. Cette situation s'explique par la nature de leur **parc immobilier**, majoritairement composé de **maisons et de villas**, contrairement aux **polarités urbaines denses**, où dominent les **appartements de petite surface**.

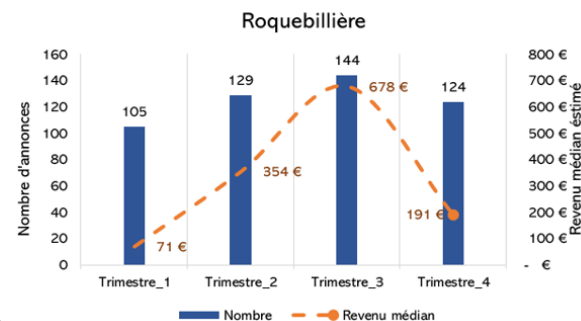
À l'inverse, Nice se distingue nettement comme la polarité présentant la plus faible capacité d'accueil moyenne, avec moins de 3,5 personnes par logement. Cette spécificité traduit la prédominance de petits logements et une orientation marquée vers des séjours urbains de courte durée, au détriment de l'accueil de groupes ou de familles.

Nombre de personnes en moyenne pouvant être accueillies dans les logements soumis à la location touristique

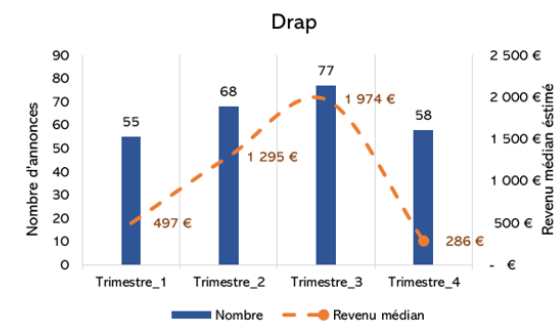


S'ajoutent également des informations sur la **saisonnalité** et l'**évolution des prix des logements** en fonction des saisons. Dans les **Alpes-Maritimes**, la saisonnalité la plus forte dans les communes de l'armature se concentre durant la **période estivale**, le département bénéficiant de l'**héliotropisme** (attraction et migration volontaire des populations vers les littoraux et les régions maritimes).

Polarité locale



Polarité de projet





CADRE DE VIE



MESSAGES CLÉS : CADRE DE VIE

1

Le littoral de la région PACA est le plus exposé à la pollution de l'air, en raison de la **forte concentration des activités humaines**. Les centres présentent généralement **une qualité de l'air plus dégradée**, en particulier dans les polarités structurantes. Ce constat est moins marqué dans les polarités locales et les polarités de projet.

2

Par nature **très artificialisés**, les centres sont **moins végétalisés** que leurs périphéries. En moyenne, sur les 142 polarités étudiées, **20 %** de la surface des centres est végétalisée. Toutefois, cette moyenne masque d'importantes disparités : les polarités locales et de projet apparaissent plus végétalisées (respectivement 30 % et 38 %). Selon **les recommandations de l'OMS**, un quartier devrait compter au moins **30 % de surfaces végétalisées** afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de contribuer au rafraîchissement urbain (un enjeu majeur dans la région face à la multiplication des épisodes de canicule). Seuls les centres des polarités structurantes ne répondent pas à cet objectif, avec un taux moyen de végétalisation d'environ **20 %**.

3

Ces écarts se retrouvent également dans la surface végétalisée par habitant. Les différences sont marquées selon la typologie des polarités : **les polarités structurantes** disposent en moyenne de **15 m²** d'espaces végétalisés par habitant, soit **cinq fois moins** que **les polarités de projet** (80 m² par habitant). Ainsi, si les centres des polarités structurantes concentrent activités économiques et population, la question du végétal y constitue **un enjeu majeur**. Elle doit devenir **un point de vigilance** dans les projets de réaménagement, afin de préserver, voire de renforcer, **la place de la nature en ville** malgré les contraintes foncières.

4

Les centres apparaissent également **sous-dotés en parcs et jardins**. L'OMS préconise un minimum de **10 m²** de parcs et jardins par habitant ; or les centres de l'armature se situent bien en deçà, avec moins de **2 m²** par habitant. Hors centre, la surface atteint environ 7 m² par habitant dans les polarités structurantes et locales. Dans **les polarités de projet**, les périphéries présentent en moyenne 2 m² par habitant, mais ce déficit est partiellement compensé par **un accès plus direct à des espaces de grande nature**. Les centres sont donc en partie dépendants des parcs et jardins en périphéries pour avoir accès à des espaces de nature.

5

Enfin, en cohérence avec l'augmentation du nombre de véhicules électriques, **les bornes de recharge** ont été multipliées par **cinq** entre 2021 et 2025 en France. Dans les polarités de l'armature, **les centres sont globalement mieux équipés que leurs périphéries**. L'analyse **montre un relatif équilibre** dans les polarités structurantes. En revanche, **un déséquilibre** marqué apparaît dans les polarités locales et de projet, où le nombre de points de recharge couvre près de deux fois plus de ménages en centre-ville que dans le reste de la commune. Il convient toutefois de noter que **les périphéries**, caractérisées par une **forte proportion d'habitat pavillonnaire**, permettent plus facilement **la recharge à domicile**, ce qui peut expliquer un moindre équipement en bornes publiques hors centre.

La qualité de l'air, un indicateur complexe à appréhender

Icair, un indice cumulé sur la qualité de l'air

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. L'indice Icair permet à l'échelle régionale de repérer les secteurs les plus vulnérables, de mesurer les inégalités environnementales et de mieux comprendre les pressions exercées sur les polarités. Cette analyse peut être un moyen pour orienter les politiques publiques.

La qualité de l'air est ici analysée grâce à l'indice ICAIR fournie par AtmoSud. Il prend en compte le cumul des 4 polluants que sont PM₁₀, Pm^{2.5}, O₃ et NO₂, pour calculer une valeur unique d'évaluation de la qualité de l'air.



Ce choix de considérer la somme des 4 polluants permet de bien évaluer l'exposition de chacun à la pollution.

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.

QUALITE DE L'AIR

Limites administratives :

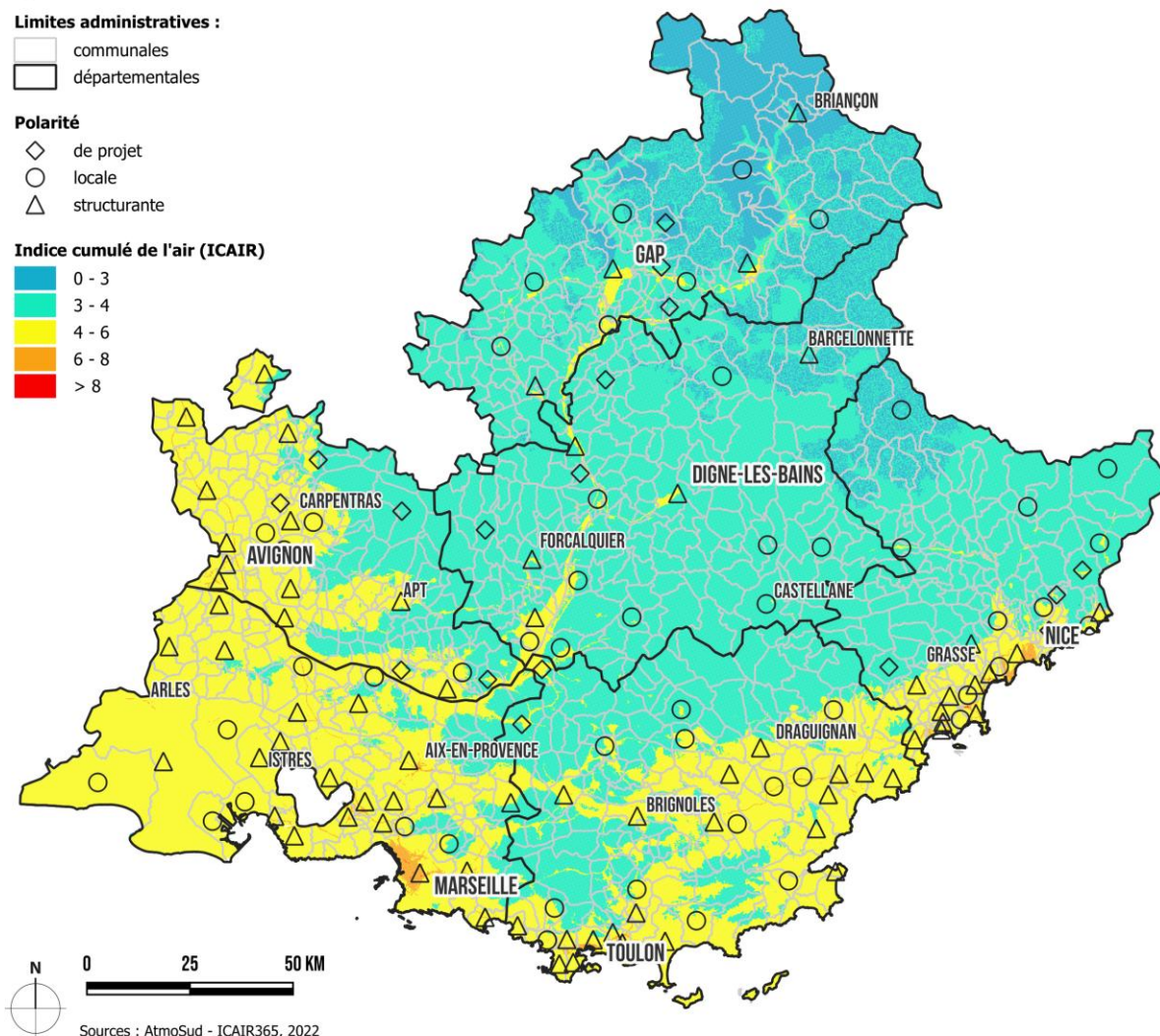
-  communales
-  départementales

Polarité

-  de projet
-  locale
-  structurante

Indice cumulé de l'air (ICAIR)

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



Sources : AtmoSud - ICAIR365, 2022

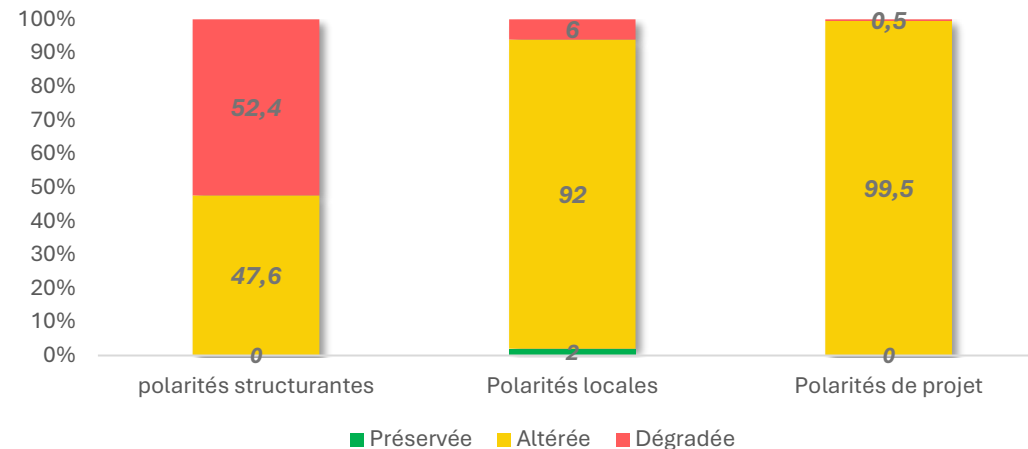
La qualité de l'air, un indicateur complexe à appréhender

Qualité de l'air en centre-ville : un enjeu au cœur des dynamiques urbaines

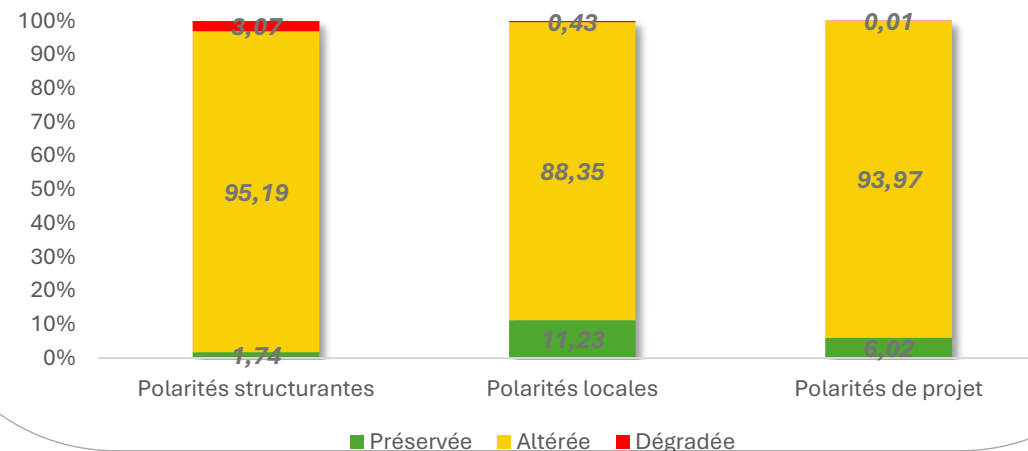
- L'analyse met en évidence une corrélation entre le niveau de structuration des polarités urbaines et la qualité de l'air.
- Dans les centres-villes, on observe que dans les polarités structurantes, l'air est majoritairement **dégradé** - *indice ICAIR supérieur à 6* - (52,5 %), tandis que dans les polarités locales et de projet, il est principalement **altéré** - *indice compris entre 3 et 6* - mais moins souvent dégradé (respectivement 92 % et 99,5 % d'air altéré).
- En dehors des centres, l'air est globalement de meilleure qualité, avec des proportions d'air dégradé réduites et d'air "**préservé**" - *indice inférieur à 3* - 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.

Part des polarités selon la qualité de l'air dans les centres-villes (%)



Part des polarités selon la qualité de l'air hors centres-villes (%)



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

Les données COSIA pour mesurer le taux de végétation dans les polarités régionales

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.

La base CoSIA ou «Couverture du Sol par Intelligence Artificielle» est produite par l'IGN et décrit la nature du sol selon 16 classes. Le territoire français dans son intégralité est couvert par cette donnée, qui est construite à partir de photographies aériennes ayant une haute résolution (pixels de 20cm de côté), et de méthodes de deep learning. Elle nous permet d'établir une analyse régionale de la surface végétalisée en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Les classes « broussaille », « conifère », « coupe », « feuillu » et pelouse ont été définies comme zones de végétation. Les vignes et cultures sont donc exclues des surfaces considérées comme végétalisées dans cette étude.

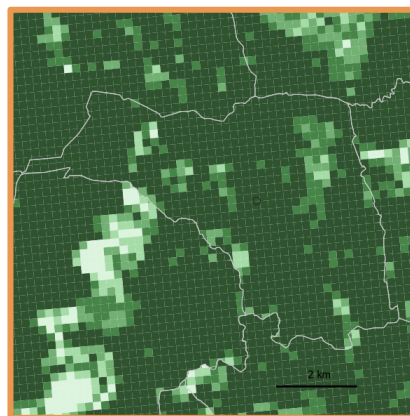
2 320 000

ha de surface végétalisée

en PACA soit



73%

de la superficie






VEGETATION DANS LA REGION PACA






Limites administratives :

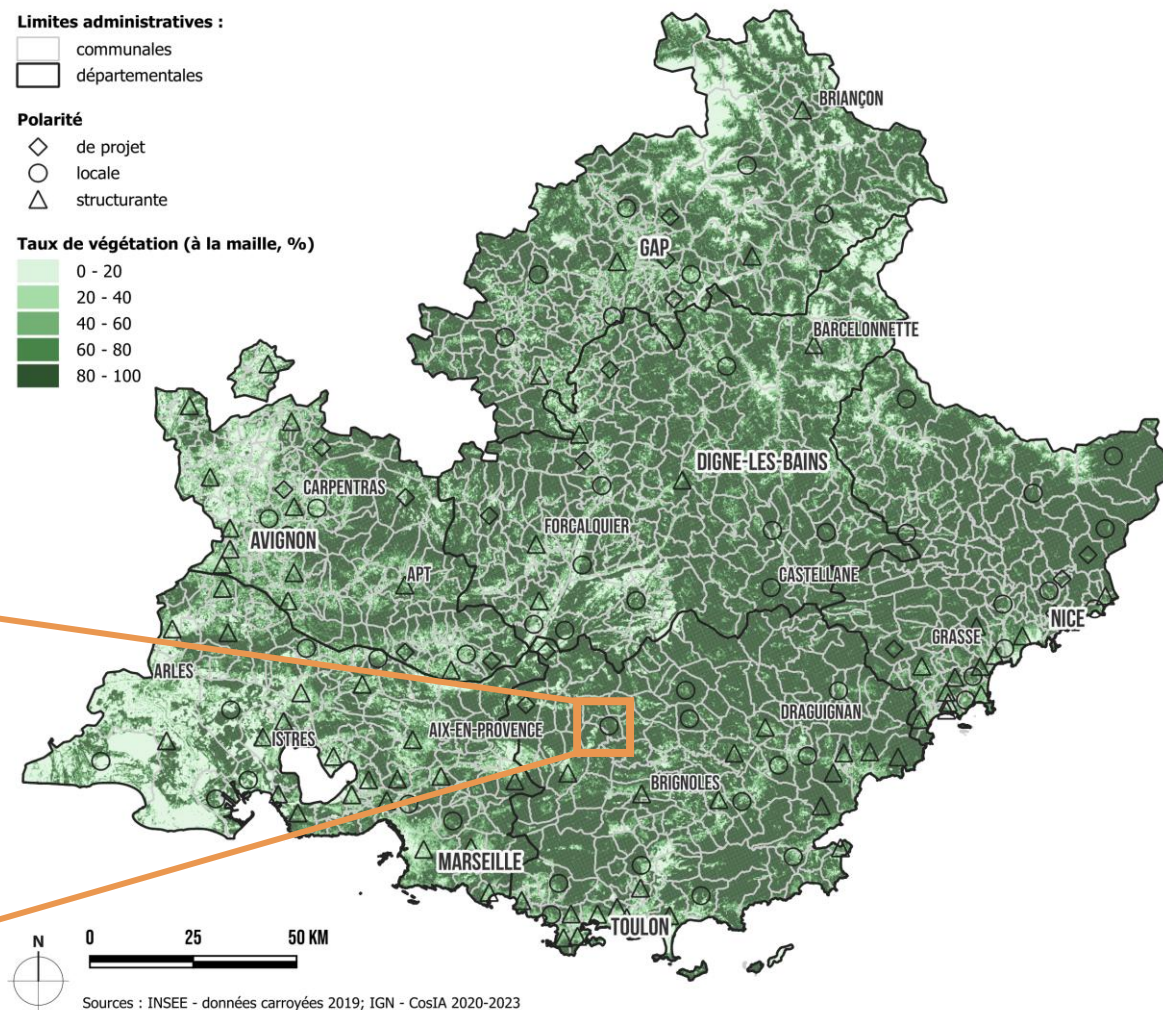
-  communales
-  départementales

Polarité

-  de projet
-  locale
-  structurante

Taux de végétation (à la maille, %)

-  0 - 20
-  20 - 40
-  40 - 60
-  60 - 80
-  80 - 100

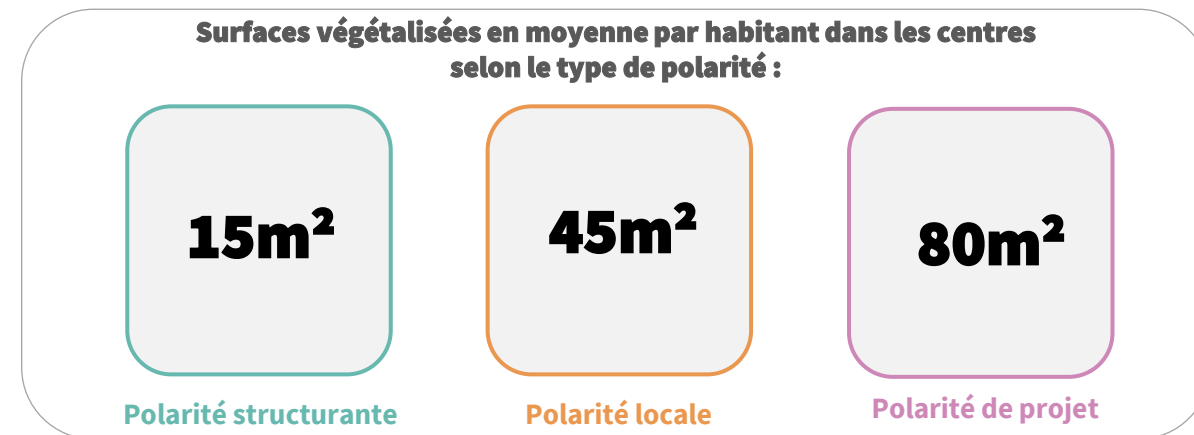
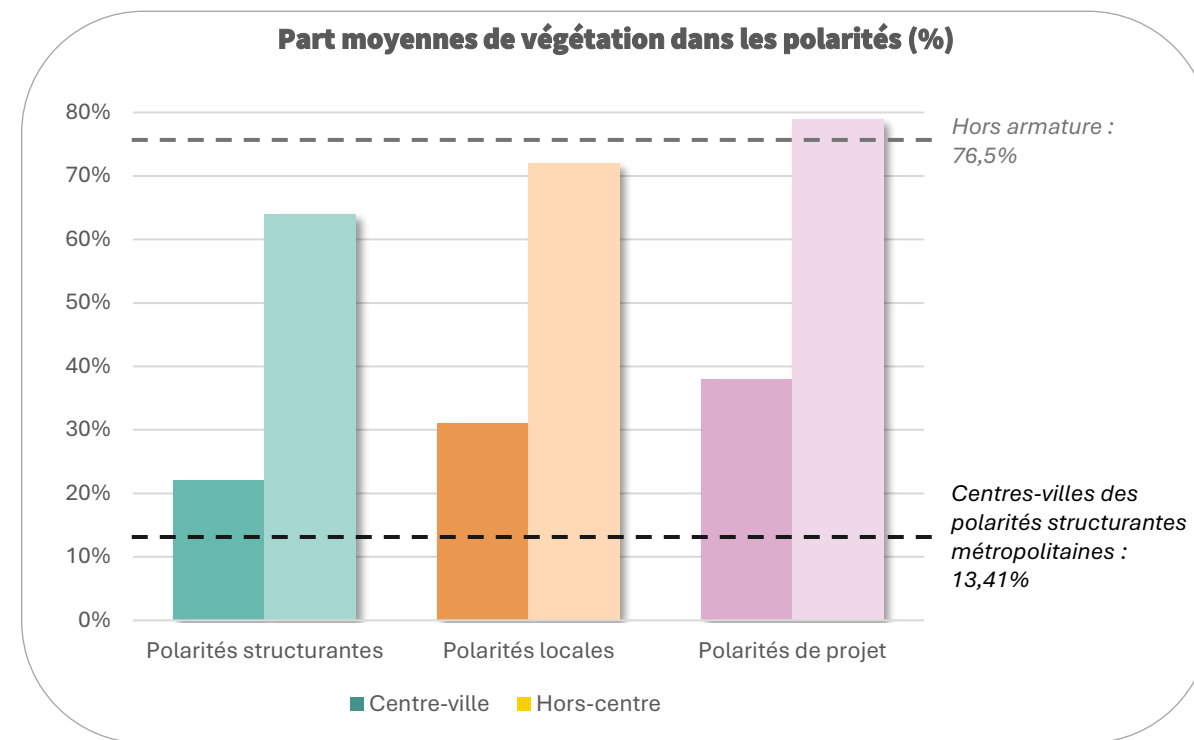


Sources : INSEE - données carroyées 2019; IGN - CosIA 2020-2023

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

Végétation urbaine : quelle place pour la nature selon le type de polarité ?

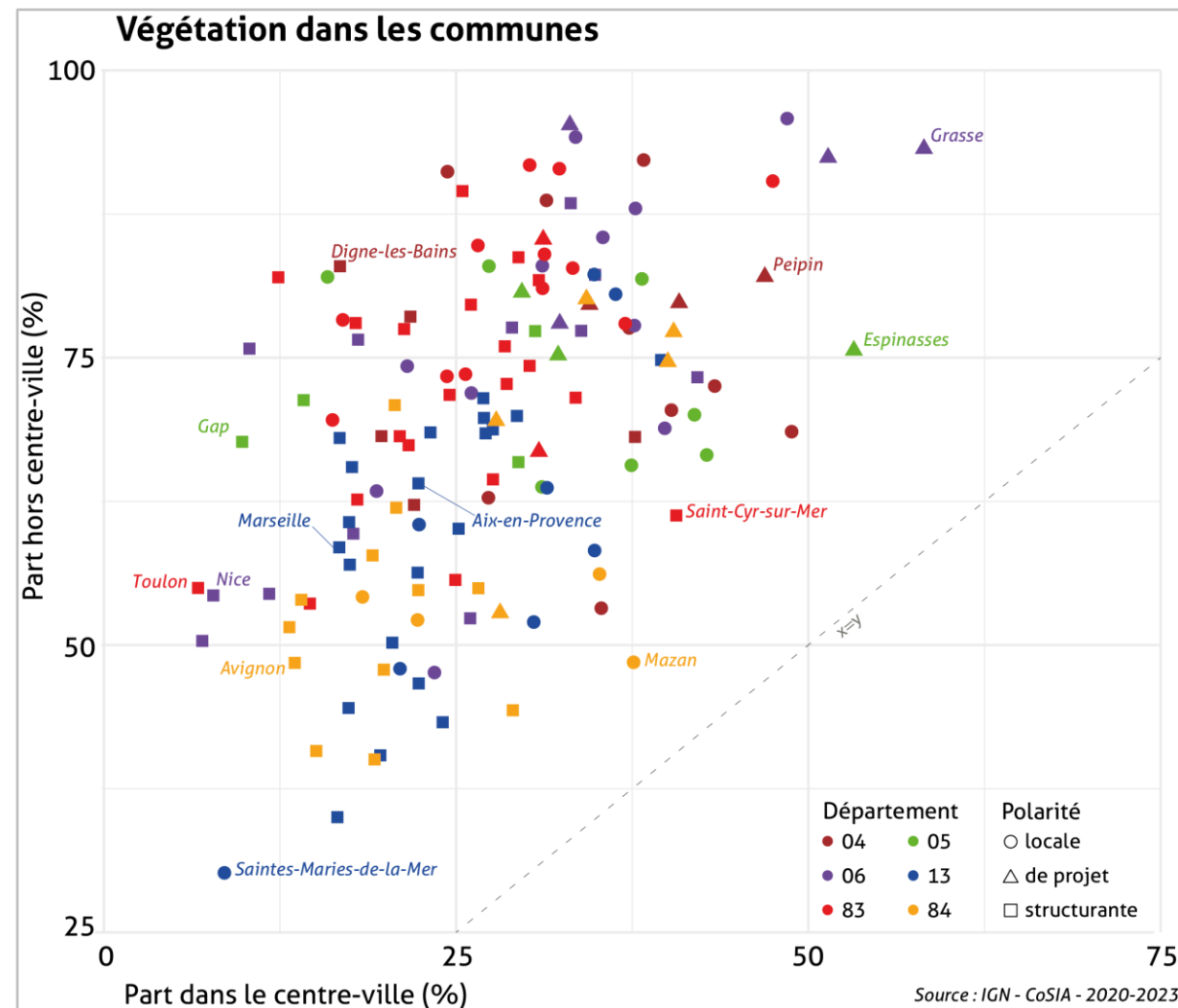
- **A l'échelle régionale, les communes du panel sont composées à près de 65% de surfaces végétalisées**, mais bien entendu, l'espace géographique n'est pas homogène, il y a ainsi des écarts très importants selon le type de communes, leur localisation, leur structuration typomorphologique, etc.)
- La typologie est un critère déterminant, car les polarités de projet sont les communes qui, en moyenne ont un taux de couverture végétale (périmètre commune) très important avec 80% de la surface communale végétalisée.
- Au niveau des centres, à **l'échelle régionale les surfaces végétales couvrent environ 20% de la surface des centres- villes du panel**. Bien entendu selon les communes, les écarts de surfaces sont plus ou moins importants. La typologie de la commune semble être également un facteur déterminant à l'échelle des centres-villes, ainsi selon la typologie des communes on retrouve en moyenne près de 10 points d'espaces végétalisés de plus entre les polarités de projet et les polarités structurantes.



Une nature en ville omniprésente

Végétation urbaine : quelle place pour la nature selon le type de polarité ?

- Si aucun centre-ville n'a de part de surface végétalisée plus importante que dans le reste de la commune, il existe néanmoins une corrélation entre la végétation dans le centre et le reste de la commune : plus une commune possède une part importante de végétation hors centre, plus elle en présente également dans son centre.
- **Les polarités structurantes, représentées par des carrés,** apparaissent généralement **moins végétalisées** que les autres types de polarités.
- On observe également une forte dispersion des cas, certaines communes affichant une végétation dense en centre-ville mais limitée en périphérie, tandis que d'autres présentent la situation inverse.
- De manière globale, les communes de Vaucluse (représentées en jaune) ont des parts plus faibles de végétation que les autres départements. Ceci s'explique par une présence plus forte de cultures, terres labourées ou vignes qui restent de l'occupation végétale, mais pas considérées comme végétalisées au sens de l'étude.

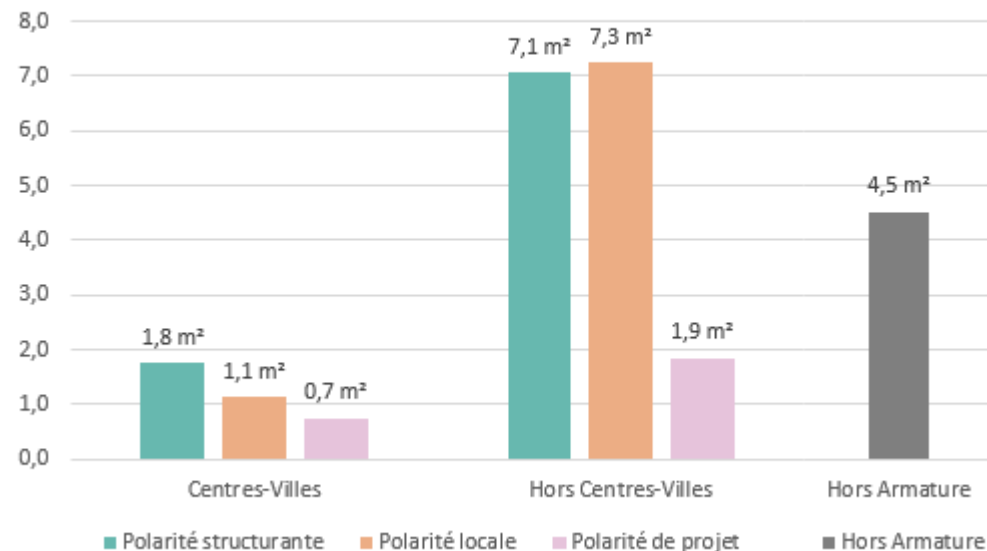


Un accès à la nature qui reste insuffisant dans les centres de l'armature

Indicateur expérimental : Parcs et jardins

- Les **centres-villes des polarités**, quel que soit leur type, sont largement sous-dotés en surfaces de parcs et jardins par habitant notamment au vu des **recommandations de l'OMS (10m² par habitant)**. Cela traduit principalement une **densité bâtie très importante** de ces cœurs de ville. Une densité que l'on peut relativiser, les parkings en surface prenant nettement plus de place au sein des centres-villes de l'armature, notamment dans les polarités locales (5,3m² de parking par habitant pour 1,1m² de parcs et jardins) et de projet (7,0m² de parking pour 0,7m² de parcs et jardins).
- Hors centres-villes, ce ratio est largement supérieur dans les communes des polarités structurantes et locales, même si toujours inférieur aux recommandations de l'OMS. Cela témoigne de **la présence de grands parcs urbains en dehors des centres-villes** de ces polarités, ce qui n'est pas du tout le cas pour les polarités de projet.
- Il apparaît, cependant, que le ratio monte respectivement à **8,4m² et 9,0m²** pour les zones hors centres-villes des polarités structurantes et locales* en prenant en compte les plages en plus des parcs et jardins. Cet ajout n'a, en revanche, aucun effet sur le ratio des centres-villes étant donné qu'aucune plage n'est contenue dans les centres-villes de la région.
- Ces constats peuvent être nuancés par le fait que bon nombre des centres-villes de l'armature, notamment des polarités de projet ou locales, bénéficient d'un **accès privilégié à la nature**. Cet accès est néanmoins souvent contraint par **l'utilisation d'un véhicule motorisé** ou implique à minima une organisation plus importante que celle nécessaire pour profiter du jardin de ville situé à quelques dizaines de mètres de son logement.

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.

*Hors Arles

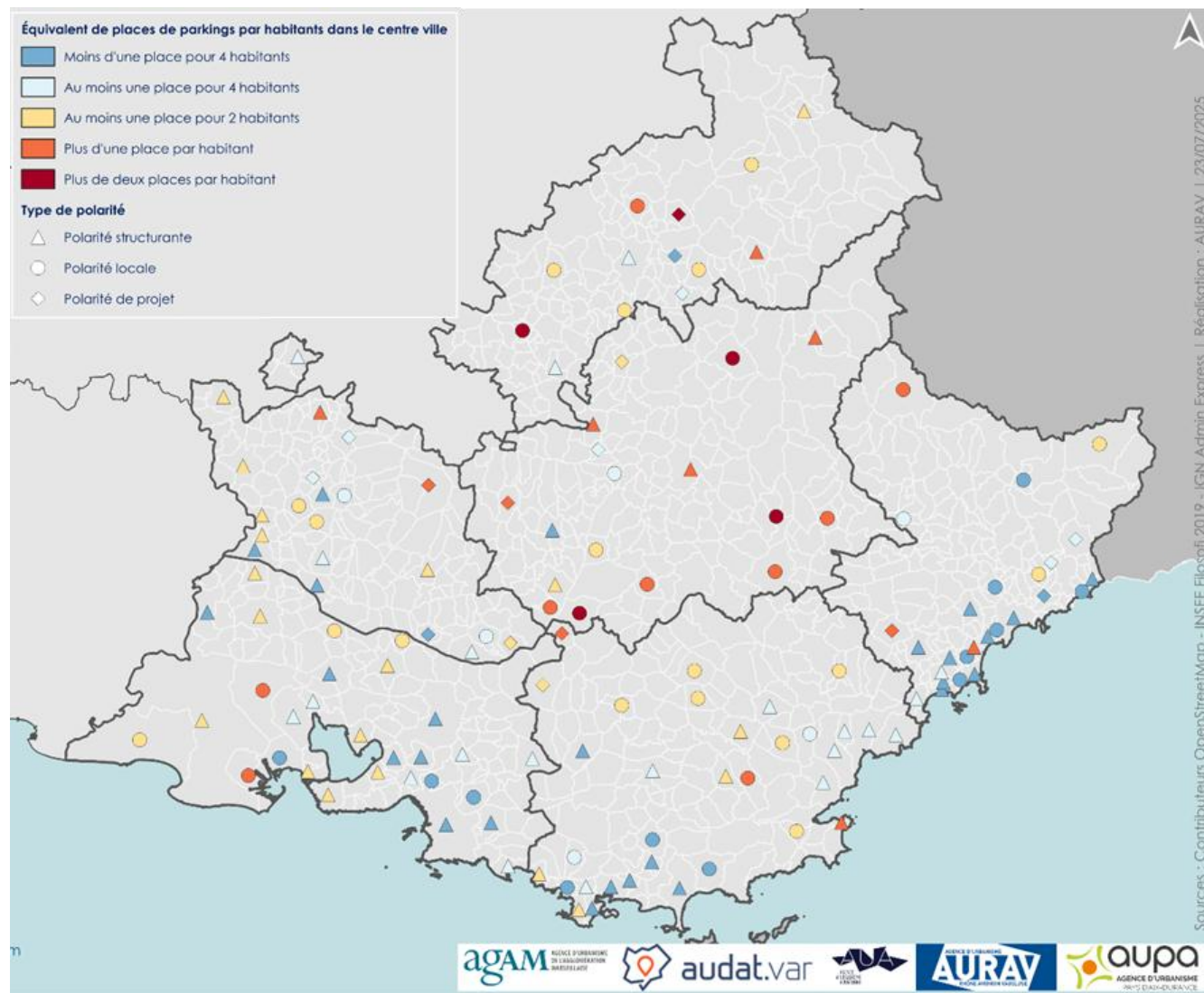
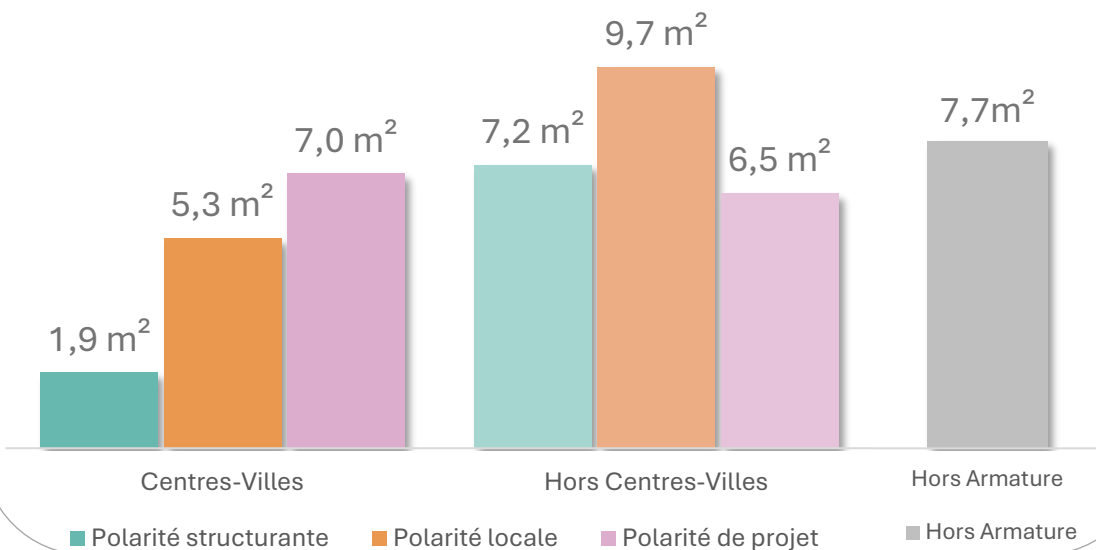
Des parkings omniprésents en centres des polarités locales et de projet

Indicateur expérimental : Superficie de parkings par habitant

- Les grands parkings collectifs sont très présents dans les centres-villes de l'armature. Ils représentent environ une place de parking pour deux à trois habitants dans les polarités locales et même plus d'une place pour deux habitants dans les polarités de projet.
- Même si comparativement au nombre d'habitants les centres-villes des polarités structurantes semblent moins touchés, dans certains d'entre eux les parkings peuvent représenter une partie importante de leur superficie. Ainsi à Digne-les-Bains ils en occupent 11% et plus de 8% à Embrun, Le Pontet, Sisteron, Manosque, Villeneuve-Loubet, Berre-l'Étang ou encore Martigues.

A noter : La donnée concerne uniquement les zones de parkings collectifs, elle n'inclut pas le stationnement en long de voirie.

Surface de parkings par habitants



L'artificialisation omniprésente dans les centres-villes

Artificialisation des sols

- Les centres-villes de toutes polarités sont tous concernés par leur artificialisation. La très grande majorité des centres présente une artificialisation supérieure à 90 %, quelle que soit la taille de la commune. Les cinq polarités structurantes métropolitaines – Nice, Marseille, Toulon, Aix-en-Provence et Avignon – présentent toutes des taux d'artificialisation de leurs centres allant au-delà de 98 %.
- Les polarités locales et de projet confirment la règle de l'artificialisation intensive des centres. Même dans des communes de quelques milliers d'habitants situées dans des contextes montagnards ou ruraux, les taux d'artificialisation des centres dépassent régulièrement les 90 %.
- Parmi l'ensemble des communes de l'armature, seules cinq d'entre elles présentent des taux d'artificialisation de leur centre inférieurs à 80 %, constituant ainsi des exceptions notables. Saint-Vallier-de-Thiery affiche le taux le plus bas avec 47 %, suivi de Breil-sur-Roya (52 %), Serres (67 %), L'Escarène (75 %) et Tende (79 %).
- Briançon (82 %) est la polarité structurante présentant le taux d'artificialisation le plus bas dans son centre-ville.

Le calcul de l'artificialisation des sols respecte les dispositions de l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme, tel que modifié par le décret du 27 novembre 2023. Il s'appuie sur les données de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS GE), en utilisant une grille de correspondance croisant couverture et usage des sols, qui traduit opérationnellement la nomenclature définie par décret.

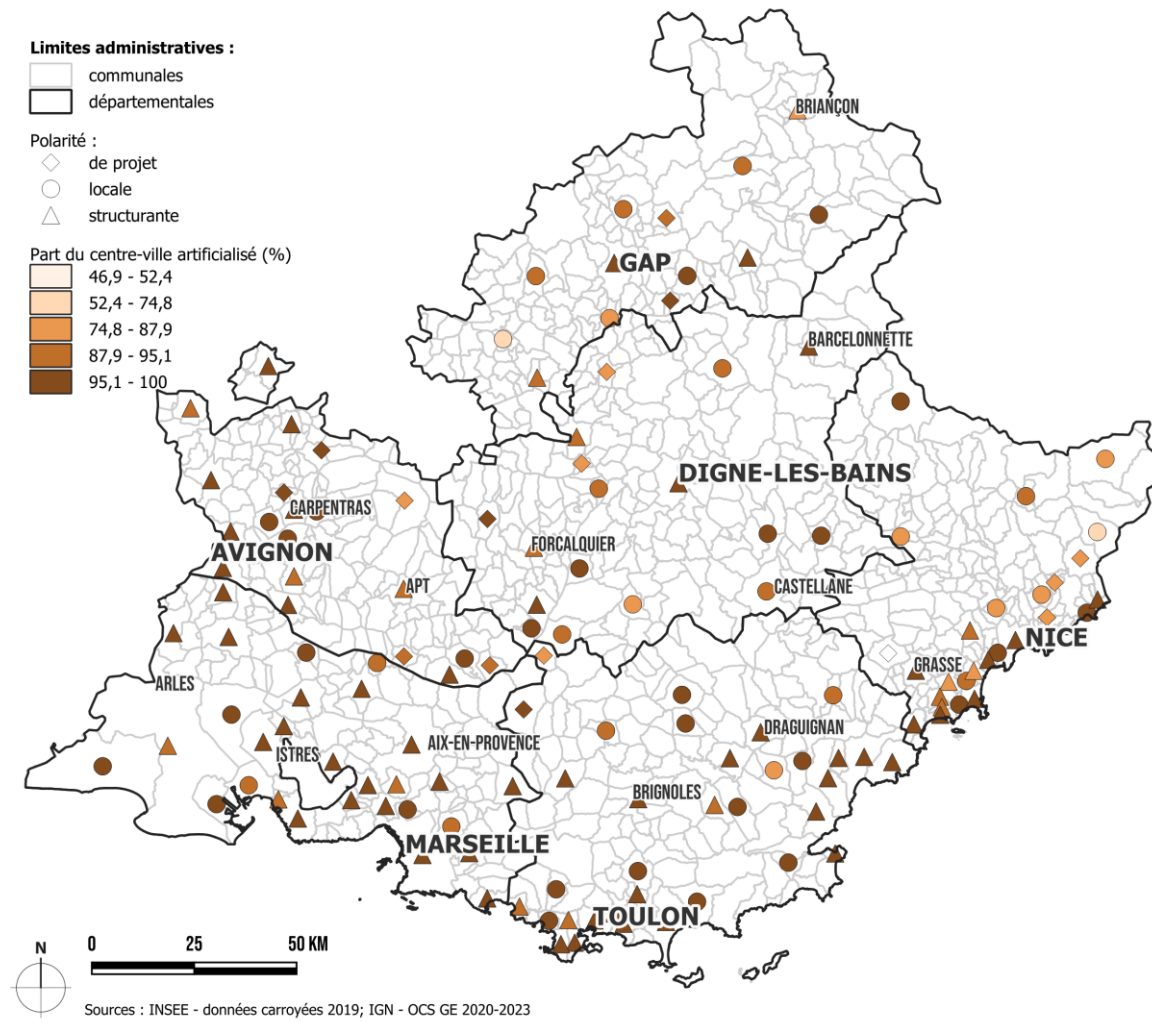
Toutefois, cette mesure tirée de l'OCS GE n'intègre pas encore les dérogations facultatives prévues par le décret du 27 novembre 2023, qui permettent de considérer comme non artificialisées :

les espaces verts publics (parcs et jardins publics), quelle que soit leur physionomie végétale (arborée ou enherbée)

les surfaces végétalisées accueillant des installations photovoltaïques au sol, sous réserve que ces installations respectent des conditions techniques garantissant la préservation durable des fonctions écologiques du sol et de ses capacités agronomiques.

Ces deux catégories de surfaces, bien que potentiellement éligibles à une classification en sols non artificialisés selon la réglementation, ne sont donc pas décomptées comme telles dans l'analyse actuelle fondée sur l'OCS GE.

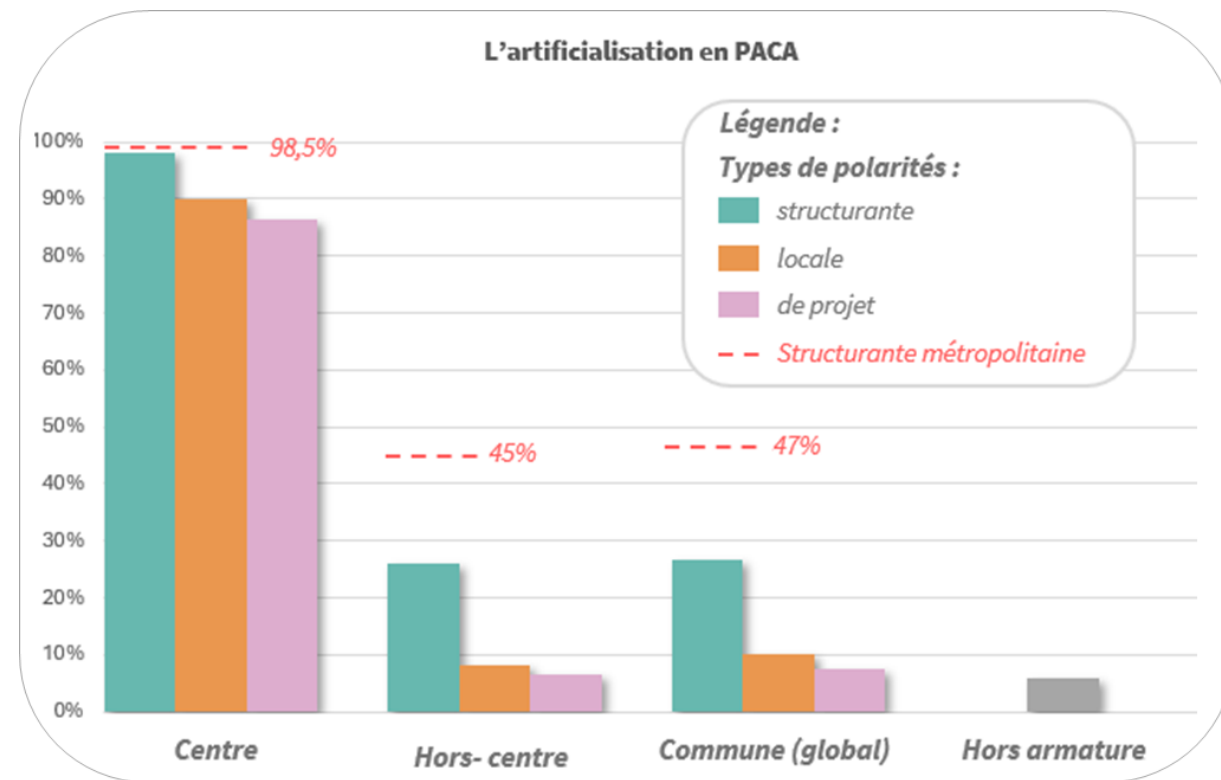
L'ARTIFICIALISATION DANS LES CENTRES-VILLES



L'artificialisation omniprésente dans les centres-villes

Artificialisation des sols

- Lorsqu'on compare les taux d'artificialisation entre centres-villes et périphéries, un constat s'impose immédiatement : dans toutes les communes étudiées sans exception, **l'artificialisation du centre est supérieure à celle de la périphérie**. Le contraste centre-périphérie se réduit considérablement dans les métropoles régionales, révélant un processus d'urbanisation diffuse qui a largement débordé les limites des centres historiques.
- Au-delà des métropoles, les communes du littoral méditerranéen présentent également des taux d'artificialisation périphérique élevés. Par exemple, **95 %** du centre du **Cannet** est artificialisé et 77 % pour le reste de la commune : il s'agit de la plus haute valeur hors-centre, incluant les métropoles. **La Seyne-sur-Mer** affiche **99 %** d'artificialisation dans le centre et une périphérie à 71 %.
- Les polarités structurantes situées dans l'intérieur des terres (Vaucluse, Var intérieur, Alpes-de-Haute-Provence) présentent une situation intermédiaire, avec des centres saturés mais des périphéries encore relativement préservées.
- C'est dans les zones rurales et montagnardes, spécifiquement dans les polarités locales et les polarités de projet que le contraste centre-périphérie atteint son maximum, révélant un modèle d'organisation spatiale radicalement différent de celui des zones littorales. Dans ces territoires, le village constitue un îlot urbain dense et compact, entouré d'un vaste territoire naturel ou agropastoral très faiblement artificialisé.
- En dehors de l'armature, l'artificialisation constatée est très faible, avec un pourcentage global de 5,8 %



Le développement des véhicules électriques sur nos territoires

Infrastructure de Recharge pour Véhicules Electriques (IRVE)

Les bornes ou infrastructures de recharge (IRVE) se déploient sur le territoire avec 2,5 millions de points de recharge sur le territoire français dont 168 000 ouverts au public. La France est parmi les pays européens les mieux équipés pour accompagner l'essor des voitures électriques et hybrides. D'ici 2030, les points de recharge ouverts au public devraient atteindre les 400 000. La dynamique de ventes des voitures électriques augmente avec les années. Aujourd'hui, environ un quart des ventes des véhicules sont purement électriques (19%) et pour les hybrides rechargeables (5,4 %).

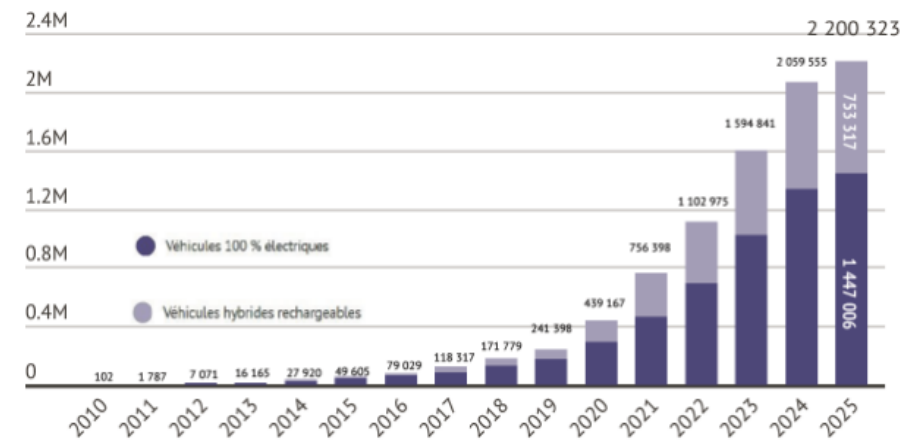
Cette dynamique nationale s'accompagne notamment de politiques d'aides financières pour l'installation des bornes de recharge (crédit d'impôt, programme CEE Advenir...). Ainsi, les acteurs publics (collectivités, Banque des territoires...) s'engagent pour couvrir le territoire. De plus, les récentes innovations technologiques comme les recharges bidirectionnelles ou V2G qui restitue l'énergie stockée et dispose d'une capacité de stockage énorme (1200 GWh) susceptible d'influencer les mobilités des populations.

Les IRVE vont peu à peu modifier le paysage, l'équiper, réorganiser les infrastructures commerciales...

Pour analyser et cartographier cette donnée, nous avons utilisé les données de la base nationale des IRVE (Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques) en Open Data disponible sur le site du ministère de l'Aménagement du Territoire : <https://transport.data.gouv.fr>

La donnée profite d'un schéma de données robuste, d'une documentation étayée et d'une fréquence de mise à jour de données quotidienne permettant d'engager des analyses détaillées.

Une infrastructure de recharge ou IRVE regroupe une à plusieurs prises (ou points) de charge (PDC) selon leur localisation et leur importance (parfois plus de 70 PDC pour une seule IRVE à Marseille).

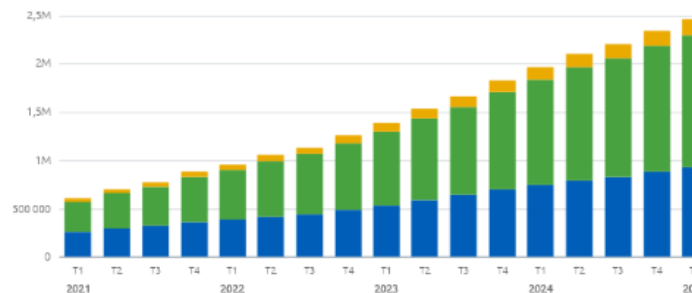


Nombre de véhicules 100 % électriques et hybrides rechargeables dans le parc roulant au 1^{er} mai 2025

Source : www.ave-re-france.org/wp-content/uploads/2025/05/barometre-ave-re-colombus-avril-2025.pdf

2 466 716 points de charge
au total, au T1 2025

937 964 (38%) / 1 365 096 (55%) / 163 656 (7%)



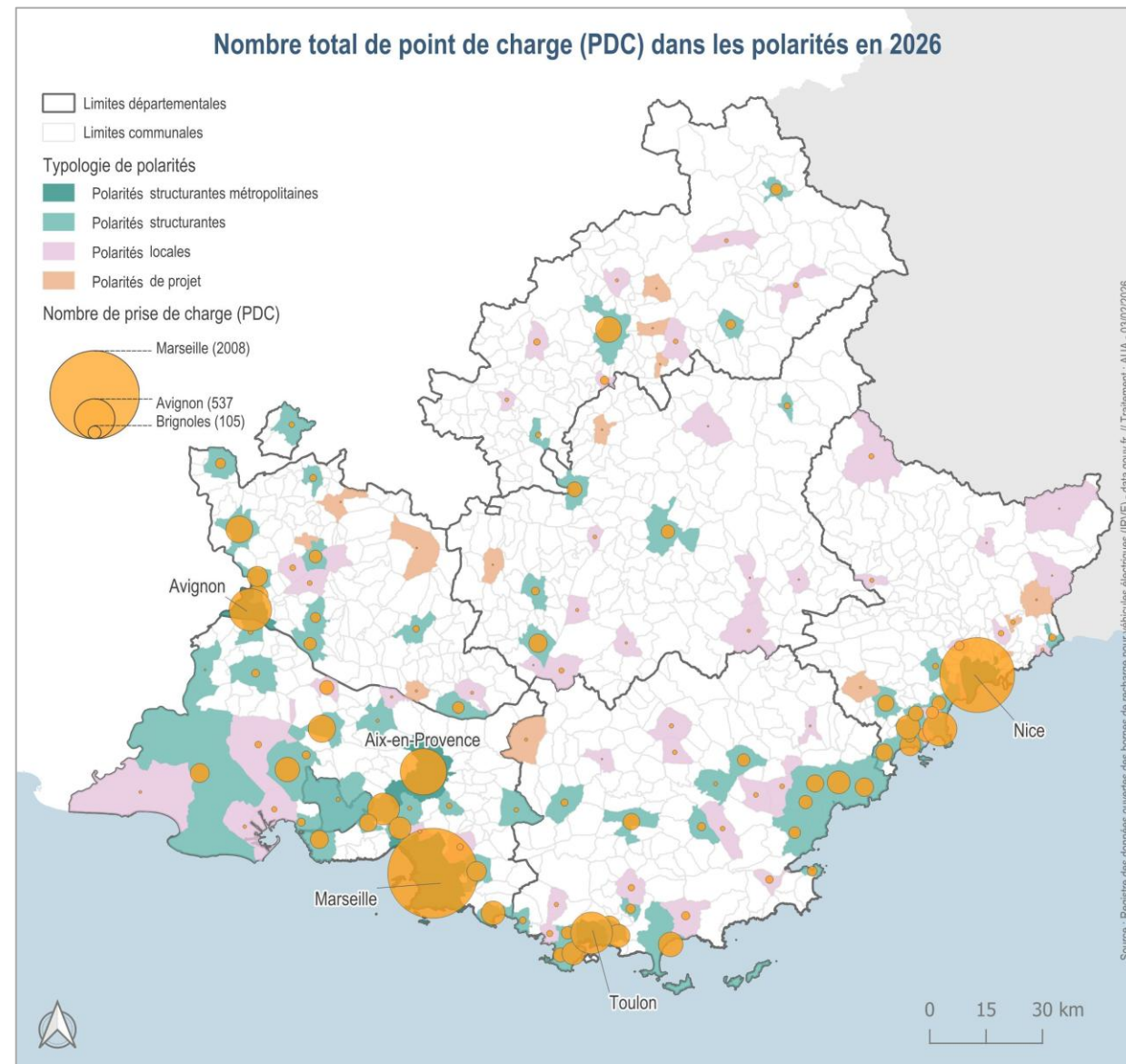
Typologie

● Société ● Particulier ● Ouverts au public

Déploiement de l'ensemble des points de recharge source <https://data.enedis.fr/pages/points-de-charge/>

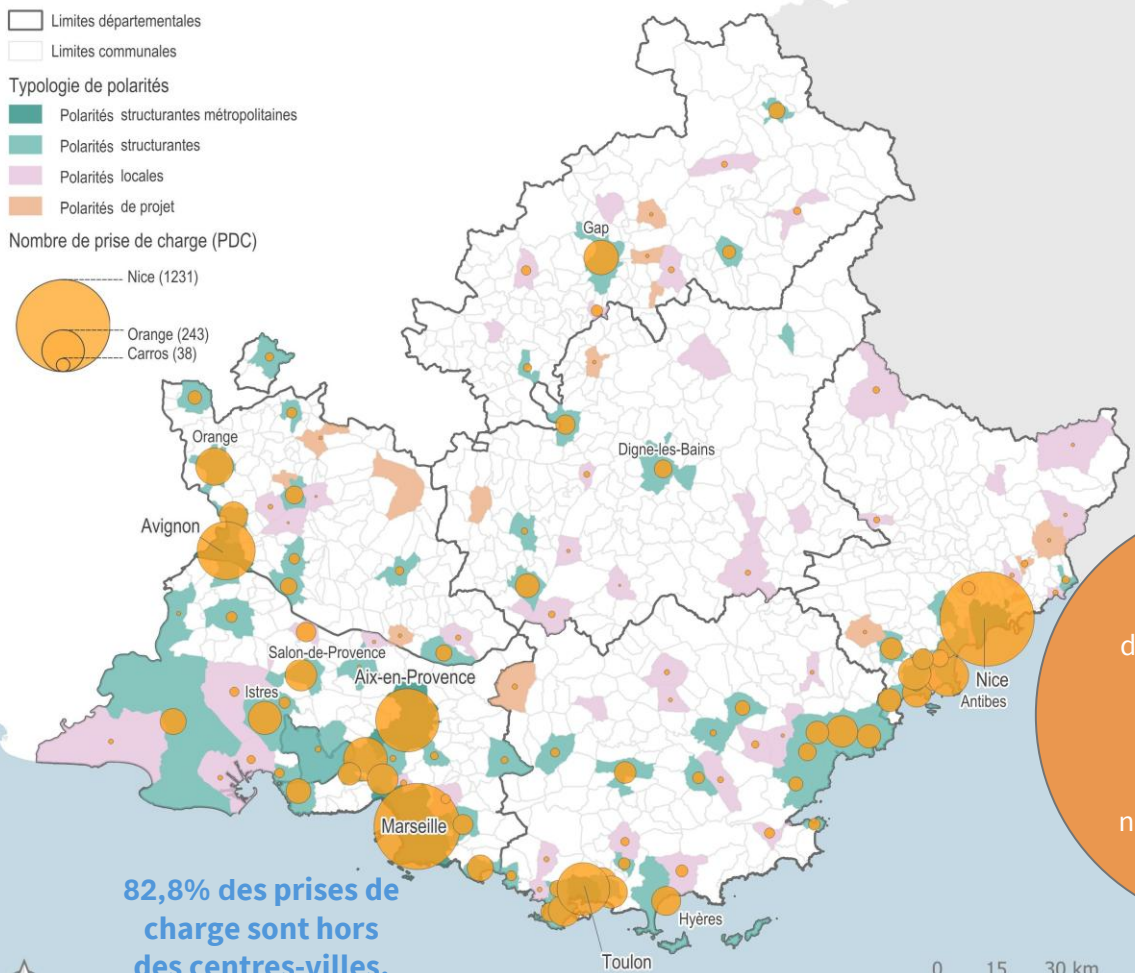
Le développement des véhicules électriques sur nos territoires

- Les bornes se déploient auprès du résidentiel collectif soit 11 500 immeubles en France. Dans le logement social, 55 000 immeubles et 1,5 million de places de stationnement avec 18 bailleurs sociaux vont être concernés par des appels d'offres pour l'équipement en IRVE.
 - Le pilotage des bornes permet de traduire les sollicitations d'énergie selon les productions d'électricité de pointe afin de limiter les coûts (HC/HP), cela permet d'optimiser les coûts des rechargements au meilleur moment soit un rechargement intelligent en lien avec les problématiques de transition énergétique.
 - Une réflexion des « heures super-creuses » de rechargement pour le week-end et la nuit est en cours et directement liée cette à problématique de rechargement.
 - On constate **une évolution de la concurrence commerciale** avec des commerces qui s'équipent massivement car ils disposent de places de stationnement, les supermarchés se concurrencent avec 2 223 hypermarchés équipés (**56%**) fin 2023.
 - Une question de la puissance des bornes se pose avec des recharges de haute puissance soit 20 min afin de permettre le rechargement de véhicules dits en « transit ».
 - Une borne de recharge de haute puissance correspond à des puissances en Kilowatts heure supérieure ou égale à 50. La donnée IRVE disponible permet ainsi de faire l'analyse géographique de répartition de ces "super" bornes de recharge ou "bornes rapides" au sein des polarités.
- Source : <https://www.observatoire-map.org/actualitesv2?id=693>
- Ces installations auront une influence sur les mobilités territoriales de même que des répercussions sur l'équipement des communes.

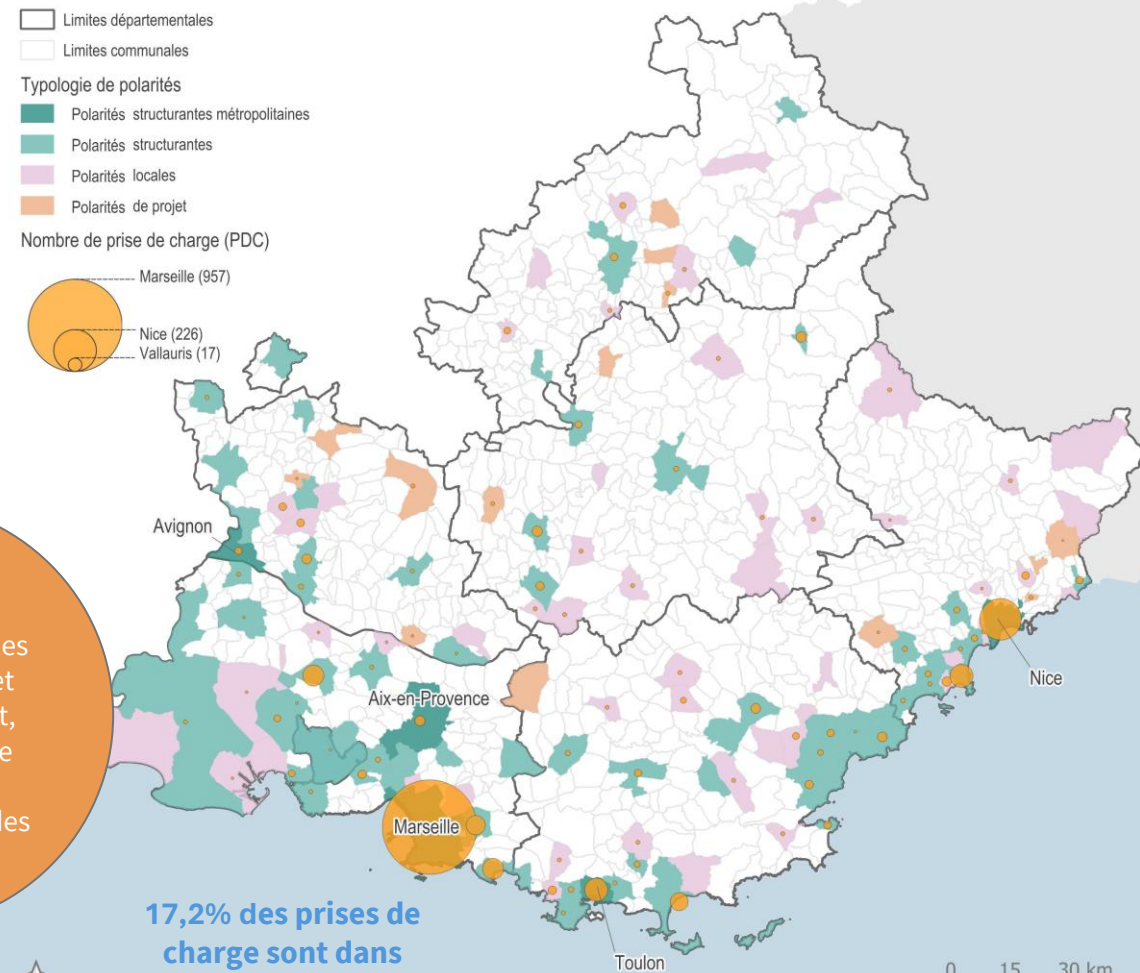


Les stations inégalement réparties dans les polarités de projet et locales

Nombre total de point de charge (PDC) hors des centres-villes des polarités en 2026



Nombre total de point de charge (PDC) dans les centres-villes des polarités en 2026



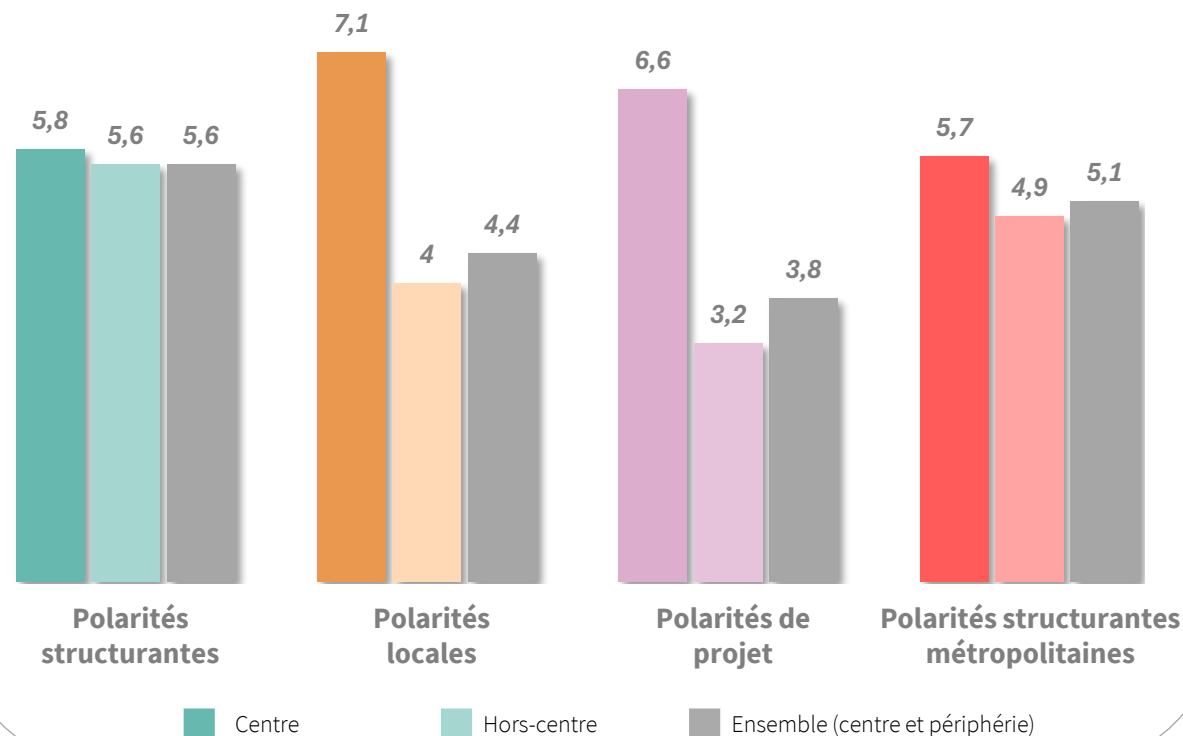
A noter :
 Il y a un fort déséquilibre dans les polarités locales et polarités de projet, les prises de charge sont plus nombreuses hors des centres-villes.

Source : Registre des données ouvertes des bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) - data.gouv.fr // Traitement : AUA - 03/02/2026.

Des stations équitablement réparties dans les polarités structurantes

- Les stations de recharge électrique couvrent plus de ménages dans les centres-villes pour toutes les polarités de la région.
- Dans les polarités structurantes, il y a un équilibre du nombre de points de charge pour 1000 ménages soit 5,6 à 5,8.
- Néanmoins, il y a un fort déséquilibre pour les polarités locales et les polarités de projet où le nombre de points de recharge couvre presque le double de ménages dans les centres-villes par rapport au reste de la commune (hors centre-ville).
- Dans les polarités structurantes métropolitaines, on constate une relative bonne couverture de points de charge dans les centres-villes et hors des centres-villes. C'est particulièrement vrai pour Marseille.

Points de charge pour 1 000 ménages

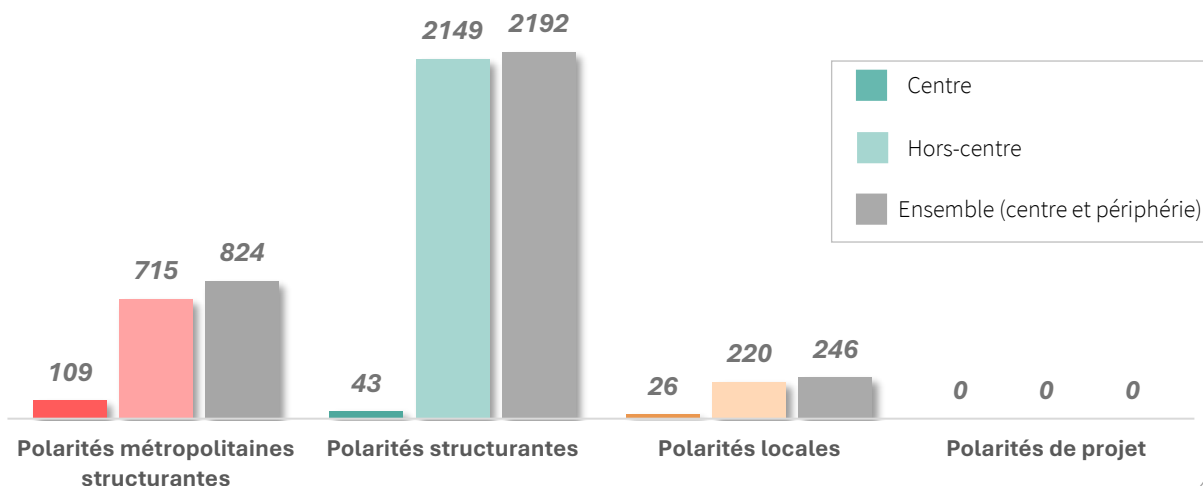


Des stations de recharge "rapide" inégalement réparties dans les polarités

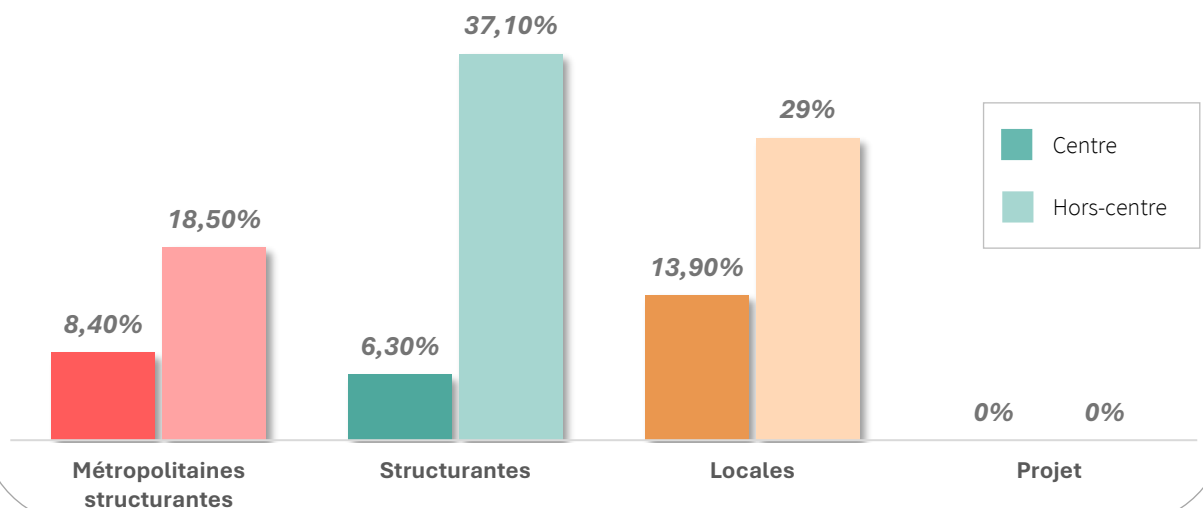
- Concernant **les prises de recharge électrique rapides** soit supérieure ou égale à une puissance de 50 kW, elles se concentrent principalement **hors des centres-villes** et principalement **dans les polarités structurantes**.
- Les polarités locales** concentrent peu de prises électriques « rapides » mais qui se répartissent majoritairement hors du centre-ville.
- Les polarités de projet** ne présentent pas encore de prises dites « rapides ».

- L'offre de prises électriques dites « rapides » représente près du tiers de l'offre totale en prise électrique sur les territoires hors centre-ville pour les polarités structurantes et locales.
- Les polarités structurantes métropolitaines sont moins concernées par ces fortes proportions de prises dites « rapides » que ce soit en centre-ville ou hors centre-ville. Elles sont proportionnellement moins bien représentées que les polarités locales par exemple.
- Comme indiqué précédemment, **les centres-villes souffrent d'une faible proportion de prises électriques rapides**.
- Finalement, **les polarités structurantes** sont les territoires qui présentent une représentation **la plus forte de ce type de prise électrique** et particulièrement **hors centre-ville** avec un nombre total relativement important et une proportion dépassant le tiers du stock total de prises électriques.

Nombre de prise en charge électrique rapide (puissance sup. ou égale à 50kW) au sein des polarités



Proportion du nombre de prises électriques dites « rapides » par type de polarités



Conclusion et Analyses croisées



Les 6 grands messages clés

1

Les centres concentrent les fonctions structurantes régionales mais présentent des dynamiques internes contrastées

Les 142 polarités 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.

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 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.

Les 6 grands messages clés

3

La requalification du parc résidentiel existant constitue un levier majeur de transition territoriale

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.

4

Les centres sont confrontés à une recomposition économique structurelle

Malgré la concentration de 80 % des emplois et des activités, 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.

Les 6 grands messages clés

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.

6

Le cadre de vie des centres révèle un déficit environnemental à corriger

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 désimperméabilisation, la végétalisation et l'adaptation au changement climatique) constitue ainsi un enjeu structurant pour renforcer l'attractivité résidentielle et la résilience des polarités.

Comparaison des centres : identifier la « santé » des centres -villes

1) Méthode de scoring

Une méthodologie de scoring global et quatre scorings thématiques ont été mis en place à l'aide des douze indicateurs du tableau ci-contre.

Chaque centre-ville s'est vu attribuer une note entre -2 et 2 en fonction de son positionnement par rapport aux autres centres-villes sur les différents indicateurs.

Par exemple, un centre-ville obtiendra une note de -2 sur l'indicateur végétalisation s'il fait partie des 20% ayant le taux de végétalisation le plus faible, une note de 0 s'il se situe autour de la médiane ou encore une note de 2 s'il fait partie des 20% ayant un taux de végétalisation le plus important.

Les notes des différents indicateurs se cumulent pour former une note globale et les notes thématiques.

Ainsi plus un centre-ville obtient une note basse plus il cumule de difficultés et inversement. Cette méthodologie permet ainsi de distinguer facilement les centres-villes cumulant plusieurs difficultés de ceux cumulant plusieurs atouts. En revanche les centres-villes dotés d'une note proche de zéro peuvent être soit des centres-villes n'ayant ni difficulté, ni atout spécifique soit, et c'est plus souvent le cas, des centres-villes ayant des atouts annulant la note négative de leurs difficultés.

Scoring thématique	Indicateur	Interprétation dans la méthodologie
Démographie	Densité d'habitants au km ²	Une densité faible est considérée comme signe de dévitalisation du centre ville.
	Part des habitants ayant 65 ans ou plus	Une forte proportion de personnes âgées est considérée comme signe d'un manque de dynamisme démographique.
	Taux de ménages pauvres	Un fort taux de pauvreté est signe d'une concentration de populations précaires dans le centre-ville.
Économie	Taux d'emploi par habitant de 25 à 64 ans	Un taux d'emploi fort indique une forte concentration de l'emploi, signe de bonne vitalité économique.
	Nombre de commerces de proximité par habitant	Un grand nombre de commerces qu'ils soient de proximité ou de destination indique une forte vitalité économique.
	Nombre de commerces de destination par habitant	
Habitat	Taux de logements autorisés à la construction sur le parc existant	Un taux élevé indique que le parc de logement se renouvelle et est donc moins sujet à la dégradation.
	Taux de vacance structurelle du parc privé de logements	Un taux de vacance structurelle élevé montre un marché immobilier peu attractif pouvant entraîner une dégradation précoce de l'habitat.
	Prix au m ² des appartements anciens	Un prix médian au m ² faible est considéré comme signe d'un marché immobilier peu attractif.
Cadre de vie	Taux d'établissements médicaux par habitant	Un taux élevé exprime un accès aux soins facilité.
	Taux de lieux culturels par habitant	Un taux élevé indique un dynamisme culturel.
	Part de la superficie du centre-ville végétalisée	Un taux élevé indique une présence de la nature accrue, bénéfique pour la santé et le bien être des habitants.

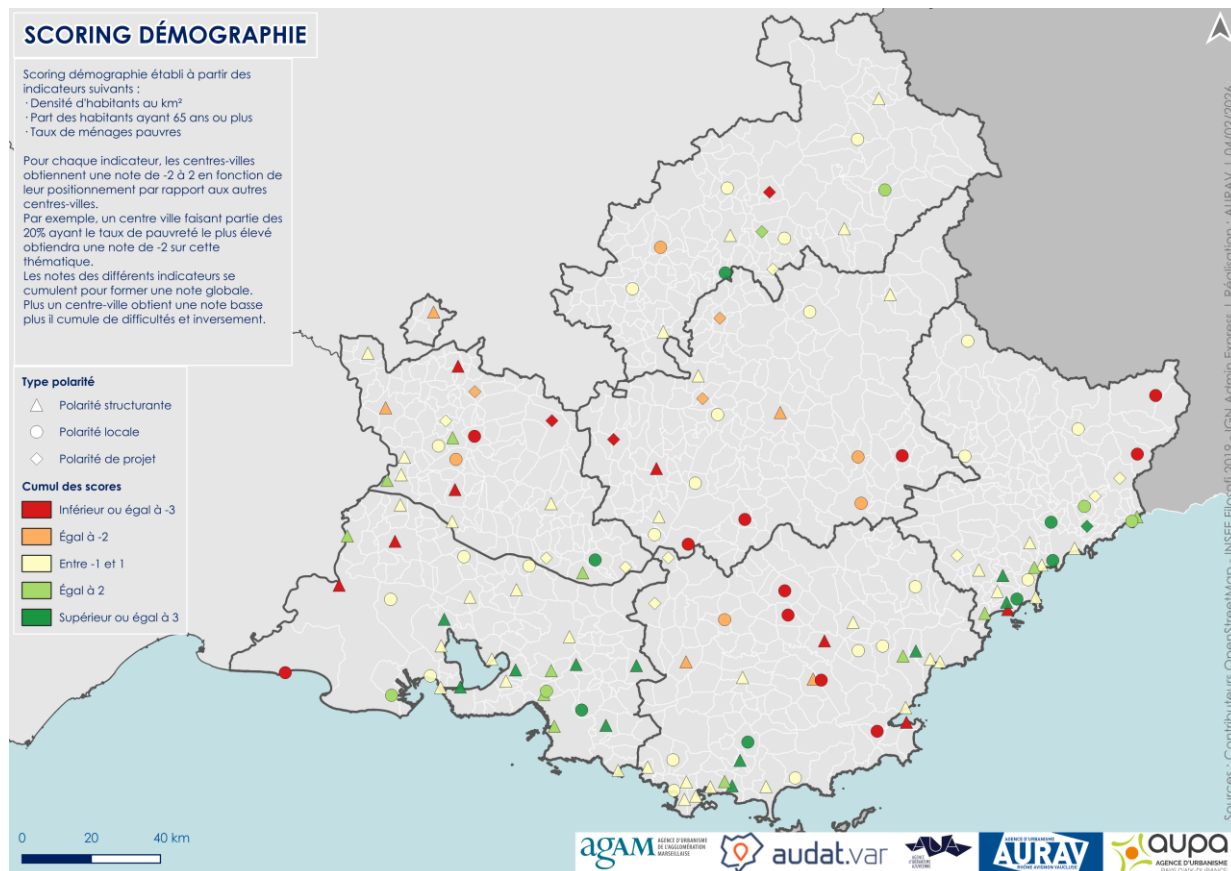
Comparaison des centres : Caractériser la « santé » des centres –villes

Méthode de scoring

Démographie

Le scoring démographie analysant la densité d'habitant, l'âge de ceux-ci et leur niveau de vie, distingue particulièrement les centres-villes ayant un fort taux de pauvreté qui se retrouvent très majoritairement dans les centres-villes ayant une note basse avec ceux étant les plus densément peuplés obtenant plus souvent une note de 3 ou plus.

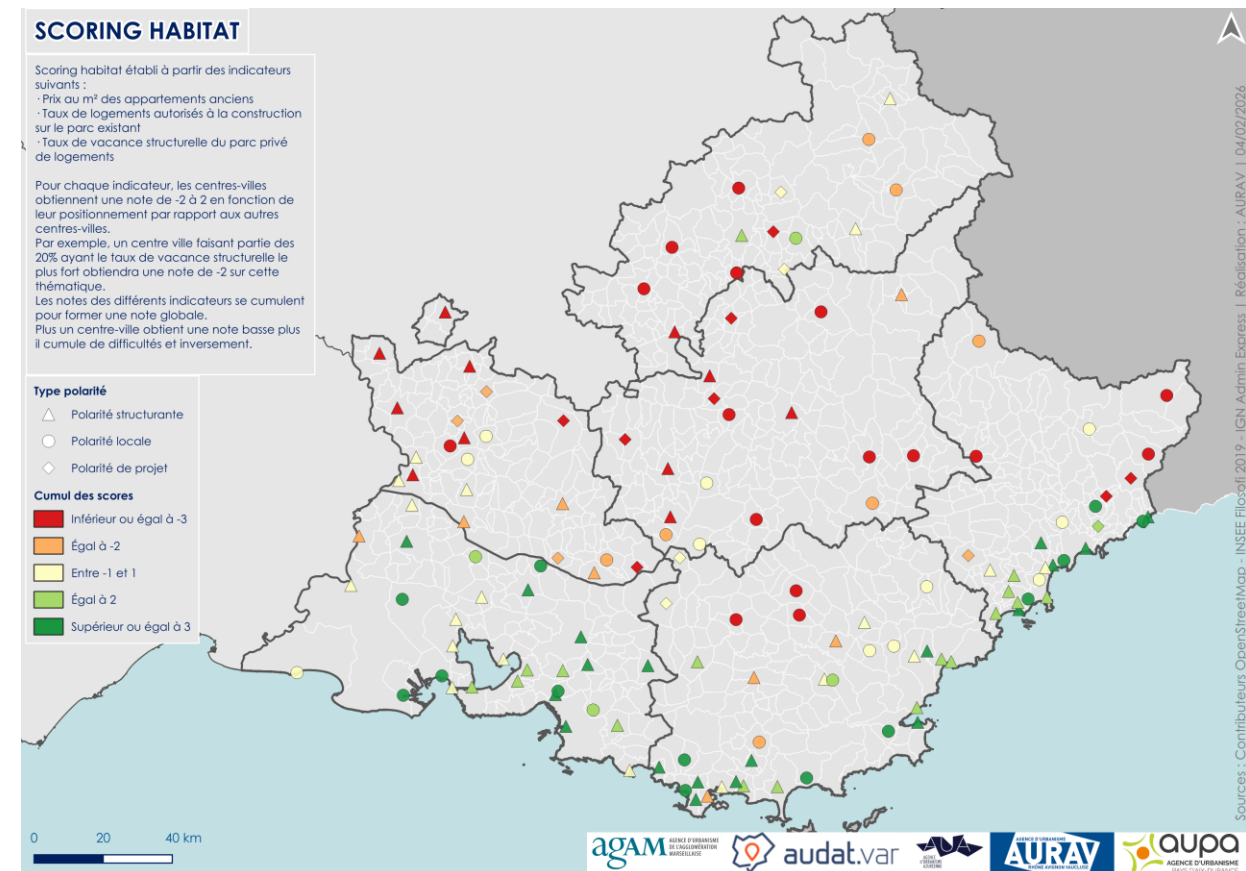
La plupart des centres-villes cumulant des indicateurs dits « positifs » se trouvent dans les **Bouches du Rhône** et dans les **Alpes Maritimes** et dans une moindre mesure **autour de Toulon**.



Habitat

Le scoring habitat (prix en m² des appartements anciens, taux de construction neuve, taux de vacance structurelle) distingue très nettement les centres-villes situés le long de la côte méditerranéenne de ceux situés dans l'arrière-pays.

En effet ces derniers cumulent très souvent des prix de vente inférieurs, une dynamique de construction neuve plus faible et un taux de vacance plus élevé que dans les centres-villes de la côte, portés par l'héliotropisme, le tourisme et l'influence des métropoles. Quelques communes de l'arrière pays comme Gap et Chorgues se distinguent toutefois grâce à leur fort taux de construction neuve dans le centre-ville.



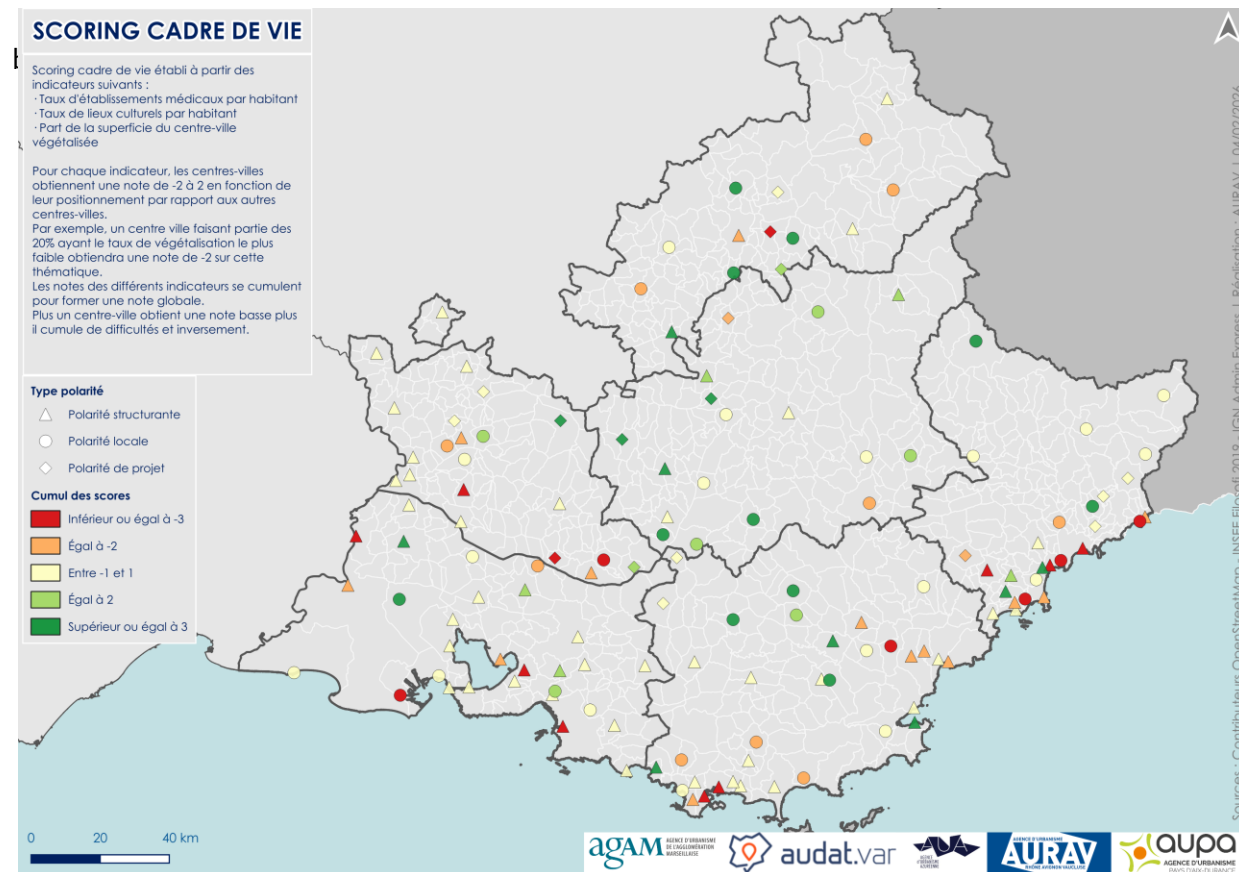
Comparaison des centres : Caractériser la « santé » des centres -villes

Méthode de scoring

Cadre de vie

L'analyse de ces indicateurs (taux de végétalisation, taux d'équipements médicaux et taux d'équipement culturels) donne un résultat relativement homogène.

Près de la moitié des centres-villes ont une note médiane, ils cumulent ainsi, à la fois des aspects négatifs et des aspects positifs. Quelques centres-villes se distinguent cependant par le cumul de plusieurs aspects négatifs, principalement sur la côte méditerranéenne et en Vaucluse. À l'inverse les quelques centres-villes qui se distinguent positivement sont situés un peu partout sur le territoire de la région avec une prédominance dans l'arrière-pays.

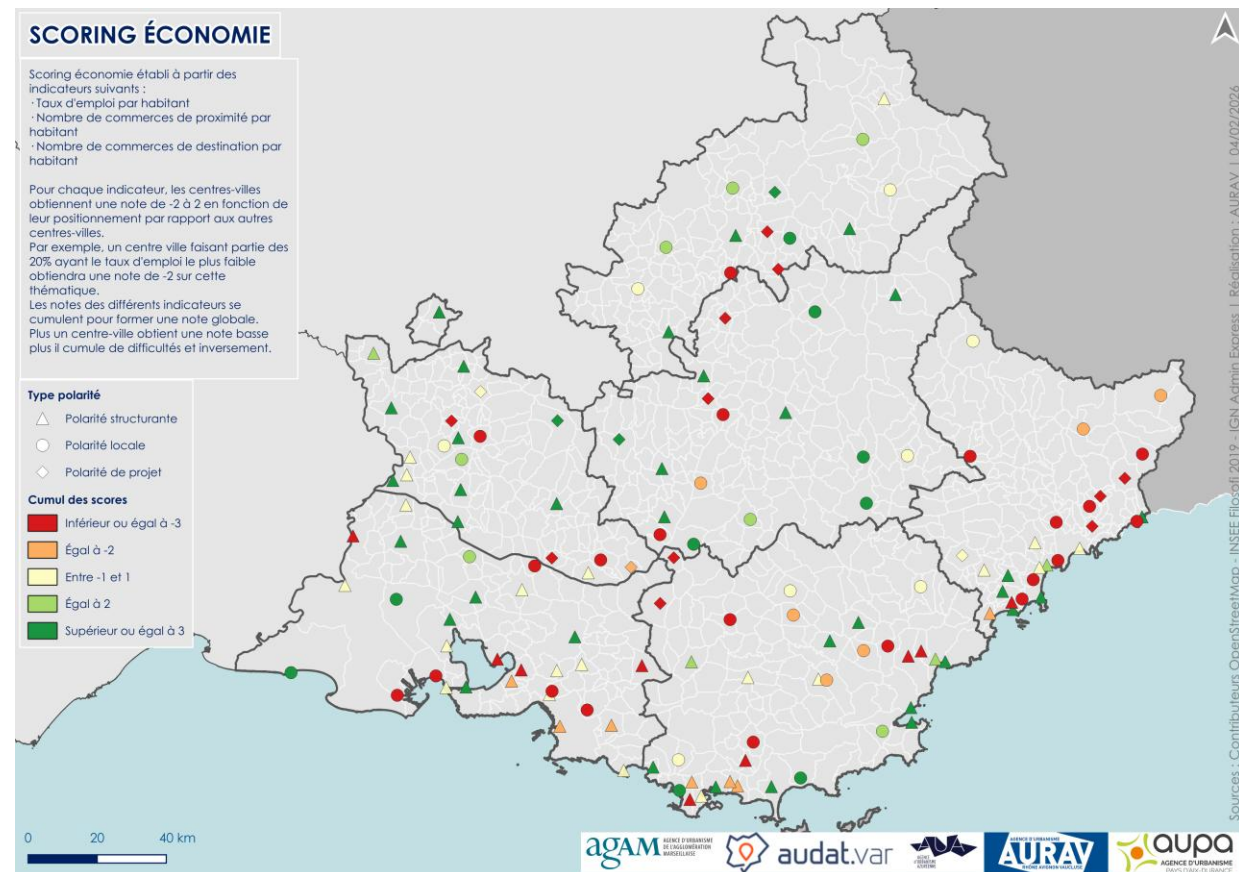


Économie

L'analyse des indicateurs économiques (concentration d'emploi, taux de commerces de proximités et de destination) montrent une significative différence de dynamisme dans les centres-villes de la région SUD.

Les centres-villes cumulant des indicateurs économiques positifs sont répartis de manière assez homogène sur le territoire en dehors des Alpes-Maritimes dont près de la moitié des centres-villes ont une note économique inférieure ou égale à -3.

Cette analyse fait peut-être ressortir plus généralement les centres-villes ayant un attrait ou un dynamisme touristique plus important.



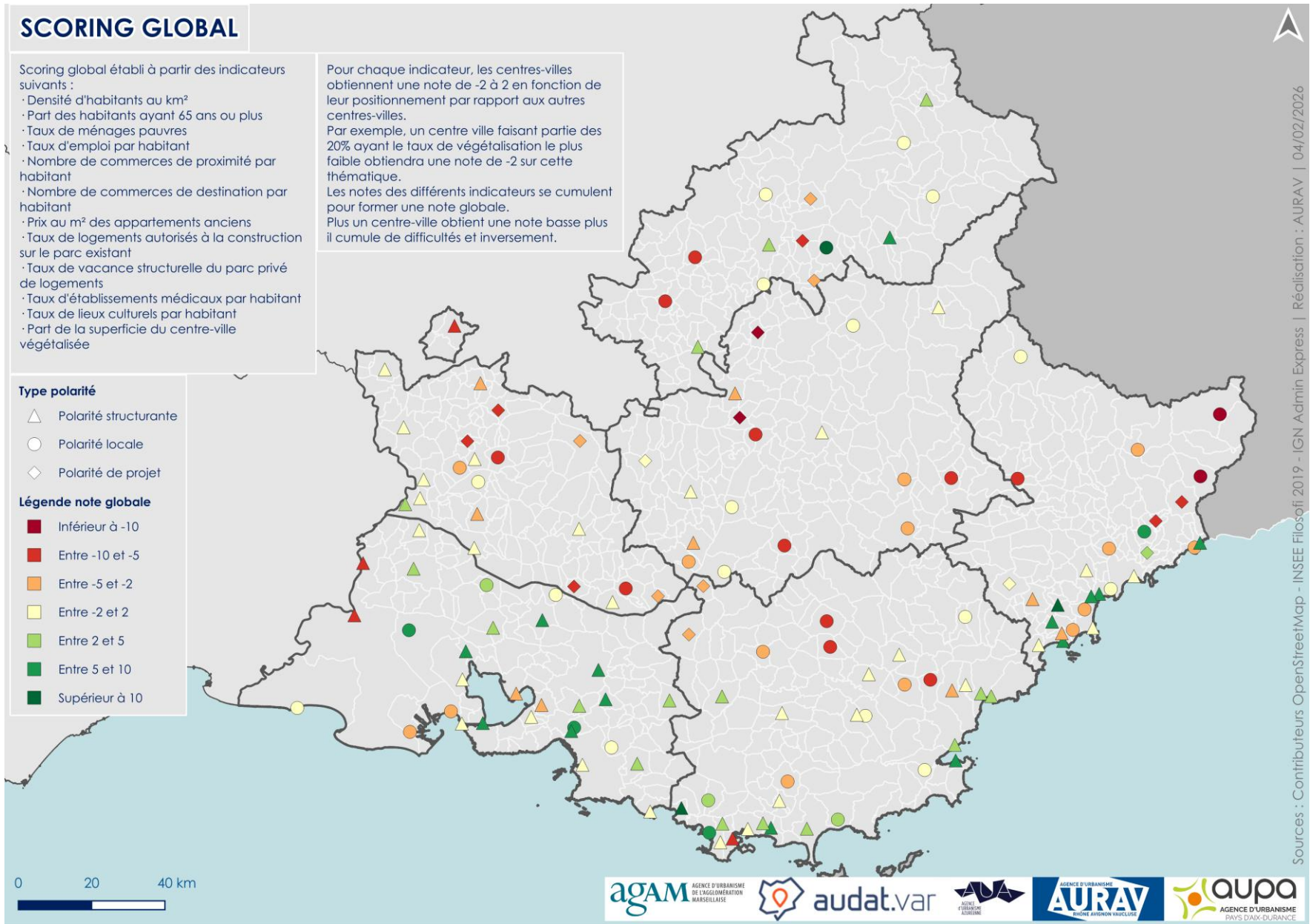
Comparaison des centres : Caractériser la « santé » des centres -villes

Méthode de scoring

Au global, ce scoring fait ressortir des situations très hétérogènes entre les 142 centres-villes de l'armature. Sans surprise ce sont les centres-villes situés dans les zones les plus urbaines, dans les Bouches du Rhône et le long de la côte méditerranéenne qui se distinguent par des indicateurs globalement plus positifs. À l'inverse les centres-villes les plus isolés sont plus souvent ceux ayant un cumul de notes égal ou inférieur à -5.

Quatre centres-villes ont un score cumulé inférieur ou égal à -10: Breil-sur-Roya, Peipin, Tende et La-Motte-du-Caire. Inversement quatre centres-villes ont une note générale supérieure ou égale à 10 : Chorges, Saint-Martin-de-Crau, Saint-Cyr-sur-Mer et Valbonne.

Ce scoring global permet également de distinguer certains centres-villes en fonctions d'autres paramètres croisés. Par exemple, 12 centres-villes de l'armature* ressortent comme ayant un taux de pauvreté plus élevé que 60% de l'ensemble d'entre eux tout en ayant des prix de l'immobilier ancien également plus élevé que 60% des centres-villes.



* Marseille, Vallauris, Arles, Vence, Cannes, Fréjus, Ollioules, L'Isle-sur-la-Sorgue, Cogolin Saint-Rémy de Provence, Fayence et les Saintes-Maries-de-la-Mer

Méthode : Caractériser les centres entre forces et faiblesses

2) Analyse en composante principale (ACP) et Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)

Dans un premier temps, des variables non corrélées entre elles ont été sélectionnées à partir de l'analyse de la matrice de corrélation. Afin de permettre leur intégration dans une Analyse en Composantes Principales (ACP), ces variables ont été transformées en ratios.

À l'issue de l'ACP, les variables sont représentées par cinq dimensions. Parmi celles-ci, les deux premières dimensions sont celles qui expliquent le mieux la variance globale des variables étudiées.

Sur la base de ces deux dimensions, une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) a été réalisée. Cette méthode permet de regrouper les individus en classes homogènes : les individus appartenant à une même classe présentent des caractéristiques similaires, tandis que les classes sont différenciées de manière à maximiser leur dissimilarité. Chaque groupe est caractérisé par les valeurs de certaines variables, précisées dans la légende de la carte (diapositive suivante). D'un point de vue statistique, le nombre de classes pertinent est de trois ou six. Le choix du nombre de classes doit donc être justifié. Pour des raisons de lisibilité et de compréhension, une classification en trois classes a été retenue.

Le recours à une ACP couplée à une CAH permet ainsi d'établir une typologie simplifiée des différents centres-villes. Cette approche permet également d'analyser la situation des centres-villes bénéficiant d'un dispositif ACV ou PVD.

Enfin, un point d'attention doit être souligné : un centre-ville rattaché à un groupe donné ne présente pas nécessairement l'ensemble des caractéristiques associées à ce groupe. Les caractéristiques doivent donc être interprétées selon une logique de « et/ou ». La présence d'au moins une des caractéristiques définissant un groupe suffit à l'appartenance d'un centre-ville à ce groupe.

Nombre de commerce de proximité par habitant	Un grand nombre de commerce de proximité par habitant indique une forte vitalité économique
Nombre d'établissements culturel par habitant	Un grand nombre d'établissements culturels par habitants indique un dynamisme culturel
Nombre d'établissements de santé par habitant	Un grand nombre d'établissements de santé par habitant indique un accès aux soins facilité
Part des jeunes dans la population	Une part importante de jeunes dans la population indique un dynamisme démographique
Part des ménages pauvres	Une part importante de ménages pauvres indique une forte concentration de population précaire dans le centre-ville
Logements autorisés entre 2019 et 2023	Un taux élevé indique que le parc de logement se renouvelle et est donc moins sujet à la dégradation
Taux de vacance structurelle	Un taux de vacance structurelle élevé indique un marché immobilier peu attrayant pouvant entraîner une dégradation précoce de l'habitat



Centres-villes dynamiques	Centres-villes de petites communes avec une forte proportion d'équipements	Centres-villes en développement
<ul style="list-style-type: none"> - Dynamisme de construction - Peu de poches de pauvreté - Marché immobilier attrayant 	<ul style="list-style-type: none"> - Forte vitalité économique - Dynamisme culturel - Accès aux soins facilité - Marché immobilier peu attrayant 	<ul style="list-style-type: none"> - Dynamisme démographique - Poches de pauvreté - Accès aux soins difficile - Faible vitalité économique

Vers une nouvelle typologie des centres

3 grands types de centres-villes :

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 du Sud. 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-villes de petites communes avec une forte proportion d'équipements :

Ils correspondent pour la plupart aux communes rurales. Ce sont des centres-villes avec une forte proportion d'équipements et/ou une forte proportion de vacance et/ou une faible part de jeunes dans la population.

Exemples : Veynes, Aups, Annot, Seyne, Larnage-Montéglin, Saint-Rémy-de-Provence, Manosque, Sault ...

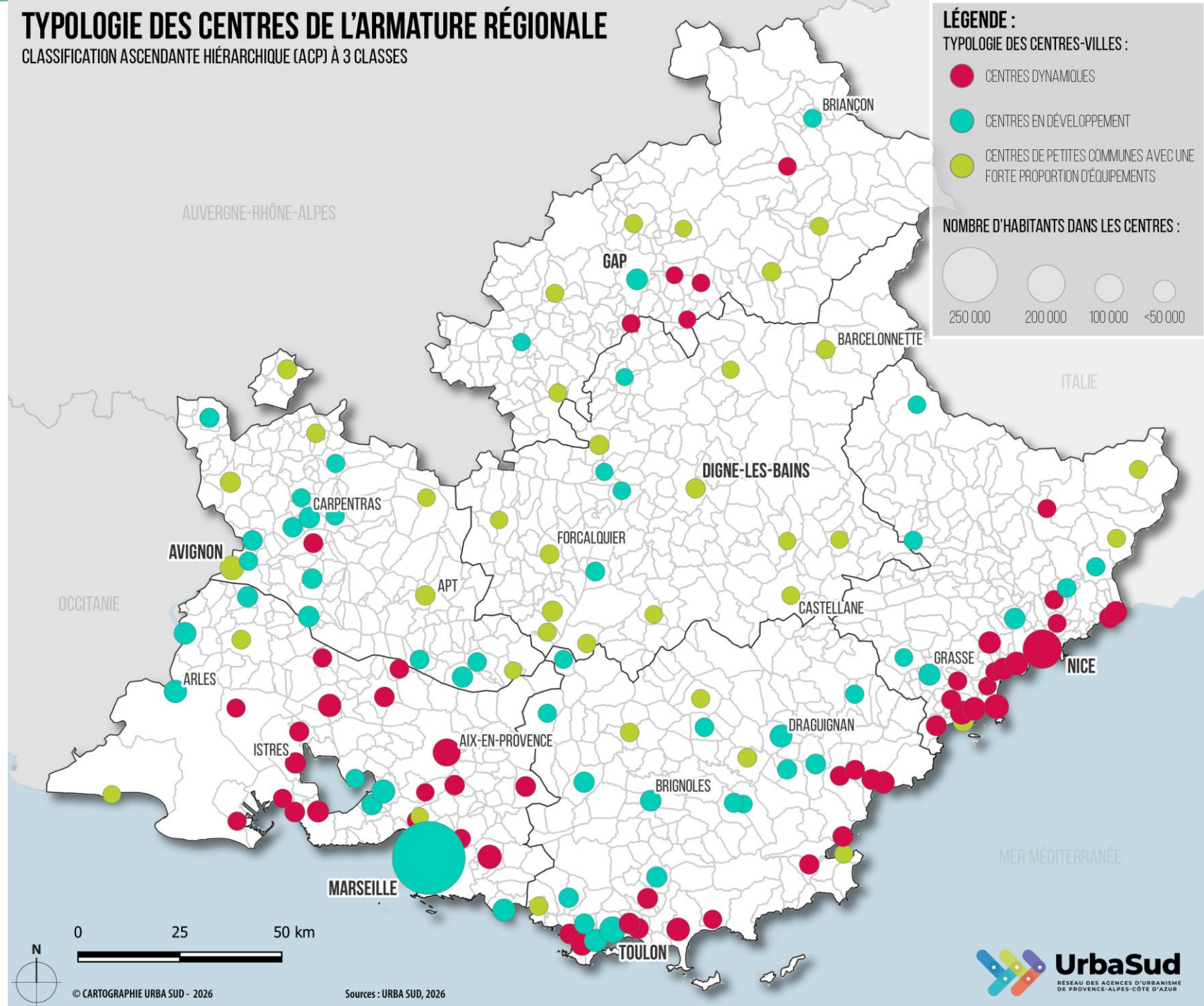
A noter :

les centres-villes ACV appartiennent majoritairement à la catégorie des centres villes « à renforcer ».

Concernant les dispositifs PVD, environ 25% sont « dynamiques ». Les 75% restants sont équitablement répartis dans les autres catégories (« à renforcer » et « à vocation économique et culturelle »).

TYPLOGIE DES CENTRES DE L'ARMATURE RÉGIONALE

CLASSIFICATION ASCENDANTE HIÉRARCHIQUE (ACP) À 3 CLASSES



Annexes



Communes de l'armature régional des centres

04 - HAUTES-ALPES

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
<i>Briançon</i>				
<i>Chorges</i>				
<i>Embrun</i>				
<i>Espinasses</i>				
<i>Gap</i>				
<i>Guillestre</i>				
<i>La Bâtie-Neuve</i>				
<i>Laragne-Montéglin</i>				
<i>L'Argentière-la-Bessée</i>				
<i>Saint-Bonnet-en-Champsaur</i>				
<i>Saint-Jean-Saint-Nicolas</i>				
<i>Serres</i>				
<i>Tallard</i>				
<i>Veynes</i>				

05 - ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
<i>Annot</i>				
<i>Banon</i>				
<i>Barcelonnette</i>				
<i>Castellane</i>				
<i>Château-Arnoux-Saint-Auban</i>				
<i>Digne-les-Bains</i>				
<i>Forcalquier</i>				
<i>Gréoux-les-Bains</i>				
<i>La Motte-du-Caire</i>				
<i>Manosque</i>				
<i>Oraison</i>				
<i>Peipin</i>				
<i>Riez</i>				
<i>Saint-André-les-Alpes</i>				
<i>Sainte-Tulle</i>				
<i>Seyne</i>				
<i>Sisteron</i>				

Communes de l'armature régional des centres

06 - ALPES-MARITIMES

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
Antibes				
Biot				
Breil-sur-Roya				
Cagnes-sur-Mer				
Cannes				
Carros				
Contes				
Drap				
Grasse				
Le Cannet				
L'Escarène				
Menton				
Mougins				
Nice				
Puget-Théniers				
Roquebillière				
Roquebillière				
Roquebrune-Cap-Martin				
Saint-Étienne-de-Tinée				
Saint-Laurent-du-Var				
Saint-Vallier-de-Thiery				
Sospel				
Tende				
Valbonne				
Vallauris				
Vence				
Villeneuve-Loubet				

13 - BOUCHES-DU-RHÔNE

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
Aix-en-Provence				
Allauch				
Arles				
Aubagne				
Berre-l'Étang				
Cabriès				
Châteaurenard				
Fos-sur-Mer				
Gardanne				
Istres				
La Ciotat				
La Roque-d'Anthéron				
Lambesc				
Les Pennes-Mirabeau				
Marignane				
Marseille				
Martigues				
Miramas				
Port-de-Bouc				
Port-Saint-Louis-du-Rhône				
Saintes-Maries-de-la-Mer				
Saint-Martin-de-Crau				
Saint-Rémy-de-Provence				
Salon-de-Provence				
Sénas				
Septèmes-les-Vallons				
Tarascon				
Trets				
Vitrolles				

Communes de l'armature régional des centres

83 - VAR

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
<i>Aups</i>				
<i>Barjols</i>				
<i>Brignoles</i>				
<i>Cogolin</i>				
<i>Cuers</i>				
<i>Draguignan</i>				
<i>Fayence</i>				
<i>Fréjus</i>				
<i>Hyères</i>				
<i>La Garde</i>				
<i>La Londe-les-Maures</i>				
<i>La Seyne-sur-Mer</i>				
<i>La Valette-du-Var</i>				
<i>Le Beausset</i>				
<i>Le Cannet-des-Maures</i>				
<i>Le Luc</i>				
<i>Le Muy</i>				
<i>Les Arcs</i>				
<i>Lorgues</i>				
<i>Ollioules</i>				

<i>Puget-sur-Argens</i>				
<i>Rians</i>				
<i>Roquebrune-sur-Argens</i>				
<i>Saint-Cyr-sur-Mer</i>				
<i>Sainte-Maxime</i>				
<i>Saint-Maximin-la-Sainte-Baume</i>				
<i>Saint-Raphaël</i>				
<i>Saint-Tropez</i>				
<i>Salernes</i>				
<i>Sanary-sur-Mer</i>				
<i>Six-Fours-les-Plages</i>				
<i>Solliès-Pont</i>				
<i>Toulon</i>				
<i>Vinon-sur-Verdon</i>				

Communes de l'armature régional des centres

84 - VAUCLUSE

Nom de la commune	FNAU	SRADDET	ACV	PVD
<i>Apt</i>				
<i>Aubignan</i>				
<i>Avignon</i>				
<i>Bollène</i>				
<i>Cadenet</i>				
<i>Carpentras</i>				
<i>Cavaillon</i>				
<i>La Tour-d'Aigues</i>				
<i>Le Pontet</i>				
<i>L'Isle-sur-la-Sorgue</i>				
<i>Malaucène</i>				
<i>Mazan</i>				
<i>Mirabeau</i>				
<i>Monteux</i>				
<i>Orange</i>				
<i>Pernes-les-Fontaines</i>				
<i>Pertuis</i>				
<i>Sault</i>				
<i>Sorgues</i>				
<i>Vaison-la-Romaine</i>				
<i>Valréas</i>				

Observatoire régional des centres

Un dispositif partenarial SGAR – Région – Agences d'urbanisme

Une étude inter-agence réalisée par :

AUPA : Verre Ludovic, Shayer Théo, Voisin Jules

AURAV : Faure Pierre-Baptiste, Marie Bielaczek

AUA : Deleurme Arnaud, Naghmouchi Bryan

AUDAT : Granjean Sébastien, Jiang Kevin

AGAM : Rousselot-Emard Peggy