



Méthodologie des fiches d'analyse

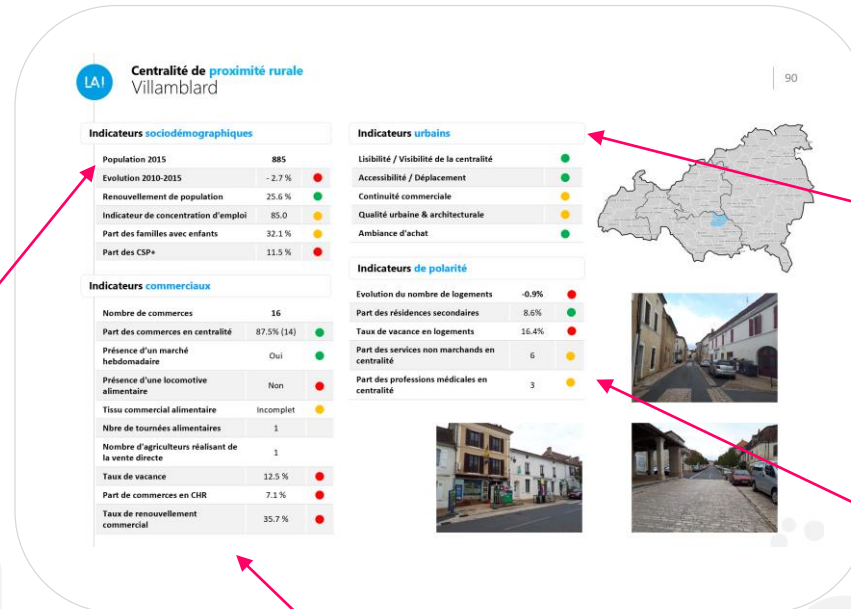
*Lot 1 – Commercialité des
centres*

Une fiche d'analyse construite autour de **25 indicateurs** permettant de bénéficier d'une matrice synthétique pour évaluer la position et l'attractivité de chacune des centralités du territoire. Ces indicateurs sont ventilés dans quatre thèmes : sociodémographiques, commerciaux, urbains et de polarité.

5

Indicateurs sociodémographiques

Ils permettent d'identifier la dynamique démographique du territoire puis de comprendre la structuration de la population.



5

Indicateurs urbains

Ils analysent la praticité de la centralité et le niveau d'attractivité de l'espace public. De même, ils posent un regard objectif sur l'architecture du cœur de ville ou de quartier.

5

Indicateurs de polarité

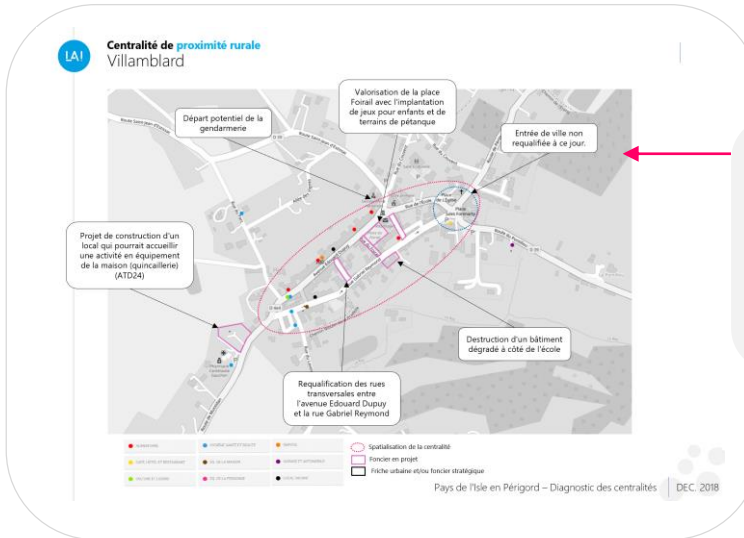
Ils mettent en évidence les facteurs de centralité, autres que le commerce. Soit, les équipements de santé et les équipements non-marchands. Des équipements créateurs de flux qui favorisent la fréquentation des commerces et confèrent à la centralité une mixité fonctionnelle.

10

Indicateurs commerciaux

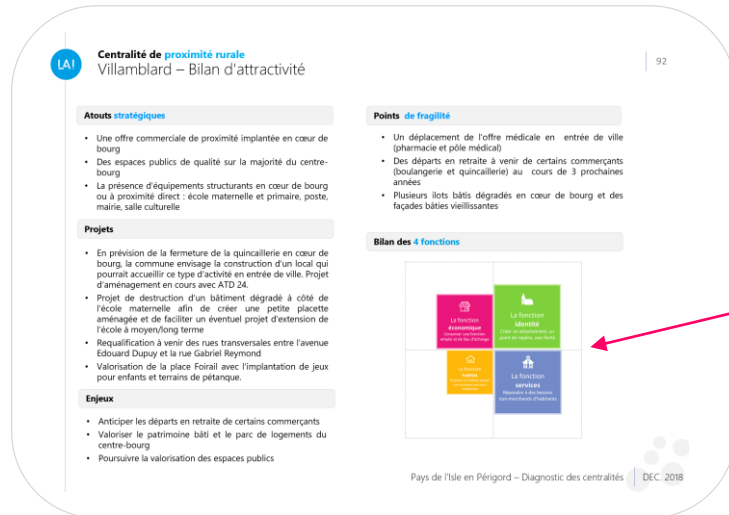
Ils renseignent le niveau et la composition de l'activité commerciale en offre traditionnelle et en moyennes et grandes surfaces. L'analyse permet d'identifier les secteurs qui fonctionnent et ceux qui déclinent mais également d'anticiper les potentielles mutations.

Une matrice d'analyse de 26 indicateurs complétée par une **analyse spatiale** de l'organisation de chaque centralité permettant d'illustrer la spatialisation de l'offre commerciale mais également d'identifier les principaux enjeux urbains de la centralité.



A
Cartographie de la centralité
 Une cartographie de la centralité identifiée avec une géolocalisation des commerces par secteur d'activité puis une identification des principaux enjeux spatiaux.

Un **bilan d'attractivité** avec l'identification des atouts stratégiques et points de fragilité de chaque centralité. Leur formulation permet d'identifier les enjeux principaux qui orienteront les propositions pour la phase suivante.



B
Evaluation des 4 fonctions de la centralité
 Une évaluation des 4 fonctions de la centralité permettant d'identifier les fonctions où ils semblent prioritaires d'agir pour conforter le rôle de la centralité à l'échelle de son territoire.

Indicateurs	Les critères d'analyse	Évaluation	Source
Population 2015	Population totale à l'échelle de la commune en 2015		INSEE 2018
Évolution de la population entre 2010-2015	Évolution de la population en % depuis 2010	Ratio permettant de mettre en évidence le niveau de croissance des potentiels de commerces.	INSEE 2018
Renouvellement de la population	Part des habitants résidant sur le territoire (de la commune) depuis moins de 5 ans.	Ratio mettant en évidence la part de nouveaux consommateurs sur le territoire. Ratio moyen à 25%. Plus le ratio est élevé plus le niveau d'attractivité de la centralité doit être élevé afin de capter ces consommateurs.	INSEE 2018
Indicateur de concentration d'emploi	Rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.	Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire notamment auprès des actifs résidant sur une autre commune mais pouvant néanmoins sur les commerces de proximité.	INSEE 2018
Part des familles avec enfants	Part des familles avec enfants (couple avec enfant et famille monoparentale) par rapport à la population totale communale	Ratio permettant de juger l'attractivité de la commune sur les familles avec enfants. Un ratio supérieure à 40% indique une forte attractivité du territoire sur ce type de ménage.	INSEE 2018
Part des CSP+	Part des catégories socio-professionnelles supérieures du territoire (Chefs d'entreprises, artisans, commerçants, cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires) sur le nombre d'actifs (15-64 ans).	Ratio permettant de traduire le niveau de vie des habitants du territoire et leur capacité à consommer sur les commerces de proximité. Un ratio supérieur à 40% indique une forte polarisation du territoire sur ces catégories socio-professionnelles.	INSEE 2018

Indicateurs	Les critères d'analyse	Évaluation	Source
Nombre de commerces	Il s'agit du nombre de commerces recensés à l'échelle de la commune en question.		Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Part des commerces en centralité	Rapport entre le nombre de commerce en centralité et le total de commerce de la commune.	Ratio permettant de mesurer l'impact et le poids de la centralité. Ratio moyen à 60%. En dessous la centralité manque d'impact et se situe en zone fragile. Un faible taux peut également traduire l'existence d'une zone commerciale sur le territoire communale.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Présence d'un marché	Indicateur indiquant l'existence ou non d'un ou plusieurs marchés hebdomadaire sur la centralité.	Indicateur permettant d'identifier si la centralité bénéficie ou non de l'attractivité d'un marché	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Présence d'une locomotive alimentaire	Indicateur indiquant l'existence ou non d'une ou plusieurs locomotives alimentaires sur la centralité (avec le nombre de m ² qu'elle(s) représente(nt).	Indicateur permettant d'identifier si la centralité bénéficie ou non de l'attractivité commerciale d'une locomotive alimentaire.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Tissu commercial alimentaire	Indicateur témoignant de la structuration commerciale alimentaire de la centralité et de sa capacité à répondre aux besoins quotidiens des habitants.	Tissu complet : Présence d'un supermarché ou de 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie. Tissu commercial incomplet : 1 ou 2 des commerces de base Tissu commercial limité : Présence d'un ou plusieurs café ou restaurant Tissu commercial inexistant : aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018

Indicateurs	Les critères d'analyse	Évaluation	Source
Nombre de tournées alimentaires	Nombre de tournées alimentaires recensées sur le centre-bourg ou centre-ville		Questionnaires envoyés aux communes (Novembre 2018)
Nombre d'agriculteur réalisant de la vente directe	Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe sur le territoire communale		Questionnaires envoyés aux communes (Novembre 2018)
Taux de vacance	Rapport entre le nombre de cellules commerciales vides et le nombre total de cellules commerciales en centralité.	Ce ratio permet de mesurer le niveau d'effet de masse et de continuité commercial. Le ratio moyen se situe entre 8 et 10%.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Part des commerces en CHR	Part des commerces de convivialité dans le nombre global de commerces à l'échelle de la centralité.	Ratio permettant d'apprécier la dynamique de convivialité de la centralité. Un taux supérieure à 20% témoigne d'une convivialité attractive sur la centralité.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018
Taux de renouvellement commercial	Part des commerces implantés sur la centralité depuis moins de 5 ans.	Ce taux est généralement compris entre 20 et 30%. Au dessus la rotation est trop forte signe d'instabilité. En dessous, la centralité est peu attractive pour des nouveaux investisseurs.	Fichier CCI Octobre 2018 + Repérage terrain Novembre 2018

Indicateurs	Les critères d'analyse	Évaluation	Source
Lisibilité & visibilité de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> • Signalétique de centre-bourg • Concentration de l'offre commerciale • Flux routiers • Circulation apaisée 	Visibilité de la centralité commerciale depuis les axes de flux, appel visuel vers le cœur commerçant, maîtrise des vitesses de déplacement.	Repérage terrain en Novembre 2018
Accessibilité & déplacements	<ul style="list-style-type: none"> • Largeur des trottoirs • Bande ou pistes cyclables • Sens de circulation • Conflit d'usage 	La sécurisation et la qualité des cheminements piétons et vélos, la qualité de la voirie, l'intermodalité de la centralité, la gestion des sens de circulation, la qualité de l'offre en stationnement.	Repérage terrain en Novembre 2018
Continuité commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition de l'offre commerciale sur le centre-ville ou centre-bourg • Interaction entre les commerces 	Effet de masse ou diffusion du linéaire commerciale, existence de rupture urbaine et commerciale, vacance commerciale.	Repérage terrain en Novembre 2018
Qualité urbaine & architecture	<ul style="list-style-type: none"> • Niveau d'aménagement des espaces publics • Présence du végétal et du mobilier • Qualité des façades bâties 	Qualité des espaces publics et du bâti en centralité, végétalisation des espaces, mobilier urbain qualitatif.	Repérage terrain en Novembre 2018
Ambiance d'achat	<ul style="list-style-type: none"> • Niveau d'attractivité des façades commerciales (qualité des matériaux, intégration de l'enseigne,...) • Qualité du parcours marchand 	Traitement visuel des enseignes et façades commerciales et qualité du parcours marchand	Repérage terrain en Novembre 2018

Indicateurs	Les critères d'analyse	Évaluation	
Évolution du nombre de logements	Évolution du nombre de logements entre 2009 et 2014 à l'échelle de la commune.	Ratio permettant de mettre en évidence la dynamique de construction et de création de nouveaux logements témoignant d'une capacité à attirer de nouveaux ménages.	INSEE 2018
Part des résidences secondaires	La part des logements secondaires rapporté au nombre de logement total sur la commune.	Il indique le niveau d'attractivité et expose le potentiel de résidents et consommateurs supplémentaire sur la commune.	INSEE 2018
Taux de vacance en logements	La part des logements vacants rapporté au nombre de logement total sur la commune.	Il indique le niveau d'adaptation et d'attractivité des logements du territoire. Un taux inférieure à 5% témoigne d'un marché de l'immobilier tendu.	INSEE 2018
Nombre de services non marchands en centralité	Recensement des équipements non marchands implantés sur la centralité ou à proximité directe (services publics, équipements scolaires, culturels, sportifs, etc).	Il permet d'apprécier la mixité fonctionnelle de la centralité et ainsi sa capacité à capter des flux au quotidien.	Repérage terrain en Novembre 2018
Nombre de professions médicales en centralité	Nombre de professionnels de santé implantés en cœur de ville.	Il permet également d'apprécier la mixité fonctionnelle de la centralité liée à la présence de professions médicales et ainsi sa capacité à capter des flux au quotidien.	Repérage terrain en Novembre 2018