

Le centre historique de Laon

Objectiver la trajectoire du quartier pour éclairer les devenirs possibles



Mai 2019

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Le centre historique de Laon

Objectiver la trajectoire du quartier pour éclairer les devenirs possibles

Historique des versions du document

| Version | Date | Commentaire |
|---------|----------|--|
| 1 | 26/04/19 | Transmise au PUCA et à la DDT de l'Aisne |
| 2 | 06/05/19 | Validée par la maîtrise d'ouvrage |

Affaire suivie par

| |
|---|
| Pascale Bédu – Département DATHA – Groupe DUHL |
| Tél. : 03.20.49.62.90 |
| Courriel : pascale.bedu@cerema.fr |
| 44Ter Rue Jean Bart, CS 20275 59019 LILLE Cedex |

Références : Numéro d'affaire - C16NR0336

Ont contribué à cette étude :

Pascale Bédu : copilotage, production du matériau statistique, rencontre des acteurs, rédaction du rapport
Olivier Dupré : copilotage et rédaction du rapport
Bruno Morvan : extraction des données Filocom
Antoine Herman : extraction des données DV3F
Florian Leclerc : production du matériau statistiques
Sylvain Guerrini : relecture qualité interne

Résumé de l'étude :

La ville de Laon et plus particulièrement son centre historique témoigne, comme nombre de villes moyennes, d'une dévitalisation marquée par un déclin démographique, une dégradation du parc de logements anciens, une vacance commerciale et du parc de logements... Ces difficultés, qui s'inscrivent dans un contexte spécifique du fait notamment de la géographie de la ville médiévale (en ville haute) et de son patrimoine historique exceptionnel, sont aujourd'hui au centre du plan national "Action Cœur de Ville".

Dans ce contexte, la DDT de l'Aisne a confié au Cerema une étude qui objective la trajectoire du quartier historique et qui éclaire les devenir possibles. Dans le même temps le PUCA a exprimé son intérêt pour un travail comparatif de plusieurs villes moyennes. Les dynamiques de la ville haute de Laon sont ainsi comparées à celles des centres anciens de Saint-Omer, Périgueux, Cahors, Rochefort, Villefranche-de-Rouergue et Dole.

Après une première partie qui reprend les éléments de méthode et une présentation de Laon et des villes de comparaison, le document apporte des éléments statistiques doublement comparatifs (ville haute par rapport à la ville basse, centre historique de Laon par rapport aux autres centres historiques étudiés) sur les thématiques suivantes : démographie, socio-économique, parc de logement, vacance, mal-logement, accueil des ménages à revenus modestes, marché immobilier, commerces, emploi et services, fiscalité. Ce travail d'objectivation statistique est enrichi par des entretiens auprès d'acteurs Laonnois (collectivité, bailleurs, professionnels de l'immobilier, du tourisme et du patrimoine).

Au-delà d'incontestables invariants (dominante d'un parc collectif, de la dominante locative du parc privé, d'une densité commerciale et de services supérieure à celle du reste de la ville, diminution de la part des propriétaires locaux parmi les bailleurs privés personnes physiques, revenus croissants pour les propriétaires occupants emménagés récemment...), l'étude révèle une variété de trajectoires. Ainsi, loin d'une situation où les mêmes politiques définies nationalement auraient vocation à s'appliquer quasi uniformément et à produire les mêmes effets, nos travaux révèlent au contraire la nécessité d'une adaptation « sur-mesure » des programmes nationaux et en particulier du programme Action Cœur de Ville, dans la définition du projet de territoire en amont de sa mise en œuvre opérationnelle. La conclusion du rapport s'efforce d'éclairer les devenir possibles du centre historique de Laon et d'identifier les enjeux de revitalisation.

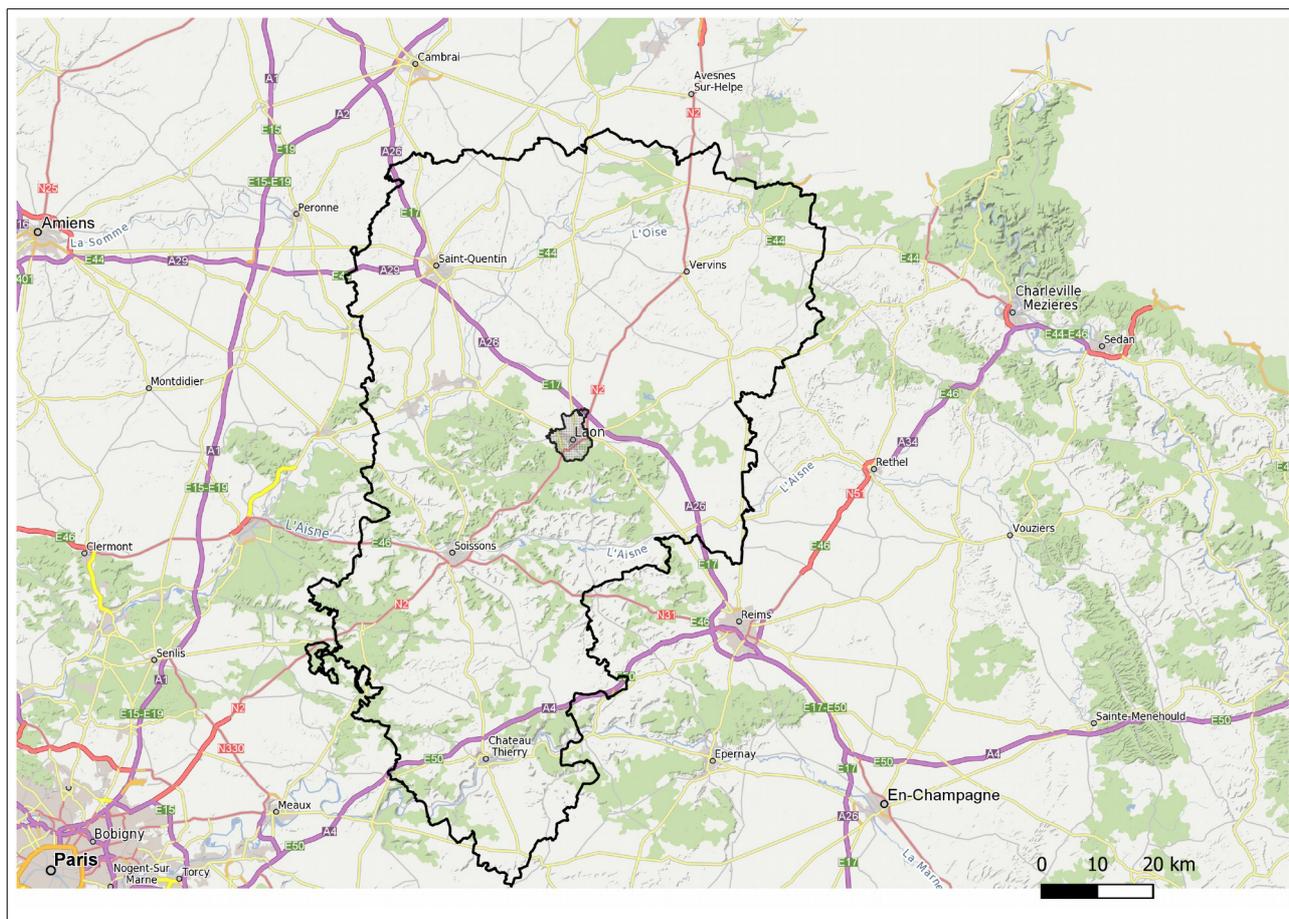
SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION..... | 4 |
| Contexte, problématique, objectifs et finalités..... | 5 |
| Éléments de méthode..... | 9 |
| Données de cadrage..... | 12 |
| LA TRAJECTOIRE COMPARÉE DE LA VILLE HAUTE DE LAON..... | 14 |
| Démographie..... | 15 |
| Socio-économie..... | 20 |
| Le parc de logement..... | 27 |
| Vacance du parc de logement..... | 33 |
| Mal-logement..... | 36 |
| Accueil des ménages à revenus modestes..... | 37 |
| Marché immobilier..... | 39 |
| Commerce, emplois et services..... | 41 |
| Fiscalité..... | 43 |
| L'ÉCLAIRAGE COMPLÉMENTAIRE DES ACTEURS LOCAUX..... | 45 |
| CONCLUSION..... | 50 |
| Des trajectoires contrastées..... | 51 |
| Quels devenir possibles pour la ville haute ?..... | 52 |
| Des prolongements possibles..... | 55 |
| ANNEXES..... | 56 |
| Annexe 1 – Bases de données utilisées..... | 57 |
| Annexe 2 – exemple de comparaison de périmètres statistiques : Laon et Chalon-sur-Saône..... | 58 |
| Annexe 3 – Types et déterminants de la vacance de logement..... | 60 |
| Annexe 4 – Synthèse des enseignements sur les villes étudiées..... | 62 |
| Bibliographie..... | 66 |

Introduction

Contexte, problématique, objectifs et finalités

Laon, un centre historique perçu comme en difficulté en dépit d'un patrimoine remarquable



Située à 140 km au nord-est de Paris, la ville de Laon est la préfecture du département de l'Aisne, en région Hauts-de-France. Elle bénéficie d'une situation centrale dans son département.

La ville de Laon fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Laon créée en 1992. L'aire urbaine de Laon comprend 75 communes et 52 575 habitants en 2016.

Située à 75 km de Reims, elle fait partie de « l'archipel métropolitain » Rémois, pôle de rayonnement important.

La ville de Laon bénéficie d'un relief très particulier puisqu'elle se situe sur une butte témoin culminant à 183 mètres. Occupée dès l'époque gauloise, la butte de Laon constitue un bel exemple de site défensif. Laon devient le siège d'un évêché dès le début du VI^e siècle. La cité est aussi un lieu de pouvoir politique où demeurent des derniers rois Carolingiens entre le VIII^e et le X^e siècle.

Dès la fin du XI^e siècle la ville de Laon connaît un développement important avec une intense activité d'édification et de reconstruction. On retrouve cet héritage du Moyen Âge dans les ruelles sinueuses de la ville haute.

À la Révolution Française, devenue Préfecture de l'Aisne, Laon se dote de bâtiments publics, élargit et redessine le tracé de ces rues médiévales et des abruptes rampes d'accès à la ville haute. La ville telle qu'on la connaît aujourd'hui date pour l'essentiel du XIX^e siècle. Le château royal est remplacé par l'hôtel de ville et de nombreux bâtiments sont édifiés vers la fin des années 1800.



Carte postale d'une gravure de Laon au XVII^e siècle



De gauche à droite et de haut en bas : La porte des Chenizelles, remparts XIIe siècle / Vue sur les remparts et la porte d'Ardon, XIVe siècle / Église Saint-Martin / Mairie de Laon (crédits photos Cerema)

Avec l'arrivée des chemins de fer en 1857 et l'ouverture de la gare, la ville basse se développe et amorce une importante extension urbaine. Une activité économique densifie le tissu urbain. Une ville basse se développe au pied du noyau ancien. Les vocations scolaires et militaires de la ville sont renforcées par la construction de nouveaux bâtiments. Laon est touchée par les occupations de 1870, la première guerre mondiale et par les bombardements de 1944.

Le cœur historique reste cependant relativement préservé des destructions contrairement à la ville basse qui est fortement touchée par la seconde guerre mondiale. C'est surtout dans l'après-guerre que les faubourgs se développent au pied de la butte et que de nouveaux quartiers sont créés.

La ville connaît un phénomène de périurbanisation important à compter des années 1970.



Vue sur la cuve Saint-Vincent
Crédits photos Cerema



Vue vers le nord de Laon
Crédits photos Cerema

La ville est ainsi divisée en deux parties :

- la ville haute au passé riche en histoire. On y retrouve également la cité administrative ainsi que la préfecture
- la ville basse fortement touchée par la seconde guerre mondiale caractérisée par une architecture d'après-guerre avec le développement de faubourgs ainsi que de zones commerciales et industrielles.

La liaison entre ville basse et ville haute est une préoccupation dès la fin du XIX^{ème}. En 1899, un tramway à crémaillère permettait de relier la gare à l'hôtel de ville situé en ville haute. Vétuste, le tramway à crémaillère ferme en janvier 1971. Il faut attendre 1989 pour que l'APM Poma 2000 ouvre en lieu et place du tracé de l'ex-tramway à crémaillère afin d'offrir une liaison entre ville haute et ville basse tout en desservant la gare intermédiaire du quartier de Vaux. Cette liaison a définitivement fermé en août 2016 pour des raisons économiques. Une navette de bus le remplace à une fréquence plus faible mais permet de mieux desservir les différentes parties de la ville haute.

La ville de Laon dispose enfin d'atouts patrimoniaux uniques. Elle représente le plus grand secteur sauvegardé de France (PSMV de 370 hectares mis en place en 1995) et possède de nombreux monuments médiévaux, nombre d'hôtels particuliers et de maisons des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles. La ville dispose du label « Villes et Pays d'histoire »¹. Son sous-sol est sillonné de souterrains, de carrières et de puits dont la préservation est l'un des enjeux environnementaux actuels. Sa cathédrale juchée sur son sommet lui vaut le surnom de « Montagne couronnée ».

Après une période d'expansion démographique après guerre, la ville de Laon connaît depuis la deuxième moitié des années 1970 une perte de population. Loin d'épargner le centre-ville, cette baisse de population y est au contraire, au moins récemment, particulièrement marquée. Cela traduit une moindre attractivité résidentielle d'un espace qui accueille pourtant, outre un patrimoine historique unique, plusieurs administrations importantes. Ces évolutions sont susceptibles d'être liées à une dégradation du parc privé et une vacance résidentielle et commerciale croissante. En outre, ce quartier a souffert au fil du temps de la concurrence du tissu pavillonnaire qui s'est développé à compter des années 1970 dans l'agglomération, quand, parallèlement, la ville dans son ensemble pâtissait vraisemblablement du développement du Sud de l'Aisne, dont elle est pourtant siège de la Préfecture.



De gauche à droite : Rue du bourg / Arrière de la rue Saint-Jean / La porte d'Ardon vue de la rue des Chenizelles (crédits photos Cerema)

Des difficultés communes à un grand nombre de villes moyennes

Loin d'être un cas unique, ce processus de déclin constaté à Laon s'observe également à divers degrés dans nombre de villes moyennes en France métropolitaine. En effet, les villes moyennes françaises, qui concentrent 23 % de la population et 26 % des emplois, sont souvent perçues comme des territoires en difficulté, à l'écart du développement des grands pôles urbains, en particulier lorsqu'elles ne bénéficient pas de la proximité du littoral ou d'une métropole.

Les difficultés rencontrées par ces villes font l'objet de nombreux travaux depuis plusieurs années déjà de la part d'élus, de services de l'État et des collectivités territoriales, ou encore de journalistes français et même étrangers. Ces travaux portent tout autant sur les raisons de ce déclin que sur les réponses possibles pour l'enrayer et/ou pour en accompagner les effets (Cf. bibliographie en annexe)

Ces questions sont d'ailleurs aujourd'hui au centre du plan national « Action Cœur de Ville », programme national territorialisé qui porte sur 222 villes moyennes réparties dans toutes les régions. Ces villes bénéficieront d'une convention de revitalisation sur 5 ans pour redynamiser leur centre-ville. L'appui aux projets de chaque commune repose sur des cofinancements apportés par les partenaires : plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans, dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1,2 Md€ de l'Anah. D'autres ressources pourront venir compléter ces enveloppes de crédits. La ville de Laon fait partie de celles retenues dans le cadre de ce programme.

1 Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire », créé en 1985 par le ministère de la culture, qualifie des territoires, communes ou regroupements de communes qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien et à la qualité architecturale et du cadre de vie.

Une étude pour objectiver la trajectoire du centre historique de Laon et éclairer les dynamiques possibles

Face à ces enjeux et dans ce contexte, la direction départementale des territoires de l'Aisne a souhaité engager une réflexion autour du devenir du centre historique de Laon. Dans le même temps, le PUCA a exprimé son intérêt pour un travail comparatif de plusieurs villes moyennes. C'est donc au croisement de ces préoccupations que s'inscrit la présente étude où le Cerema a proposé d'éclairer la trajectoire du centre historique de Laon incluant un volet comparatif portant sur 6 autres villes moyennes en France Métropolitaine. Cette étude constitue ainsi :

1. une contribution à la réflexion des acteurs Laonnois et notamment de la ville pour l'élaboration de sa stratégie de revitalisation,
2. une contribution de dimension nationale à la connaissance scientifique des dynamiques des villes moyennes, et plus particulièrement de celles bénéficiant d'un centre historique faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Selon le premier item, les questions auxquelles le présent document se propose d'apporter des éléments de réponse sont notamment les suivantes :

- Comment apprécier et qualifier le déclin démographique observé dans le centre historique ?
- Observe-t-on une tendance à la paupérisation du centre historique et si oui dans quelle mesure ?
- Que représente la vacance du parc de logements et comment évolue-t-elle ?
- Quelles dynamiques connaît le parc de logement existant ? Quelle est l'évolution de la part des locataires dans le parc privé ?
- Quelle est la situation du marché immobilier de la ville haute en termes de niveau d'activité et de prix ?
- Constate-t-on une densité de services et de commerces faible et dans quelle mesure ?

Selon le second item, les questions auxquelles le présent document se propose d'apporter des éléments de réponse sont notamment les suivantes :

- Derrière le vocable de villes moyennes, quelles similarités ou au contraire différenciations de trajectoire peut-on mettre en évidence ?
- Quelle articulation ou au contraire désarticulation observe-t-on entre les dynamiques relatives à l'habitat, au commerce, au fonctionnement du marché, etc. ?
- Comment peut-on interroger le rôle de la dimension patrimoniale de ces centres anciens dans la trajectoire qu'ils connaissent ? En quoi constituent-ils un atout ou une contrainte pour ces espaces ?

Éléments de méthode

À retenir

Pour éclairer la trajectoire du centre historique de Laon, le Cerema a proposé deux approches complémentaires : une étude statistique visant à faire état des dynamiques démographiques, du tissu économique, du parc de logement et de ses occupants, complétée par une étude de terrain s'appuyant sur une recherche bibliographique permettant de saisir les dynamiques récentes au prisme de l'histoire longue du territoire et la réalisation d'entretiens auprès d'acteurs locaux.

L'approche statistique se veut doublement comparative, puisque la trajectoire du centre ancien de Laon est comparée d'une part à celle de la ville basse ainsi qu'à celle de l'aire urbaine (hors ville de Laon), et d'autre part à celle de 6 autres centres anciens de villes moyennes choisis de manière à rendre significative la comparaison. C'est d'ailleurs plus précisément l'écart entre centre historique et « ville hors centre » qui est comparé d'une ville à l'autre.

Un volet statistique embrassant une pluralité de thématiques et nécessitant données infra-communales, profondeur historique et homogénéité des sources

Pour ce volet, le Cerema a proposé de mettre en perspective la situation du centre historique de Laon, avec, d'une part, celle du reste de la ville et du reste de l'aire urbaine, et, d'autre part, avec celle d'autres villes moyennes. C'est ce que nous avons appelé une démarche doublement comparative, déjà utilisée à l'occasion d'une étude menée sur les quartiers de la Reconstruction à Dunkerque, Saint-Nazaire, Brest et Le Havre [Cerema, 2016].

Face à un territoire aussi singulier que le centre historique de Laon, un indicateur statistique ou son évolution sont souvent difficiles à interpréter. De plus, une comparaison de la situation de ville haute de Laon à celle de la ville basse, ou encore à celle de l'aire urbaine, bien qu'éclairante, revient à comparer des territoires dont la structure du parc comme le patrimoine ou la fonction urbaine sont très différents... Or, en la comparant à plusieurs centres historiques de villes moyennes, on espère éclairer la situation du centre historique de Laon vis-à-vis de territoires présentant des caractéristiques semblables en matière patrimoniale, fonctionnelle ou urbaine. Ainsi, pour ne prendre que cet exemple, s'il sera montré dans l'étude que le centre historique de Laon perd de la population à un rythme plus élevé que le reste de la ville alors que l'aire urbaine hors Laon voit sa population augmenter, la comparaison de Laon avec d'autres villes moyennes montrera si les écarts constatés entre Laon et sa périphérie sont similaires à celles-ci ou si on observe des différences et dans ce cas lesquelles.

Pour cette approche quantitative, il était nécessaire de disposer de données :

- relatives à plusieurs thématiques afin de rendre compte de la manière la plus complète de la trajectoire des espaces étudiés,
- disponibles sur l'ensemble des villes étudiées de manière à permettre la comparaison,
- disponibles à une échelle infra-communale permettant de distinguer la situation du centre historique de celle du reste de la ville,
- offrant une certaine profondeur historique afin de comparer la situation actuelle avec la trajectoire dont elle est issue.

L'approche quantitative se fonde ainsi sur l'exploitation de données statistiques issues du recensement de la population (Recensement – INSEE), de la base de donnée Filocom (DGFIP – CGDD/SDES), de la base permanente des équipements (BPE – INSEE) de l'Insee, du Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi – INSEE), de la base Perval (MIN NOT) et de la base DV3F (retraitement Cerema à partir de DGFIP – MCT). Une liste des bases de données utilisées figure en annexe 1.

Nous avons cependant été confrontés à un manque de données sur certaines thématiques ou encore à l'indisponibilité de certaines données à l'échelle infra communale. Nous pouvons relever en particulier l'absence de données infracommunales sur les migrations résidentielles, de données relatives aux loyers ou encore d'indicateurs permettant de mesurer la vacance commerciale.

Ont été retenues pour cette démarche comparative les villes de Cahors, Dole, Périgueux, Rochefort, Saint-Omer et Villefranche-de-Rouergue (Carte 1). La méthode ayant conduit à ce choix est décrite dans l'encadré 1.

Un volet de terrain incluant analyse documentaire et entretiens avec des acteurs Laonnais

En complément du volet statistique, le Cerema a mené une enquête de terrain sur la ville de Laon en vue d'affiner l'analyse et l'interprétation statistique en la mettant en relation avec l'histoire locale, d'autres études menées ainsi que l'interprétation et les représentations des acteurs locaux. Cette enquête a pris la forme de visites sur le site

mais aussi d'entretiens avec une série d'acteurs du territoire avec lesquelles la DDT nous a mis en relation.

Nos échanges ont aussi permis d'interroger les devenir possibles de la ville haute dans le cadre de l'évolution du territoire à une échelle plus large.

Encadré 1 : choix des villes de comparaison

Étape 1 : des critères de comparabilité avec Laon

Les villes moyennes font l'objet de plusieurs définitions qui mettent en évidence deux dimensions relatives à leur taille en termes de population et à leur fonction de centralité.

Pour le volet statistique, la sélection des villes de comparaison s'est appuyée d'abord sur l'application de critères successifs, avec l'objectif de retenir des villes « comparables » à Laon en termes à la fois de taille, de fonction, de situation géographique et de richesse patrimoniale.

Un critère de taille : La définition d'une ville moyenne dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » correspond à une population comprise entre 10 000 et 100 000 habitants. Afin d'obtenir une taille comparable à la ville de Laon (25 358 habitants population municipale 2014), nous avons restreint la liste aux communes dont la population est comprise entre 10 000 et 50 000 habitants.

Un critère lié à la fonction : La ville de Laon étant une Préfecture, nous avons fait le choix de sélectionner uniquement les Préfectures et sous-préfectures afin de retenir des villes aux fonctions similaires.

Absence d'influence métropolitaine : Les villes faisant partie des 22 aires urbaines englobant les métropoles ont été exclues de l'étude.

Présence d'un patrimoine historique : Le patrimoine historique présent sur la ville de Laon est un facteur essentiel d'identité et de centralité. Atout potentiel en termes d'attractivité résidentielle et de rayonnement touristique, il est également susceptible de constituer une contrainte. Souhaitant dans le cadre de notre étude interroger notamment la relation du patrimoine à la trajectoire du centre historique de Laon, nous avons choisi pour le volet statistique comparatif des villes bénéficiant d'un patrimoine architectural et historique riche. Pour identifier ce capital patrimonial, nous nous sommes appuyés sur l'existence de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ou équivalents¹. En effet, l'existence de ce type de dispositif sur un territoire témoigne, outre de la présence d'un patrimoine riche, d'une volonté de protection et de mise en valeur de ce patrimoine.

Action cœur de ville : Le plan national « Cœur de ville » est une opération qui vise à revitaliser 222 villes moyennes réparties sur l'ensemble des régions françaises. Cela passe notamment par l'investissement de 5 milliards d'euros sur 5 ans ainsi que divers avantages fiscaux. Laon est retenue dans le cadre de ce dispositif. Dès lors, nous avons choisi de la comparer à d'autres villes sélectionnées, cette sélection témoignant à la fois d'un contexte local a priori comparable et d'une volonté politique locale.

Étape 2 : des trajectoires diversifiées

Avec l'application de ces différents critères, nous avons obtenu une liste de 36 communes. À partir de ces 36 communes, nous avons réalisé une typologie de communes en 5 classes dans l'objectif de choisir des communes ayant une situation et des trajectoires diversifiées du point de vue d'une variété de critères : la démographie, des caractéristiques socio-économiques des habitants, de l'emploi, des commerces, de l'attractivité résidentielle, de la vacance du parc de logement... À partir de cette typologie, un choix de 13 communes issues des différentes classes a été fait. Nous cherchions notamment à disposer dans l'échantillon de communes qui, au-delà de leurs difficultés communes, connaîtraient une évolution plus favorable sur certains critères (commerces, vacance du parc de logements par exemple) ou au contraire moins favorable sur d'autres (paupérisation, déclin démographique par exemple).

Étape 3 : des filtres techniques permettant la réalisation de la comparaison

Pour ces 13 communes, nous devons enfin nous assurer de la possibilité méthodologique de comparer le centre historique avec le reste de la ville et l'aire urbaine. Pour cela et du fait que les données à l'infra-communale sont disponibles à des échelles différentes selon les sources (IRIS pour les données de l'INSEE et sections cadastrales pour les données Filocom notamment), il fallait avoir une correspondance entre le périmètre du centre historique, un IRIS ou un regroupement d'IRIS et un regroupement de sections cadastrales.

En retenant comme périmètre de centre historique celui du secteur sauvegardé de la commune, un travail de comparaison des différents périmètres a été fait pour les 13 communes préalablement retenues. Un exemple de ce travail pour la ville de Laon et pour la ville de Chalon-sur-Saône est présenté en annexe 1. Cela nous a conduit à éliminer 6 de ces 13 communes, pour lesquelles l'identification statistique d'une trajectoire du centre historique n'était pas possible avec les données disponibles.

1 Les SPR créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, se substituent aux anciens dispositifs de protection à savoir :

- les secteurs sauvegardés créés par la Loi Malraux du 4 août 1962
- les ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) instaurées par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983
- les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) créées par l'art. 28 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010
- Ce dispositif (SPR) permet d'identifier les enjeux patrimoniaux d'un même territoire ; enjeux qui sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :
- un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui est un document d'urbanisme,
- un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui est une servitude d'utilité publique.

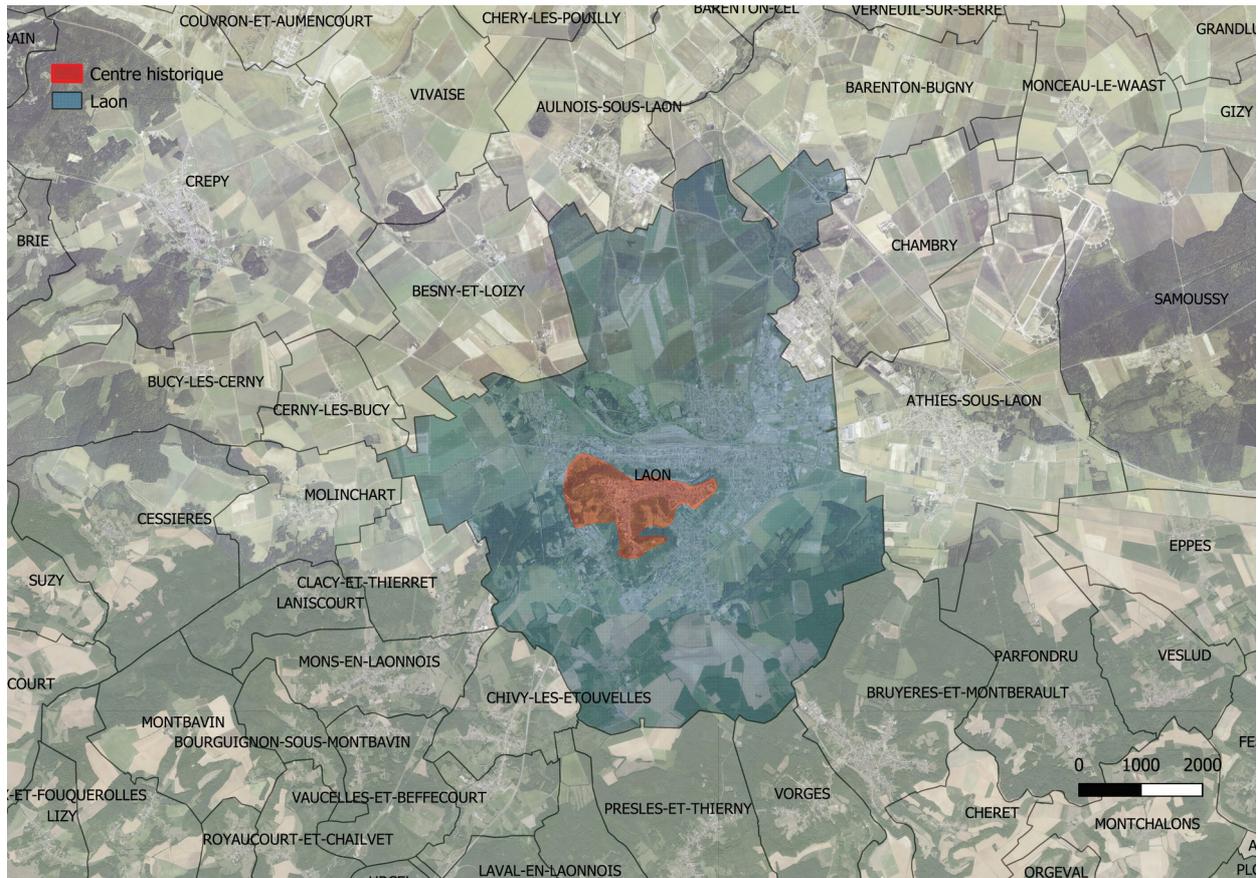
Encadré 2 : acteurs rencontrés sur le territoire Laonnois

- Jean-Marc Carlier, Directeur Général des Services à la ville de Laon
- Richard Kaszynski, architecte urbaniste au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Aisne
- Julien Paul, président du directoire et Sylvain le Viol directeur commercial, Le Foyer Reimois
- Jean-Denis Mege, directeur général, Opal 02
- Marc-Antoine Dehaine, directeur d'agence immobilière, ORPI Plateau
- Gérard Dorel, président de l'office du tourisme du Pays de Laon
- Étude notariale, Bruno Dufourcq SCP



Les villes de comparaison retenues

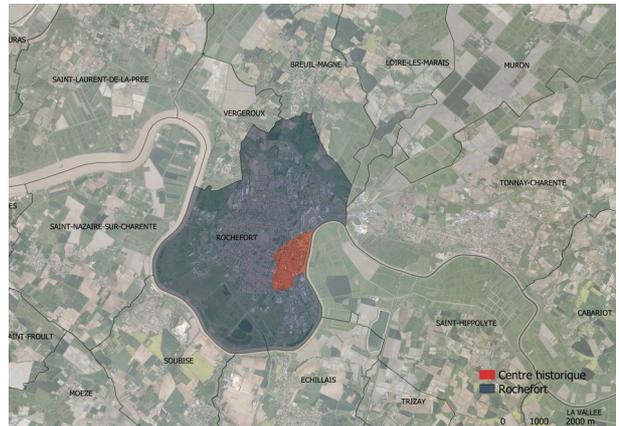
Données de cadrage



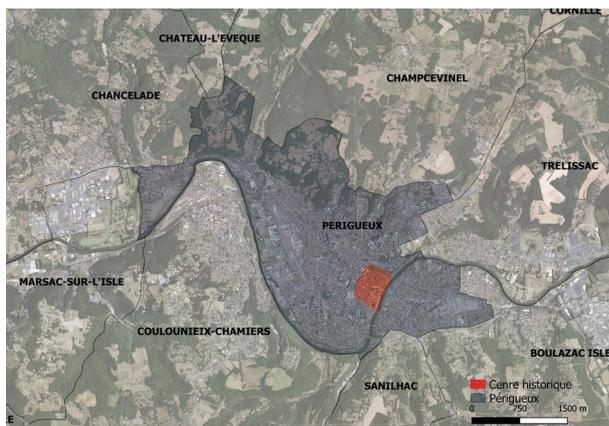
Laon et son centre historique



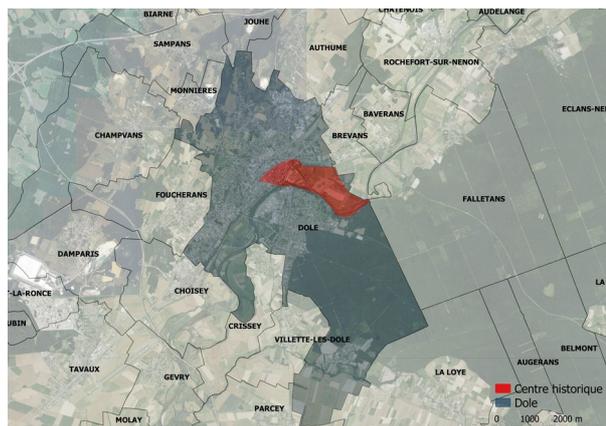
Villefranche-de-Rouergue et son centre historique



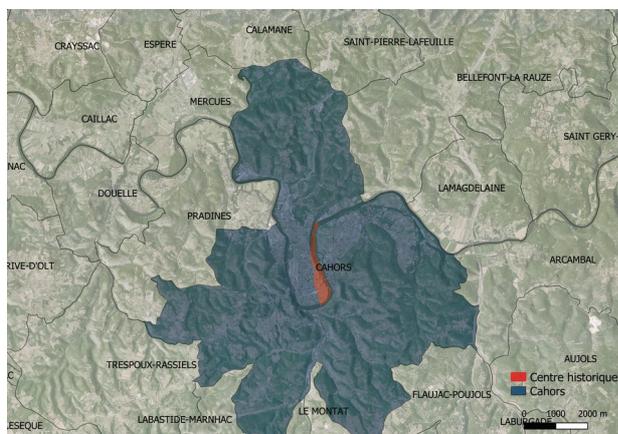
Rochefort et son centre historique



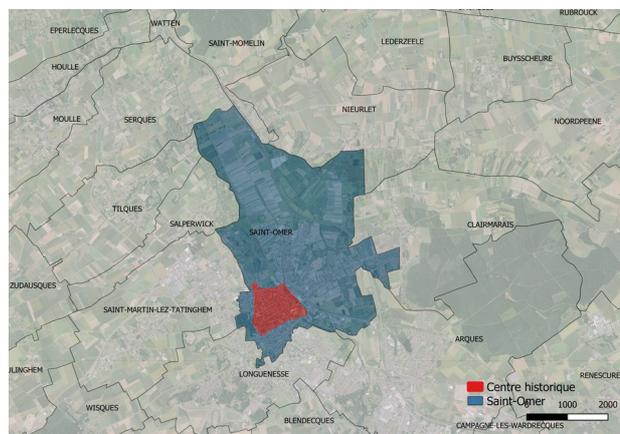
Périgueux et son centre historique



Dole et son centre historique



Cahors et son centre historique



Saint-Omer et son centre historique

Les centres historiques définis dans le cadre de cette étude sont de taille différente et représentent un poids variable de la commune concernée. Le centre historique de Laon compte 3 594 habitants ce qui représente un peu plus de 14 % de la population de la ville. Pour les villes de comparaison le nombre d'habitants dans le centre historique varie de 1 581 (Villefranche-de-Rouergue) à 6 576 habitants (Saint-Omer) ce qui représente entre 6,8 % (Périgueux) et 46,4 % (Saint-Omer) de la population municipale. Le tableau ci-dessous reprend pour chacune des communes et son centre historique la taille en nombre d'habitants et en nombre de logements.

| | Population | | | Parc de logements | | |
|-------------------|---------------------|---------|------------------------------|---------------------|---------|------------------------------|
| | Quartier historique | Commune | Poids du quartier historique | Quartier historique | Commune | Poids du quartier historique |
| Cahors | 2 977 | 19 630 | 15,2% | 3 076 | 13 330 | 23,1% |
| Dole | 2 260 | 23 312 | 9,7% | 1 952 | 13 889 | 14,1% |
| Laon | 3 594 | 25 282 | 14,2% | 2 563 | 13 877 | 18,5% |
| Périgueux | 2 033 | 30 069 | 6,8% | 808 | 21 333 | 3,8% |
| Rochefort | 5 448 | 24 300 | 22,4% | 4 422 | 15 199 | 29,1% |
| Saint-Omer | 6 576 | 14 164 | 46,4% | 3 997 | 8 698 | 46,0% |
| Villefranche-de-R | 1 581 | 11 822 | 13,5% | 1 753 | 7 797 | 22,5% |

Tableau 1 – Poids des centres anciens dans la population et le parc de logements des villes étudiées
 Source : INSEE – Recensement 2014 et CGDD/SDDES d'après DGFIP – Filocom 2015

La trajectoire comparée de la ville haute de Laon

Démographie

À retenir

La ville haute de Laon se vide de sa population plus vite encore que la ville basse, suivant une trajectoire assez originale parmi les villes étudiées. Ce déclin, dû à un solde migratoire très négatif, concerne surtout les jeunes (18-24 ans), bien que ces derniers demeurent sur-représentés dans le centre ancien. Toutefois, on n'observe pas de tendance au vieillissement, la baisse de la part des 18-24 ans étant surtout compensée par une hausse de celle des 25-39 ans. Les personnes seules sont sur-représentées dans la ville haute, à l'image de ce qu'on observe pour les autres centres étudiés. Cette sur-représentation connaît une dynamique contradictoire avec une hausse pour les hommes seuls mais une baisse pour les femmes seules, ce qu'on retrouve à Villefranche-de-Rouergue, Rochefort, Saint-Omer et Périgueux. Enfin, le centre historique de Laon connaît une forte rotation au sein du parc locatif privé.

La ville haute de Laon se vide de sa population plus vite encore que la ville basse

Entre 2006 et 2014, le centre historique de Laon perd de la population à un rythme plus marqué que le reste de la commune alors que l'aire urbaine (hors ville centre) en gagne (Tableau 2).

Ce constat renvoie d'abord à la dynamique générale de périurbanisation qui affecte l'ensemble des villes étudiées, qui toutes voient l'aire urbaine (hors ville centre) gagner de la population. L'aire urbaine de Laon est d'ailleurs celle pour laquelle cette croissance périphérique est la moins soutenue.

Ce constat renvoie ensuite à un déclin démographique des villes moyennes qu'on retrouve sur notre échantillon, à l'exception de la ville de Périgueux dont la population croît légèrement entre 2006 et 2014. Laon fait partie des villes où ce déclin est le plus marqué, même si d'autres villes – Rochefort, Saint-Omer, Dole – connaissent une baisse démographique plus forte encore.

Ce déclin s'est amorcé à partir des années 70 à Laon ainsi que dans d'autres villes comme Dole et Cahors. (Graphique 1). Il est plus ancien dans les communes de Saint-Omer, Périgueux, Rochefort et plus récent à Villefranche-de-Rouergue.

Il se traduit sur la dernière période par un solde migratoire particulièrement négatif sur Laon, que ne compense pas un solde naturel positif. Seule la commune de Dole connaît un solde migratoire plus négatif tandis que Périgueux se distingue par une valeur positive (Tableau 3).

Enfin, ce constat interroge la trajectoire relative du centre historique de ces villes et celle du reste de la commune, et met en évidence plus précisément une diversité :

- des communes (Cahors, Villefranche-de-Rouergue) voient leur centre historique touché par un déclin démographique très marqué, alors que le reste de la ville connaît une (relative) croissance démographique ;
- le centre historique de Dole connaît une croissance démographique nette, tandis que le reste de la ville voit sa population diminuer ;
- Périgueux se caractérise par une hausse de la population du centre historique significativement plus soutenue que celle observée dans le reste de la ville ;
- Pour Rochefort et Saint-Omer, la baisse démographique observée dans le centre historique est moins soutenue que celle du reste de la ville ;
- Enfin, Laon se distingue finalement par une baisse plus soutenue dans le centre historique que dans le reste de la commune.

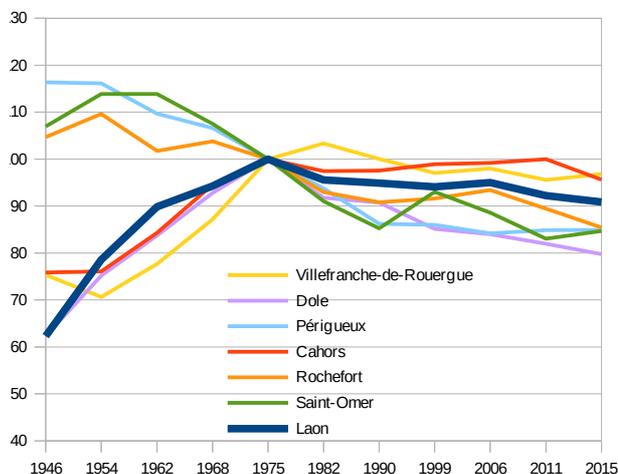
En synthèse, on peut relever que pour trois communes sur sept (Laon, Cahors, Villefranche-de-Rouergue), la trajectoire démographique du centre historique est moins dynamique que celle du reste de la commune. Parmi elles, on trouve les 3 communes pour lesquelles le déclin démographique du centre historique est le plus marqué.

| | Ville | Centre historique | Reste de la ville | Reste de l'aire urbaine |
|-------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Cahors | -2,2% | -18,9% | 1,6% | 12,7% |
| Dole | -5,3% | 5,2% | -6,3% | 6,5% |
| Laon | -4,7% | -7,5% | -4,2% | 6,0% |
| Périgueux | 1,7% | 6,4% | 1,4% | 13,1% |
| Rochefort | -7,6% | -4,5% | -8,5% | 14,0% |
| Saint-Omer | -5,6% | -1,6% | -8,8% | 6,5% |
| Villefranche-de-R | -1,8% | -12,7% | 0,1% | 9,9% |

Tableau 2 – Evolution de la population entre 2006 et 2014
Source : INSEE - Recensement

| | Variation de la population (Taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %) | Dont solde naturel | Dont solde migratoire |
|-------------------|---|--------------------|-----------------------|
| Cahors | -0,9 | -0,3 | -0,6 |
| Dole | -1 | 0,1 | -1,1 |
| Laon | -0,5 | 0,5 | -1 |
| Périgueux | 0,2 | -0,1 | 0,3 |
| Rochefort | -0,9 | -0,3 | -0,6 |
| St-Omer | 0,7 | 0,9 | -0,2 |
| Villefranche-de-R | -0,4 | -0,4 | 0 |

Tableau 3 – Solde naturel et migratoire des communes
Source : INSEE - Recensement



Graphique 1 – Evolution de la population entre 1946 et 2015
Base 100 en 1975 / Source : Cassini et INSEE

Les jeunes demeurent sur-représentés dans la ville haute en dépit d'une réduction de leur part dans la population

La ville haute se caractérise par une sur-représentation des tranches 18-24 ans et 25-39 ans, au détriment des autres tranches d'âges : mineurs, 40-64 ans et plus de 64 ans (Graphique 2). Ce constat vaut aussi pour les autres villes étudiées (Graphique 3).

En termes de trajectoire, le centre historique de Laon se distingue principalement :

- par une diminution plus nette que dans les autres centres étudiés de la part des 18-24 ans. Plusieurs centres historiques – Cahors, Dole, Périgueux, Villefranche-de-Rouergue – connaissent au contraire une hausse de la part cette classe d'âge. Le poids de cette classe d'âge diminue aussi, bien qu'à un rythme moindre, dans le reste de la ville, constat qu'on peut généraliser pour toutes les « communes hors centres » étudiés (Graphique 4).

- par une hausse, unique parmi les villes étudiées, de la part des 25-39 ans, ce qui accentue la sur-représentation de cette classe d'âge dans la ville haute. Cette évolution intervient alors que la part des 25-39 ans diminue dans le reste de la ville, constat qu'on peut généraliser pour toutes les « communes hors centres » étudiées.

Enfin, les 65 ans et plus sont sous-représentés dans tous les centres historiques étudiés. De plus, à Laon comme dans la majorité des autres villes moyennes, aucune tendance au vieillissement de la population du centre historique n'est observé. Les exceptions de ce point de vue sont Cahors et Rochefort.

En complément, nous avons recensé l'importance des effectifs étudiants dans les villes étudiées (Tableau 4). En effet, la présence d'une offre en matière d'études supérieures, surtout dans le cadre de villes moyennes isolées des métropoles, peut constituer un facteur d'attractivité en particulier vis-à-vis des jeunes. Il apparaît que la ville de Périgueux est de loin la plus étudiante de notre échantillon. Toutefois, les effectifs ne semblent pas être significativement situés dans le centre ancien. En fait, Laon se distingue en étant la seule, parmi les villes observées, qui accueille en son centre ancien des institutions du supérieur. Elle se classe deuxième dans l'ordre d'importance des étudiants accueillis, ce qui explique sans doute pour partie l'importance des 18-24 ans dans la population du centre historique de Laon.

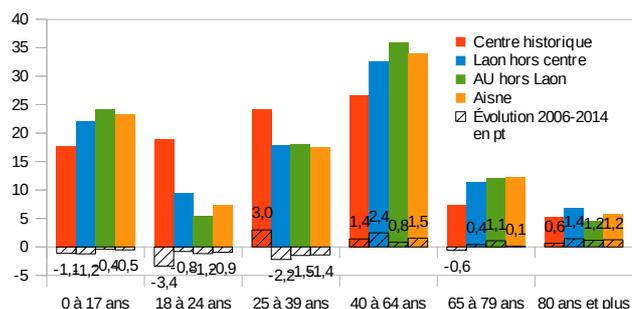
| | Effectifs étudiants 2015-2015 (total) | Classes prépa aux grandes écoles | Sections de techniciens supérieurs et assimilés | Universités | Écoles supérieures du professorat et de l'éducation | Écoles paramédicales et sociales | Autres écoles de spécialités diverses | Implantation dans le centre historique |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|-------------|---|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Laon | 1034 | - | 294 | 542 | - | 198 | - | Oui |
| Cahors | 736 | - | 287 | 63 | 74 | 312 | - | Non |
| Dole | 574 | - | 378 | - | - | 196 | - | Non |
| Périgueux | 2177 | 116 | 602 | 1024 | 161 | 274 | - | Non |
| Rochefort | 369 | - | 187 | - | - | 145 | 37 | Non |
| Saint-Omer | 808 | - | 425 | - | - | 358 | 25 | Non |
| Villefranche-de-R | 122 | - | 122 | - | - | - | - | Non |

Tableau 4 – Estimation des effectifs étudiants et indication de la localisation dans le centre ancien
Source : Atlas régional des effectifs étudiants – Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation

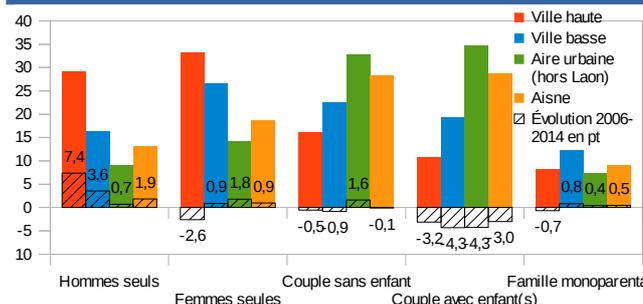
Une sur-représentation très marquée des personnes seules, qui se renforce pour les hommes et diminue pour les femmes

La ville haute de Laon se distingue par une sur-représentation très nette des personnes seules (Graphique 5), qui se retrouve sur les autres centres anciens étudiés (Graphique 6). À l'inverse, la part des couples avec et sans enfant est moins importante dans ces espaces. Les familles monoparentales sont un peu sous-représentées dans la ville haute par rapport à la ville basse, mais pas par rapport à l'aire urbaine. L'écart pour ces ménages demeure limité, à l'image de ce qu'on observe pour les autres villes étudiées (Graphiques 6 et 7).

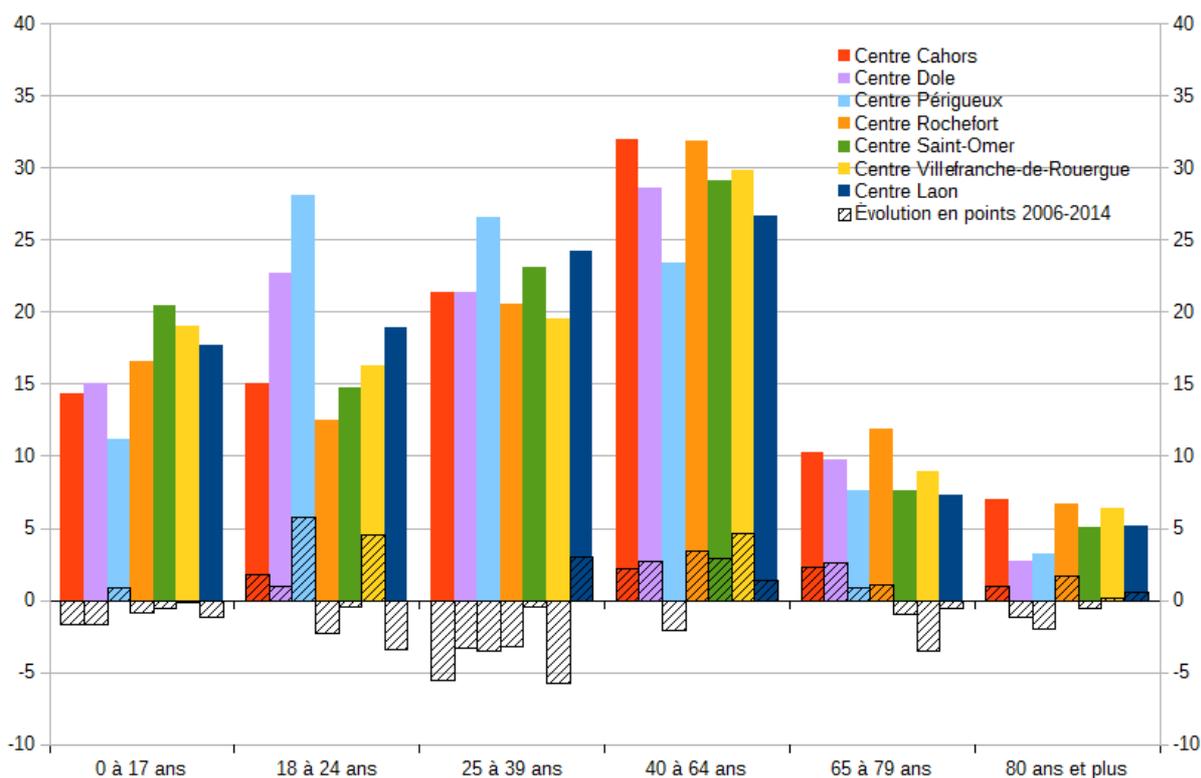
Du point de vue de la trajectoire entre 2006 et 2014, alors que la part des hommes seuls augmente dans tous les centres anciens, celle des femmes seules est plus diverse : baisse sensible à Laon, Villefranche-de-Rouergue, Rochefort, Saint-Omer, Périgueux, et hausse sensible à Cahors et Dole. Dans le même temps, la part des couples avec et sans enfant a tendance à diminuer sur cette même période. La baisse des couples avec enfants demeure comparée à celle observée dans le reste de la ville. Enfin, la part des familles monoparentales diminue dans une majorité de centres historiques alors qu'elle a tendance à augmenter dans les « communes hors centres » étudiées.



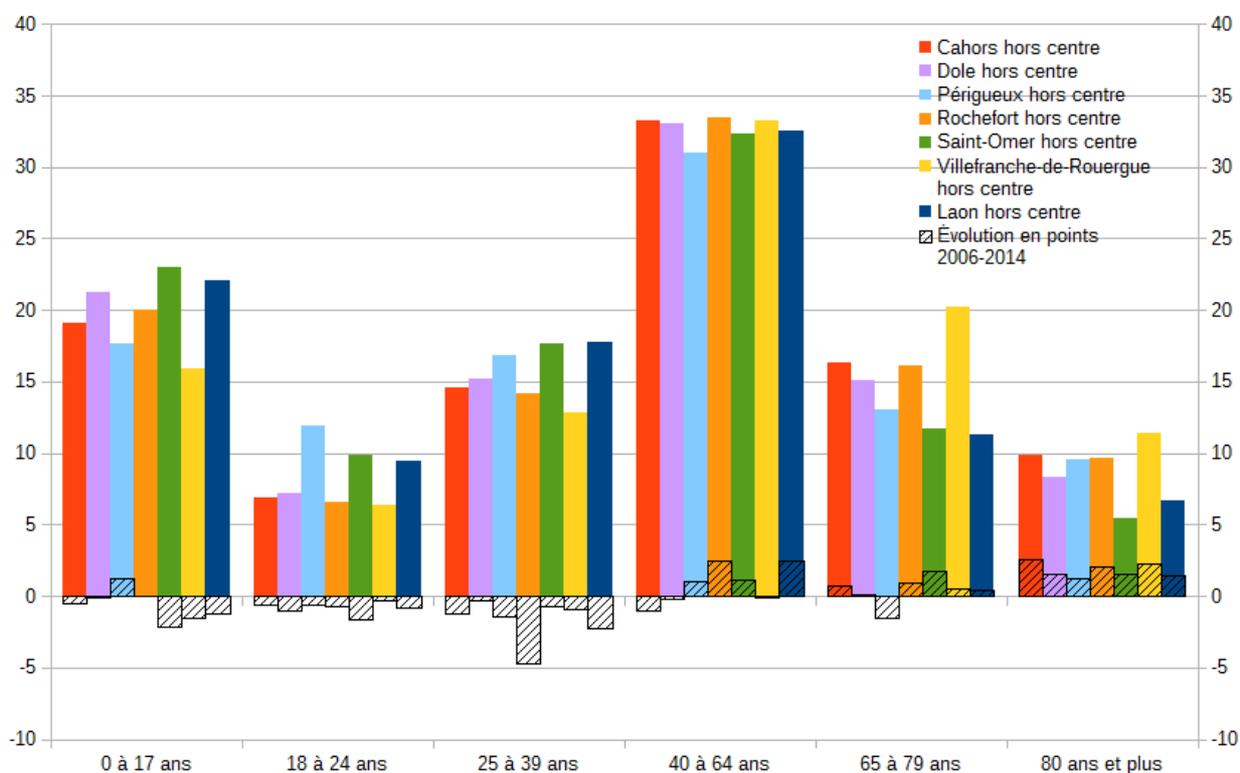
Graphique 2 – Part des classes d'âge et évolution
Source : INSEE – Recensement



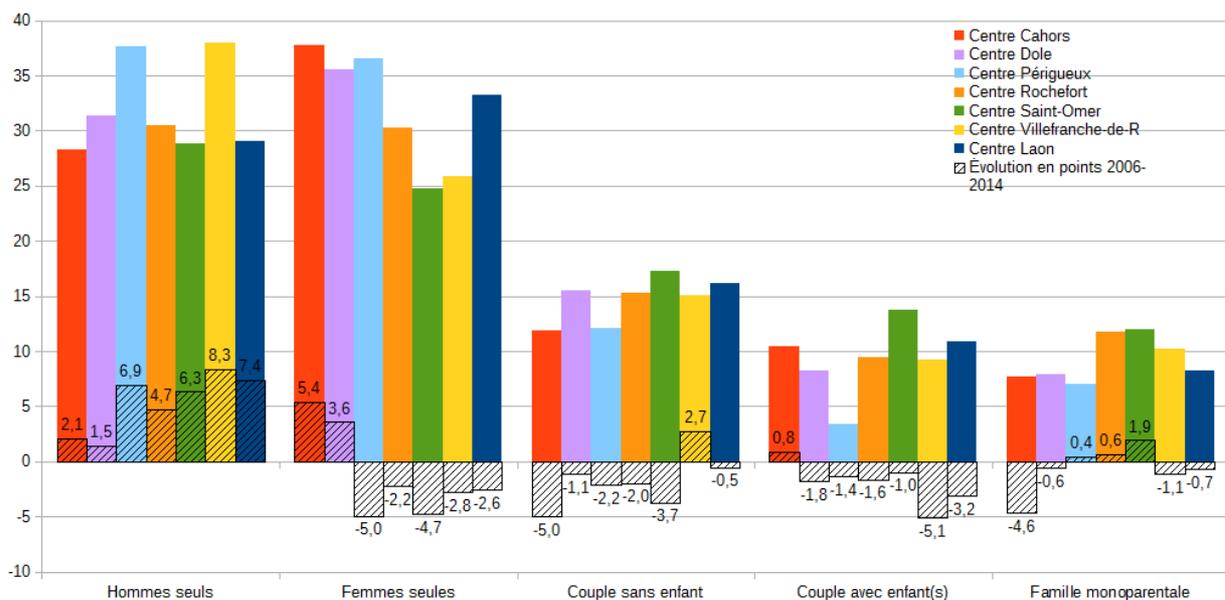
Graphique 5 – part des types de ménages et évolution
Source : INSEE – Recensement



Graphique 3 – part de chaque classe d'âge dans la population des centres anciens en 2014 et évolution depuis 2006
 Source : INSEE – Recensement.

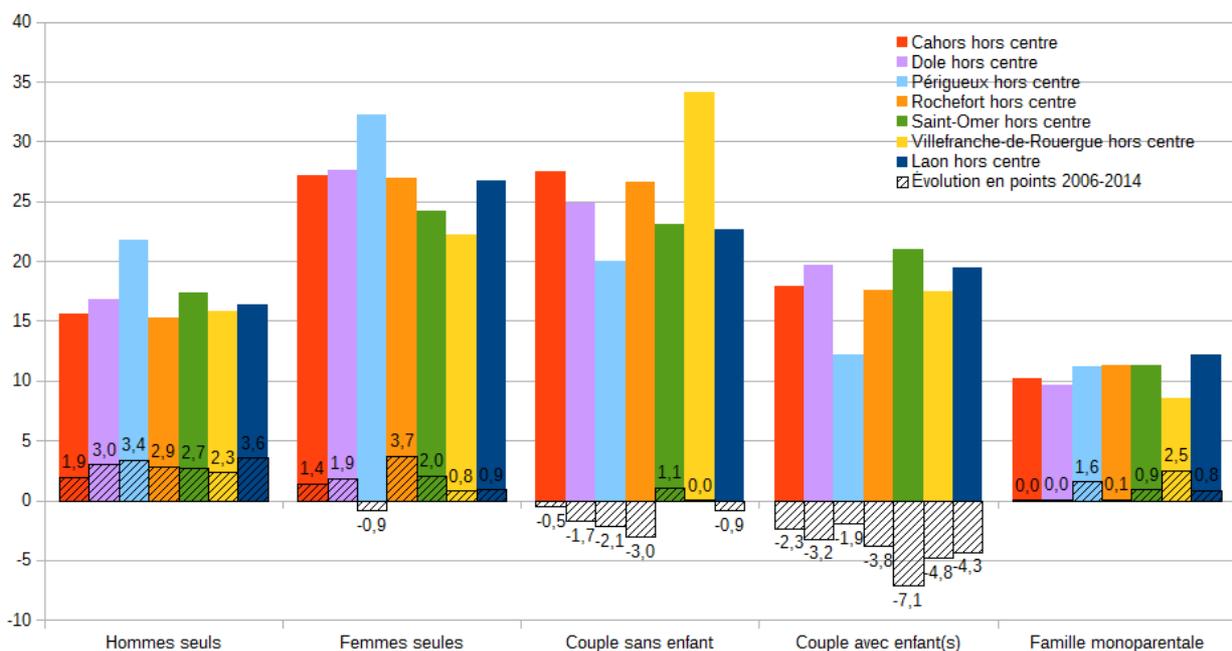


Graphique 4 – part de chaque classe d'âge dans la population des « villes hors centres » en 2014 et évolution depuis 2006
 Source : INSEE – Recensement.



Graphique 6 – part de chaque type de ménages dans les centres anciens en 2014 et évolution depuis 2006

Source : INSEE – Recensement.



Graphique 7 – part de chaque type de ménages dans les « villes hors centres » en 2014 et évolution depuis 2006

Source : INSEE – Recensement.

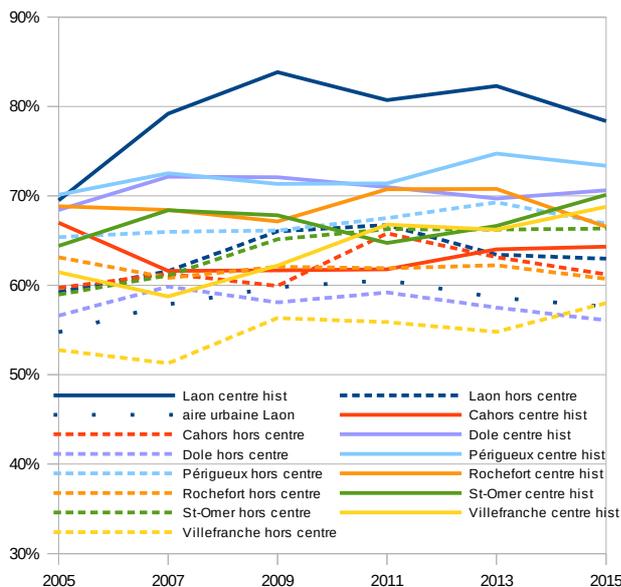
Une très forte proportion d'emménagés récents dans le parc locatif privé signe d'une rotation importante

Près de 80 % des locataires du parc privé de la ville haute ont emménagé dans leur logement depuis 2 ans ou moins (sans qu'on puisse savoir à cette échelle, et à partir de sources statistiques, où ils résidaient auparavant). Ce taux est non seulement significativement supérieur à celui de la ville basse, mais c'est aussi le taux le plus élevé des territoires étudiés, centres comme périphéries (Graphique 8). Cette situation atypique du centre historique de Laon est apparue entre 2005 et 2009. Pour la plupart des autres villes étudiées, l'écart entre centre et « reste ville » est dans le même sens, mais de moindre ampleur.

Près de 20 % des propriétaires occupants de la ville haute y résident depuis 2 ans ou moins (sans qu'on puisse savoir à cette échelle, et à partir de sources statistiques, où ils résidaient auparavant). Ce taux est un peu supérieur à celui qu'on observe dans la ville basse et il est comparable à celui d'autres centres anciens de villes moyennes : Cahors, Villefranche-de-Rouergue (Graphique 9). Les emménagés récents représentent une part plus importante

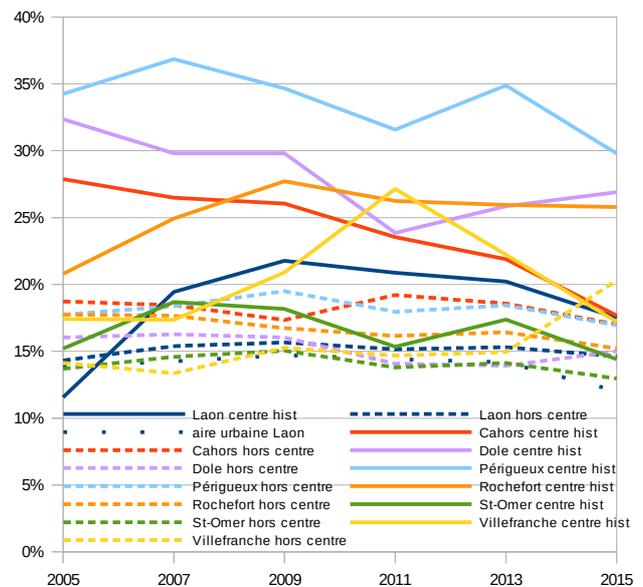
des propriétaires occupants dans les centres historiques de Dole, Rochefort et Périgueux, mais inférieure à Saint-Omer. En règle générale, comme à Laon, cette « rotation » est plus forte dans le centre historique que dans le reste de la ville, la seule exception étant Villefranche-de-Rouergue (et encore, pour cette ville l'année 2015 fait figure d'exception de ce point de vue). Les trajectoires sont très diverses : diminution continue pour le centre de Cahors, tendance à la baisse pour ceux de Dole et Périgueux, stabilité pour celui de Saint-Omer, hausse suivie d'une baisse ceux de Villefranche-de-Rouergue, Laon et Rochefort...

Il n'en demeure pas moins que le centre historique de Laon connaît à la fois une rotation particulièrement élevée des locataires et une part des emménagés récents parmi les propriétaires occupants parmi les plus faibles, signe du caractère vraisemblablement hétérogènes des profils de ménages et du sens que prend ce passage dans la ville au sein de l'itinéraire résidentiel des ménages.



Graphique 8 – Part des emménagés depuis 2 ans ou moins dans le parc locatif privé

Source : CGDD/SDES - Filocom



Graphique 9 – Part des propriétaires occupants emménagés depuis 2 ans ou moins

Source : CGDD/SDES - Filocom

Socio-économie

À retenir

Parmi les villes étudiées, Laon est la seule où le revenu médian disponible dans le centre historique est supérieur à celui du reste de la ville. Le centre historique de Laon se singularise aussi par un rapport interdécile très élevé, signe d'inégalités particulièrement marquées sur cet espace.

Par ailleurs, la ville haute de Laon se distingue par un taux de chômage plus faible que le reste de la ville, mais qui augmente très fortement entre 2006 et 2014.

Les élèves étudiants et stagiaires ainsi que les actifs occupés sont sur-représentés dans la ville haute au détriment des retraités et autres inactifs. Cette sur-représentation diminue toutefois, ce qui s'accompagne d'une hausse des chômeurs. Parmi les actifs, le centre ancien de Laon se distingue par une sur-représentation des cadres / professions intellectuelles et professions intermédiaires au détriment des ouvriers et employés. Cette singularité a tendance pour partie à s'estomper puisque la part des ouvriers augmente et celle des cadres diminue. En revanche elle s'accroît pour les professions intermédiaires (dont la proportion augmente) et les employés (pour lesquels elle diminue).

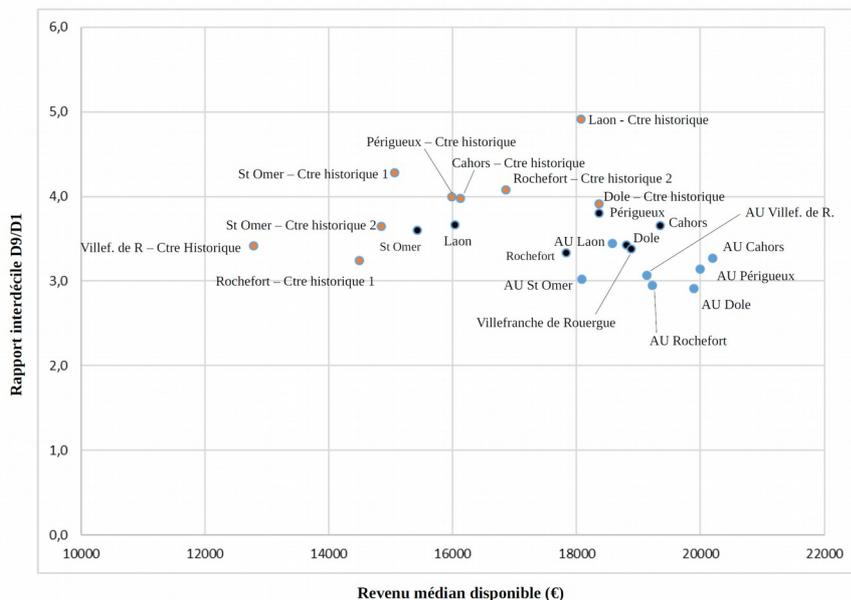
En conclusion, le centre historique de Laon ne constitue pas un sous-espace de concentration de la pauvreté et de la précarité dans la ville de Laon (la ville basse semble même concentrer davantage les chômeurs, précaires, ouvriers et employés). Toutefois, cela n'empêche pas l'existence de faibles revenus dans un espace très contrasté socialement, et les tendances montrent une hausse du chômage et de la part des ouvriers au sein du centre ancien, signes possibles d'une normalisation de cet espace au regard de la ville basse et des autres centres anciens étudiés.

Enfin, les propriétaires occupants emménagés récemment dans la ville haute ont des revenus plus élevés en moyenne que ceux de la ville basse. C'est l'inverse chez les locataires, ce qui confirme l'existence de marchés segmentés.

Le revenu médian demeure plus élevé dans la ville haute que dans la ville basse mais cela s'accompagne de fortes inégalités

A Laon, le revenu médian disponible dans le centre historique est supérieur à celui de la ville et comparable à celui de l'aire urbaine (Graphique 10)¹. Alors que Laon est l'une des aires urbaines où le revenu médian disponible est le plus faible, le centre historique de Laon fait partie de ceux pour lesquels le revenu médian disponible est le plus élevé. Laon se singularise aussi en étant la seule ville où le revenu médian disponible est plus élevé dans le centre historique que dans le reste de la ville.

Le centre historique de Laon se singularise par ailleurs par un rapport interdécile très élevé. Les inégalités sont en général plus marquées dans les centres historiques que dans les « villes hors centre » et les aires urbaines mais l'écart à Laon est particulièrement marqué.



Graphique 10 – Revenu et inégalités

Source : INSEE - Filosofi

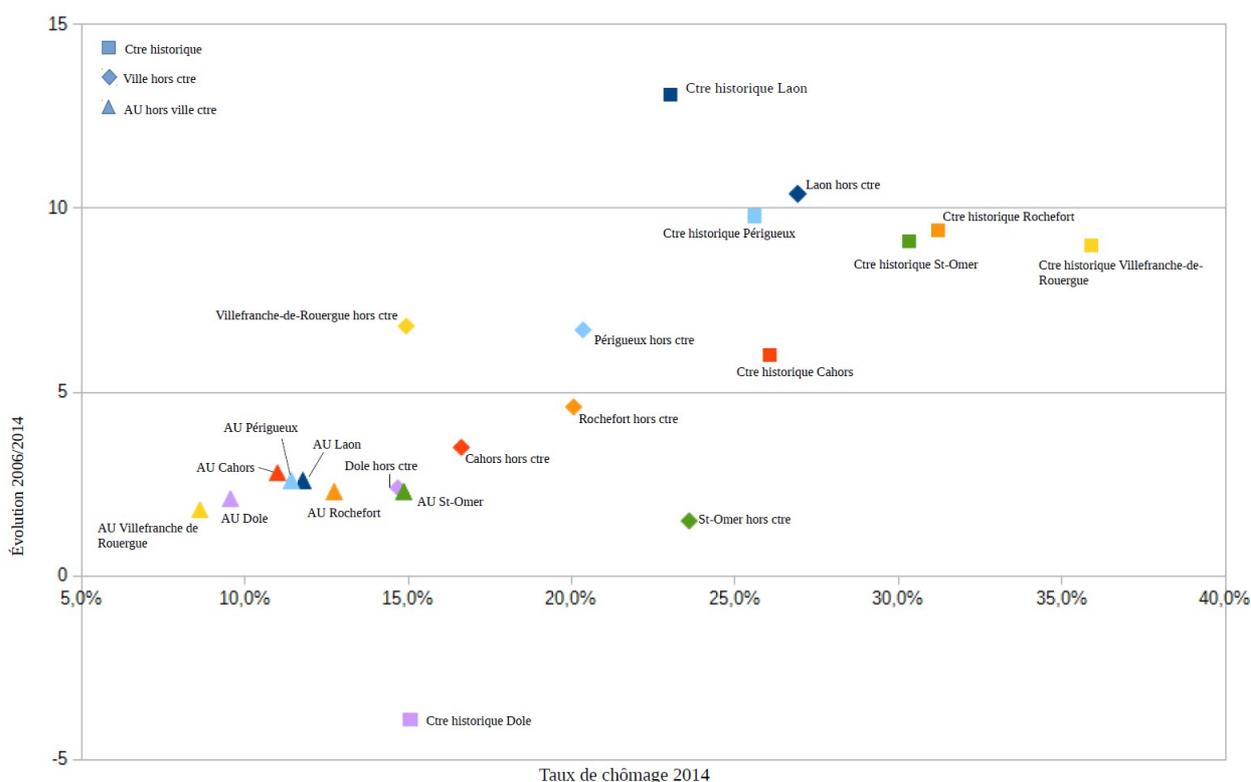
1 La source utilisée ici (INSEE – Filosofi) ne permet pas d'opérer des regroupements d'IRIS, permettant de distinguer facilement le centre historique du reste de la ville. Nous avons donc été contraints d'une part de comparer les centres au total de la commune (centre compris), et d'autre part d'étudier séparément, pour les communes de Rochefort et Saint-Omer, les deux IRIS qui composent le centre historique tel que défini dans notre étude.

La ville haute de Laon se distingue par un taux de chômage plus faible que le reste de la ville, mais qui augmente très fortement entre 2006 et 2014

Le taux de chômage dans la ville haute était de 23 % en 2014, un peu inférieur à celui de la ville basse et très supérieur à celui de l'aire urbaine (Graphique 11). Ce taux est dans la moyenne de ceux observés dans les autres centres historiques. Laon se distingue toutefois en étant la seule ville pour laquelle le taux de chômage est plus faible dans le centre que dans le reste de la ville. À l'inverse, la commune de Villefranche-de-Rouergue se caractérise par un taux de chômage de son centre ancien beaucoup plus fort – plus du double – que celui du reste de la ville.

Parmi les territoires étudiés, la ville haute de Laon est celui qui connaît la plus forte progression du taux de chômage entre 2006 et 2014, suivi par le reste de la ville. Cette hausse, supérieure à 10 points pour ces deux espaces, traduit une précarisation de la population particulièrement marquée à Laon. Sur la période étudiée, la tendance est une hausse du taux de chômage plus rapide dans les centres anciens que dans le reste des communes (l'exception étant Dole).

Les aires urbaines présentent toutes des taux beaucoup plus faibles que les villes-centres et des augmentations très limitées. Cela traduit une accentuation du contraste entre territoires et une paupérisation des pôles.



Graphique 11 – Taux de chômage en 2014 et évolution depuis 2006

Source : INSEE - Recensement

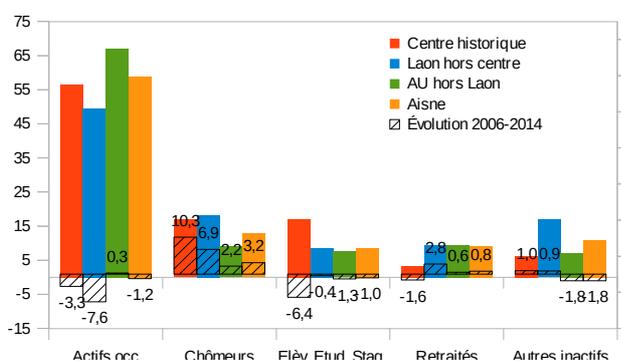
La ville haute connaît une sur-représentation des actifs occupés et des élèves étudiants et stagiaires non rémunérés, qui diminue fortement au « bénéfice » des chômeurs

Les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont nettement sur-représentés dans la ville haute de Laon, au détriment d'une sous-représentation des retraités¹ et des « autres inactifs »² (Graphique 12). Les actifs occupés sont également sur-représentés par rapport à la ville basse (mais pas au regard de l'aire urbaine). En termes de trajectoire, la part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés diminue fortement de même que celle des actifs occupés, tandis que la part des chômeurs, comme nous l'avons vu, augmente rapidement.

La sur-représentation des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés n'est pas un trait commun des centres anciens étudiés mais elle apparaît également dans certains d'entre eux, Périgueux et Dole (Graphiques 13 et 14). Elle n'est jamais aussi forte que pour la ville haute de Laon. De même, la sur-représentation des actifs occupés dans le centre historique ne concerne que Laon et Dole. La sous-représentation des retraités se retrouve pour tous les centres anciens étudiés, tandis que celle des « autres inactifs » n'est pas systématique : elle s'observe à Dole mais c'est l'inverse à Cahors, Villefranche-de-Rouergue et Rochefort.

En termes de dynamique, on retrouve la hausse particulièrement soutenue dans la ville haute de Laon du nombre de chômeurs. De plus, la baisse rapide du nombre d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés n'est significative qu'à Laon et Dole.

Enfin, l'analyse de la part des femmes parmi les différentes catégories d'activité (Tableau 5) révèle une sur-représentation de celles-ci dans le centre historique de Laon, en particulier parmi les élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, les pré-retraités et retraités, ainsi que les autres inactifs (pour cette dernière catégorie, la sur-représentation des femmes est encore plus marquée dans l'aire urbaine).



Graphique 12 – Part des catégories d'activité chez les 15-64 ans et évolution
Source : INSEE - Recensement

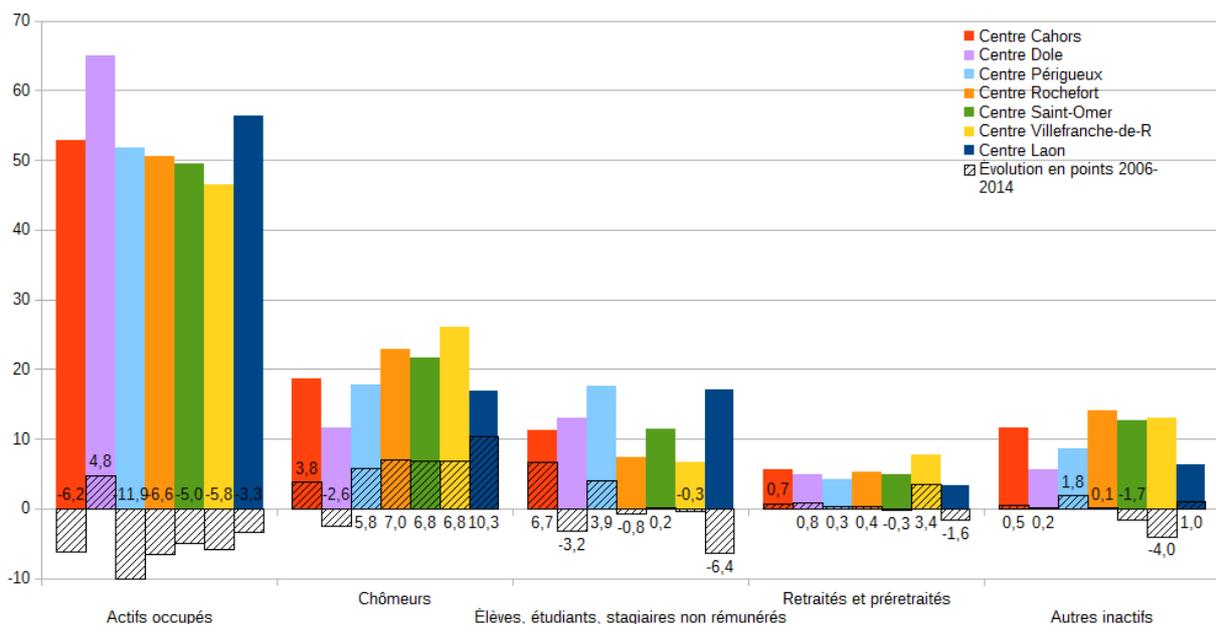
| | Centre Laon | Laon hors centre | AU hors Laon |
|---|-------------|------------------|--------------|
| Population de 15 à 64 ans | 52,9% | 50,4% | 49,9% |
| Actifs occupés | 47,6% | 46,9% | 47,2% |
| Chômeurs | 50,3% | 51,5% | 51,8% |
| Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés | 67,3% | 50,7% | 51,3% |
| Retraités et préretraités | 64,0% | 54,5% | 47,6% |
| Autres inactifs | 63,3% | 56,9% | 74,4% |

Tableau 5 – Part des femmes parmi les catégories d'activité des 15-64 ans

Source : INSEE - Recensement

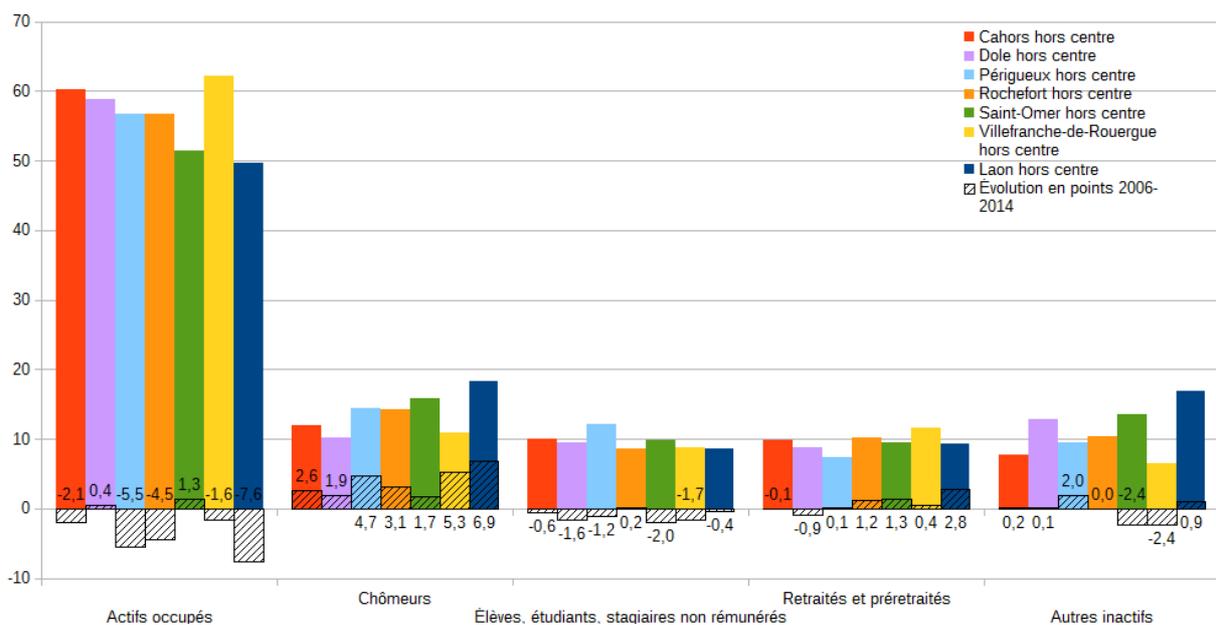
¹ Attention, il ne s'agit pas ici de l'ensemble des retraités et pré-retraités mais uniquement de ceux de moins de 65 ans.

² Sont classés comme « autres inactifs », tous les « inactifs » qui ne sont ni « retraités », ni « étudiants ». Cette catégorie couvre notamment les personnes sans activité professionnelle ne recherchant pas un emploi et n'étant pas « retraités » et les détenus.



Graphique 13 – part des différents types d'activité dans les centres anciens en 2014 et évolution depuis 2006

Source : INSEE – Recensement.



Graphique 14 – part des différents types d'activité dans les « villes hors centre » en 2014 et évolution depuis 2006

Source : INSEE – Recensement.

Parmi les actifs, le centre ancien de Laon se distingue par une sur-représentation des cadres / professions intellectuelles et professions intermédiaires au détriment des ouvriers et employés, mais cette singularité a tendance à se normaliser

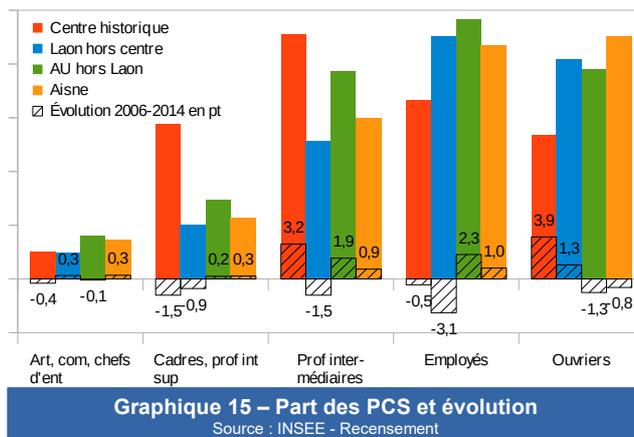
Les ouvriers sont nettement sous-représentés dans la ville haute de Laon par rapport au reste de la ville (Graphique 15). Cette situation est relativement singulière puisqu'elle ne se retrouve qu'à Dole et Saint-Omer, où l'écart est bien moindre (Graphique 16). Au contraire, les ouvriers sont sur-représentés dans les centres anciens de Cahors, Rochefort et surtout Villefranche-de-Rouergue.

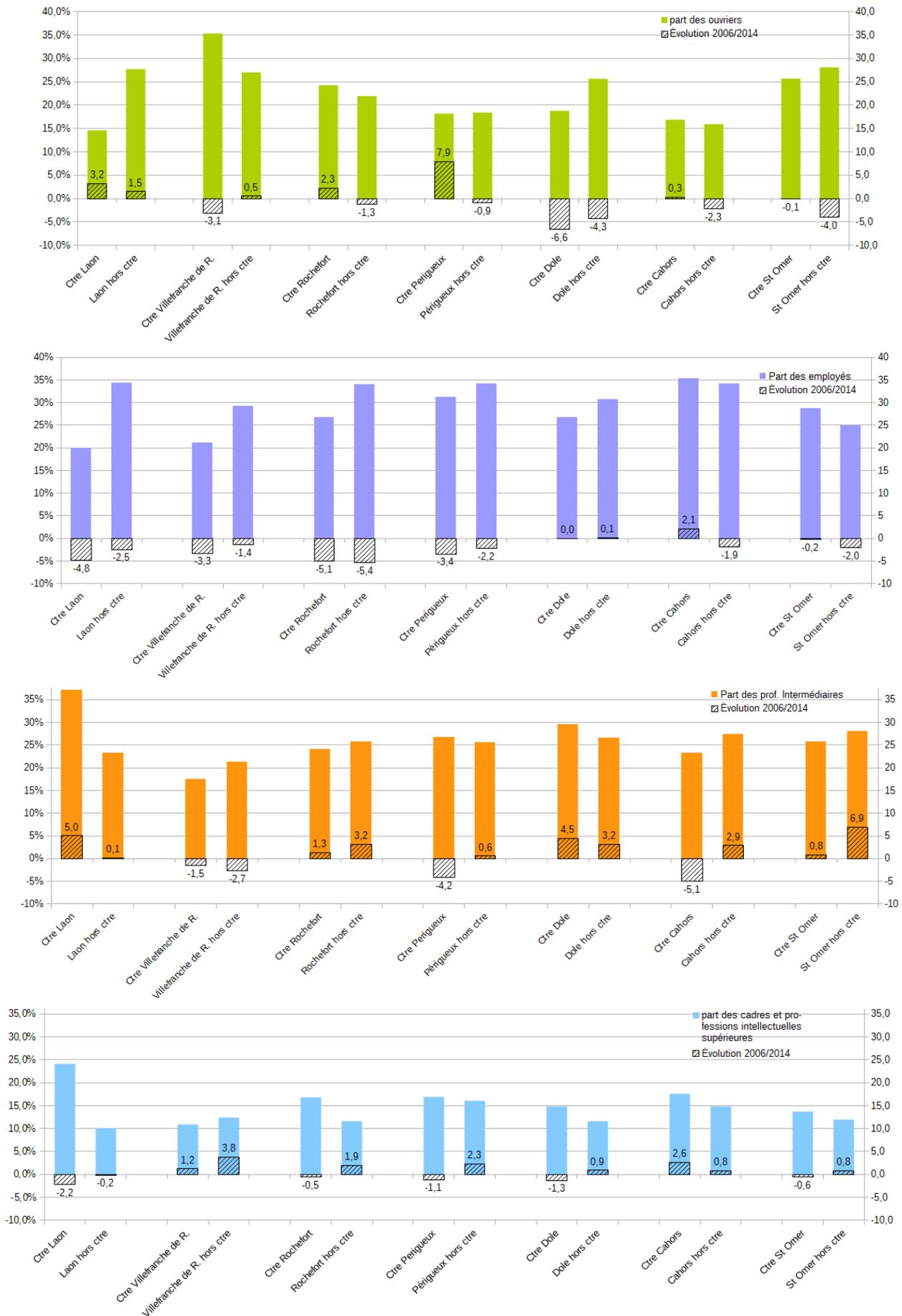
Les employés sont, de même, fortement sous-représentés dans la ville haute de Laon comparée au reste de la ville. Cette situation est là aussi relativement singulière puisqu'elle ne se retrouve qu'à Dole, Villefranche-de-Rouergue et Rochefort mais avec, sur ces espaces, un écart bien moindre.

La part des professions intermédiaires est au contraire très élevée dans la ville haute (plus de 35 % en 2014) avec un écart important avec la ville basse. Un tel écart est là aussi unique parmi les villes étudiées avec même une sous-représentation dans 4 centres anciens sur les 7 étudiés.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est très élevée dans le centre historique de Laon (près de 25 % en 2014 contre 10 % dans le reste de la ville). Un tel écart est là aussi unique parmi les villes étudiées, même si un écart plus limité dans le même sens est observé dans la plupart d'entre elles (à l'exception notable de Villefranche-de-Rouergue).

Entre 2006 et 2014, la ville haute voit sa sur-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures diminuer et la sous-représentation des ouvriers se réduire. À l'inverse, la sous-représentation des employés et la sur-représentation des professions intermédiaires s'accroissent. La trajectoire des villes étudiées est à cet égard diverse : la part des ouvriers augmente dans le centre historique de Laon, Rochefort, Cahors et surtout Périgueux tandis que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente à Villefranche-de-Rouergue et Cahors. La part des employés diminue dans la majorité des espaces étudiés, centres comme « villes hors centres » (Dole et le centre ancien de Cahors font ici figure d'exception). Enfin, la part des professions intermédiaires diminue dans les centres historiques de Cahors, Périgueux et Villefranche-de-Rouergue.





Graphique 16 – Part en 2014 de différentes PCS et évolution entre 2006 et 2014

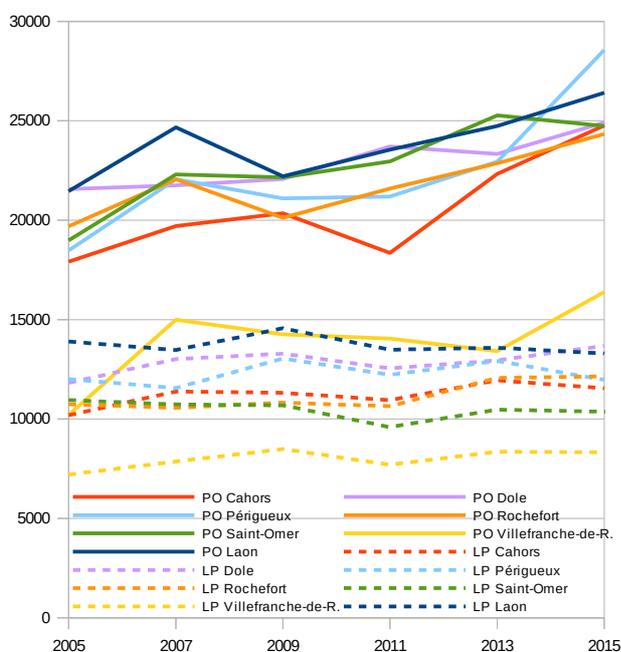
Source : INSEE - Recensement

Les propriétaires occupants emménagés récemment dans la ville haute ont des revenus plus élevés en moyenne que ceux de la ville basse. C'est l'inverse chez les locataires ce qui confirme l'existence de marchés segmentés

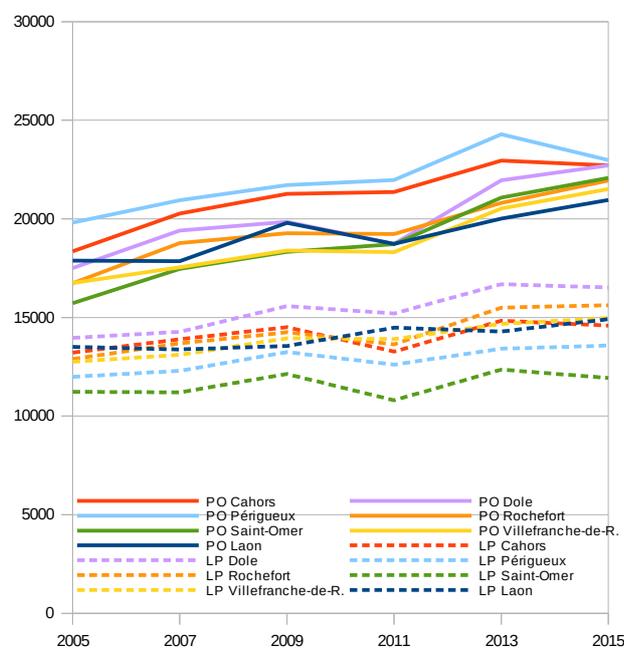
Les propriétaires occupants emménagés depuis deux ans ou moins dans la ville haute de Laon ont des revenus¹ significativement supérieurs à ceux emménagés dans la ville basse (Graphiques 17 et 18). Le revenu médian connaît une tendance à la hausse pour les premiers comme pour les seconds. Ce revenu médian plus élevé du centre ancien se retrouve dans toutes les villes étudiées à l'exception notable de Villefranche-de-Rouergue. La tendance à la hausse constatée à Laon est générale.

Les locataires du parc privé emménagés depuis deux ans ou moins dans la ville haute (et qui représentent on s'en souvient 80 % des locataires du parc privé) ont des revenus un peu inférieurs à ceux emménagés dans la ville basse. Le revenu médian est stable pour les premiers sur la période étudiée quand il augmente légèrement pour les seconds. Sur le segment locatif privé, ce revenu moindre des emménagés récents dans le centre ancien est observé dans toutes les villes objets de notre étude, même si les écarts demeurent relativement limités (sauf à nouveau à Villefranche-de-Rouergue).

Ces constats confirment une désarticulation du marché de l'accession et de celui de la location dans les centres anciens. Si ces espaces demeurent valorisés pour le premier, ils semblent dévalorisés sur le segment locatif. Cela révèle l'existence a priori de sous-marchés distincts ne correspondant pas aux mêmes biens ni peut-être aux mêmes sous-secteurs des centres anciens.



Graphique 17 – Revenu médian (euros constants 2015) des emménagés dans le centre historique depuis 2 ans ou moins
 Source : CGDD/SDES d'après DGFiP – Filocom
 PO : propriétaires occupants LP : locataires du parc privé



Graphique 18 – Revenu médian (euros constants 2015) des emménagés hors centre historique depuis 2 ans ou moins
 Source : CGDD/SDES d'après DGFiP – Filocom
 PO : propriétaires occupants LP : locataires du parc privé

1 À la différence du revenu disponible dans Filosofi, il s'agit ici d'un revenu fiscal qui n'inclut pas les aides sociales non imposables (allocations familiales, aides au logement, RSA...).

Le parc de logement

À retenir

Parmi les centres historiques étudiés, Laon se distingue par une croissance soutenue du nombre de résidences principales. Les logements collectifs y sont sur-représentés par rapport à la ville basse, comme dans les autres centres anciens. La ville haute de Laon se distingue toutefois par une présence significative de logement locatif HLM/SEM.

La part des petits logements est élevée et en hausse dans la ville haute. De plus, on constate une déconnexion marquée entre taille des logements et taille des ménages pour le parc des propriétaires occupants. La dominante locative du parc privé n'en est pas moins très marquée et s'accroît sensiblement.

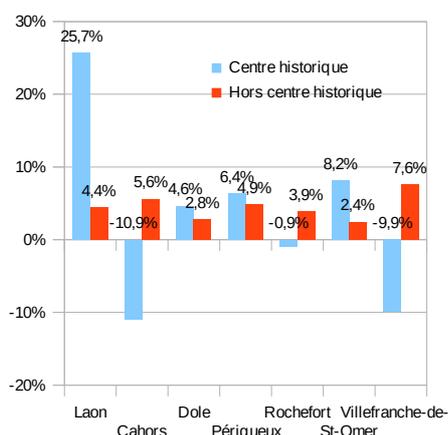
Enfin, la part des personnes morales parmi les propriétaires bailleurs du parc privé est particulièrement forte dans la ville haute au regard de la ville basse et des autres centres anciens. Du côté des propriétaires personnes physiques de logements locatifs privés en ville haute, la part de ceux qui résident dans la ville est faible et diminue.

La ville haute connaît une hausse du nombre des résidences principales du fait de la construction, des restructurations dans le parc ancien, mais aussi d'une diminution du parc vacant. Cette évolution est singulière au sein des centres anciens étudiés.

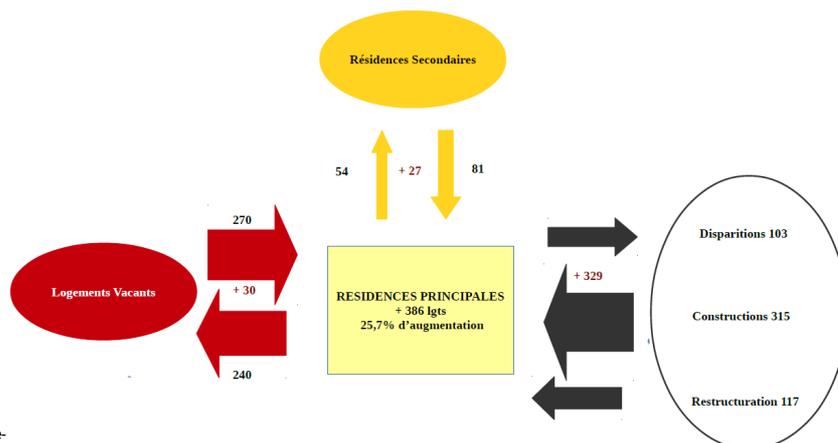
La part des résidences principales est de 74 % dans le centre historique de Laon ce qui représente 1 886 logements (Graphique 22). Elle est de 90 % dans le reste de la ville et dans l'aire urbaine hors ville centre. Cet écart entre centre-historique et reste de la ville s'explique d'une part par un poids des logements vacants plus important dans le centre historique (cf. infra) et d'autre part, par le poids des résidences secondaires qui est de l'ordre de 5 % dans le centre historique contre 2 % dans la ville basse. Les résidences secondaires représentent entre 3 (Saint-Omer) et 8 % (Cahors) du parc des centres anciens étudiés.

Le parc de résidences principales augmente de 26 % dans le centre historique de Laon entre 2005 et 2015, plus forte hausse des centres anciens étudiés et augmentation beaucoup plus sensible que celle qui est observée dans la ville basse (Graphique 19). Cela représente 386 logements supplémentaires (Graphique 20). Ce sont la construction neuve pour 315 logements et les restructurations¹ pour 117 logements qui participent le plus à cette augmentation. On observe également un gain de résidence principale au détriment des logements vacants (+30 logements).

C'est le seul centre historique qui connaît une évolution de cette ampleur. Le parc de résidences principales est plus stable à Dole (+5 %), Périgueux (+6 %), Rochefort (+1 %) et Saint-Omer (+8 %). Les centres historiques de Cahors et Villefranche-de-Rouergue connaissent une diminution du parc de résidences principales (respectivement -11 % et -10%) due pour l'essentiel à une augmentation des logements vacants sur ces secteurs.



Graphique 19 – Évolution du parc des résidences principales entre 2005 et 2015
Source : CGDD/SDES d'après DGFiP – Filocom



Graphique 20 – Évolution du parc des résidences principales dans le centre historique de Laon entre 2005 et 2015
Source : CGDD/SDES d'après DGFiP – Filocom

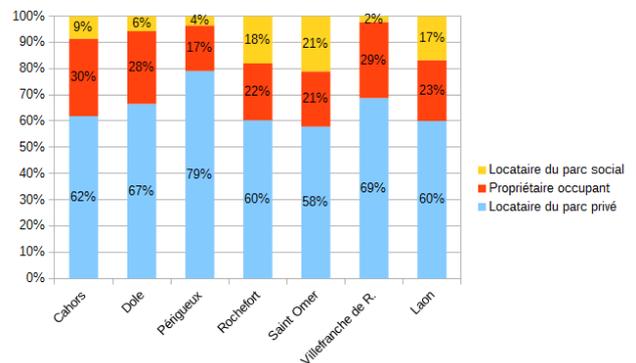
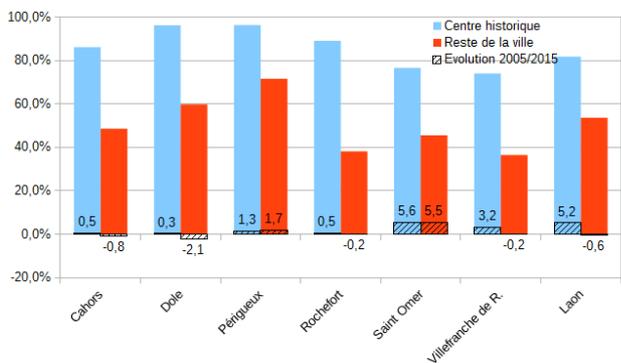
1 Filocom permet de distinguer, au sein des nouveaux logements apparus dans la base, ceux qui correspondent à la construction d'un nouveau logement et ceux qui correspondent à ce qu'on appelle une restructuration. Cette distinction s'opère à partir de l'écart entre l'année de construction du bâti et l'année d'apparition du logement dans la base. Lorsque celui-ci est supérieur à 4 ans, c'est-à-dire lorsqu'un nouveau logement est créé au sein d'un immeuble dont la construction date de plus de 4 ans, ce logement est dit issu de restructuration (celle-ci peut correspondre à un changement d'usage (transformation de bureaux, de commerces, de garages en logements) ou à l'apparition de nouveaux logements au sein d'un bâti ancien (par exemple via la division d'immeubles ou de grands logements)). Si un nouveau logement apparaît dans un immeuble au cours des 4 années qui suivent sa construction, il est alors considéré comme neuf, en raison notamment des délais parfois long de commercialisation de résidences neuves et/ou de prise en compte au sein de la base Filocom.

Le parc collectif et locatif est sur-représenté dans la ville haute, à l'image des autres centres historiques, avec un poids de parc locatif social plus significatif

Les résidences principales sont, dans le centre historique de Laon, majoritairement constituées de logements collectifs qui représentent environ 4 logements sur 5 (Graphique 21). Cette sur-représentation des logements collectifs se retrouve dans l'ensemble des centres historiques étudiés et a tendance à se renforcer. En effet, leur part augmente dans l'ensemble des centres historiques de façon plus ou moins marquée tandis qu'elle diminue dans la majorité des « villes hors centres ». La croissance forte de la part de logements collectifs dans le centre historique de Laon peut s'expliquer en partie par la construction de nouveaux programmes de logements collectifs notamment l'ancien conservatoire, l'ancienne caserne et l'ancienne prison qui ont fait l'objet de réhabilitation lourde par des promoteurs privés [entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18].

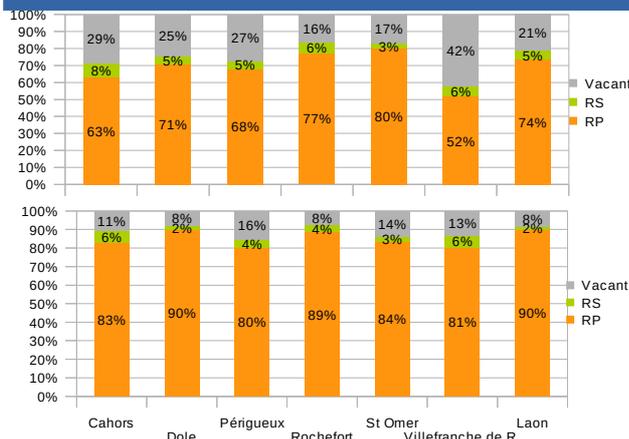
Les résidences principales du centre historique de Laon sont composées à 17 % de logements appartenant à des HLM/SEM (Graphique 23). Ce parc y est très nettement sous-représenté par rapport à la ville basse où il représente une résidence principale sur deux, mais cette dernière constitue de ce point de vue une singularité parmi les « villes hors centres » étudiées (Graphique 24). En effet, la ville basse de Laon est constituée de faubourgs et notamment un faubourg d'habitat social classé Quartier Prioritaire de la Ville (Quartier Champagne). La comparaison des centres anciens révèle finalement que la ville haute de Laon fait partie de ceux où le poids du parc HLM/SEM est le plus élevé.

Sur le segment du parc privé, le poids relatif des propriétaires occupants et des locataires est comparable d'un centre à l'autre et d'une « ville hors centre » à l'autre, avec une spécificité à Périgueux où le parc locatif est globalement sur-représenté. Les locataires sont partout très fortement sur-représentés dans les centres anciens.



Graphique 21 – Part des logements collectifs en 2015 et évolution depuis 2005

Source : CGDD/SDES d'après DGFI – Filocom

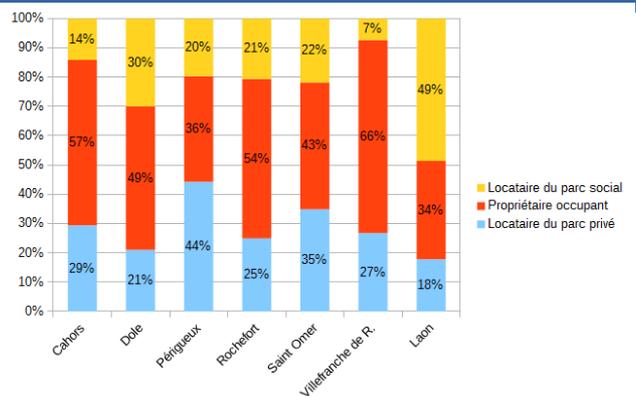


Graphique 22 – Part des modes d'occupation dans les centres anciens (en haut) et les villes hors centre (en bas) en 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFI – Filocom

Graphique 23 – Part des différents statuts d'occupation dans les centres anciens en 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFI – Filocom



Graphique 24 – Part des différents statuts d'occupation dans les « villes hors centres » en 2015

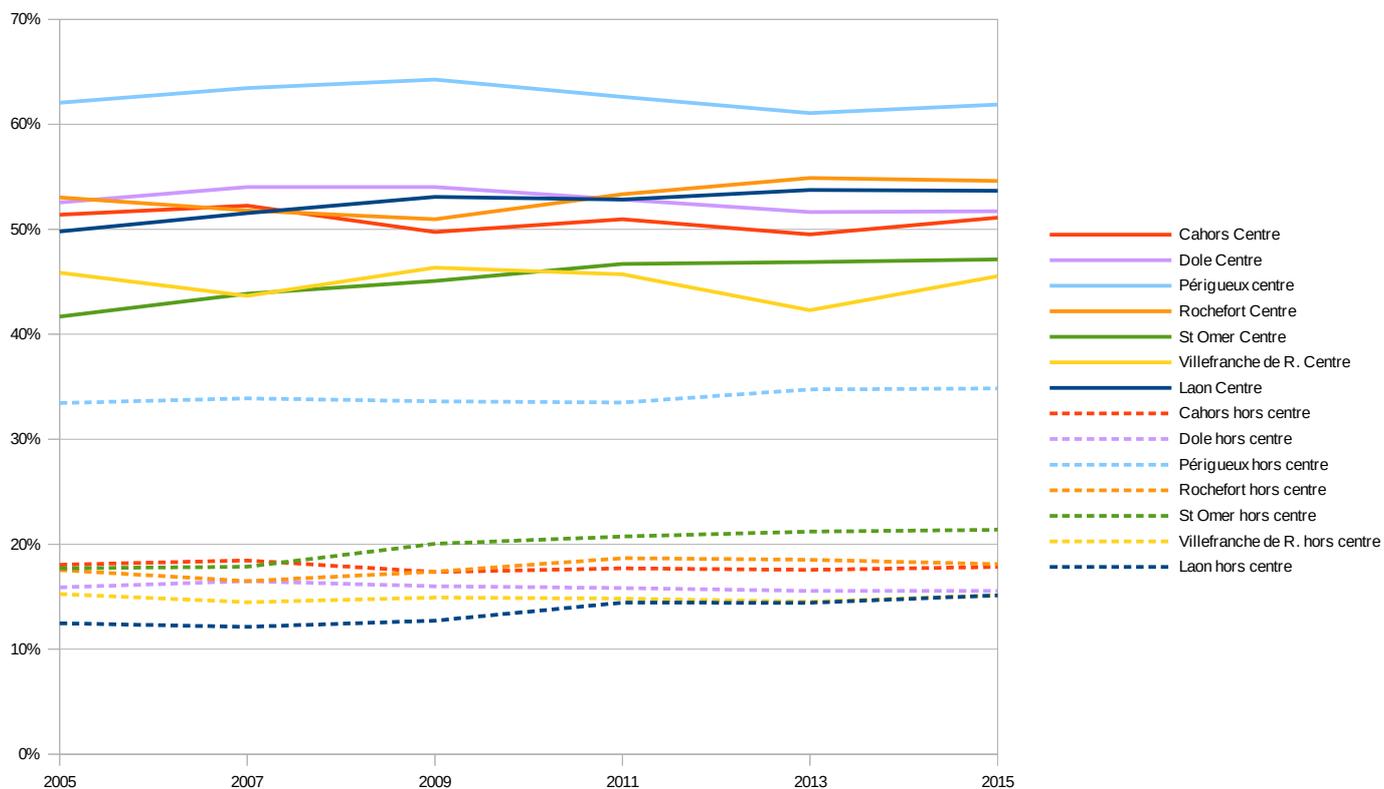
Source : CGDD/SDES d'après DGFI – Filocom

La part des petits logements dans le parc privé est élevée et en hausse dans le centre historique de Laon. Or, si on observe une certaine cohérence entre la taille des logements locatifs et celle des ménages locataires, une certaine déconnexion entre la taille des logements occupés par les propriétaires et la taille de leur logement est mise en évidence.

Les petits logements (1 et 2 pièces) sont sur-représentés dans la ville haute par rapport à la ville basse. Cette sur-représentation se retrouve dans les autres centres anciens (Graphique 25). L'évolution de la part des petits logements dans le parc privé demeure limitée sur tous les territoires étudiés. Elle a tendance à augmenter un peu dans le centre ancien de Laon et dans la ville basse, à Saint-Omer (centre ancien et « ville hors centre ») et dans le centre historique de Rochefort.

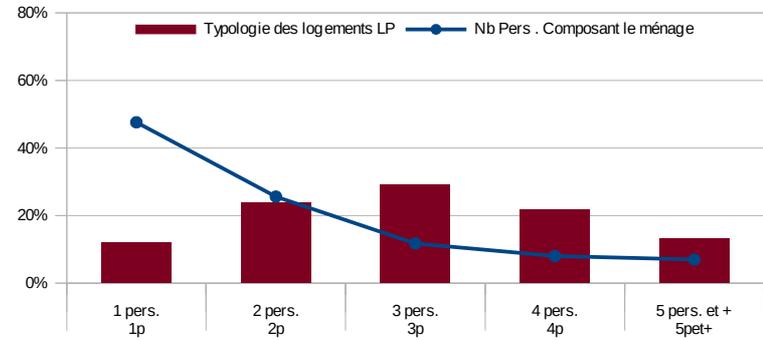
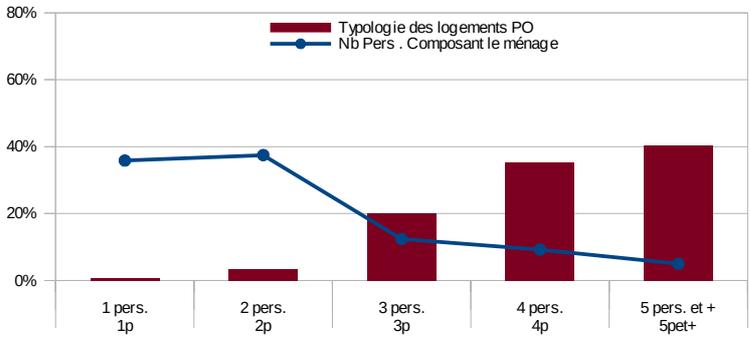
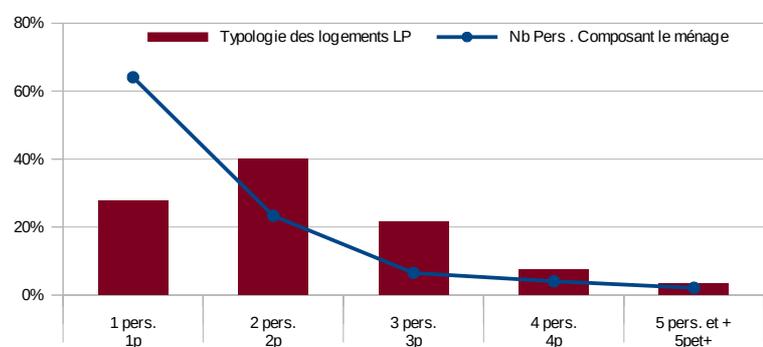
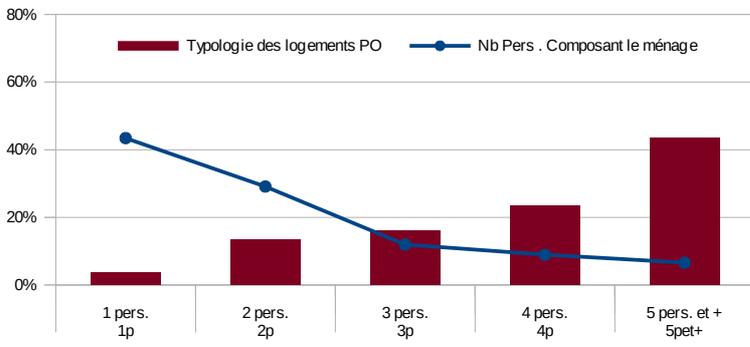
La mise en relation (Graphiques 26 et 27), par statut d'occupation, de la taille des logements et de celle des ménages révèle, dans la ville haute, une relative adéquation chez les locataires mais une déconnexion partielle chez les propriétaires occupants avec notamment plus de 40 % de logements de 5 pièces et plus alors que la part des ménages de 4 personnes ou plus ne dépasse pas 20 %. Ce constat n'est toutefois pas spécifique au centre historique puisqu'il se retrouve, de manière plus marquée même, dans la ville basse.

Cette déconnexion chez les propriétaires occupants s'observe également à des degrés divers dans les centres anciens de Saint-Omer et Rochefort mais s'avère beaucoup moins nette à Périgueux, Cahors, Villefranche-de-Rouergue et Dole, où la typologie majoritaire chez les propriétaires est le logement de 3 pièces et non le 5 pièces et plus.



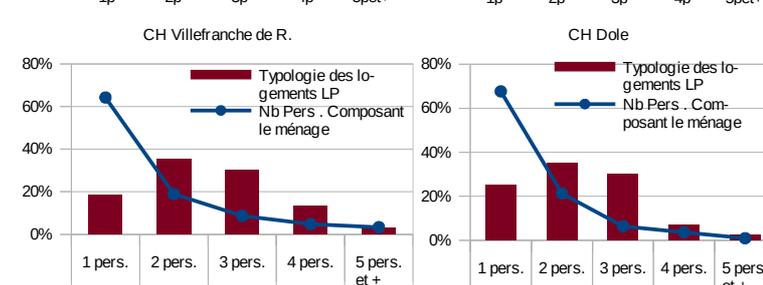
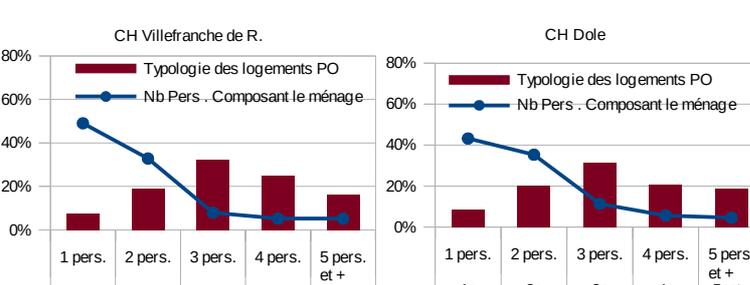
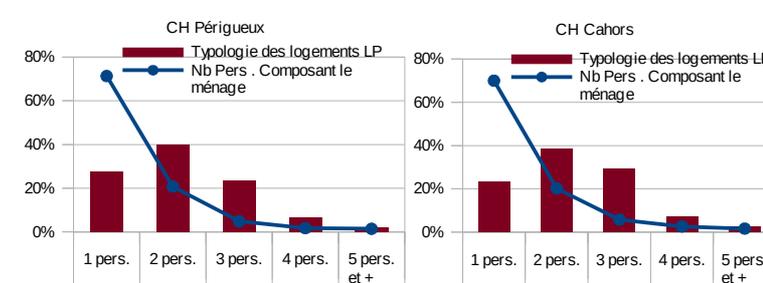
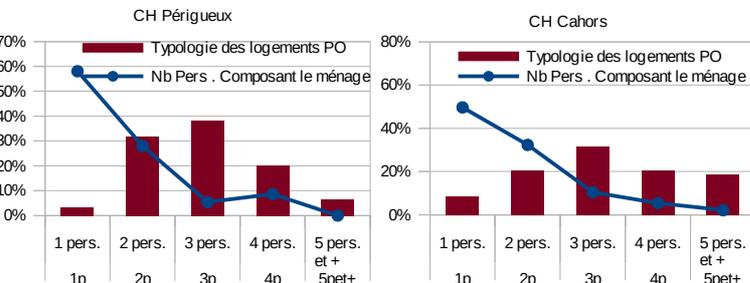
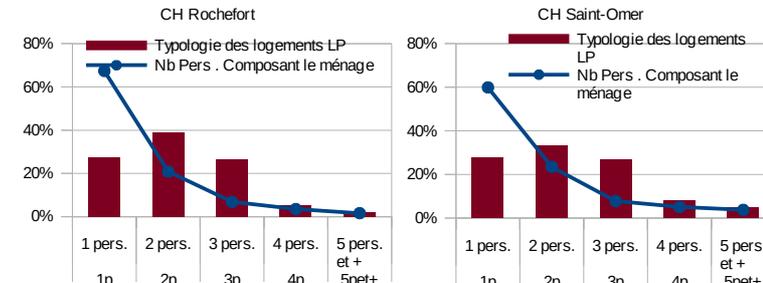
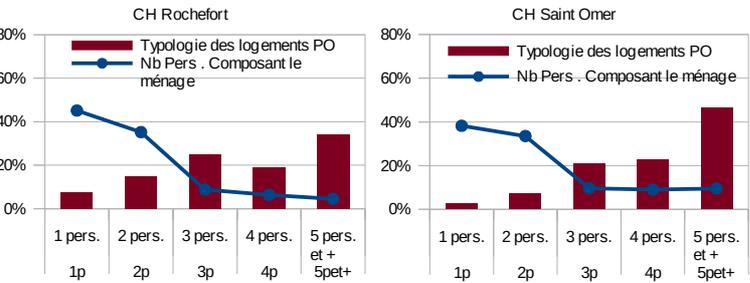
Graphique 25 – Évolution de la part des logements de 1 et 2 pièces dans le parc privé entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom



Graphique 26 – Mise en relation de la taille du parc de logement avec celle des ménages en 2015, selon le statut d'occupation

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom / PO : propriétaires occupants – LP : locataires du parc privé



Graphique 27 – Mise en relation de la taille du parc de logement avec celle des ménages en 2015, selon le statut d'occupation

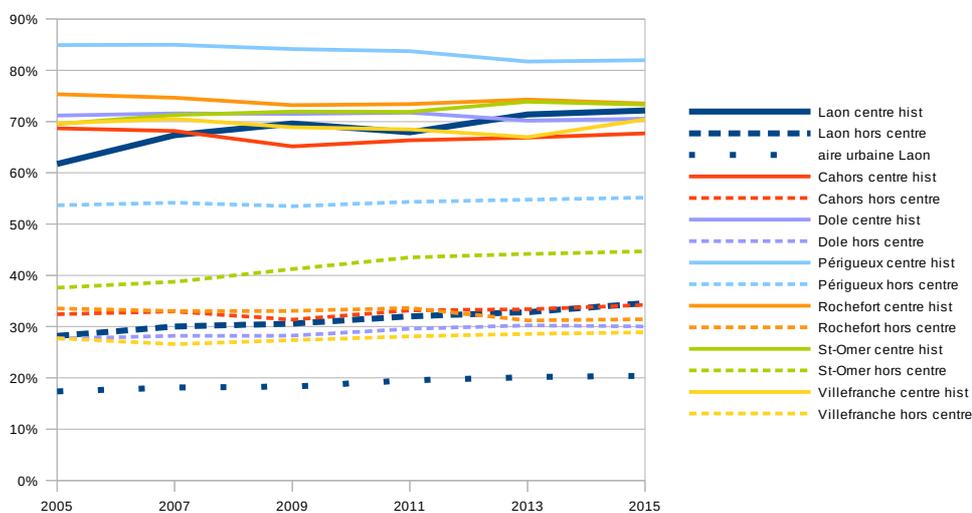
Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom / PO : propriétaires occupants – LP : locataires du parc privé

Une dominante locative du parc privé dans la ville haute, qui s'accroît

Dans le centre historique de Laon, le poids du parc locatif privé a augmenté de 8 points entre 2005 et 2015 (Graphique 28). Les autres centres historiques connaissent une évolution beaucoup plus limitée (+/- 2 points) sur la même période. Le poids relatif du locatif dans le parc privé augmente également à un rythme soutenu en ville basse, et également dans l'aire urbaine bien qu'à un rythme plus limité.

L'augmentation du parc de logements locatifs privés entre 2005 et 2015 qui correspond à 342 logements supplémentaires est dû pour l'essentiel à des constructions neuves ou restructurations de logements (Graphique 29). On observe également un gain de logements locatifs privés au détriment de logements vacants.

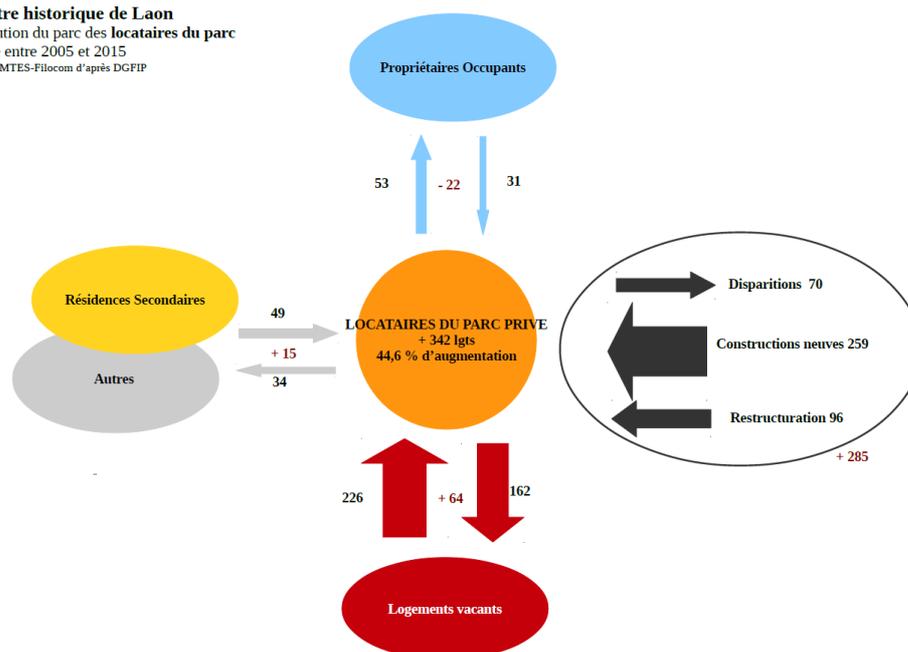
Cette hausse correspondait au souhait de la municipalité de faire « remonter les bases fiscales » et faire « revenir une classe moyenne » avec notamment la transformation de l'ancien bâtiment du conservatoire en logements avec stationnement plutôt tournés vers la « classe moyenne supérieure », opération montée avec un promoteur privé et comprenant une part de logements pour lesquels l'acquéreur a bénéficié d'un dispositif d'investissement locatif défiscalisé. La caserne et la prison ont également fait l'objet d'opérations de ce type, avec pour la première plutôt des petits typologies (notamment destinées aux étudiants) et pour la seconde un ciblage vers les classes moyennes. Cette politique s'est accompagnée pendant un temps de l'arrêt de la production de logements sociaux [entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18].



Graphique 28 – Evolution de la part des locataires dans le parc privé entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Centre historique de Laon
Evolution du parc des locataires du parc privé entre 2005 et 2015
Source MTES-Filocom d'après DGFIP



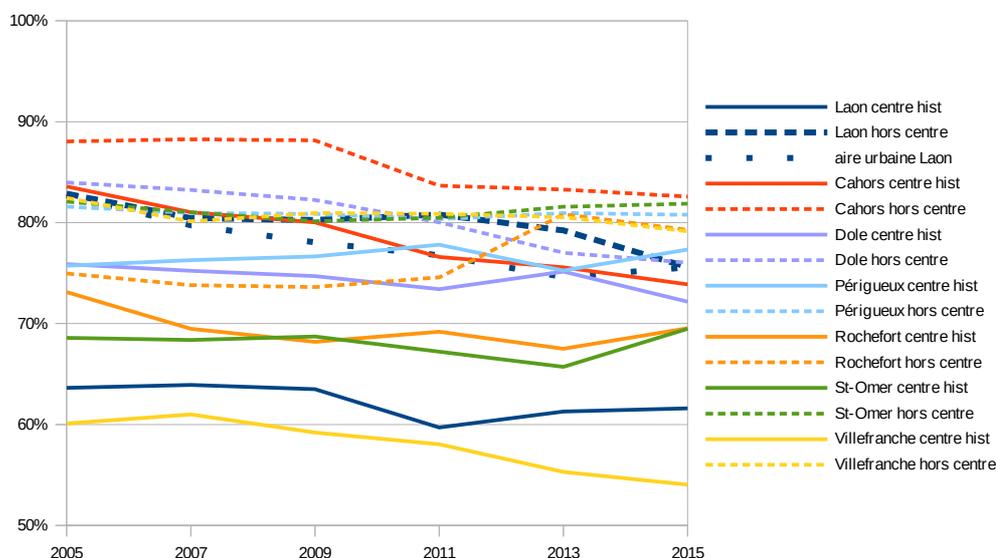
Graphique 29 – Évolution du parc des locataires du parc privé entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Une part élevée des personnes morales parmi les propriétaires du parc locatif privé de la ville haute, et des personnes physiques de moins en moins « locaux »

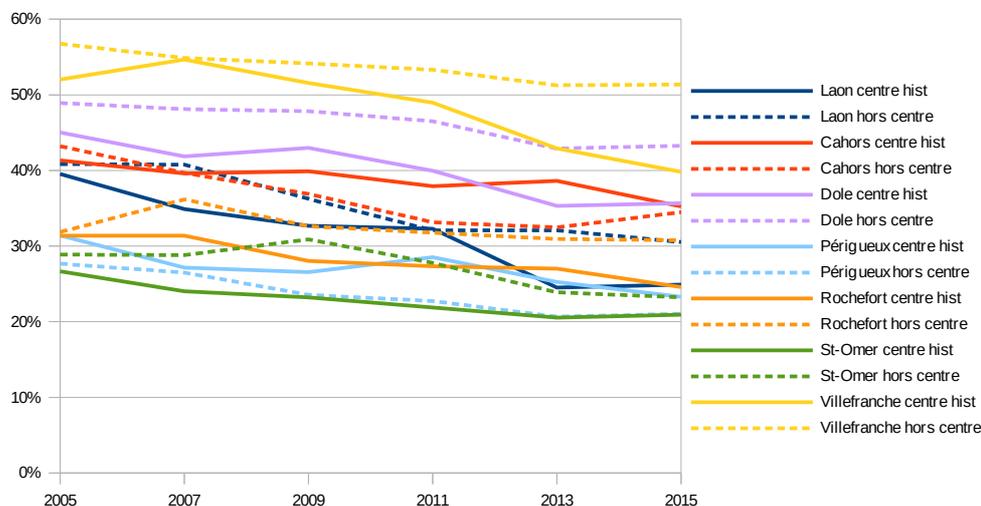
La part des personnes morales parmi les propriétaires de logements locatifs privés de la ville haute s'approche des 40 % en 2015 et est relativement stable entre 2005 et 2015. Cette part est à la fois sensiblement plus élevée que celle observée dans la ville basse et significativement plus élevée que celle observée dans les autres centres anciens, à l'exception de celui de Villefranche-de-Rouergue (Graphique 30). Les personnes morales parmi les propriétaires bailleurs sont très divers, mais ils peuvent pour une partie, difficile à estimer, correspondre à des marchands de sommeil qui privilégient souvent des formes anonymes de propriété.

De plus, parmi les propriétaires bailleurs personnes physiques du centre historique, la proportion de ceux qui habitent dans la commune de Laon est d'environ 1/4 en 2015 et a connu une forte baisse depuis 2005 (Graphique 31). Cette part est un peu plus élevée dans la ville basse bien qu'en baisse également. Les autres centres anciens connaissent tous une tendance à la baisse de cette proportion de propriétaires bailleurs « locaux ». Celui de Laon fait toutefois partie de ceux où cette part est la plus faible en 2015, avec Saint-Omer, Périgueux et Rochefort tandis qu'elle est nettement plus élevée à Dole, Cahors et Villefranche-de-Rouergue. La plus ou moins grande proximité géographique des propriétaires bailleurs est un indicateur détourné de la présomption du caractère plus ou moins patrimonial de l'investissement. D'une part, il est certainement plus facile pour un propriétaire local de participer aux assemblées générales de copropriétés, et d'autre part des propriétaires bailleurs très éloignés risquent plus facilement de considérer leur logement mis en location avant tout comme un placement. Enfin, il n'est pas indifférent aux acteurs publics de savoir dans quelle mesure les propriétaires sont locaux dans la perspective d'actions publiques territorialisées à leur égard comme celles de l'Anah. Ajoutons que la diminution de la part des propriétaires bailleurs locaux pourrait pour partie correspondre à des investissements locatifs défiscalisés.



Graphique 30 – Évolution entre 2005 et 2015 de la part des propriétaires de logements locatifs privés qui sont des personnes physiques

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom



Graphique 31 – Évolution entre 2005 et 2015 de la part des propriétaires physiques de logements locatifs privés habitant dans la commune étudiée

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Vacance du parc de logement

À retenir

Une vacance plus importante dans la ville haute que dans la ville basse, mais qui correspond pour l'essentiel à une vacance récente, sans doute surtout révélatrice d'une forte rotation. La vacance diminue, notamment par la remise sur le marché de logements locatifs, ce qui semble indiquer une certaine rentabilité locative. La vacance de longue durée demeure limitée et diminue de manière significative.

Une vacance plus importante dans la ville haute que dans la ville basse...

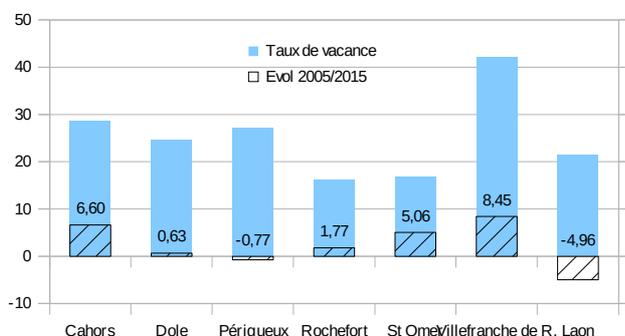
Le taux de logements vacants est de 21 % dans la ville haute de Laon contre 8 % dans la ville hors centre et de près de 7 % dans le reste de l'aire urbaine (Graphique 32). Cette sur-représentation des logements vacants dans le centre ancien se retrouve dans toutes les villes étudiées à l'exception de Saint-Omer (Graphiques 32 et 33). La situation est particulièrement frappante à Villefranche-de-Rouergue.

... mais qui correspond pour l'essentiel à une vacance récente, sans doute surtout révélatrice d'une forte rotation. La vacance de longue durée demeure limitée et diminue de manière significative

Toutefois, face à la diversité des types de vacance (cf. annexe 3), il apparaît utile d'étudier la vacance en distinguant les logements vacants depuis moins d'un an (et qui correspondent pour la majorité d'entre eux vraisemblablement à une vacance de rotation, de première mise en service, voire de travaux) et les logements vacants depuis 3 ans ou plus¹ dont nous faisons l'hypothèse qu'ils ont plus de chance de révéler une inadéquation à la demande ou une obsolescence, voire des situations de rétention, de succession longue ou de logements liés à un commerce (Graphiques 34 et 35).

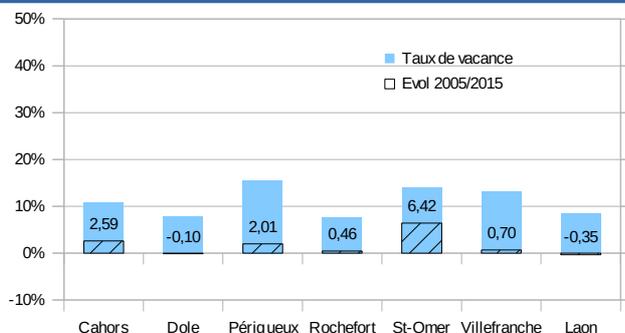
Or, cette analyse révèle un taux de vacance de moins de 1 an élevé dans le centre historique (ce qui est sans doute à mettre en relation avec la mobilité particulièrement importante mise en évidence dans le parc locatif privé) et a contrario, une vacance de longue durée qui demeure limitée comparée aux autres centres anciens. De plus, si la vacance de courte durée augmente entre 2005 et 2015, celle de longue durée diminue sensiblement, dans la ville haute comme d'ailleurs dans la ville basse.

Cela conduit à relativiser le diagnostic d'une vacance importante et croissante dans le centre historique de Laon, surtout si on le compare à la situation de Cahors ou Villefranche-de-Rouergue, où la vacance de longue durée dépasse en taux la vacance de courte durée, et augmente très fortement (Graphique 36).



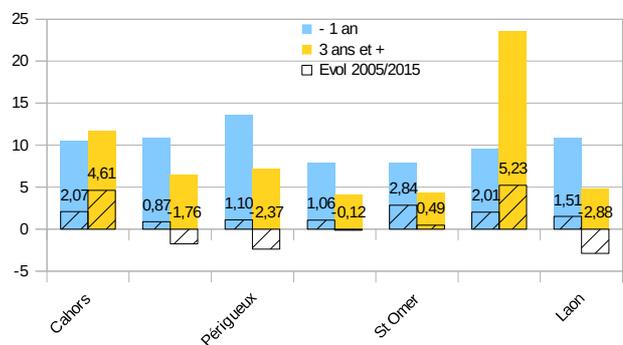
Graphique 32 – Taux de vacance en 2015 dans les centres historiques et évolution depuis 2005

Source : CGDD/SDES d'après DGFIIP – Filocom



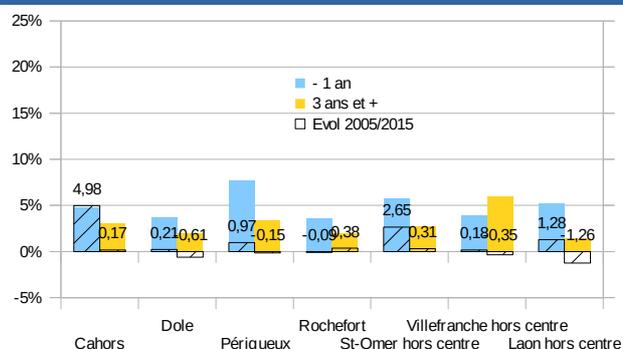
Graphique 33 – Taux de vacance en 2015 dans les « villes hors centres » et évolution depuis 2005

Source : CGDD/SDES d'après DGFIIP – Filocom



Graphique 34 – Vacance de courte et longue durée en 2015 dans les centres historiques et évolution depuis 2005

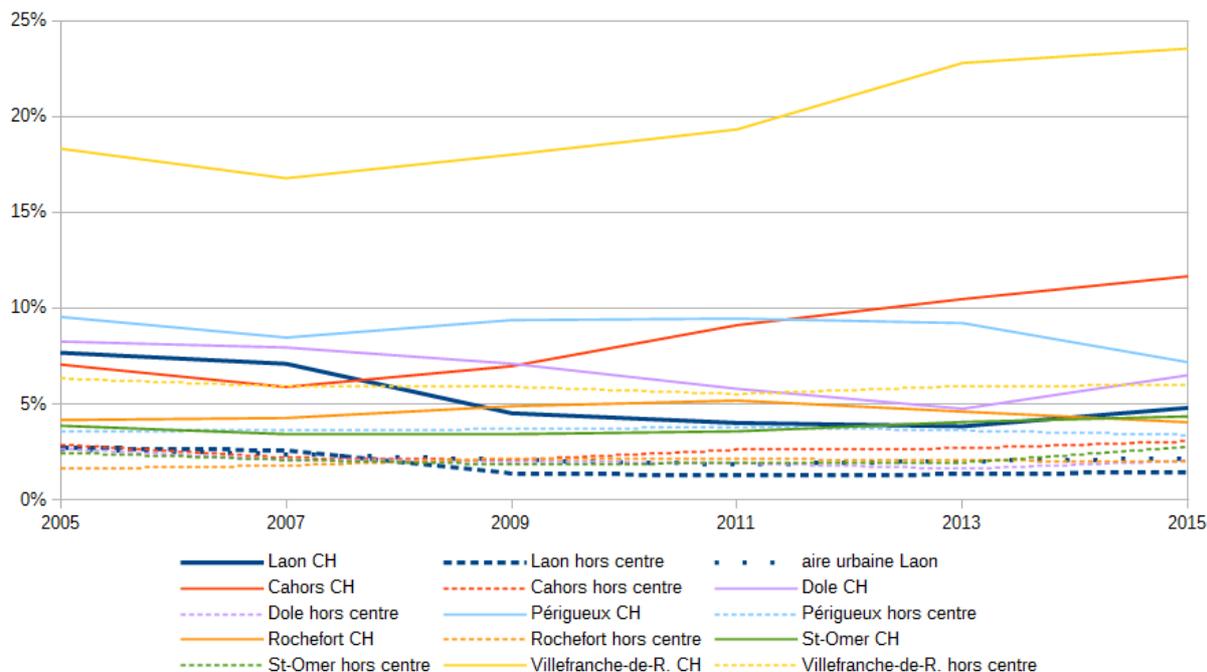
Source : CGDD/SDES d'après DGFIIP – Filocom



Graphique 35 – Vacance de courte et longue durée en 2015 dans les « villes hors centres » et évolution depuis 2005

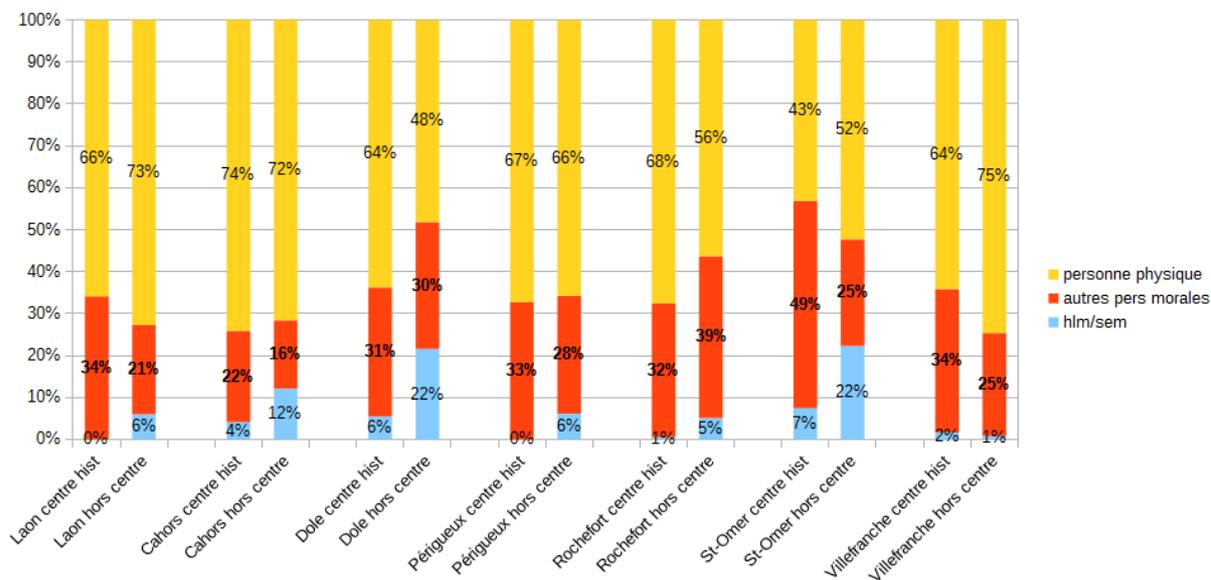
Source : CGDD/SDES d'après DGFIIP – Filocom

¹ La source utilisée nous permet d'identifier les logements qui sont, depuis trois ans de suite, vacants à chaque 1^{er} janvier. Il demeure néanmoins possible que le logement ait été occupé pendant moins d'un an lors de cette période.



Graphique 36 – Évolution du taux de vacance de 3 ans et plus entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom



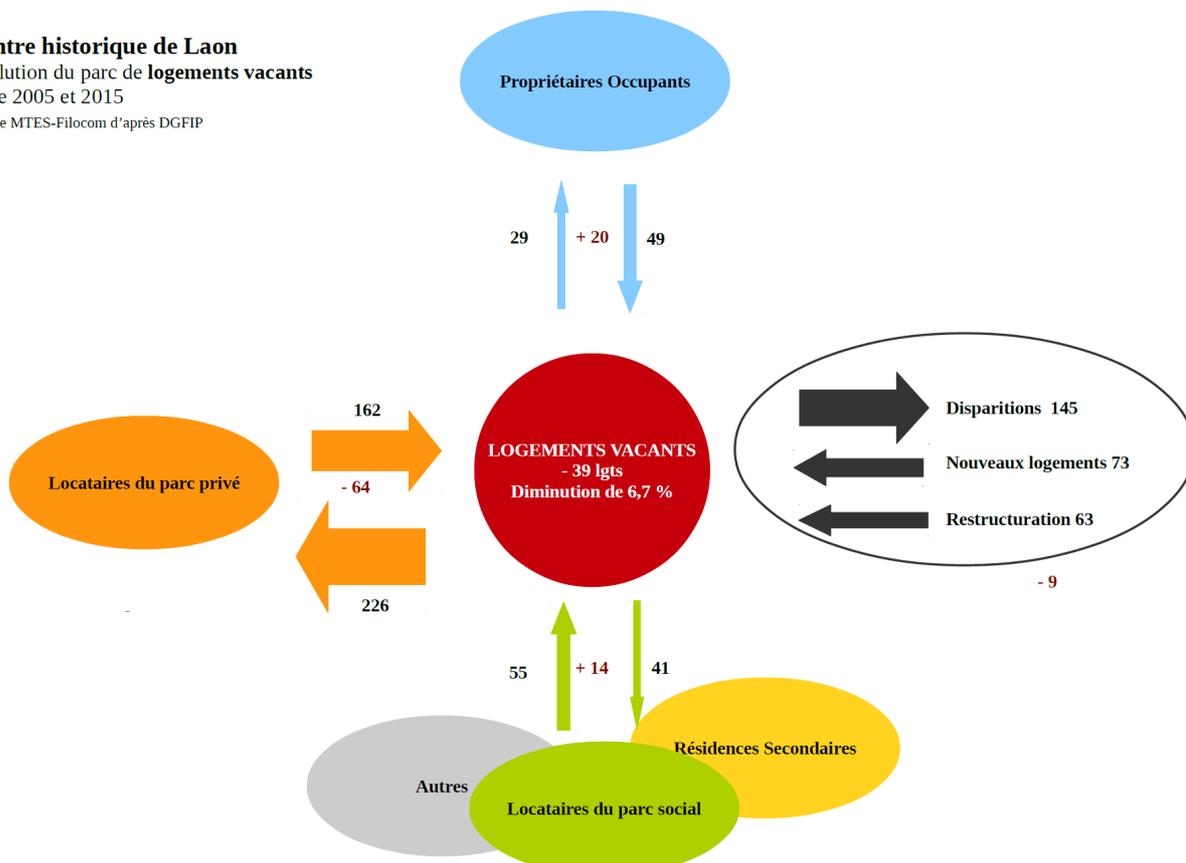
Graphique 37 – Les propriétaires de logement vacant depuis 3 ans et plus en 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Des propriétaires personnes morales qui peuvent laisser présager des interventions sur le parc ancien

Nous nous sommes également intéressés spécifiquement aux propriétaires du parc vacant depuis trois ans et plus en 2015 (Graphique 37). Il n'y pas de propriétaires HLM/SEM de ce type de logements dans la ville haute (ils représentent une faible proportion en ville basse). Les personnes physiques représentent 2/3 des propriétaires de ce parc vacant de longue durée, ce qui révèle une sous-représentation par rapport à la ville basse. Cette part peut également être mise en relation

avec les 60 % environ de personnes physiques parmi les propriétaires privés bailleurs de la ville haute. Le poids des personnes physiques est également plus élevé chez les propriétaires privés bailleurs dans la ville basse (75 % environ). La présence de propriétaires personne morale peut laisser penser à une vacance en attente d'une opération de requalification et de démolition d'un bâti ancien.



Graphique 38 – évolution du parc des logements vacants entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Une réduction du parc vacant notamment du fait d'une remise sur le marché locatif

Le nombre de logements vacants a diminué de 6,7 % entre 2005 et 2015 dans la ville haute ce qui représente une quarantaine de logements (Graphique 38). La vacance s'est principalement réduite via une dynamique de mise sur le marché de logements auparavant vacants, les mouvements étant plus nombreux dans ce sens que dans l'autre. Les disparitions de logements (démolitions ou changements d'usage) ont également contribué à cette baisse puisqu'elles ont été plus nombreuses que les apparitions. En revanche, il y a eu sur cette période davantage de logement occupés par leur propriétaire et devenus vacants que de trajectoires inverses.

Mal-logement

À retenir

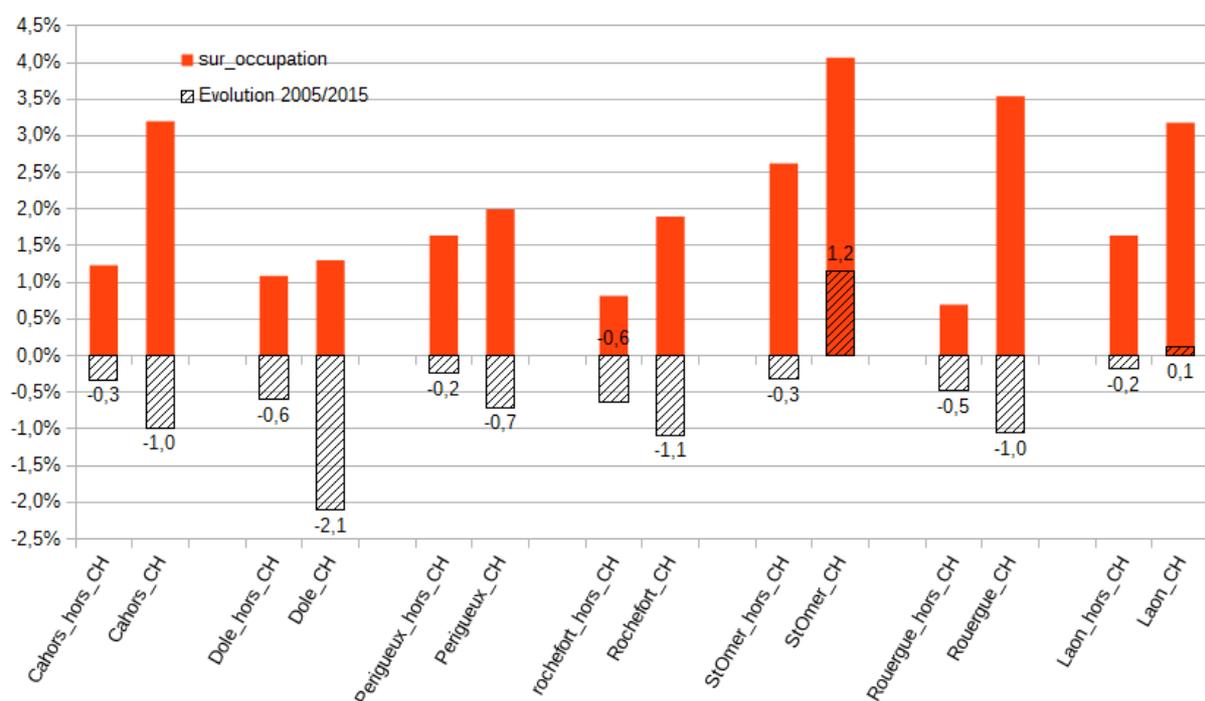
Un taux de sur-occupation relativement élevé et en hausse entre 2005 et 2015

Une part du parc privé potentiellement indigne plus forte dans la ville haute que la ville basse, mais qui demeure contenue au regard des autres centres historiques étudiés.

Le centre historique de Laon se distingue par un taux de sur-occupation relativement élevé et en hausse entre 2005 et 2015

Dans le centre historique de Laon, 3 % des résidences principales sont en situation de sur-occupation¹. Dans les autres centres historiques observés, le taux de logements en sur-occupation varie entre 1 % (Dole) et 4 % (Saint-Omer). Les centres historiques se distinguent tous des « villes hors centres » par un taux de sur-occupation plus élevé, avec des écarts particulièrement marqués à Rochefort, Saint-Omer, Laon, Cahors et surtout Villefranche-de-Rouergue (Graphique 39).

Dans la majorité des territoires étudiés, l'évolution sur les 10 dernières années est plutôt favorable puisque la sur-occupation diminue dans les « villes hors centres » comme dans les centres historiques, et à un rythme plus élevé pour ces derniers. Les villes de Saint-Omer et Laon font toutefois exception : la sur-occupation y augmente (de manière certes limitée) dans les centres anciens tandis qu'elle diminue (de manière là aussi mesurée) dans les « villes hors centres ».



Graphique 39 – La sur-occupation du parc de résidences principales en 2015 et son évolution depuis 2005

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Un parc privé potentiellement indigne sur-représenté dans la ville haute par rapport à la ville basse mais relativement limité au regard des autres centres anciens étudiés

Dans le centre historique de Laon, le parc privé potentiellement indigne² est estimé à 132 logements correspondant à 8,6 % de l'ensemble du parc privé. Ce taux est nettement plus élevé dans le centre historique que dans le reste de la ville (près du double) mais reste le moins important des centres historiques étudiés (Tableau 6).

| | Centre historique | Ville hors centre |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cahors | 20,8% | 7,1% |
| Dole | 10,2% | 2,4% |
| Périgueux | 10,5% | 7,5% |
| Rochefort | 19,1% | 6,1% |
| Saint-Omer | 13,1% | 8,7% |
| Villefranche-de-R | 32,1% | 4,5% |
| Laon | 8,6% | 4,6% |

Tableau 6 – Parc privé potentiellement indigne en 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

1 La sur-occupation est définie ici comme une surface habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.

2 Selon l'Anah, une résidence principale privée est considérée comme potentiellement indigne dans les deux cas suivants ;
 - le classement cadastral du logement est noté à 6 et les occupants ont un revenu inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté,
 - le classement cadastral du logement est noté 7 ou 8 et les occupants ont un revenu inférieur ou égal à 150 % du seuil de pauvreté.
 L'étude de l'évolution de cet indicateur entre 2005 et 2015 est rendue impossible par un changement de définition.

Accueil des ménages à revenus modestes

À retenir

Dans la ville haute, le parc HLM/SEM est fortement spécialisé dans l'accueil des ménages modestes, et ce de plus en plus. Le parc des propriétaires occupants du centre historique accueille à l'inverse une proportion de plus en plus faible de ménages à faibles revenus.

L'approche retenue ici repose sur un indicateur de concentration des ménages à bas revenus calculé pour chaque statut d'occupation. Plus précisément, nous comparons, au numérateur, le rapport entre le pourcentage de ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond d'accès au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 60 % du seuil d'accès au logement social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), parmi les occupants d'un segment de parc avec, au dénominateur, le pourcentage de ces ménages à bas revenus dans l'ensemble des ménages. Pour un territoire et un segment de parc donnés, si le pourcentage de ménages à bas revenus parmi les occupants d'un segment de parc est identique à celui des ménages à bas revenus dans le total des ménages, l'indicateur sera égal à 1 et cela signifie qu'il n'y a pas de spécialisation ou pas de rôle social particulier joué par ce segment de parc du point de vue des ménages à bas revenus. Si cet indicateur est supérieur à 1, cela indique une sur-représentation des ménages à bas revenus dans le segment de parc considéré. Un des avantages de cet indicateur est de permettre de comparer les segments indépendamment de leur poids relatif dans le parc total (Tableau 7).

À Laon, par exemple, le parc locatif privé accueille 1,2 fois plus de ménages à bas revenus (tels que définis ci-dessus) qu'il n'en accueillerait si la répartition de ceux-ci était uniforme dans le parc de logements. De manière classique, l'indicateur montre partout un indice de concentration des ménages à faibles revenus très élevé dans le parc locatif social, très faible pour les propriétaires occupants, et intermédiaire pour les locataires du parc privé. Quelques exceptions à ce schéma sont cependant à relever : l'écart entre locatif privé et locatif social est très faible dans le centre historique de Saint-Omer, et le parc locatif privé concentre même davantage les ménages à bas revenus que le parc social dans le centre ancien de Périgueux. Enfin, le centre historique de Villefranche-de-Rouergue se distingue à la fois par une concentration identique des ménages à faibles revenus dans le parc locatif qu'il soit privé ou social, et en outre par un écart faible entre le parc locatif et celui des propriétaires occupants. Laon se distingue sur un point très spécifique, puisque c'est le seul cas où le parc social du centre ancien concentre davantage les ménages à faibles revenus que celui de la ville basse.

| | Propriété occupante | | Logement Locatif social | | Logement Locatif privé | |
|--------------------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| | Ctre Hist. | Hors Ctre | Ctre Hist. | Hors Ctre | Ctre Hist. | Hors Ctre |
| Cahors | 0,5 | 0,4 | 1,6 | 2,4 | 1,2 | 1,5 |
| Dole | 0,2 | 0,4 | 1,8 | 2,0 | 1,3 | 1,1 |
| Périgueux | 0,4 | 0,3 | 1,1 | 1,7 | 1,2 | 1,3 |
| Rochefort | 0,3 | 0,5 | 1,5 | 2,1 | 1,1 | 1,3 |
| Saint-Omer | 0,3 | 0,5 | 1,3 | 1,8 | 1,2 | 1,3 |
| Villefranche-de-R. | 0,7 | 0,6 | 1,1 | 2,4 | 1,1 | 1,5 |
| Laon | 0,3 | 0,3 | 1,7 | 1,5 | 1,2 | 1,0 |

Tableau 7 – Indice de concentration des ménages à faibles revenus dans le parc en 2015 selon le statut d'occupation

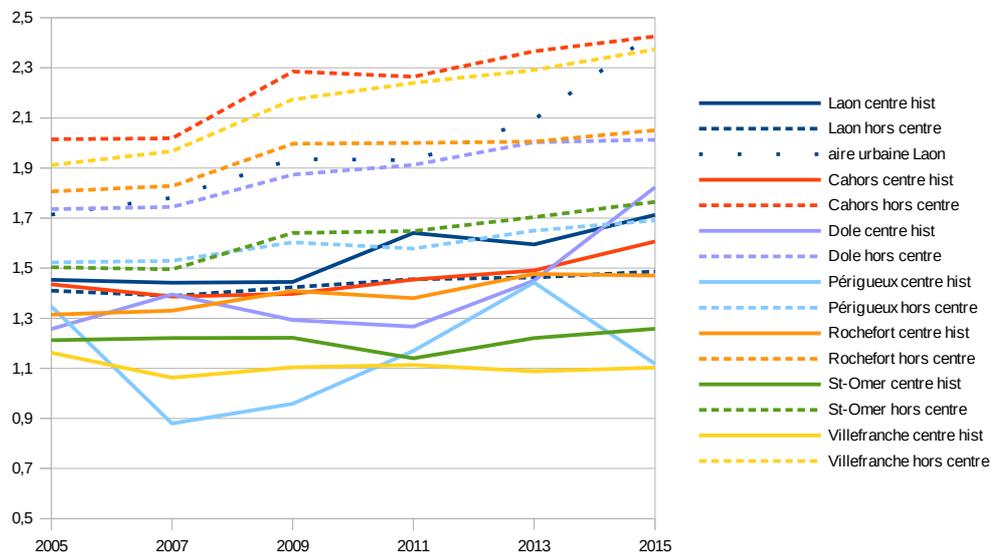
Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

La concentration relative des ménages les plus modestes dans le parc locatif social a eu tendance à augmenter entre 2005 et 2015 dans la ville haute comme dans la ville basse, à un rythme un peu moins rapide pour cette dernière (Graphique 40). Elle est également visible et particulièrement marquée dans l'aire urbaine, où le parc locatif social concentre encore davantage les ménages à revenus modestes que dans la ville de Laon. Cette tendance à la hausse concerne aussi toutes les « villes hors centres » ainsi que d'autres centres anciens (Rochefort, Cahors, Dole) mais pas tous (Saint-Omer, Périgueux, Villefranche-de-Rouergue).

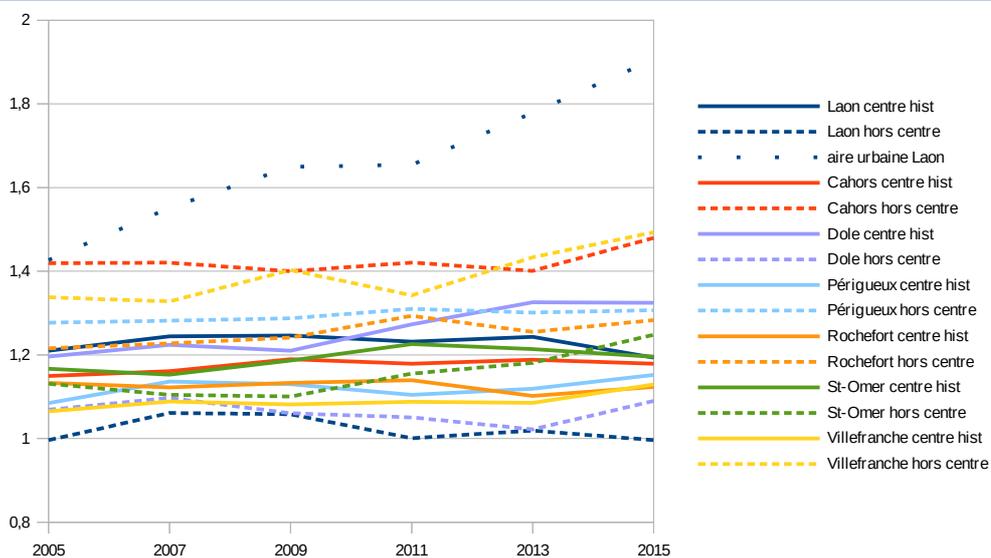
La concentration des ménages modestes dans le parc locatif privé de la ville évolue de manière peu significative entre 2005 et 2015, que ce soit dans la ville haute ou dans la ville basse, tandis qu'elle augmente de manière assez spectaculaire dans le reste de l'aire urbaine (Graphique 41). Cette concentration évolue peu également

dans les autres centres historiques, à l'exception de celui de Périgueux où elle augmente plus sensiblement. Dans « villes hors centres », l'évolution est pour certaines une stabilité (Cahors, Périgueux, Dole, Laon) et pour d'autres une hausse qui demeure toutefois limitée (Villefranche-de-Rouergue, Rochefort, Saint-Omer).

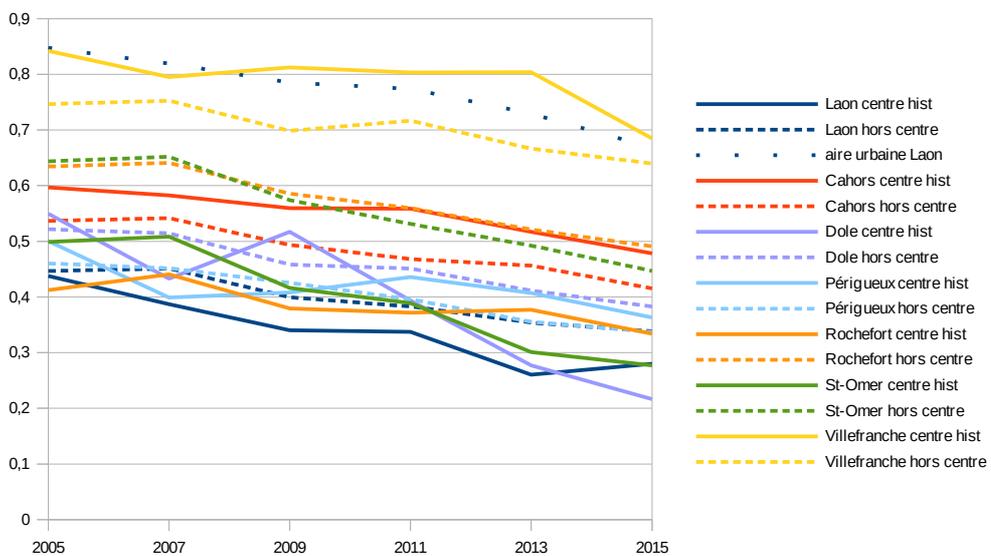
Enfin, l'indice de concentration des ménages à revenus modestes, particulièrement faible dans le parc des propriétaires occupants, s'inscrit pour tous les territoires étudiés dans une trajectoire très nette à la baisse (Graphique 42). La ville de Laon, que ce soit en ville haute ou en ville basse, est d'ailleurs un des territoires étudiés où l'indice de concentration est le plus faible sur ce segment de parc, alors qu'il est beaucoup plus élevé dans l'aire urbaine. Les accédants à la propriété aux revenus les moins élevés semblent donc arbitrer leur choix de localisation (en fonction des caractéristiques de l'offre et sous contrainte de revenus) vers l'extérieur de la ville.



Graphique 40 – évolution de l'indice de concentration des ménages à faibles revenus dans le parc HLM/SEM entre 2005 et 2015
 Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom



Graphique 41 – évolution de l'indice de concentration des ménages à faibles revenus dans le parc locatif privé entre 2005 et 2015
 Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom



Graphique 42 – évolution de l'indice de concentration des ménages à faibles revenus dans le parc des propriétaires occupants entre 2005 et 2015
 Source : CGDD/SDES d'après DGFIP – Filocom

Marché immobilier

À retenir

L'activité du marché immobilier en termes de transactions est plus soutenue sur le segment de l'individuel que sur le segment du collectif, dans la plupart des espaces étudiés, centres comme « villes hors centres ».

Le marché immobilier en ville haute n'est pas moins actif qu'en ville basse. Il l'est même davantage sur le segment du collectif. Si, pour la plupart des villes étudiées, le marché de l'individuel est plus dynamique dans les centres anciens que dans le reste de la commune, c'est l'inverse qui est majoritairement observé pour le marché du collectif. Laon se distingue donc de ce point de vue.

En termes de prix, le marché immobilier de la ville haute ne connaît pas de décrochage par rapport à celui de la ville basse, alors que dans la plupart des territoires étudiés, les prix sont supérieurs dans les « villes hors centres », parfois très nettement.

Les vendeurs d'appartements en ville haute sont moins souvent des résidents de la ville de Laon que ceux de la ville basse. De même, les acheteurs d'appartements en ville haute habitent plus souvent en dehors du département que les acheteurs d'appartements de la ville basse.

Enfin, on peut relever la sur-représentation des personnes morales et entreprises dans les vendeurs de la ville haute, ce qui peut laisser penser à des opérations de réhabilitation du parc ancien. Quant à la sur-représentation des SCI parmi les acheteurs d'appartements dans la ville haute, elle peut correspondre pour partie à des comportements de marchands de sommeil, ces derniers privilégiant souvent les formes anonymes de propriété.

L'activité du marché immobilier en termes de transactions est plus soutenue sur le segment de l'individuel que sur celui du collectif. Le marché immobilier en ville haute n'est pas moins actif que celui de la ville basse. Il l'est même davantage sur le segment du collectif

Pour mesurer l'activité du marché immobilier sur les différents espaces étudiés, nous avons construit un indicateur construit en rapportant le nombre de transactions immobilières à titre onéreux recensées dans la base de données DV3F au nombre de logements privés correspondant estimé à partir des fichiers fonciers. Il apparaît que le marché immobilier en ville haute n'est pas moins actif que celui de la ville basse. Il l'est même davantage sur le segment du collectif (Tableau 8)

D'une manière générale, le marché des centres s'avère, la plupart du temps, plus actif que celui des « villes hors centre », à l'exception de Périgueux et Laon. L'activité du marché du logement individuel dans la ville haute de Laon est comparable à celle des centres anciens de Cahors et Périgueux et dans ces communes l'écart avec la « ville hors centre » demeure limité. Sur ce segment, le centre historique de Villefranche-de-Rouergue se distingue par un marché un peu moins dynamique que les autres centres anciens, mais très nettement plus actif que dans le reste de la ville. Enfin, le marché de la maison individuel est particulièrement dynamique à Rochefort, avec un écart très marqué vis-à-vis du reste de la ville. Les constats relatifs aux centres historiques de Dole et Périgueux sont toutefois peu robustes dans la mesure où le nombre de logements individuels privés dans ces espaces est inférieur

à 100 selon les fichiers fonciers (respectivement 82 et 89).

Sur le segment du logement collectif, on observe une grande variété de situations :

– à Laon et Périgueux, le marché est plus dynamique dans le centre historique que dans la ville ;

– à Cahors, Dole et Villefranche-de-Rouergue, il est plus dynamique en périphérie que dans le centre. Cela est d'autant plus remarquable que le constat est inverse de celui qui est fait sur le segment du logement individuel (avec les réserves indiquées sur le faible nombre de logements individuels privés à Dole). Pour Villefranche-de-Rouergue, l'activité du marché du logement collectif est déjà très faible hors du centre, et encore davantage dans le centre ancien.

– à Saint-Omer et Rochefort, l'activité du marché est comparable dans les deux secteurs de la ville étudiés, bien qu'il soit très nettement plus dynamique à Rochefort (le plus actifs des villes étudiées) qu'à Saint-Omer.

Enfin, si on compare l'activité selon les segments, l'activité est plus soutenue sur l'individuel que dans le collectif dans tous les centres historiques sauf celui de Périgueux et dans toutes les « villes hors centres » sauf celui de Dole.

| | Logement individuel | | Logement collectif | |
|-------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | Centre | Hors centre | Centre | Hors centre |
| Villefranche-de-R | 0,19 | 0,11 | 0,03 | 0,09 |
| Laon | 0,21 | 0,21 | 0,18 | 0,14 |
| Cahors | 0,21 | 0,19 | 0,11 | 0,15 |
| Périgueux | 0,21 | 0,23 | 0,21 | 0,17 |
| Dole | 0,24 | 0,16 | 0,10 | 0,16 |
| Saint-Omer | 0,26 | 0,23 | 0,08 | 0,09 |
| Rochefort | 0,32 | 0,25 | 0,24 | 0,23 |

Tableau 8 – Nombre de transactions recensées entre 2010 et 2016 rapporté au parc privé correspondant

Source : DV3F et Fichiers fonciers – MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema

Le marché immobilier de la ville haute ne connaît pas de décrochage par rapport au reste de la commune, à la différence de ce qu'on observe sur la majorité des autres villes étudiées

Le prix médian au m² d'un T3 ancien dans le centre historique de Laon est équivalent à celui observé dans la ville basse (Tableau 9). Pour la plupart des territoires étudiés, si le prix médian dans le centre ancien est plus élevé qu'à Laon (à l'exception de Villefranche-de-Rouergue), on observe une dévalorisation du centre historique par rapport au reste de la commune. La seule exception est Saint-Omer (avec la spécificité d'un centre historique qui représente près de la moitié de la population communale).

De même, le prix médian des maisons est similaire en ville haute et en ville basse, alors que là aussi on observe dans les autres villes des prix plus élevés hors du centre (à l'exception du cas de Rochefort où le centre est très valorisé). La dévalorisation des centres anciens est parfois très marquée, comme à Dole et Périgueux (mais avec il est vrai pour ces deux cas un parc individuel très limité dans

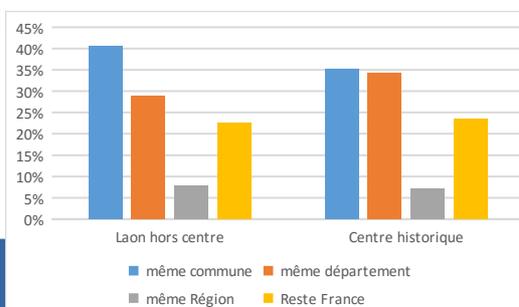
le centre historique), Cahors et Villefranche-de-Rouergue (Tableau 10).

Les vendeurs d'appartements en ville haute sont moins souvent des résidents de la ville de Laon que ceux de la ville basse (Graphique 43). De même, les acheteurs d'appartements en ville haute habitent plus souvent en dehors du département que les acheteurs d'appartements de la ville basse. Enfin, on peut relever la sur-représentation des personnes morales et entreprises dans les vendeurs de la ville haute, ce qui peut laisser penser à des opérations de réhabilitation du parc ancien, éventuellement dégradé (Graphique 44). Quant à la sur-représentation des SCI parmi les acheteurs d'appartements dans la ville haute, elle peut correspondre pour partie à des comportements de marchands de sommeil, ces derniers privilégiant souvent les formes anonymes de propriété (Graphique 45).

| | Centre | Hors centre |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Rochefort | 1 514 € | 1 630 € |
| St-Omer | 1 440 € | 1 169 € |
| Périgueux | 1 263 € | 1 438 € |
| Dole | 1 142 € | 1 266 € |
| Cahors | 1 125 € | 1 325 € |
| Laon | 1 031 € | 987 € |
| Villefranche-de-Rouergue | 917 € | 1 211 € |

Tableau 9 – Prix médian par m² des transactions d'appartements T3 dans l'ancien recensées entre 2010 et 2016

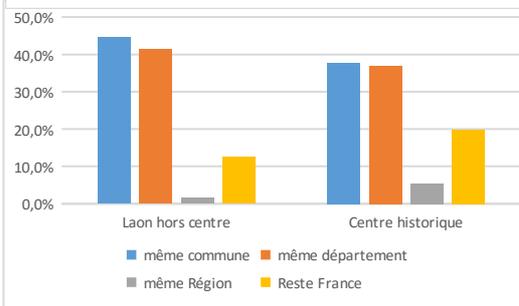
Source : DV3F – MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema



| | Centre | Hors centre |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Rochefort | 160 000 € | 139 800 € |
| Dole | 109 800 € | 140 000 € |
| St-Omer | 105 000 € | 115 000 € |
| Laon | 100 000 € | 101 000 € |
| Périgueux | 85 000 € | 134 000 € |
| Cahors | 68 000 € | 140 000 € |
| Villefranche-de-Rouergue | 30 000 € | 125 000 € |

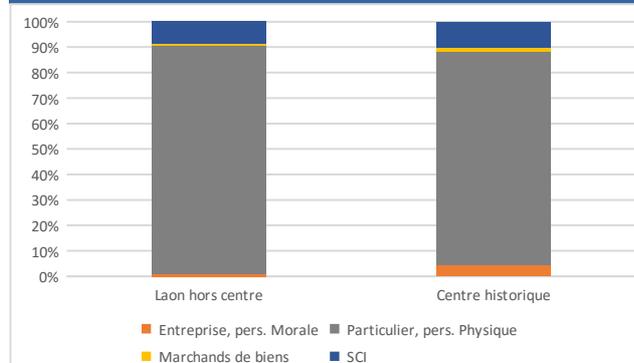
Tableau 10 – Prix total des transactions de maisons dans l'ancien recensées entre 2010 et 2016

Source : DV3F – MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema



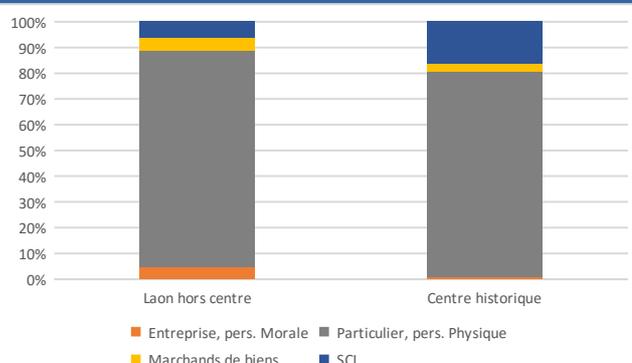
Graphique 43 – Lieu de résidence des vendeurs d'appartements (en haut) et des acheteurs (en bas)

Source : PERVAL – Min Not / personnes physiques



Graphique 44 - Qualité des vendeurs d'appartements

Source : PERVAL – Min Not / personnes physiques



Graphique 45 - Qualité des acheteurs d'appartements

Source : PERVAL – Min Not / personnes physiques

Commerce, emplois et services

À retenir

La densité commerciale de la ville haute est particulièrement faible au regard de celle observée dans les autres centres anciens étudiés. L'écart avec la ville basse est très réduit, là encore au regard des écarts observés ailleurs. Tout cela dans un contexte de déclin du nombre de commerces à l'échelle de la ville. D'après une étude locale, le taux de vacance est de 20 % et particulièrement élevé dans la cité médiévale. Celle-ci semble souffrir d'une mauvaise image chez les commerçants comme chez les ménages de l'agglomération.

La densité des services est elle aussi particulièrement faible au regard des autres centres étudiés, et ce quel que soit le niveau de gamme.

Ces constats s'inscrivent dans le cadre d'une densité d'emplois, à l'échelle communale, dans la moyenne des villes étudiées, mais aussi d'une diminution du nombre d'emplois à Laon plus marquée que dans les autres territoires.

Une densité commerciale particulièrement faible dans la ville haute et un écart avec la ville basse très réduit, dans un contexte de déclin du nombre de commerces dans la ville

La densité commerciale¹ est très légèrement plus élevée dans la ville haute que dans la ville basse. Toutefois, cette densité commerciale apparaît particulièrement faible au regard de celle observée dans les autres centres anciens étudiés : elle est environ trois fois plus élevée dans le centre de Saint-Omer et de Rochefort, 5 fois plus à Cahors, 6 fois à Villefranche-de-Rouergue et Dole et même 10 fois plus à Périgueux (Tableau 11). Dans la mesure où la densité commerciale de la ville basse de Laon est comparable à celle des « villes hors centre » (elle fait même partie des densités les plus fortes de ces espaces), c'est bien à la fois une densité commerciale très faible et un écart très réduit avec le reste de la ville qui caractérisent le centre historique de Laon de ce point de vue.

Hélas, les données actuellement disponibles ne permettent pas d'évaluer la trajectoire de la densité commerciale dans ces espaces infra-communaux. Il est cependant possible de comparer l'évolution de la dynamique commerciale à une échelle communale et à partir de données Urssaf. Elles révèlent que, pour la commune de Laon dans son ensemble, la baisse du nombre de commerces demeure limitée entre 2007 et 2014, surtout si on la compare à Périgueux, Saint-Omer ou Villefranche-de-Rouergue (Tableau 12). L'évolution des effectifs dans le commerce montre une situation un peu différente sur la même période, avec des hausses sur certaines communes (Rochefort, Cahors, Dole, et Villefranche-de-Rouergue) et une baisse ailleurs, limitée à Laon, plus marquée à Périgueux et Saint-Omer.

Enfin, le « Plan de dynamisation & de développement commercial » réalisée par la ville de Laon en 2016 apporte un grand nombre d'enseignements. Citons notamment un constat de 134 cellules commerciales vacantes (contre 74 à Soissons), soit un taux de mitage de 20 % (11 % à Soissons), « largement supérieur au taux de vacance considéré comme « naturel » (7 à 10 %) ». « 64 de ces cellules sont situées sur la cité médiévale ». « La vacance commerciale touche l'ensemble du linéaire commercial sur la Cité médiévale, de la rue Saint-Jean (18 cellules vacantes) à la rue Châtelaine (18 cellules vacantes) en passant par des espaces aujourd'hui presque totalement désertés commercialement (rue Franklin Roosevelt, rue Sérurier...). Une enquête réalisée auprès des commerçants a montré qu'à la question « quelle image avez-vous de votre quartier sur le plan commercial », 63 % des répondants² choisissent la réponse « plutôt négative » et 22 % « très négative ». Ces chiffres sont supérieurs à ceux observés dans les autres quartiers de la ville. L'absence d'un marché dans la cité médiévale est déplorée par certains. Une enquête menée par téléphone auprès de 300 ménages de la communauté d'agglomération révèle notamment que 3/4 des enquêtés sont réfractaires à la fréquentation des commerces de la cité médiévale, c'est-à-dire qu'ils fréquentent ces commerces moins d'une fois par mois ou jamais. De plus, 32 % déclarent qu'ils fréquentent moins souvent la ville haute que par le passé, ce taux ne dépassant pas 11 % pour les autres secteurs de la ville. Ces informations ne peuvent toutefois pas être comparées sur les villes retenues pour notre démarche comparative.

| | Centre historique | Reste ville |
|-------------------|-------------------|-------------|
| Périgueux | 82 | 5 |
| Dole | 48 | 5 |
| Villefranche-de-R | 46 | 8 |
| Cahors | 42 | 8 |
| Rochefort | 26 | 6 |
| Saint-Omer | 21 | 3 |
| Laon | 8 | 7 |

Tableau 11 – Nb de commerces pour 1000 hab
Source : INSEE – BPE 2017

| | Evolution du nombre de commerces | Evolution des effectifs salariés dans les commerces |
|-------------------|----------------------------------|---|
| Rochefort | 0,3% | 2,1% |
| Laon | -1,6% | -3,8% |
| Cahors | -2,4% | 5,8% |
| Dole | -2,8% | 11,9% |
| Périgueux | -5,2% | -10,7% |
| Saint-Omer | -9,2% | -10,3% |
| Villefranche-de-R | -9,4% | 0,3% |

Tableau 12 – Évolution du nombre de commerces et des effectifs correspondants entre 2007 et 2014 pour 1000 hab
Source : Urssaf – Acoss

- 1 Dans la base permanente des équipements, les commerces pris en compte sont : hypermarché, supermarché, grande surface de bricolage, supérette, épicerie, boulangerie, boucherie charcuterie, produits surgelés, poissonnerie, librairie papeterie journaux, magasin de vêtements, magasin d'équipements du foyer, magasin de chaussures, magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, Magasin de meubles, magasin d'articles de sports et de loisirs, magasin de revêtements murs et sols, droguerie quincaillerie bricolage, parfumerie, horlogerie bijouterie, fleuriste, magasin d'optique, magasin de matériel médical et orthopédique, station-service.
- 2 Le taux de réponse est de 31 % à l'échelle de la ville ce qui représente 137 questionnaires.

Une densité de services particulièrement faible dans la ville haute au regard des autres centres anciens, et ce quel que soit le niveau de gamme

La densité de services¹ est plus élevée dans la ville haute que dans la ville basse. Toutefois, cette densité apparaît particulièrement faible au regard de celle observée dans les autres centres anciens étudiés (Tableau 13). Si la densité de services de la ville basse de Laon est elle aussi la plus faible de celle des « villes hors centre », c'est à Laon que l'écart entre les deux sous-espaces de la commune est le plus réduit.

La base permanente des équipements permet de distinguer trois niveaux de gamme de services : de proximité, intermédiaire et supérieur. Or, l'analyse de la densité de services selon le niveau de gamme (Tableau 14) révèle que le centre historique de Laon présente, comparé aux autres centres anciens, une densité particulièrement faible quel que soit le niveau de gamme.

Les données disponibles ne permettent hélas pas d'apprécier l'évolution de la densité de services sur les différents espaces étudiés.

| | Centre historique | Reste ville |
|---------------------------|-------------------|-------------|
| Perigueux | 114 | 42 |
| Dole | 86 | 33 |
| Cahors | 80 | 49 |
| Rochefort | 76 | 35 |
| Villefranche-sur-Rouergue | 59 | 41 |
| Saint-Omer | 53 | 35 |
| Laon | 35 | 25 |

Tableau 13 – Nb de services pour 1000 hab

Source : INSEE – BPE 2017

| | proximité | intermédiaire | supérieur |
|-------------------|-----------|---------------|-----------|
| Perigueux | 108 | 73 | 11 |
| Cahors | 68 | 39 | 9 |
| Dole | 62 | 51 | 9 |
| Rochefort | 57 | 27 | 9 |
| Villefranche-de-R | 53 | 42 | 6 |
| Saint-Omer | 34 | 25 | 8 |
| Laon | 25 | 10 | 5 |

Tableau 14 – Densité de services dans les centres historiques selon le niveau de gamme

Source : INSEE – Recensement

À l'échelle communale, la ville de Laon connaît une densité d'emplois moyenne parmi les villes étudiées, mais se distingue par une diminution particulièrement marquée du nombre d'emplois

Les données disponibles ne permettent hélas pas d'apprécier la situation de l'emploi et son évolution à une échelle infra-communale. Aussi, nous nous contentons d'un éclairage communal sur la densité d'emplois et l'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail (Tableau 15). Il apparaît que Laon présente une densité d'emplois moyenne au sein de l'échantillon de villes moyennes étudiées. En revanche, la ville connaît la diminution la plus rapide du nombre d'emplois entre 2009 et 2014, dans un contexte où toutes les villes étudiées voient leur nombre d'emplois diminuer sur cette période.

| | Nombre d'emplois au lieu de travail pour 1000 habitants | Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail |
|-------------------|---|--|
| Cahors | 7,4 | -3,7% |
| Périgueux | 7,2 | -7,1% |
| Rochefort | 6,7 | -5,9% |
| Laon | 6,5 | -8,3% |
| Dole | 6,0 | -3,6% |
| Villefranche-de-R | 6,0 | -0,7% |
| Saint-Omer | 5,3 | -4,5% |

Tableau 15 – Densité d'emplois et évolution du nombre d'emplois entre 2009 et 2014

Source : INSEE – Recensement

1 Dans la base permanente des équipements, les services pris en compte relèvent de 9 rubriques : sport, loisir et culture, services aux particuliers (dont restaurants), action sociale, services de santé, fonctions médicales et paramédicales, tourisme et transports, enseignement du 1^{er} degré, enseignement du second degré, enseignement supérieur, formation et services de l'éducation. Le détail de la composition de chaque rubrique est disponible sur le site de l'INSEE.

Fiscalité

À retenir

Les valeurs locatives cadastrales apparaissent similaires en moyenne dans la ville haute et dans la ville basse, alors que des écarts parfois importants sont observés pour d'autres villes étudiées, le plus souvent dans le sens de valeurs locatives cadastrales inférieures dans les centres anciens. La fiscalité est donc a priori et en moyenne comparable dans le centre historique de Laon et dans le reste de la ville, alors qu'elle est en général plus faible dans les centres anciens.

Le taux des taxes locales et en particulier de la taxe d'habitation apparaît en effet particulièrement élevé à Laon, au regard des autres villes moyennes étudiées comme de villes situées dans l'aire urbaine.

La fiscalité de la ville de Laon, comparable en ville haute et en ville basse, est donc sensiblement plus forte que dans les villes alentours et les autres villes moyennes étudiées.

En écho aux propos d'acteurs évoquant l'importance de la fiscalité locale dans les choix résidentiels des ménages Laonnois (cf. partie suivante), nous avons souhaité apporter quelques éclairages sur la fiscalité locale.

Nous avons ainsi recensé les valeurs locatives cadastrales des centres anciens étudiés de manière à identifier d'éventuels écarts en matière de fiscalité. Ainsi, dans la ville de Laon, la valeur locative médiane est quasi identique dans le centre historique et le reste de la ville, ce qui laisse à penser que les taxes d'habitation et taxes foncières sur les propriétés bâties sont équivalentes pour des biens comparables (Tableau 16). Cette situation est d'ailleurs une spécificité Laonnoise, puisque dans les autres villes étudiées, la valeur locative des T3 est inférieure dans le centre ancien, parfois assez nettement comme à Villefranche-de-Rouergue, mais aussi à Dole, Rochefort ou encore Cahors. Saint-Omer est une exception avec des valeurs locatives plus élevées dans le centre que dans le reste de la ville.

| | Centre historique | Hors centre historique |
|-------------------|-------------------|------------------------|
| Laon | 2588 | 2566 |
| Cahors | 2644 | 2925 |
| Dole | 2254 | 2622 |
| Périgueux | 2433 | 2563 |
| Rochefort | 2378 | 2650 |
| St-Omer | 2260 | 2069 |
| Villefranche de R | 2288 | 2740 |

Tableau 16 – Médiane des valeurs locatives cadastrales pour un T3
Source : fichier fonciers 2017

| | Taxe d'habitation | | Taxe foncière sur les propriétés bâties | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------|---|---------------|--------------------|---------------|
| | taux communal | taux intercommunal | taux départemental | taux communal | taux intercommunal | taux syndical |
| Cahors | 17% | 8% | 23% | 38% | ND | ND |
| Dole | 13% | 11% | 24% | 21% | 1% | ND |
| Rochefort | 14% | 8% | 22% | 30% | 0% | ND |
| Périgueux | 15% | 8% | 23% | 45% | ND | ND |
| Saint-Omer | 25% | 12% | 20% | 27% | ND | ND |
| Villefranche-de-Rouergue | 11% | 7% | 19% | 21% | ND | ND |

Tableau 17 – Taux d'imposition locaux des villes étudiées
Source : www.impots-locaux.org

| | Taxe d'habitation | | Taxe foncière sur les propriétés bâties | | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------|---|---------------|--------------------|---------------|
| | taux communal | taux intercommunal | taux départemental | taux communal | taux intercommunal | taux syndical |
| Laon | 32% | 7% | 32% | 29% | 5% | ND |
| Athies-sous-Laon | 18% | 7% | 32% | 13% | 5% | ND |
| Crepy | 21% | 7% | 32% | 18% | 5% | ND |
| Bruyères et Montberault | 18% | 7% | 32% | 12% | 5% | ND |
| Aulnois sous Laon | 21% | 7% | 32% | 18% | 5% | ND |
| Mons en Laonnois | 25% | 7% | 32% | 15% | 5% | ND |
| Vivaise | 17% | 7% | 32% | 11% | 5% | ND |

Tableau 18 – Taux d'imposition locaux de Laon et de communes environnantes
Source : www.impots-locaux.org

Les taux d'imposition locaux ont également été recensés pour Laon et les villes de comparaison (Tableau 17). Pour la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, les taux d'imposition varient entre 21 % à Villefranche-de-Rouergue et Dole et 45 % à Périgueux, s'établissant à 29 % pour la commune de Laon. Du côté de la taxe d'habitation, les taux communaux varient entre 11 et 32 %, les valeurs minimales étant observées pour Villefranche-de-Rouergue, Dole, Rochefort ou Périgueux, alors que la valeur maximale concerne la ville de Laon.

Cette première analyse est complétée (Tableau 18) par une comparaison des taux appliqués à Laon et dans quelques communes alentour. Cela confirme que la fiscalité de la ville de Laon, comparable en ville haute en ville basse, est sensiblement plus forte dans la ville centre que dans la périphérie, et également plus élevée que dans les autres villes moyennes étudiées.

L'éclairage complémentaire des acteurs locaux

Un regard complémentaire de l'approche statistique comparative

En complément du volet statistique, le Cerema a mené une enquête de terrain sur la ville de Laon comprenant visites sur le site et entretiens avec des acteurs du territoire (cf. encadré 2 page 11 pour la liste des personnes rencontrées). Cette enquête a permis :

- de confronter nos résultats statistiques aux représentations et à la connaissance des acteurs. Face à des ressentis imprécis ou contradictoires d'un acteur à l'autre, cela a notamment confirmé la nécessité d'une objectivation de la trajectoire de cet espace ;
- de compléter le volet statistique de l'étude. En effet, les propos tenus par les acteurs nous ont conduit à réaliser des traitements statistiques complémentaires que nous n'avions pas prévu initialement, par exemple sur la fiscalité ;
- de mettre en perspective les constats statistiques avec l'histoire du territoire, voire avec certaines opérations menées en ville haute ;
- d'apporter une dimension sensible aux enjeux soulevés par l'étude, par la prise en compte des dimensions architecturales et patrimoniales, du cadre de vie, des usages...

Nous résumons donc ici les principaux enseignements de cette enquête.

Un cadre de vie valorisé facteur

Aux yeux des acteurs rencontrés, l'attractivité de la ville de Laon et singulièrement de la ville haute est d'abord liée au paysage et à la topographie, à une impression de nature en ville donnée notamment par les espaces verts qui entourent le centre historique.

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« L'aspect ville à la campagne est très très marqué et on en trouve beaucoup de stigmates dans la ville haute : la cuve Saint-Vincent est vraiment un bel espace de verdure et si on fait le tour des remparts on est vraiment à la campagne »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« La ville de Laon propose une offre autour du patrimoine mais également une offre paysagère avec des panoramas extraordinaires. »



Vue sur la vieille ville depuis la cathédrale Notre Dame (crédits photos Cerema)

La ville haute semble donc offrir une qualité de vie réelle ou potentielle, facteur potentiel d'attractivité résidentielle pour certains types de ménages, notamment des actifs qui travaillent dans les activités du plateau, susceptibles d'être également séduits par le patrimoine.

[entretien avec le directeur de l'agence immobilière ORPI, 18/02/19]

« On a aussi une clientèle « pro » ville haute qui recherche une qualité de vie indéniable en ville haute »

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

« les points forts de la ville haute devraient être encore plus travaillés dans leur valorisation. Vivre en ville haute peut apporter une vraie qualité de vie. Voir comment aujourd'hui on gomme les points faibles. »

[entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18]

« On a l'impression qu'une nouvelle catégorie de ménage est en train de revenir : des jeunes ménages attachés à la ville, à son patrimoine. Leur intérêt pour le centre historique est également lié au cadre de vie agréable et à la concentration de l'emploi tertiaire sur le plateau »

Une pression fiscale plus élevée à Laon

Comme cela a déjà été évoqué, plusieurs acteurs ont évoqué la fiscalité comme facteur de choix résidentiel des ménages qui jouerait en défaveur de la ville de Laon, voire du centre historique.

[entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18]

« Après, il y a aussi la fiscalité. On sait, comme beaucoup de ville, que les gens partent ailleurs à cause de la fiscalité. »

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« La grosse difficulté ici, c'est le niveau des taxes foncières. C'est un handicap mais qui, je pense, n'est pas propre à la ville haute »

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

« La ville haute a un attrait géographique mais aussi de nombreuses contraintes notamment la question de la fiscalité : crainte d'avoir une fiscalité plus importante. La fiscalité, c'est un point clé. Ce que l'on constate, c'est que les personnes vont préférer se loger dans les villes/villages périphériques de ces villes moyennes pour échapper à la fiscalité locale tout en bénéficiant des services de ces villes moyennes »

Un parc de logements pour partie inadapté

Les acteurs ont été nombreux à évoquer l'inadaptation d'une partie du parc de logements aux besoins actuels.

[entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18]

« les logements souffrent d'une problématique typique de centre historique : rue étroite, orientée nord, pas de cour, ni de stationnement »

[entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18]

« Une adaptation du bâti est nécessaire dans le centre historique mais également dans le reste de la ville notamment parce qu'il n'y a pas d'ascenseur »

[entretien avec le directeur de l'agence immobilière ORPI, 18/02/19]

« Cité médiévale : les logements ne correspondent pas au standard des gens du fait qu'il n'y a pas de place de parking, du fait de l'organisation de la maison. Le centre-ville n'est pas adapté à la façon de vivre des gens. »



Logement vacant (crédits photos Cerema)

Un marché immobilier jugé peu dynamique en dépit d'un marché touristique émergent

Le marché immobilier est jugé faiblement dynamique, voire « figé », et les biens sont perçus comme relativement accessibles.

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Le marché trop tenu pour être révélateur ... on pourrait presque dire qu'il n'y a plus de marché de l'immobilier ici ... c'est ça la vraie difficulté. Vous avez des propriétaires historiques qui ne vont pas vendre et qui ... soit pour certains, habitent encore soit qui ont des revenus locatifs et ils se contentent de cela. Je ne pense pas qu'il y en ait tant que cela qui vendent. Et par rapport à ce que c'est, par rapport au patrimoine historique, les prix sont bas. »

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« il n'existe pas de marché de l'immobilier privé, aujourd'hui peu d'accession. La ville est un peu figée patrimonielement. »

Toutefois, plusieurs acteurs évoquent un possible développement de locations touristiques.

[entretien avec Maître Dufourcq, Notaire à Laon, 06/04/19]

« il n'y a pas de progression du marché annuel. Aujourd'hui les prix de vente restent inférieurs au prix d'achat »
« On observe un petit effet Airbnb »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« Beaucoup de particuliers ont commencé à faire des gîtes, aménager des chambres d'hôtes, cela participe au renouveau du vieux bâti du plateau »

Une activité commerciale contrastée

Concernant l'activité commerciale de la ville haute, la situation apparaît contrastée selon les rues du centre historique, avec des points d'appui potentiels du point de vue du bâti et des façades. En revanche, la faible densité commerciale semble dans certains cas jouer négativement sur les choix résidentiels par rapport à un habitat en ville basse. Les perspectives de développement évoquées concernent plutôt le commerce destiné à une clientèle touristique.

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« On est propriétaire de commerces et en ville haute, on a plein de commerces vacants. Certains sont placés sur la place de la Mairie, emplacement exceptionnel et l'on n'arrive pas à trouver de preneurs qualitatifs ».



Commerce vacant (crédits photos Cerema)

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Avec les opérations façades que l'on peut mener dans Cœur de ville, cela peut être l'occasion de faire quelque chose. Mais encore une fois rue châtelaine, il n'y a pas tant de « mocheté » du point de vue des façades commerciales. Ce n'est pas si dramatique que cela par rapport à d'autres villes. Il n'y a pas tant de façades qui ont été dénaturées. Vous avez encore les structures en bois, les partitions sont bien faites entre le commerce et ce qui se passe au-dessus. »

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

« Parmi les motifs invoqués par les demandeurs de logements sociaux pour ne pas aller en ville haute, on retrouve l'absence de commerce de proximité du quotidien, avec des prix abordables. Il existe des commerces mais peut être trop cher, pas adaptés aux besoins du quotidien »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« Parmi les faiblesses de la ville de Laon : une transition difficile entre le commerce traditionnel et le commerce touristique. On assiste à une fin interminable du commerce sur le plateau. Cette lente agonie du plateau est une faiblesse. »

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Depuis 10/15 ans, ce qui s'observe c'est la fermeture d'un certains nombres de commerces. »

« Dans les expériences plus récentes, ce qui marche le mieux, c'est dans la rue Saint-Jean, c'est les commerces de boissons, les bars »



Rue Chatelaine (crédits photos Cerema)

Le patrimoine, atout et contrainte

Le patrimoine est jugé de manière ambivalente par les acteurs rencontrés, source d'attractivité d'une part mais aussi contrainte.

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

à partir de l'exemple d'une opération récente en ville haute

« les contraintes ABF : Type de menuiserie, qualité des matériaux en toiture et en façade, reproduction de certains éléments architecturaux, tous cela coûte effectivement. Ajouté à cela, de grosses surprises possibles liées au sous-sol. Cela rajoute à la complexité. Aujourd'hui c'est une opération hors norme en termes de prix de revient. Risque que toutes les opérations en ville haute soient de ce type. »

Aujourd'hui, au vu des contraintes du centre historique, l'acquis-amélioré semble à privilégier par rapport au neuf pour ne pas à avoir à intervenir dans le s/sol notamment. »

« Architecte des Bâtiments de France : point à prendre en compte dans l'économie des projets. Cela participe à augmenter le prix de revient là où le prix de sortie pour les clients acquéreurs n'est pas au rendez-vous »

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« En ce qui concerne les investissements sur la ville haute c'est de l'acquis-amélioré. Ce sont toujours des chantiers ultra-risqués ; On a du mal à maîtriser ... On a des études préalables qui coûtent une fortune pour étudier les modalités de reprises, le dessin ; ce sont des opérations complexes. Ce sont des projets à chaque fois spécifiques et adaptés au patrimoine ancien et donc de ce fait le chiffrage est compliqué et il y a toujours des aléas qui sont beaucoup plus forts. »

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« parmi les facteurs d'attractivités de la ville haute, on retrouve le patrimoine historique »



Place du marché aux herbes (crédits photos Cerema)

Une accessibilité difficile depuis la ville basse, une mobilité contrainte dans la ville haute, et un stationnement limité

Aux yeux de certains acteurs, le centre historique souffre aussi des faibles possibilités de stationnement pour les véhicules automobiles. Plus largement, c'est la question de la mobilité et de l'accessibilité de la ville haute, liée à la géographie spécifique de la butte témoin de Laon, qui est souvent mise en avant.

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Les problèmes de stationnement, c'est propre à toute ville un peu rurale ou tout le monde se déplace beaucoup plus en voiture. Ce qui est plus compliqué c'est que les rues sont étroites, en sens unique avec de petites poches de stationnement pas toujours lisibles mais cela est très relatif. »

Il y a une distance importante entre la ville basse et la ville haute, si vous êtes à pied et ce n'est pas si facile que cela. Le stationnement est un épiphénomène de cela. »

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« La ville haute, il faut monter, c'est contraint, le stationnement est complexe. On s'engage dans une ruelle, cela nous oblige à sortir de la ville et il faut refaire le tour de la ville par le périph haut pour pouvoir y rentrer à nouveau. La ville haute est contraignante. Cela vous ajoute 10 minutes de route, à certaines heures il y a même quelques bouchons ; Elle est mal configurée en termes de mobilité. »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« parmi les faiblesses de la ville haute, il y a l'éternel problème de l'accessibilité et du stationnement – Conflit d'usage entre :

- ceux qui viennent y travailler,
- ceux qui viennent fréquenter les commerces, les administrations, les services,
- les résidents,
- et les touristes. »

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« La distance entre ville haute ville basse avec la butte témoin est importante. Soit c'est vraiment du vert, soit des coteaux non urbanisés. Il y a un linéaire de voie très important entre les deux villes »

Centre historique ou quartier historique ?

En effet, la ville de Laon se distingue des autres villes étudiées par une coupure physique entre centre historique et reste de la ville, qui explique sans doute pour partie à la fois les difficultés de la ville haute à jouer un rôle de centre et l'existence d'autres centralités dans la ville basse. Cela conduit certains acteurs à renoncer à la dénomination de « centre historique » pour se tourner vers celle de « quartier historique ».

[entretien avec le Directeur Général des Services de la ville de Laon, 19/10/18]

« Dès la fin du XIX^{ème} siècle se posait la question de l'emplacement du centre-ville à Laon. Si historiquement il se situait dans la ville haute, la vie économique et l'habitat se sont fortement développés en ville basse à la fin du XIX^{ème} et il y avait de l'espace. Mais cela n'a jamais été tranché. Le maintien du centre-ville en ville haute est très certainement lié à la présence de l'hôtel de ville en ville haute. Si l'hôtel de ville avait été à côté de la gare, l'histoire de Laon aurait été différente. »

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Les deux pôles les plus importants en ville haute sont le pôle administratif et le pôle judiciaire avec les tribunaux. C'est vraiment ça qui marque la centralité dans la ville haute.

Mais après est-ce que les gens qui travaillent dans le haut vivent la ville ? Et les gens qui habitent ici sont des gens qui vont travailler ailleurs et qui ensuite vont revenir ici. On est presque dans une ville dortoir dans la partie haute. »

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

« Je vois bien que la ville haute est un outil de développement. Après, faire de La ville haute un cœur économique ce n'est pas possible. Tout se passe en bas »

[entretien avec le directeur d'Opal 02, 18/02/19]

« Pour moi, l'hyper centre à Laon se situe en ville basse en face de la gare. Il existe une dynamique de proximité en ville basse, c'est l'accessibilité en voiture, voir même en stationnement. »

[entretien avec le directeur de l'agence immobilière ORPI, 18/02/19]

« Il n'y a pas de centre-ville à Laon. A Laon, il y a 3 centres-villes. Le Centre médiéval, c'est un quartier. »

Un centre ancien très contrasté

Les acteurs évoquent aussi l'existence de sous-secteurs contrastés au sein de la ville haute, qu'il serait possible de mettre en évidence par des analyses statistiques plus fines.

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« Le plateau est composé de deux ensembles très différents : la partie occidentale centrée sur l'activité (scolaire et hospitalier) qui est restée très dynamique. Elle s'est beaucoup modernisée avec des activités encore fortes. Et la partie ancienne entre Saint-Martin et la cité administrative. Là il reste beaucoup d'apparence des pouvoirs autour de la Mairie, la Préfecture et la Cathédrale mais l'activité s'étiolé ».

Quelques perspectives

Enfin, quelques perspectives sont évoquées par les acteurs, à la fois en termes d'événements et de valorisation touristique, d'amélioration du cadre de vie et d'action sur le bâti.

[entretien avec R. Kaszynski, architecte urbaniste au CAUE de l'Aisne, 08/11/19]

« Le tourisme historique demande à être développé, mis en valeur. »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« L'objectif serait d'y faire revenir les Laonnois, y faire de plus en plus d'événements pour cela, il faut :

- accélérer le travail de restauration des façades
- maintenir de la piétonisation
- renouveler la population avec rénovation des logements »

[entretien avec le président de l'office du tourisme, 01/03/19]

« Le tourisme est un atout majeur pour l'avenir du plateau »

« Depuis l'ouverture du Center Parc, la fréquentation a beaucoup augmenté »

« Sur la vieille ville, on a essayé de définir une offre touristique qui tourne autour du patrimoine en définissant le concept du triangle d'or dont les 3 points forts sont : la cathédrale, la citadelle et le musée. »

[entretien avec le président du directoire et le directeur commercial du Foyer Remois, 12/02/19]

« Dans ACV, on sent que l'intervention sur le logement accompagne d'autres stratégies de développement pour la ville et notamment le tourisme. Utiliser l'Acquis-Amélioré pour améliorer l'image de la ville haute vis-à-vis du développement touristique, cela semble une bonne stratégie. Après, est-ce que l'on aura les moyens de nos ambitions »

Conclusion

Des trajectoires contrastées

Alors même que le choix des villes ayant fait l'objet de notre démarche comparative a reposé pour partie sur la recherche de points communs entre elles (cf. encadré 1 supra page 10), et au-delà d'**incontestables invariants** (dominante d'un parc collectif, part importante du parc locatif privé, d'une densité commerciale et de services supérieure à celle du reste de la ville, diminution de la part des propriétaires locaux parmi les bailleurs privés personnes physiques, des revenus croissants pour les propriétaires occupants emménagés récemment...), l'étude révèle une **variété de trajectoires**. L'annexe 4 présente une synthèse des principaux enseignements statistiques relatifs à chaque ville étudiée, permettant d'objectiver leurs points communs et les singularités de certaines d'entre elles. Il apparaît ainsi que :

– Le centre ancien de **Rochefort** voit sa population diminuer de manière moins marquée que le reste de la ville. Cela s'accompagne d'un taux de chômage élevé et en hausse ainsi que de la croissance de la part des ouvriers et d'une diminution de celle des cadres. Le marché immobilier demeure dynamique en dépit d'un parc privé potentiellement indigne très important. La vacance, notamment de longue durée, et la sur-occupation, demeurent contenues bien que supérieure à ce qui est observé dans le reste de la ville.

– Le centre ancien de **Cahors** connaît la plus forte décroissance démographique des centres étudiés. Cela s'accompagne d'une vacance élevée s'expliquant notamment par une forte proportion de logements vacants depuis 3 ans et plus. On observe également un décrochage des prix par rapport au reste de la ville. En revanche, la densité commerciale et de services demeure bien supérieure à celle du reste de la ville.

– Le centre ancien de **Villefranche-de-Rouergue** se distingue par une situation très alarmante du parc de logements, marquée par un taux de vacance très élevé et en croissance, avec un poids particulièrement fort des logements vacants depuis 3 ans et plus. Le marché connaît un véritable décrochage qui s'accompagne d'une paupérisation marquée et d'une dégradation du parc. En revanche, la densité commerciale et de service demeure significative supérieure à celle du reste de la ville.

– Le centre ancien de **Saint-Omer** connaît un déclin démographique contenu et moins important que celui observé dans le reste de la ville. La vacance du parc de logements demeure contenue. La sur-occupation est en revanche marquée et en hausse. Le parc locatif social, important, est moins spécialisé dans l'accueil des ménages à revenus modestes que dans le reste de la ville, l'écart étant pratiquement nul dans le centre ancien entre parc social et parc privé de ce point de vue.

– Le centre ancien de **Périgueux** connaît une croissance démographique. Le revenu médian des ménages ou le taux de chômage ne sont pas ou presque pas différents entre le centre ancien et le reste de la ville. Parmi les centres anciens étudiés, c'est celui où la part des élèves, étudiants, stagiaires est la plus élevée. Tandis que les cadres et professions intermédiaires sont sur-représentés, la part des ouvriers augmente. La densité commerciale et de services est très élevée. On observe enfin un décrochage, encore limité, des prix dans le centre par rapport à ceux observés dans le reste de la ville.

– Le centre ancien de **Dole** voit sa population augmenter, alors qu'elle diminue dans le reste de la ville. Le revenu médian est le plus élevé des centres étudiés, sans écart notable avec celui observé dans le reste de la ville. Le taux de chômage est au contraire le plus faible des centres étudiés. On observe une sous-représentation des ouvriers (qui s'est accentuée) par rapport au reste de la ville, au bénéfice des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures. La densité commerciale et de services est élevée, la sur-occupation limitée et en baisse. Toutefois, le marché immobilier demeure un peu moins cher que dans le reste de la ville.

Si nos analyses confirment pour partie des enjeux communs aux villes moyennes et à leurs centres anciens, elle invite également à une prise en compte fine des spécificités de trajectoire de chacun de ces espaces. Ainsi, loin d'une situation où les mêmes politiques définies nationalement auraient vocation à s'appliquer quasi uniformément et à produire les mêmes effets, nos travaux révèlent au contraire la nécessité d'une adaptation « sur-mesure » des programmes nationaux et en particulier du programme Action Cœur de Ville, dans la définition du projet de territoire en amont de sa mise en œuvre opérationnelle.

Quels devenirs possibles pour la ville haute ?

Sans nous substituer aux acteurs locaux légitimes pour envisager l'avenir souhaitable de la ville haute de Laon, nous avons tenté, à la lumière du matériau statistique et des propos tenus par les acteurs rencontrés, d'apporter des éléments de réflexion sur les devenirs possibles du centre historique. Ce travail vise à alimenter les réflexions des acteurs locaux sur les enjeux du territoire, les points de vigilance et les priorités à donner à l'action publique, mais aussi les trajectoires potentielles, parfois en tension, de la ville haute de Laon. Les conclusions qui suivent constituent donc à nos yeux une contribution à la définition du projet de territoire, en amont de sa mise en œuvre opérationnelle, et en vue d'aider à la déclinaison de celui-ci à l'échelle de la ville.

La ville haute est confrontée à des tendances structurelles communes aux villes moyennes

La trajectoire du centre historique de Laon s'inscrit dans le cadre de tendances communes à un grand nombre de villes moyennes.

D'abord, la diminution des services publics sous l'impulsion de l'État se traduit par une réduction de l'emploi public. Ces baisses sont déjà anciennes avec notamment (mais pas uniquement) des fermetures de casernes qui ont impacté fortement la vie de la cité.

Par ailleurs se sont développées en périphérie des zones commerciales et d'activités qui ont pu fragiliser le commerce et l'emploi dans la ville. Le développement récent du commerce en ligne est susceptible d'accroître les difficultés des commerces de centre-ville.

Enfin, en matière de développement résidentiel, le Laonnois n'échappe pas à la périurbanisation, qui conduit une large partie des ménages à privilégier, à un moment de leur parcours résidentiel, l'habitat en maison individuelle dans une commune périphérique, ce qui leur permet d'accéder à un cadre de vie préservé des nuisances de la densité de l'urbain, tout en conservant une proximité avec la ville-centre du fait d'une desserte routière aisée.

Si l'intensité de ces phénomènes peut être variable et dépend pour partie des politiques publiques locales et nationales, la définition de la stratégie locale pour l'avenir du quartier ne peut s'en affranchir.

Des atouts en matière de paysage et de cadre de vie à préserver et mettre en valeur...

La situation de la ville haute offre un cadre de vie valorisé, réunissant à la fois les aménités d'un patrimoine architectural et historique en termes de bâti et d'espaces publics, la proximité d'espaces naturels préservés tout autour de la butte témoin, et des vues paysagères remarquables. Il y a donc un enjeu de préservation et de mise en valeur de ces facteurs d'attractivité du centre historique. Une grande attention devra être portée à l'impact des actions qui y seront engagées sur le paysage, les espaces naturels et le patrimoine, y-compris en termes de trame médiévale, de façades et d'espaces publics.



Vue de la cathédrale (crédits photos Cerema)

...mais des contraintes difficiles à surmonter en termes d'accessibilité, de mobilité, de stationnement et d'action sur le bâti

Ces atouts s'accompagnent de contreparties : une accessibilité difficile depuis et vers la ville basse, une offre de stationnement limitée, une circulation automobile contrainte, des interventions plus complexes sur le bâti existant et pour la construction... Un des enjeux est donc d'envisager des solutions qui permette à la fois de lever pour partie certaines de ces contraintes sans fragiliser les atouts spécifiques du quartier. En la matière, il pourrait s'avérer utile de s'intéresser à la façon dont ont pu être menées les interventions sur le bâti et les espaces publics dans d'autres centres anciens couverts par un périmètre de sauvegarde. De la même manière, pour lever autant que possible les difficultés de liaison entre ville haute et ville basse, l'éclairage d'exemples d'autres villes présentant une situation géographique comparable pourrait alimenter les projets locaux.

L'articulation ville haute, ville basse : construire des espaces complémentaires et non concurrents

Un des enjeux nous semble être l'explicitation de l'identité du quartier historique, du devenir souhaité pour celui-ci. En ce sens, la notion de trajectoire invite à tenir compte d'une part des tendances qui affectent la ville et qu'il convient pour certaines d'accompagner, et d'autre part en ayant des ambitions volontaristes dans la recherche d'inflexion sur certains aspects de la trajectoire observée.

Ainsi, il est possible d'estimer que certains commerces n'ont pas vocation à rester en ville haute et peuvent faire l'objet d'un accompagnement en vue d'un changement d'implantation, voire d'une reconversion. À l'inverse, des implantations commerciales qui seraient jugées nécessaires au quartier sont susceptibles d'être encouragées. L'objectif serait alors moins quantitatif (augmenter la densité de commerces) que qualitatif (rendre cohérente et lisible l'offre commerciale à l'échelle de la ville).

Une ville haute contrastée qui invite à un devenir pluriel

L'analyse statistique et les dires d'acteurs mettent en évidence le caractère contrasté de la ville haute :

- La sur-représentation de cadres et professions intellectuelles supérieures et de revenus relativement élevés mais aussi tendances visibles (bien qu'encore contenues) à une certaine paupérisation (hausse de la part des chômeurs et des ouvriers et diminution de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures) ;
- Inégalités de revenus très marquées ;
- Revenus croissants des emménagés récents sur le marché de l'accession, mais pas sur le marché locatif ;
- Existence de biens de grande qualité architecturale mais aussi d'un parc privé dégradé sur-représenté par rapport à la ville basse.

Ces contrastes invitent à une prise en compte de l'ensemble des situations vécues dans leur diversité ; mais aussi à une définition sans doute différenciée du devenir de plusieurs sous-espaces du quartier historique. Les actions à entreprendre devront donc très certainement faire l'objet d'une déclinaison fine pour s'adapter aussi bien aux secteurs les plus touristiques de la ville haute qui sont peut-être aussi ceux où la tension locative est la plus marquée, aux secteurs résidentiels valorisés où on trouve des demeures vastes et disposant de qualités architecturales marquées, mais aussi à des secteurs où se concentrent les situations d'habitat dégradé et de vacance du parc.



Demeure Boulevard Michelet (crédits photos Cerema)

Développer l'attractivité résidentielle sans compromettre les conditions de vie des résidents actuels

Le déclin démographique observé dans la ville haute, plus marqué encore que celui de la ville basse, est susceptible de fragiliser le devenir du quartier en termes de vacance commerciale et du parc de logement. Cela doit toutefois être relativisé par la croissance importante du parc des résidences principales dans la ville haute ou encore par la diminution du taux de vacance du parc de logements.

Il convient donc d'apprécier les perspectives réalistes de développement de l'attractivité résidentielle, en agissant sur les leviers d'attractivité que sont le tourisme ou la production d'une offre de logements adaptée aux attentes. L'attractivité résidentielle peut reposer en partie sur des ménages de passage (déjà nombreux comme l'illustre la rotation particulièrement élevée au sein du parc locatif privé), jeunes ou actifs travaillant pour les services publics découlant du rôle de préfecture de la ville de Laon. De même, l'attractivité touristique peut permettre une action sur le parc via la production de logements à vocation touristique.

Toutefois, cela ne doit pas conduire à accentuer les dynamiques observées de croissance de la part des petits logements dans le parc privé et de diminution de la proportion des couples avec enfants au bénéfice des personnes seules. Pour ne prendre que cet exemple, s'il existe certainement un potentiel de développement commercial tourné vers le tourisme, cela doit s'articuler avec la nécessité de répondre aux besoins quotidiens des ménages résidents dans la ville haute, comme en témoignent la faiblesse de l'offre de commerces alimentaires destinée aux habitants et l'absence d'un marché hebdomadaire.

Veiller aux aspirations résidentielles des ménages les plus fragiles

Notamment pour les ménages aux plus faibles ressources, la centralité est souvent une ressource, associée parfois à un ancrage favorisant les réseaux formels ou informels d'entraide. Or, dans la ville haute, les ménages modestes, s'ils disposent d'un cadre de vie par certains aspects valorisé, ne bénéficient pas (ou en tout cas moins que dans d'autres centres anciens) des avantages de la centralité en termes de mobilité et d'accès à l'emploi, aux commerces ou aux services.

Il y a donc un enjeu à objectiver les aspirations de ces ménages en termes de choix résidentiel en ville haute (dans quelle mesure est-il un choix par défaut ou non) et de souhait d'y rester (et à quelles conditions) ou de le quitter (et pour quelle alternative). L'identification des facteurs de maintien de ces ménages dans le quartier (qualité et coût du logement, commerces et services, accessibilité) permettrait à la fois de définir des actions en vue de répondre à ces besoins mais aussi de veiller à ce que les souhaits d'une part de développement touristique du quartier et d'autre part d'attractivité de ménages aisés attirés par le patrimoine ne produisent pas des effets d'éviction. À l'inverse, la mise en évidence le cas échéant de ménages qui se sentiraient captifs de la ville haute (ménages modestes ou vieillissants) pourrait conduire à réfléchir aux conditions qui leur permettraient de le quitter dans des conditions acceptables de coût et de localisation.

Agir sur les situations de mal-logement

Les situations de mal-logement sont plus fréquentes en ville haute qu'en ville basse, qu'il s'agisse de sur-occupation ou de ménages habitant un logement potentiellement indigne.

Un premier levier peut consister à remettre sur le marché des logements privés vacants et à améliorer le parc locatif existant avec des logements à loyers maîtrisés. C'est l'objet des dispositifs de l'Anah. L'action sur le parc privé est a priori plutôt adaptée aux secteurs de marché peu tendus, où les propriétaires risquent de voir leur patrimoine se dévaloriser et qui, pour l'éviter, peuvent trouver un intérêt à des travaux.

Ces interventions ont en revanche a priori moins de chance de fonctionner en marché tendu, où les propriétaires peuvent trouver preneur même si la

qualité du logement laisse à désirer. Dans ce cas, un autre levier peut être la production d'une offre abordable ou sociale nouvelle, même si la proportion de logements sociaux, bien qu'inférieure à celle de la ville basse, est significative dans le centre ancien de Laon.

Le marché de la ville haute présentant à la fois des caractéristiques de tension (augmentation du parc des résidences principales, remise sur le marché de logements vacants, prix comparables voire plus élevés qu'en ville basse) et de détente (faibles volumes de transaction, acteurs jugeant le marché peu actif...), il pourrait être envisagé la combinaison, en fonction des sous-espaces de la ville haute, d'une intervention sur le parc privé et de la recherche de leviers de production d'une offre alternative, par exemple en acquis amélioré, éventuellement avec l'association de bailleurs sociaux.

L'intervention sur le parc ancien ne sera pas facilitée par le constat de propriétaires bailleurs de moins en moins personnes physiques et surtout, parmi ces dernières, de moins en moins locaux (ce qui peut pour partie s'expliquer par la production ces dernières années de logements en investissement locatif défiscalisé).

Une action à articuler avec les dynamiques à une échelle plus large

Si le devenir de la ville haute de Laon est naturellement lié à celui des quartiers de la ville basse, il est aussi dépendant des dynamiques qui affecteront la périphérie de la ville de Laon, voire la ville de Reims et sa couronne périurbaine.

À ce titre, les actions qui seront entreprises dans la ville haute (et dans les autres quartiers de Laon) auront des effets différenciés selon la trajectoire que suivront les communes de l'aire urbaine, du point de vue des dynamiques urbaines et de marché d'une part, et du point de vue des politiques publiques menées dans l'agglomération de Laon et au-delà d'autre part.

Par exemple, le creusement des inégalités de revenus entre locataires et propriétaires touche aussi bien la ville haute que la ville basse, mais aussi l'aire urbaine. Aussi, l'évolution du marché Laonnois dépendra nécessairement de celle du marché des communes alentour et de leurs politiques en matière de production de logements, du point de vue quantitatif comme qualitatif (typologie, logements sociaux ou non, etc.).

À cet égard, il convient d'articuler les orientations qui seront prises par la ville notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville avec les outils de planification que peuvent constituer les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT), et les Programmes Locaux d'Urbanisme éventuellement intercommunaux (PLU et PLUi)...



Logement vacant (crédits photos Cerema)

Des prolongements possibles

D'abord, cette étude nous semble ouvrir des pistes susceptibles d'alimenter des travaux d'évaluation de politiques publiques nationales territorialisées (Action Cœur de Ville, le Nouveau Plan de Rénovation Urbaine, etc.). En effet, sous réserve du maintien voire du développement des possibilités offertes par le dispositif statistique public d'étudier finement des dynamiques infra-communales, il serait possible d'étudier sur le temps long une variété de territoires faisant l'objet de programmes publics territoriaux et de mettre en évidence à la fois leurs dynamiques communes et les disparités de trajectoires.

Par ailleurs, l'étude comparative serait à compléter par une enquête de terrain qui pourrait notamment avoir pour objet de capitaliser les politiques publiques innovantes menées dans d'autres quartiers comparables, notamment en matière d'intervention sur un secteur sauvegardé, que ce soit en matière d'habitat, de commerces/services ou plus largement d'aménagement.

De plus, l'étude interroge à la fois les stratégies résidentielles et patrimoniales dans le centre historique de Laon. Une démarche à dominante sociologique pourrait permettre d'éclairer celles-ci de manière notamment à identifier les leviers adaptés et les freins à lever pour une intervention qui réponde aux besoins.

Enfin, la forte probabilité de sous-secteurs contrastés au sein du centre historique d'une part, et l'existence de plusieurs centralités dans la ville ayant conduit à inscrire trois secteurs dans la convention Action Cœur de Ville invitent à un travail plus fin, rendu possible par certaines sources statistiques, pour identifier et préciser les spécificités internes des sous-espaces du centre historique, voire d'autres secteurs de la ville, mais aussi pour identifier les interrelations fonctionnelles à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération.

Annexes

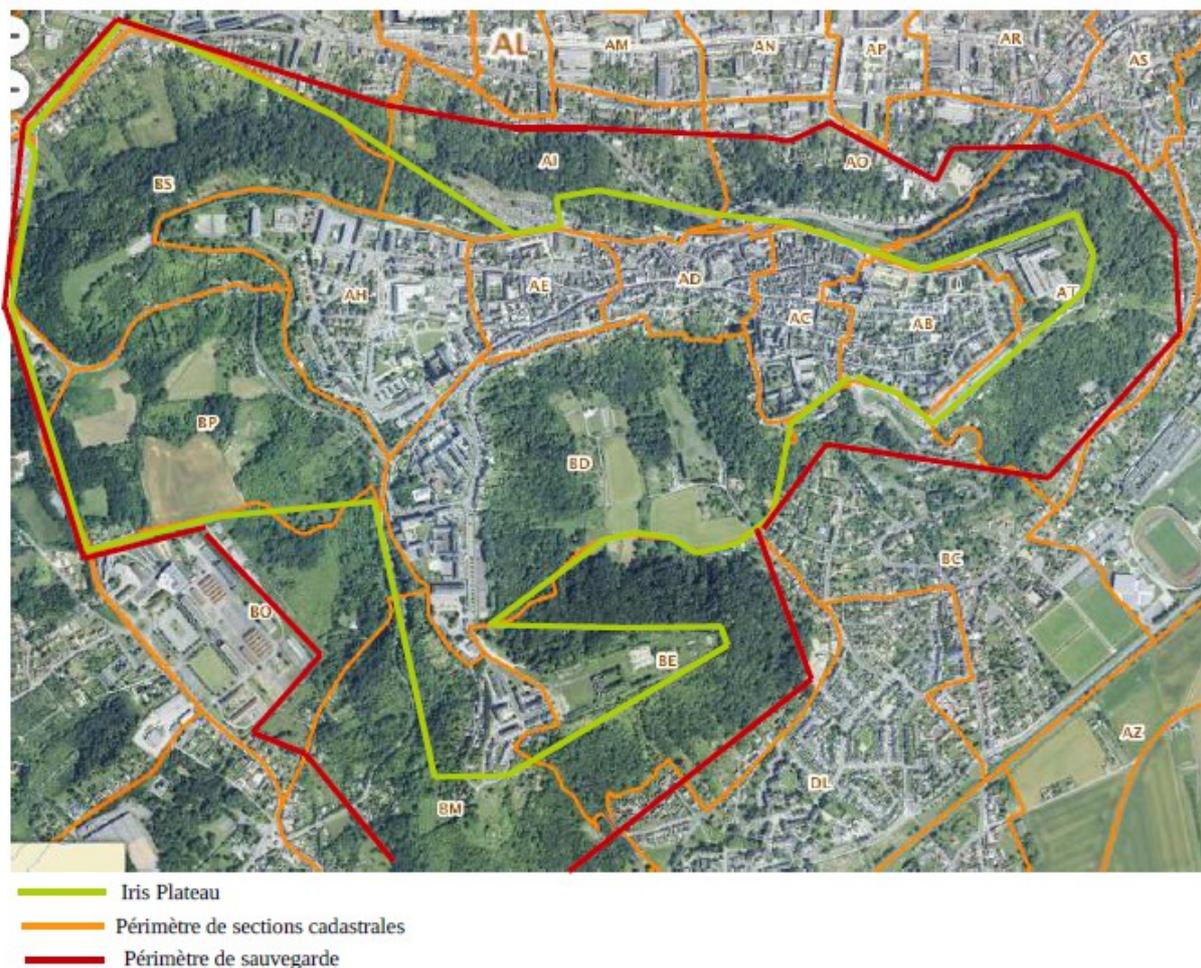
Annexe 1 – Bases de données utilisées

- Recensement – INSEE – <https://www.insee.fr/fr/information/2383265>
- Base Permanente des Équipements (BPE) – INSEE – <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3568656>
- Filosofi – INSEE – <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1172/>
- Filocom – CGDD/SDES d’après DGFIP – <http://outil2amenagement.cerema.fr/filocom-a1361.html>
- DV3F – MCT d’après DGFIP retraités par le Cerema – <https://datafoncier.cerema.fr/presentation/dv3f>
- Fichiers fonciers – MCT d’après DGFIP retraités par le Cerema – <https://datafoncier.cerema.fr/presentation/fichiers-fonciers>
- Perval – Min Not – <https://www.perval.fr/>
- Acoff – URSSAF – <https://www.acoff.fr/home/observatoire-economique/donnees-statistiques/bases-de-donnees.html>

Annexe 2 – exemple de comparaison de périmètres statistiques : Laon et Chalon-sur-Saône

Ville de Laon

Pour la ville de Laon, le secteur sauvegardé comprend la ville intérieure aux remparts ainsi que les fortifications et leurs glacis. Ce secteur correspond à l'IRIS dénommé plateau. Les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH et BD sont retenues pour identifier le centre historique. Les sections BS, BP, AT et BE n'étant que partiellement contenues dans le périmètre du centre historique ou ne contenant pas de bâti, ont été exclues de notre analyse.

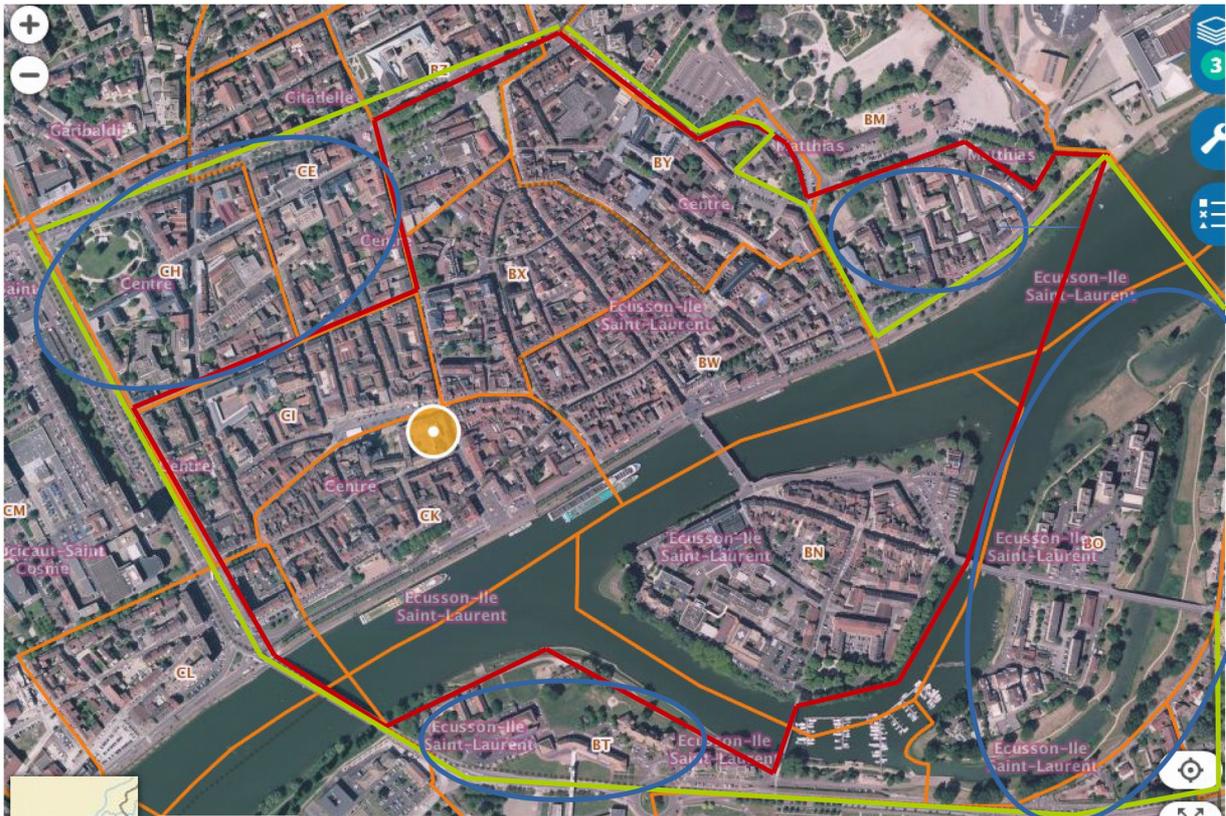


Les sections cadastrales, les IRIS et le périmètre de sauvegarde de la ville de Laon

Source : geoportail

Chalon-sur-Saône

Pour d'autres communes, notamment la ville de Chalon-sur-Saône, la correspondance des périmètres n'était pas possible comme le montre l'exemple ci-dessous.



- Périmètre de sauvegarde
- Regroupement d'iris
- Périmètre des sections cadastrales
- Zone de périmètres non concordants

Exemple de Chalon-sur-Saône

Source : geoportail

Annexe 3 – Types et déterminants de la vacance de logement

Principaux types de vacance

Les principaux types de vacance sont :

- la vacance de rotation,
- la vacance de première mise en service,
- la vacance pour travaux (logements en travaux ou en attente de travaux) ou avant revente,
- la vacance de succession,
- la vacance de rétention,
- la vacance d'inadaptation ou d'obsolescence,
- la vacance des logements destinés à disparaître,
- la vacance liée aux commerces.

La vacance de rotation

Parfois appelée frictionnelle, elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle. Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

La vacance de première mise en service

Elle correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement du logement et le premier emménagement. On pourrait la considérer comme le début de chaîne de la vacance de rotation. Elle est très faible, voire quasi nulle pour les logements construits par les propriétaires occupants. Elle peut être plus importante pour des logements privés mis sur le marché locatif, notamment dans des opérations de promotion immobilière. Une grande partie des logements vendus dans ce cadre le sont en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), ce qui limite le risque d'inventu pour le promoteur mais pas la difficulté éventuelle de recherche d'un locataire pour le bailleur. Selon la pression de la demande et le niveau de loyer, les logements peuvent rester vacants pendant une période plus ou moins longue, en particulier dans des territoires où le marché est saturé.

La vacance pour travaux

Il ne s'agit que d'une étape intermédiaire, avant réoccupation ou remise sur le marché, à l'occasion ou non d'un changement de propriétaire. Dans le parc privé, on trouve essentiellement des logements anciens achetés par des propriétaires en vue d'une occupation personnelle qui réalisent des travaux de mise aux normes ou d'amélioration avant d'emménager, des logements en travaux avant remise sur le marché locatif, notamment dans les OPAH ou les PIG, et des grands logements en cours de découpe et de réaménagement en plusieurs petits par des investisseurs sur le marché locatif. On peut y trouver aussi des logements achetés par des marchands de bien en cours ou en attente de revente, sans qu'ils fassent nécessairement l'objet de travaux. Dans le parc HLM on trouve essentiellement des logements en cours de réhabilitation, des logements destinés à être vendus et des logements anciens en cours d'acquisition – amélioration. Dans le parc des collectivités publiques ou des EPF, on peut trouver des logements en cours de portage avant revente à un opérateur immobilier (bailleur HLM en particulier). La durée de vacance peut varier selon les cas. Elle est généralement faible à moyenne (de quelques mois à 1 ou 2 ans, rarement plus).

Annexe 3 – Types et déterminants de la vacance de logement

(suite)

Principaux types de vacance (suite)

- La vacance de succession** Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée pendant la réalisation d'une succession. Il s'agit généralement d'une vacance de durée moyenne, le plus souvent résorbée dans les deux ans. Des formes particulières de la vacance de succession correspondent aux successions en déshérence ou aux biens sans maître (logements dont le propriétaire a disparu ou est décédé sans héritiers, dont la propriété échoit à l'état ou aux communes). La recherche d'héritiers ou d'ayants droit et le cas échéant la revente peuvent prendre plusieurs années.
- La vacance de rétention** Elle correspond à des logements que le propriétaire ne veut pas mettre sur le marché pour différentes raisons : logement réservé pour soi ou un proche, expectative ou réticence à la mise sur le marché locatif dans une logique patrimoniale, par crainte des risques locatifs (impayés, dégradations), ou dans une optique de transmission du patrimoine aux héritiers, logements constituant des actifs immobiliers éventuellement mobilisables par des propriétaires institutionnels comme des compagnies d'assurance, rétention spéculative. Elle concerne surtout des territoires valorisés ou en cours de valorisation, et des périodes où les prix évoluent ou sont susceptibles d'évoluer sensiblement à la hausse. On peut peut-être y ajouter la vacance de délaissement, qui ne relève pas à proprement parler d'une logique de rétention, mais plutôt d'un désintérêt pour un patrimoine généralement hérité, ou d'une inaptitude du propriétaire à en assurer la gestion. Elle peut être alimentée par la faiblesse estimée de la rentabilité locative, l'éloignement géographique du propriétaire, un départ en maison de retraite...
- La vacance des logements destinés à disparaître** On y trouve le parc privé obsolète devenu irrécupérable, mais aussi des logements en attente de démolition ou de changement d'usage pour d'autres motifs : logements HLM ou privés en attente de démolition dans le cadre d'opération de rénovation urbaine ou de promotion immobilière, logements expropriés ou achetés par l'état ou une collectivité locale pour cause d'utilité publique (emplacements réservés dans les POS/PLU...) ou suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable... Si la vacance du parc privé obsolète est souvent de longue durée, les autres situations peuvent être plus diverses, plus souvent de courte ou de moyenne durée. La part des propriétaires publics, des organismes HLM ou des personnes morales de droit privé (aménageurs, promoteurs immobiliers) est souvent importante dans cette catégorie de logements vacants.
- La vacance liée aux commerces** Elle est de deux natures possibles : le logement est lié au bail commercial, le propriétaire considérant que le fait d'associer un logement au bail commercial constitue un avantage en cas de cession, même si le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement, ou la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial. La possibilité de remise sur le marché dépend alors pour partie de la possibilité d'aménager un accès indépendant, parfois impossible en milieu urbain.

Principaux déterminants de la vacance

Les principaux déterminants de la vacance sont :

- le niveau de tension du marché local (plus il est tendu, plus la vacance risque d'être faible),
- son prix ou son loyer,
- les caractéristiques du logement (taille et niveau de qualité, mais aussi localisation dans un quartier plus ou moins valorisé ou dévalorisé) ou sa situation juridique. Plus le marché est tendu, moins les caractéristiques du logement influent sur le niveau de la vacance,
- les stratégies patrimoniales ou les contraintes des propriétaires.

Annexe 4 – Synthèse des enseignements sur les villes étudiées

Rochefort

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|---|
| Démographie | Le centre ancien connaît un déclin démographique, qui demeure moins marqué que celui observé dans le reste de la ville. La proportion des tranches d'âge les plus élevées y est supérieure à celle des autres centres anciens et en hausse, mais inférieure à celle du reste de la ville. Les hommes seuls et les familles monoparentales sont sur-représentés dans le centre ancien par rapport au reste de la ville et leur proportion augmente. La part des femmes seules diminue au contraire, de même que celle des couples avec ou sans enfants, qui sont par ailleurs sous-représentés. La part des emménagés récents dans le parc locatif privé est un peu plus élevée que dans le reste de la ville mais demeure contenue au regard d'autres centres anciens. L'écart est plus marqué pour la part des emménagés récents parmi les propriétaires occupants, très supérieure dans le centre historique. |
| Revenus | Le revenu médian des ménages apparaît, pour une partie du centre historique, comparable à celui du reste de la ville et avec une hausse plus marquée, tandis que pour l'autre partie du centre historique, le revenu médian est nettement inférieur. |
| Chômage | Le taux de chômage est très élevé dans le centre historique et en forte hausse. Il est plus élevé que dans le reste de la ville et connaît une hausse plus marquée. |
| Spécialisation sociale | Les chômeurs sont sur-représentés dans le centre ancien et leur proportion est en hausse au détriment de celle des actifs occupés. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sur-représentés dans le centre ancien par rapport au reste de la ville, et c'est l'inverse pour les employés. La part de ces derniers diminue dans les deux espaces, pendant que la part des ouvriers augmente dans le centre ancien alors qu'elle diminue dans le reste de la ville. Enfin, la part des cadres diminue légèrement dans le centre ancien alors qu'elle augmente dans le reste de la ville. |
| Revenus des emménagés récents | Alors que, dans le centre comme dans le reste de la ville, les revenus des emménagés récents locataires évoluent peu, ils augmentent très nettement pour les propriétaires occupants, dans les deux espaces. |
| Parc de logements | La dominante collective est très marquée dans le centre ancien et les logements de 1 et 2 pièces sont également sur-représentés. Cette sur-représentation s'accroît. La dominante locative du parc privé est également marquée dans le centre ancien. Le parc locatif HLM/SEM est presque aussi développé dans le centre ancien que dans le reste de la ville. |
| Vacance du parc | Le taux de vacance est parmi les plus faibles des centres anciens étudiés. Il est plus élevé que dans le reste de la ville mais avec un écart contenu. Au sein des logements vacants, la majorité correspond à une vacance de courte durée (qui augmente) tandis que la vacance de 3 ans est plus, moins fréquente, diminue. |
| Profil des bailleurs | La part des propriétaires personnes morales est plus élevée dans le centre historique que dans le reste de la ville. Parmi les propriétaires personnes physiques, la part des propriétaires locaux est faible, dans le centre comme dans le reste de la ville, et a tendance à diminuer. |
| Sur-occupation | La sur-occupation est plus fréquente dans le centre ancien que dans le reste de la ville mais demeure limitée et diminue dans ces deux espaces. |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne est fortement sur-représenté dans le centre ancien par rapport au reste de la ville. Rochefort fait partie des centres historiques où son poids est le plus élevé. |
| Marché immobilier | Sur le marché de la maison, l'activité du marché est plus soutenue dans le centre ancien que dans le reste de la ville. Sur le segment du collectif, l'activité est comparable. Rochefort présente le marché le plus actif des villes étudiées, dans le centre comme dans le reste de la ville. En termes de prix, les appartements du centre apparaissent 7 % moins cher que ceux du reste de la ville. En revanche, le centre apparaît valorisé pour les maisons. |
| Densité commerciale | La densité commerciale dans le centre ancien est relativement faible au regard des autres centres étudiés mais elle reste significativement supérieure à celle observée dans le reste de la ville |
| Densité de services | La densité de services du centre ancien est dans la moyenne des centres anciens observés et significativement supérieure à celle du reste de la ville. |

Cahors

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|---|
| Démographie | Le déclin démographique est très marqué dans le centre ancien par rapport au reste de la ville et aux autres centres observés. On n'observe pas de tendance au vieillissement dans le centre ancien mais au contraire une croissance des 18-24 ans. Les hommes seuls sont sur-représentés et leur part diminue, au détriment de celle des femmes seules et des couples avec enfants. |
| Revenus | Le revenu médian dans le centre ancien est particulièrement bas par rapport au reste de la ville et aux autres centres observés |
| Chômage | Le taux de chômage est très élevé au regard des autres centres étudiés, et l'écart est très marqué avec le reste de la ville. Il connaît une nette hausse. |
| Spécialisation sociale | Les actifs ayant un emploi sont sous-représentés dans le centre historique et leur proportion diminue. En revanche, les chômeurs, retraités et autres inactifs sont sur-représentés par rapport aux autres centres anciens. Les ouvriers sont très fortement sur-représentés parmi les ménages du centre historique, par rapport aux autres centres et au reste de la ville. Toutefois, leur proportion diminue pendant que celle des cadres et professions intellectuelles augmente légèrement, ces derniers demeurant sous-représentés par rapport aux autres centres historiques et au reste de la ville. Les professions intermédiaires et les employés sont également sous-représentés par rapport au reste de la ville. |
| Revenus des emménagés récents | Les propriétaires occupants emménagés récemment présentent des revenus particulièrement modestes dans le centre ancien, au regard des autres centres observés |
| Parc de logements | La dominante collective est marquée dans le centre ancien et les logements de 1 et 2 pièces sont également sur-représentés. La dominante locative du parc privé est également marquée dans le centre ancien. Le parc social est quasi absent. |
| Vacance du parc | Le taux de logements vacants est très important, beaucoup plus que dans le reste de la ville ou dans les autres centres anciens étudiés. Parmi les logements vacants, le poids de la vacance depuis 3 ans et plus est très important et croissant. |
| Profil des bailleurs | La part des personnes physiques est particulièrement faible au regard des autres centres anciens comme du reste de la ville. De plus, elle diminue. |
| Sur-occupation | Le taux de sur-occupation est très élevé dans le centre ancien alors qu'il demeure très modéré dans le reste de la ville. La sur-occupation diminue toutefois entre 2005 et 2015 |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne représente le poids le plus élevé des territoires étudiés, avec un écart très important vis-à-vis du reste de la ville. |
| Marché immobilier | Le marché du collectif est très peu actif dans le centre ancien, avec un écart marqué avec le reste de la ville. Sur le segment de la maison, le marché est au contraire plus actif dans le centre historique. En termes de prix, on observe un décrochage du marché immobilier dans le centre ancien (prix médians nettement inférieurs de 25 % à ceux observés dans le reste de la ville pour les T3 dans l'ancien). |
| Densité commerciale | La densité commerciale dans le centre ancien est relativement importante et significativement plus élevée que dans le reste de la ville. |
| Densité de services | La densité de services est dans la moyenne des autres centres étudiés, et sensiblement supérieure à celle du reste de la ville. |

Villefranche-de-Rouergue

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|---|
| Démographie | Le déclin démographique est très marqué dans le centre ancien par rapport au reste de la ville et aux autres centres observés. On n'observe pas de tendance au vieillissement dans le centre ancien mais au contraire une croissance des 18-24 ans. Les hommes seuls sont sur-représentés et leur part diminue, au détriment de celle des femmes seules et des couples avec enfants. |
| Revenus | Le revenu médian dans le centre ancien est particulièrement bas par rapport au reste de la ville et aux autres centres observés |
| Chômage | Le taux de chômage est très élevé au regard des autres centres étudiés, et l'écart est très marqué avec le reste de la ville. Il connaît une nette hausse. |
| Spécialisation sociale | Les actifs ayant un emploi sont sous-représentés dans le centre historique et leur proportion diminue. En revanche, les chômeurs, retraités et autres inactifs sont sur-représentés par rapport aux autres centres anciens. Les ouvriers sont très fortement sur-représentés parmi les ménages du centre historique, par rapport aux autres centres et au reste de la ville. Toutefois, leur proportion diminue pendant que celle des cadres et professions intellectuelles augmente légèrement, ces derniers demeurant sous-représentés par rapport aux autres centres historiques et au reste de la ville. Les professions intermédiaires et les employés sont également sous-représentés par rapport au reste de la ville. |
| Revenus des emménagés récents | Les propriétaires occupants emménagés récemment présentent des revenus particulièrement modestes dans le centre ancien, au regard des autres centres observés |
| Parc de logements | La dominante collective est marquée dans le centre ancien et les logements de 1 et 2 pièces sont également sur-représentés. La dominante locative du parc privé est également marquée dans le centre ancien. Le parc social est quasi absent. |
| Vacance du parc | Le taux de logements vacants est très important, beaucoup plus que dans le reste de la ville ou dans les autres centres anciens étudiés. Parmi les logements vacants, le poids de la vacance depuis 3 ans et plus est très important et croissant. |
| Profil des bailleurs | La part des personnes physiques est particulièrement faible au regard des autres centres anciens comme du reste de la ville. De plus, elle diminue. |
| Sur-occupation | Le taux de sur-occupation est très élevé dans le centre ancien alors qu'il demeure très modéré dans le reste de la ville. La sur-occupation diminue toutefois entre 2005 et 2015 |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne représente le poids le plus élevé des territoires étudiés, avec un écart très important vis-à-vis du reste de la ville. |
| Marché immobilier | Le marché du collectif est très peu actif dans le centre ancien, avec un écart marqué avec le reste de la ville. Sur le segment de la maison, le marché est au contraire plus actif dans le centre historique. En termes de prix, on observe un décrochage du marché immobilier dans le centre ancien (prix médians nettement inférieurs de 25 % à ceux observés dans le reste de la ville pour les T3 dans l'ancien). |
| Densité commerciale | La densité commerciale dans le centre ancien est relativement importante et significativement plus élevée que dans le reste de la ville. |
| Densité de services | La densité de services est dans la moyenne des autres centres étudiés, et sensiblement supérieure à celle du reste de la ville. |

Saint-Omer

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|---|
| Démographie | La décroissance démographique est modérée dans le centre historique alors que la diminution est plus importante dans le reste de la ville. Les couples avec ou sans enfants sont moins représentés dans le centre ancien que dans le reste de la ville, mais le sont davantage que dans les autres centres historiques observés. Peu d'écart entre le centre et le reste de la ville du point de vue de la rotation des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires. La rotation des propriétaires occupants est faible au regard des autres territoires étudiés. |
| Revenus | Les revenus médians apparaissent faibles, que ce soit dans le centre ancien que dans le reste de la ville, avec peu d'écart entre ces deux espaces. |
| Chômage | Un taux de chômage élevé dans le centre historique, mais aussi dans le reste de la ville, avec toutefois une hausse plus sensible dans le centre ancien. |
| Spécialisation sociale | Dans le centre ancien, le parc locatif HLM/SEM est moins spécialisé dans l'accueil des ménages à revenus modestes que dans le reste de la ville. Sa spécialisation en la matière est comparable à celle du parc locatif privé. La part des personnes seules est plus élevée dans le centre ancien que dans le reste de la ville, mais est moins élevée que dans la plupart des autres centres historiques étudiés. De plus, comme pour d'autres centres, on observe une tendance inverse pour les hommes seuls (dont la proportion augmente) et les femmes seules (dont la proportion diminue). |
| Revenus des emménagés récents | Un revenu médian des emménagés récents beaucoup plus élevé (et croissant) pour les propriétaires occupants que pour les locataires |
| Parc de logements | Une dominante collective moins marquée que dans d'autres centres, mais en forte croissance. Les logements de 1 et 2 pièces sont sur-représentés dans le centre ancien. Le parc locatif HLM/SEM y est aussi développé que dans le reste de la ville tandis que la dominante locative du parc privé est sensible. |
| Vacance du parc | Le taux de logements vacants demeure contenu et comparable entre le centre ancien et le reste de la ville, mais connaît toutefois une forte hausse sur ces deux espaces. Le poids de la vacance de 3 ans et plus demeure limité et la hausse globale des logements vacants est surtout liée à la croissance de la vacance de moins d'un an. |
| Profil des bailleurs | La part des propriétaires personnes morales est plus élevée dans le centre ancien que dans le reste de la ville. Parmi les propriétaires personnes physiques, c'est à Saint-Omer que les propriétaires locaux sont les moins nombreux parmi les territoires étudiés, dans le centre ancien comme dans le reste de la ville. |
| Sur-occupation | La sur-occupation est particulièrement marquée dans le centre ancien de Saint-Omer et elle augmente très fortement. Elle est moins élevée dans le reste de la ville mais demeure à un niveau supérieur à la plupart des autres territoires observés. |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne est dans la moyenne des centres historiques étudiés, mais il reste beaucoup plus élevé que dans le reste de la ville. |
| Marché immobilier | Sur le marché de la maison, l'activité du marché est soutenue dans le centre ancien comme dans le reste de la ville. Elle l'est beaucoup moins pour le logement collectif, sans écart significatif entre les deux espaces. En termes de prix, les appartements du centre apparaissent valorisés au regard du reste de la ville, alors que c'est l'inverse qui est observé pour les maisons. |
| Densité commerciale | La densité commerciale du centre historique est relativement faible comparée à celle d'autres centres anciens, mais demeure significativement supérieure à celle du reste de la ville. |
| Densité de services | La densité de services du centre ancien est relativement faible comparée à celle d'autres centres historiques mais demeure significativement supérieure à celle du reste de la ville. |

Périgueux

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|---|
| Démographie | Le centre ancien connaît une croissance démographique, sensiblement supérieure à celle observée dans le reste de la ville, alimentée par un solde migratoire positif à l'échelle de la commune (seul cas parmi les villes étudiées). Les 18-24 ans sont sur-représentés par rapport au reste de la ville comme aux autres centres anciens, et cela s'accroît. Les personnes seules sont également sur-représentées, avec une tendance à la hausse pour les hommes et à la baisse pour les femmes. Les couples avec enfants sont en revanche sous-représentés et ce de plus en plus. La rotation des ménages est particulièrement marquée dans le centre ancien au regard des autres territoires étudiés, surtout pour les propriétaires occupants |
| Revenus | Le revenu médian des ménages apparaît un peu plus faible dans le centre que dans le reste de la ville et son évolution est comparable dans les deux espaces. |
| Chômage | Le taux de chômage est comparable dans le centre et le reste de la ville et demeure limité au regard des autres centres étudiés. Il augmente un peu plus vite dans le centre ancien. |
| Spécialisation sociale | Parmi les centres anciens étudiés, c'est celui où la part des élèves, étudiants, stagiaires est la plus élevée. Elle est en outre croissante. On constate une légère sur-représentation des professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures dans le centre ancien par rapport au reste de la ville, mais l'évolution montre une croissance nette de la part des ouvriers au détriment de la part des autres catégories. |
| Revenus des emménagés récents | Alors que, dans le centre comme dans le reste de la ville, les revenus des emménagés récents locataires évoluent peu, ils augmentent très nettement pour les propriétaires occupants. |
| Parc de logements | La dominante collective est très marquée dans le centre ancien, mais aussi dans une moindre mesure dans le reste de la ville, et elle s'accroît dans les deux espaces. Les logements de 1 et 2 pièces sont très fortement sur-représentés dans le centre ancien et sont également élevés dans le reste de la ville, même si leur part demeure plus contenue. La dominante locative du parc privé est également particulièrement marquée dans le centre ancien. Le parc locatif HLM/SEM est nettement moins développé dans le centre ancien que dans le reste de la ville. |
| Vacance du parc | Un taux de logements vacants est nettement plus élevé dans le centre ancien que dans le reste de la ville. S'il s'agit majoritairement d'une vacance de moins d'un an (en hausse), la vacance de 3 ans et plus (qui diminue) demeure à un niveau élevé au regard des autres centres étudiés. |
| Profil des bailleurs | La part des propriétaires personnes morales n'est pas particulièrement élevée à Périgueux, que ce soit dans le centre ancien ou dans le reste de la ville. Parmi les propriétaires personnes physiques, la part des propriétaires locaux est plus faible que celle observée dans les autres territoires, dans le centre comme dans le reste de la ville |
| Sur-occupation | La sur-occupation est un peu plus fréquente dans le centre ancien que dans le reste de la ville et elle diminue dans ces deux espaces. |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne est contenu au regard des autres centres historiques étudiés, et si il est plus présent dans le centre ancien que dans le reste de la ville, l'écart demeure limité. |
| Marché immobilier | Sur le marché de la maison, l'activité du marché est comparable dans le centre ancien et dans le reste de la ville. Sur le segment du collectif, l'activité est également soutenue, et elle l'est davantage dans le centre ancien que dans le reste de la ville. En termes de prix, les appartements du centre apparaissent 10 % moins chers que ceux du reste de la ville, l'écart se creusant pour les maisons. |
| Densité commerciale | La densité commerciale du centre historique est très nettement la plus élevée des territoires observés et est très supérieure à celle du reste de la ville. |
| Densité de services | La densité de services du centre ancien est très nettement la plus élevée des territoires observés et est très supérieure à celle du reste de la ville. |

Dole

| Thématique | Enseignements |
|------------------------------------|--|
| Démographie | La population augmente dans le centre historique alors qu'elle diminue dans le reste de la ville. Les 18-24 ans et les personnes seules sont sur-représentées dans le centre ancien et ce phénomène se renforce. Dans le parc privé, le centre historique connaît une rotation plus élevée des ménages dans le centre que dans le reste de la ville, que ce soit pour les propriétaires ou les locataires. |
| Revenus | Le revenu médian est le plus élevé des centres anciens étudiés. L'écart est faible entre le centre et le reste de la ville, à la différence de la plupart des autres villes étudiées. |
| Chômage | Le taux de chômage est le plus faible des centres anciens étudiés, sans écart entre le centre historique et le reste de la ville. De plus, le centre historique de Dole se distingue par un taux de chômage qui diminue entre 2006 et 2014. C'est le seul espace où le chômage diminue sur cette période, alors qu'il augmente un peu dans le reste de la ville. |
| Spécialisation sociale | Les actifs occupés sont sur-représentés dans le centre ancien et ce de plus en plus, tandis qu'on observe une sous-représentation des ouvriers (qui s'accroît) par rapport au reste de la ville, au bénéfice des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures. |
| Revenus des emménagés récents | Chez les emménagés récents, l'écart de revenus entre propriétaires et locataires est plus marqué dans le centre ancien que dans le reste de la ville, et cet écart est croissant. |
| Parc de logements | Les logements collectifs et ceux de 1 et 2 pièces sont fortement sur-représentés par rapport au reste de la ville. On observe une légère sur-représentation des résidences secondaires par rapport au reste de la ville. La proportion de logements sociaux dans le centre ancien est très faible comparée à celle du reste de la ville et la dominante locative du parc privé est très marquée. |
| Vacance du parc | Le taux de logements vacants est beaucoup plus élevé dans le centre ancien que dans le reste de la ville, mais il reste dans la moyenne des centres historiques étudiés. La vacance de 3 ans et plus demeure limitée et diminue, même si elle demeure plus fréquente que dans le reste de la ville. |
| Profil des bailleurs | La part des personnes physiques est plutôt plus élevée que dans les autres centres anciens et l'écart est faible avec celle observée dans le reste de la ville. Parmi les propriétaires personnes physiques, de moins en moins résident dans la commune. |
| Sur-occupation | La sur-occupation demeure limitée et diminue très nettement dans le centre ancien. Elle est à peine plus fréquente que dans le reste de la ville. |
| Logements potentiellement indignes | Le parc privé potentiellement indigne est plutôt contenu au regard des centres historiques étudiés, mais il reste beaucoup plus élevé que dans le reste de la ville de Dole. |
| Marché immobilier | Dans le centre ancien, le marché immobilier est plus actif sur le segment de la maison individuelle que dans le reste de la ville, mais il est au contraire moins actif sur le segment du collectif. Les prix sur le collectif dans le centre ancien sont 10 % inférieurs à ceux observés dans le reste de la ville. Cet écart est de 20 % sur les maisons. |
| Densité commerciale | La densité commerciale dans le centre ancien est parmi les plus élevées des centres historiques étudiés, et très nettement supérieure à celle du reste de la ville. |
| Densité de services | La densité de services est également parmi les plus élevées des centres anciens observés et nettement supérieure à celle du reste de la ville. |

Bibliographie

Textes réglementaires

- Proposition de Loi adoptée par le Sénat, portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs – 15 juin 2018

Rapports et études

- Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés, « Vivre en centre ancien », collection projets à suivre ..., 2010
- Bourquin Martial et Pointereau Rémy, Sénateurs, Rapport d'information sur la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, juillet 2017
- Bouvier Marie et Madry Pascal, « la vacance commerciale dans les centres-villes en France : mesure, facteurs et premiers remèdes », Les cahiers de l'institut pour la ville et le commerce #1, mai 2017
- Cibles & stratégies Plan de dynamisation & développement commercial de la ville de Laon Mars 2016
- Dauge Yves, Sénateur, rapport au premier ministre « Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés », septembre 2016
- Duhamel Pierre-Mathieu, Munch Julien, Freppel Camille, Narring Pierre et Le Divenah Jean-Paul, Rapport « La revitalisation commerciale des centres-villes », Inspection Générale des Finances et Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, juillet 2016
- Fareniaux Bruno, Kbaier Rouchdy, Narring Pierre et Stevens Dominique, Rapport CGEDD n°010468-01 Mars 2017 « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable »
- Fédération des villes moyennes en partenariat avec la Caisse des dépôts et Consignations et l'USH, Les villes Moyennes et l'habitat – Portrait de territoires et stratégies habitat, juin 2013
- Marcon André, Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes- Février 2018

Guide et ouvrage

- CGET regards croisés sur les villes moyennes Mars 2018
- Choay Françoise, L'allégorie du patrimoine, Editions du Seuil, 2007
- Nivat Anne, Dans quelle France on vit, Pluriel, 2017
- Razemon Olivier, Comment la France a tué ses villes, Rue de l'échiquier, 2016

Articles et Actes

- Anah, Vacance des logements : « stratégies et méthodes pour en sortir », décembre 2018
- Bariol Mathais Brigitte et Chaloin Zoé, « Révéler le potentiel des agglomérations moyennes », les dossiers FNAU N°42, octobre 2017
- Cerema, « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – Fiche méthode : vacance », avril 2011
- Cerema, « Méthodes d'analyse factorielle appliquées aux marchés locaux de l'habitat », 2009
- CGEDD, « Comment réconcilier ville et commerce ? », la revue urbanisme n°407, Hiver 2017
- CGET, « Villes moyennes en France : vulnérabilités, potentiels et configurations territoriales », En Bref #45, décembre 2017
- CGET, collection « En bref », Renforcer le réseau des bourgs-centres et des villes moyennes qui animent les territoires ruraux et périurbains, juin 2016
- Da Cruz Nathalie, « Protection du patrimoine : les nouveaux outils à l'épreuve du terrain », La gazette, 10 septembre 2018

- Demazière Christophe, « Pourquoi et comment analyser les villes moyennes ? Un potentiel pour la recherche urbaine », Métropolitiques, 29 janvier 2014
- Dupuy Le Bourdelles Mikaël, « Ville Moyennes : quelle stratégie pour les centres ? l'exemple de Châtelleraut », Métropolitiques, 18 janvier 2018
- Forum des politiques de l'habitat privé, « Attractivité des quartiers anciens : l'écu, le projet, les outils », Actes des IV^e rencontres, 30 mars 2016
- Forum des politiques de l'habitat privé, «Le projet de renouvellement urbain du centre ancien de Cahors », 13 novembre 2016
- Forum des politiques de l'habitat privé « Requalifier les quartiers anciens détendus : stratégies et modes opératoires », 7 avril 2017
- Jouandet Amélie et Le Guyader Sylviane, « Le tourisme dans les villes moyennes : des potentialités certaines mais à mieux exploiter en complémentarité avec les territoires », CGET En détail, novembre 2018
- Mestres Jean-Michel et Loubière Antoine, « A la reconquête des centres anciens : habitat, commerces, espaces publics », Urbanisme Hors série n°61, novembre 2017
- Puig Axel, « Cahors, cœur de ville, cœur de vie. Un exemple de revitalisation réussie », Village hors série n°2, octobre 2017
- Santamaria, F. 2000. « La notion de "ville moyenne" en France, en Espagne et au Royaume-Uni », *Annales de géographie*, n° 613, p. 227-239.



[Cerema Nord-Picardie](#) -44 Ter , rue Jean BART - CS 20275 - 59019 LILLE Cedex
Tél : 03 20 49 60 00 – Fax : 03 20 53 15 25 – Courriel : DTerNP@cerema.fr

Siège social : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Le centre historique de Laon – objectiver la trajectoire du quartier pour éclairer les devenirs possibles – mai 2019

Etablissement public – Siret : 130 018 310 00313 - TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310 - www.cerema.fr

68/68