Un outil et un réseau d'experts pour décrypter
les dynamiques des espaces urbains français

ATLAS DES CENTRES

Focus sur les villes du programme Action cœur de ville : des espaces en recomposition

OCTOBRE 2026



En partenariat avec

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

ÉDITORIAL

La vitalité des centres-villes est un enjeu majeur pour l'équilibre des villes moyennes et, plus largement, pour l'aménagement du territoire. Lieux d'habitat, de commerce, de services, de culture et de sociabilité, ils concentrent des fonctions essentielles à la qualité de vie comme à l'attractivité des villes. Le programme Action Cœur de Ville a fait de leur revitalisation une priorité.

Depuis une quinzaine d'années, la Fnau et les agences d'urbanisme mutualisent leurs dispositifs d'observation et leurs expertises pour produire une connaissance partagée des dynamiques urbaines. Cet atlas, consacré aux centres-villes des communes bénéficiaires d'Action Cœur de Ville, s'inscrit dans cette démarche. Démographie, logement, commerce, mobilités, services, santé, environnement, culture et loisirs : il éclaire la diversité des fonctions qui font vivre le centre d'une ville moyenne.

L'atlas ne dessine pas une trajectoire unique. Il révèle plutôt des espaces en recomposition, dont les fonctions résidentielles, commerciales, économiques et sociales évoluent à des rythmes différents selon les territoires. Les situations sont contrastées : certains centres-villes renforcent leur attractivité, quand d'autres font face à un recul démographique, à une fragilisation sociale, à la vacance des logements ou à une transformation profonde de leur offre commerciale. Partout, pourtant, ils continuent de jouer un rôle structurant pour les habitants, les usagers et les communes environnantes, grâce à leurs services et à leurs équipements, en particulier dans le domaine de la santé et des lieux de sociabilité.

Cet atlas ne vise ni à classer les villes ni à imposer un modèle unique de centralité. Il offre aux collectivités, à leurs partenaires et aux acteurs locaux un socle de connaissances communes pour objectiver les diagnostics, nourrir le dialogue et accompagner les stratégies de revitalisation. En s'associant, la Banque des Territoires et la Fnau ont souhaité faire de la donnée territoriale un véritable appui au pilotage des politiques publiques et à la mobilisation des acteurs.

Mieux connaître les centres-villes, c'est mieux comprendre leur rôle dans l'équilibre des villes moyennes. C'est aussi donner aux territoires les moyens de construire des politiques adaptées à leurs réalités, au service de villes plus vivantes, plus attractives et plus durables.

MICHEL-FRANÇOIS DELANNOY
DIRECTEUR DU DÉPARTEMENT
APPUI AUX TERRITOIRES
BANQUE DES TERRITOIRES

KARINE HUREL
DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE
DE LA FNAU

REMERCIEMENTS

Ce travail a été conduit par la FNAU (Karine Hurel), la Banque des territoires (Marie Aboulker et Guillemette Pincent), l'agence d'urbanisme de Toulon et du Var (Sébastien Grandjean), l'agence d'urbanisme, de développement et du patrimoine du Pays de Saint-Omer (Eugénie Ruckebusch) et l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix – Durance (Ludovic Verre).

Il a bénéficié de l'expertise et de la mobilisation de Kevin Jiang (AUDAT, Toulon), Pierre-Baptiste Faure (AURAV, Avignon), Théo Shayer (AUPA, Aix-en-Provence), Pierre Clap (AUDAB, Besançon), Henri Specque (AUD Saint-Omer, Saint-Omer). Il a bénéficié de la contribution de Séverine Albe (Institut Paris Region), Christine Boissonnot (AUDELOR, Lorient), Isabelle Boulet (AUAT, Toulouse), Pierre de Cadenet (ADEUS, Strasbourg), Tristan Capron (AURBSE, Rouen), Pauline Fouesnant (ADDRN, Saint-Nazaire), Gaëtan Gaborit (ADDRN, Saint- Nazaire), Salomé Greffier (FNAU), Baptiste Guibert (FNAU), Stéphanie Lesellier (Institut Paris Region), Adrien Méon (EPURES, Saint-Etienne), Diego Posado-Bañuls (FNAU), Sami Saleh (AUPA, Aix-en-Provence) et Stéphanie Terrisse (AUCM, Clermont-Ferrand).

La cartographie, les traitements de données et la coordination éditoriale ont été réalisés par Baptiste Guibert (FNAU), Salomé Greffier (FNAU) et Diego Posado-Bañuls (FNAU).

Leur expertise, leur engagement constant et leur motivation ont largement contribué à la qualité des travaux.
Nous les en remercions très sincèrement.

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 3

Introduction

Les centres-villes Action Cœur de Ville : des espaces en recomposition 6
Une observation fondée sur une méthode d'intelligence collective : entre expertise statistique et connaissance de terrain 7
Six enjeux pour l'action publique 9

Être

Population des centres-villes : une baisse moins marquée qu'ailleurs, mais aucune géographie unique 14
Des centres-villes moins âgés mais davantage déséquilibrés entre générations 15
Des centres-villes toujours plus exposés à la pauvreté, mais se paupérisant moins rapidement 16
Des écoles maintenues, des classes plus nombreuses, mais moins d'écoliers 17

Se loger

Centres-villes et périphéries : deux modèles résidentiels, un socle commun 20
Un parc résidentiel ancien et une dynamique de construction plus faible dans les centres-villes 21
Les marchés immobiliers des centres-villes reflètent avant tout les dynamiques locales 22
Derrière la vacance résidentielle, quelles fragilités des centres-villes ? 24

S'approvisionner, travailler

Quand les centres-villes troquent leurs vitrines contre des tables et des services 28
Une photographie du commerce dans les centres-villes 29
Centres-villes : une baisse globale de l'offre commerciale 30
Boulangerie, pharmacie et café : les commerces du quotidien 31
Des centralités qui conservent une intensité fonctionnelle malgré la concurrence des périphéries 32

Se déplacer

Un maillage dense de transport en commun 36
Les modes de transport en centres-villes : entre omniprésence de la voiture et leviers d'aménagement vers les mobilités douces 37

Prendre soin

Quelle répartition des établissements pour personnes âgées dans les centres-villes ? 42
Entre diminution et regroupement : les mutations de la santé de proximité 44
Les communes Action Cœur de Ville, pivots de l'accès aux soins de proximité 45
Espaces (semi-) naturels et îlots de chaleur dans les centres-villes 46

Se divertir

Musées, cinémas et spectacles : une offre culturelle qui anime les centres-villes 50
Restaurants et cafés : composantes importantes de la vitalité des centres-villes 52
Une offre sportive et de loisirs peu présente en centre-ville, mais adaptée aux contraintes du tissu urbain 53

Liste des indicateurs mobilisés 54

Les centres-villes Action Cœur de Ville : des espaces en recomposition

Les centres-villes occupent une place singulière dans l'organisation territoriale française. Hérités d'une longue histoire urbaine, ils concentrent, sur une surface souvent restreinte, une diversité de fonctions rarement réunies ailleurs : habitat, commerces, services publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, activités économiques, lieux de sociabilité et bâtis patrimoniaux. Cette concentration leur confère un rôle structurant dans le fonctionnement quotidien des villes et dans la vie des populations.

Cette fonction de centralité apparaît avec une acuité particulière dans les villes moyennes. Alors que les grandes métropoles ont vu émerger, au fil des décennies, une pluralité de centralités (quartiers d'affaires, pôles commerciaux périphériques, universités ou grands équipements spécialisés), les villes moyennes demeurent largement organisées autour d'un centre principal ; celui-ci concentrant encore une part importante des commerces, des services, des équipements publics et des activités de la commune.

Le centre-ville ne se réduit par ailleurs pas à un espace de concentration d'activités. Il constitue également un lieu de rencontre et d'échange où la diversité des publics et des usages contribuent à une animation et à une intensité urbaine particulières.

Ces territoires concentrent enfin une part importante du patrimoine urbain français. Places, rues commerçantes historiques, bâtiments anciens, monuments et paysages urbains participent fortement à l'identité de ces villes et constituent un support potentiel pour les politiques de revitalisation et de renouvellement urbain.

Pour autant, les centres-villes ont connu de profondes transformations au cours des dernières décennies. La diffusion de l'habitat vers les périphéries, le développement de zones commerciales extérieures, l'évolution des modes de consommation et notamment la progression du commerce en ligne, la motorisation des déplacements ou encore le vieillissement des populations et des bâtis et l'inadaptation de plus en plus importante d'une partie du parc de logements (en matière de performance énergétique, accessibilité, confort et de configuration des espaces) ont modifié leur place dans les dynamiques urbaines. Les trajectoires des centres-villes apparaissent alors très diverses et ne peuvent être résumées par une opposition simpliste entre des centralités en difficulté et des centralités attractives.

Dans cette perspective, observer les centres-villes constitue une étape essentielle. Il s'agit de mieux connaître leurs caractéristiques, de mesurer leurs qualités, leurs dynamiques et d'identifier ce qui les différencient du reste de leur commune.

Une telle observation permet également de dépasser les représentations d'ordre générale souvent associées aux centres-villes tel le déclin commercial, le vieillissement de la population, la vacance des logements ou la perte d'attractivité pour mettre en évidence la diversité des situations et des trajectoires territoriales. Entre fragilités, stabilités et dynamiques de renouvellement, les trajectoires sont multiples et invitent à considérer les centralités dans toute la variété de leurs fonctions et de leurs évolutions.

C'est l'objectif de cet atlas d'observation des centres-villes des communes du programme Action Cœur de Ville. À partir du panel des communes du programme, il propose une lecture nationale des principales fonctions et dynamiques des centralités. Les analyses sont organisées autour de six grandes entrées :

- **Être :** pour observer les dynamiques démographiques,
- **Se loger :** pour analyser la structure du parc résidentiel,
- **S'approvisionner et travailler :** pour étudier la concentration et la diversité des commerces et des activités économiques,
- **Se déplacer :** pour examiner l'accessibilité,
- **Prendre soin :** pour analyser l'offre de services, l'accès aux soins, les équipements destinés et l'exposition aux enjeux de chaleur et de végétation,
- **Se divertir :** pour mesurer l'offre culturelle, les lieux de convivialité, les équipements sportifs et les activités de loisirs.

Cet atlas ne cherche pas à établir un classement des centres-villes, ni à définir des modèles de centralité. Les indicateurs proposés ont vocation à fournir des points de comparaison, tout en faisant apparaître la diversité des trajectoires locales. Les résultats nationaux doivent donc être considérés comme des éléments de cadrage, à mettre en regard de l'histoire urbaine, de la géographie, de la situation économique et des politiques publiques propres à chaque territoire.

Cela constitue un outil de connaissance et de dialogue pour les collectivités, les partenaires du programme et l'ensemble des acteurs engagés dans la transformation des villes moyennes.

ENCADRÉ : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Lancé en 2018, le programme Action Cœur de Ville (ACV) vise à soutenir la revitalisation des villes moyennes en agissant sur plusieurs dimensions complémentaires : l'habitat, le commerce, les mobilités, les espaces publics, le patrimoine, les équipements ou encore l'accès aux services. Cette approche reconnaît que la vitalité d'un centre-ville ne dépend pas d'une fonction isolée, mais de la capacité à articuler plusieurs composantes de la vie urbaine.

La mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville s'appuie notamment sur des « Opérations de revitalisation du territoire (ORT) », créées par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN) du 23 novembre 2018. Ces ORT désignent « un outil contractuel qui permet la mise en œuvre d'un projet global, multisectoriel et transversal sur des périmètres d'intervention ciblés. En effet, l'EPCI, les communes volontaires et l'État, à travers la signature d'une convention ORT, s'engagent à déployer de manière coordonnée des actions identifiées sur un territoire défini. » (Source : Guide des opérations de revitalisation des territoires Méthodologie pour redynamiser les centres-villes, avril 2023). Les ORT emportent plusieurs conséquences juridiques et permettent la mobilisation de différents outils. Ils s'appuient sur un périmètre défini en partenariat entre la commune et l'EPCI concernés. En tant que périmètre de projet, les ORT sont très variables d'une commune à l'autre : certaines communes ont souhaité circonscrire le périmètre ORT à quelques rues, quand d'autres ont privilégié un périmètre large, aussi est-il difficile de comparer les périmètres entre eux.

Le programme Action Cœur de Ville concerne désormais 244 villes. Le dispositif repose sur un cadre partenarial, signés entre l'Etat, la commune et l'EPCI, ainsi que les différents partenaires du programme, notamment la Banque des Territoires, l'ANAH et Action Logement. Il permet la mobilisation de moyens d'ingénierie spécifique ainsi que de ressources financières apportées par l'État et les partenaires du programme. Observer les dynamiques des centres-villes pour mieux comprendre et mieux agir.

Une observation fondée sur une méthode d'intelligence collective : entre expertise statistique et connaissance de terrain

Une observation qui s'appuie sur un corpus méthodologique existant

La méthode d'identification et d'observation des centres-villes mobilisée dans cet atlas s'appuie sur des travaux réalisés par la Fnau et le réseau des agences d'urbanisme entre 2018 et 2023 (fnau.org).

Ce premier travail, inédit, avait permis de construire et de discuter collectivement une méthode d'identification des périmètres de centres-villes, reprise ici.

Une méthode pour assurer la comparabilité des territoires

La notion de « centre-ville » renvoie à des représentations variées selon les habitants, les usagers ou les élus. Si l'on demandait à plusieurs personnes de délimiter le centre-ville de leur commune, on obtiendrait probablement autant de périmètres que de participants. Pour éviter cet écueil et permettre une analyse comparative à l'échelle nationale, la Fnau et le réseau des agences d'urbanisme ont élaboré une méthode unique et automatisée d'identification des périmètres de centres-villes, mise en œuvre pour la première fois, en 2023, dans le cadre du premier atlas des centres.

Elle repose sur deux caractéristiques principales (cf. illustration ci-contre) :

- un centre-ville se caractérise par **sa densité et la diversité de ses fonctions** (habiter, travailler, s'équiper, s'éduquer, se divertir…) ;
- un centre-ville se distingue le plus souvent par **son caractère historique,** identifiable à travers l'ancienneté du bâti, sans que ce critère ne soit systématique ni exclusif.

En 2026, cette méthode a été reprise, les données seulement ont été actualisées

La méthode a été construite et testée par une vingtaine d'experts issus des agences d'urbanisme, disposant d'une connaissance fine des territoires. Par souci de comparabilité, le choix a été fait de ne pas ajuster « manuellement » les périmètres, même lorsque des singularités locales pouvaient apparaitre. Cette approche permet de s'abstraire des représentations personnelles.

Les cas particuliers

Deux traitements particuliers ont été néanmoins effectués comparativement à la méthode de 2023.

Pour corriger une trop faible surface de quelques centres-villes dans le panel ACV, les indices de densité ont été appliqués différemment (+4% pour les centres-villes de 1 à 2 carreaux et +3% pour les centres-villes de 3 carreaux).

Le second cas particulier concerne les centres-villes de la Réunion et de la Martinique. La méthode paraissant inadaptée, les carreaux des centres-villes ont été définis avec l'expertise des agences d'urbanisme locales.

Quelques angles morts

Si cette méthode a le mérite de limiter la part de subjectivité propre à chaque approche, elle comporte néanmoins des biais et des limites.

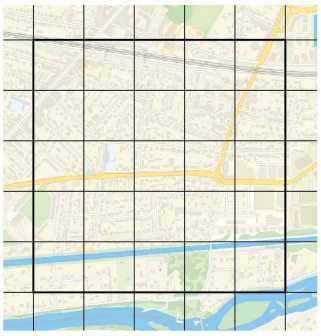
La principale concerne les grands espaces urbains singuliers, comme les places, les parcs ou les fleuves. En raison de leur taille et du mode de sélection des carreaux Insee, ces espaces sont exclus des périmètres de centre-ville, alors même qu'ils peuvent jouer un rôle structurant dans leur fonctionnement.

La seconde limite, problématique dans certains cas, tient au choix de ne retenir qu'un seul centre par commune. Si la plupart des communes disposent d'un centre principal clairement identifiable, certaines villes présentent une organisation bicéphale que la méthode ne permet pas de prendre en compte.

Panel retenu

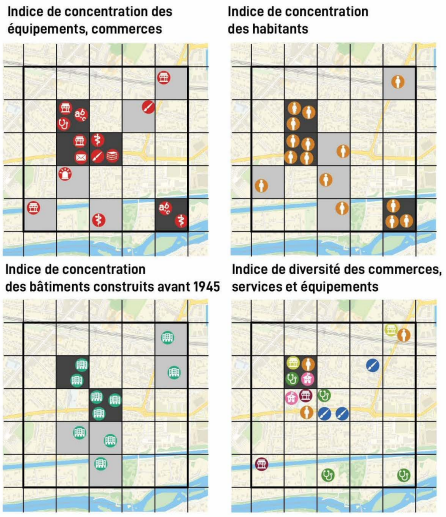
Le panel retenu compte 235 communes du programme Action Cœur de Ville, sur les 244 initialement concernées. Les données carroyées nécessaires à la délimitation des périmètres n'étant pas disponibles pour Mayotte, la Guadeloupe et la Guyane, la méthode n'a pas pu y être appliquée.

1. Le carreau Insee comme maille de base



Le périmètre est construit à partir des carreaux Filosofi de 200 mètres, la maille la plus fine de diffusion des données Insee.

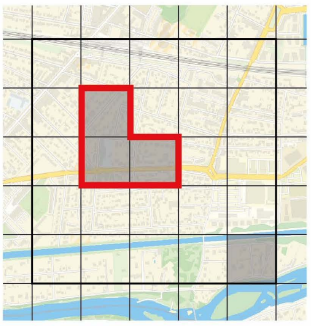
2. Indices de concentration et de diversité



3. Seuils de sélection retenus selon les catégories de communes :

- **Pour les communes de catégorie 1** de la typologie, on retiendra les carreaux qui concentrent **20 %** des équipements / individus / établissements du total de la commune / **20 %** du bâti ancien / **6** types d'équipements pour la diversité ;
- **Pour les communes de catégorie 2** de la typologie, on retiendra les carreaux qui concentrent **25 %** des équipements / individus / établissements du total de la commune / **20 %** du bâti ancien / **5** et **6** types d'équipements pour la diversité ;
- **Pour les communes de catégorie 3** de la typologie, on retiendra les carreaux qui concentrent **30 %** des équipements / individus / établissements du total de la commune / **20 %** du bâti ancien / **5** et **6** types d'équipements pour la diversité ;
- **Pour les communes de catégorie 4** de la typologie, on retiendra les carreaux qui concentrent **35 %** des équipements / individus / établissements du total de la commune / **20 %** du bâti ancien / **4** types d'équipements pour la diversité ;
- **Pour les communes de catégorie 5** de la typologie, on retiendra les carreaux qui concentrent **40 %** des équipements / individus / établissements du total de la commune / **20 %** du bâti ancien / **4** types d'équipements pour la diversité.

4. Continuité du périmètre du centre ville



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

Introduction

● Une démarche d'intelligence collective

Au-delà de la production d'indicateurs, cet atlas résulte d'un travail d'intelligence collective. Cette démarche s'est traduite par des allers-retours constants entre l'expertise autour des données, l'analyse statistique et la connaissance de terrain.
Plusieurs groupes de travail thématiques ont été organisés pour co-construire les indicateurs, tester les méthodes, identifier les biais et interpréter les résultats. Un comité de pilotage a assuré le suivi de la démarche, tandis que des workshops ont permis de confronter les analyses aux réalités territoriales et d'enrichir les grilles de lecture. Ce travail collaboratif a été essentiel pour donner du sens aux chiffres, éviter les interprétations hâtives et ancrer l'observation dans les enjeux concrets des territoires. Il a également permis de faire émerger des questionnements communs et des pistes d'action partagées.

● Des indicateurs construits à partir de données publiques

Les données mobilisées dans l'atlas proviennent de sources statistiques publiques variées (Insee, Fichiers fonciers, Base permanente des équipements, DVF, OpenStreetMap, etc.). Elles permettent d'observer les centres-villes à différentes dates, de comparer leur situation avec celle du reste de la commune et, lorsque cela est possible, de mesurer leurs évolutions dans le temps.
Ces données comportent toutefois des limites liées à leurs millésimes, à leurs niveaux de précision, à leurs méthodes de collecte ou à leur disponibilité géographique. Les résultats présentés doivent donc être lus comme des tendances et des éléments d'aide à l'analyse, plutôt que comme une description exhaustive de la réalité de chaque centre-ville.

Ambérieu-en-Bugey

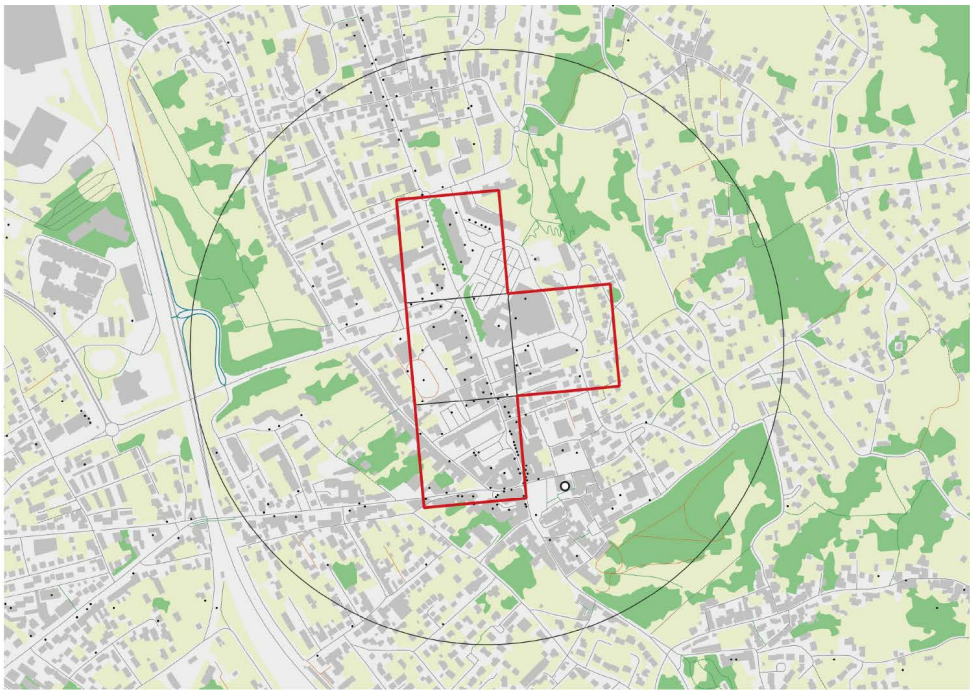
Identifiant ACV :	ACV008
Code Insee :	01004
Département :	Ain (01)
Région :	ARA (84)
Population centre-ville :	740
Population commune :	15 000
Centralité :	Structurante

Centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey

- Périmètre du centre-ville
- Espace accessible à moins de 10 min à pied
- Mairie

Repères

- Bâtiments
- Arbres
- Zone non bâtie
- Formation herbacée



Laon

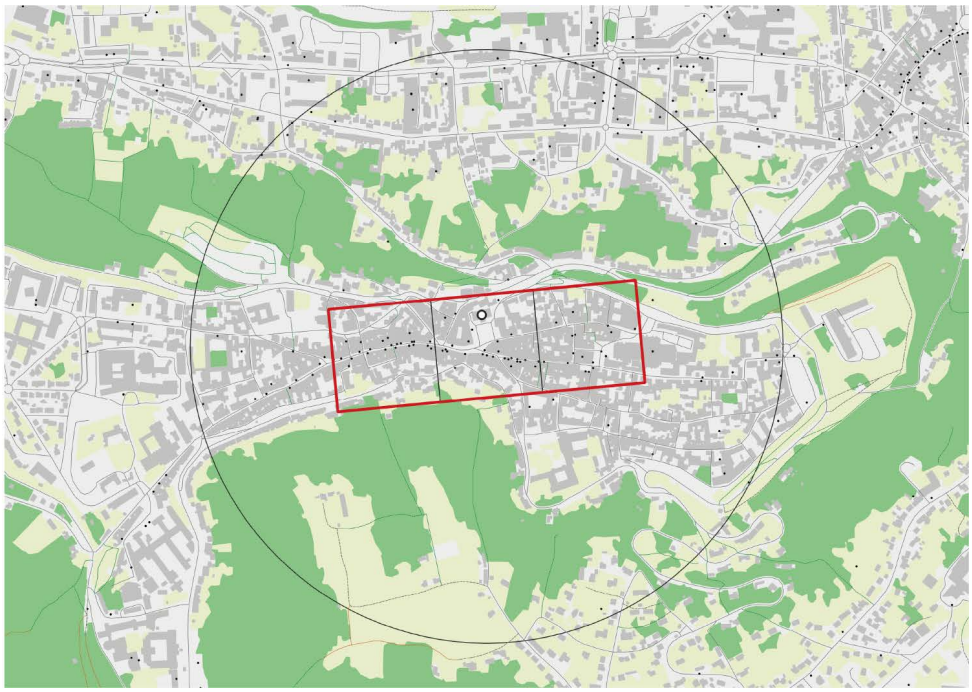
Identifiant ACV :	ACV107
Code Insee :	02408
Département :	Aisne (02)
Région :	Hauts de France (32)
Population centre-ville :	860
Population commune :	22 000
Centralité :	Structurante

Centre-ville de Laon

- Périmètre du centre-ville
- Espace accessible à moins de 10 min à pied
- Mairie

Repères

- Bâtiments
- Arbres
- Zone non bâtie
- Formation herbacée



Six enjeux pour l'action publique

L'analyse des communes du programme Action Cœur de Ville ne fait pas apparaître une trajectoire unique. Elle met plutôt en évidence des espaces en recomposition, dont les fonctions résidentielles, commerciales, économiques et sociales évoluent à des rythmes différents selon les territoires.
Ces évolutions se traduisent par des situations contrastées : certains centres-villes renforcent leur attractivité, tandis que d'autres sont davantage confrontés au recul démographique, à la fragilisation sociale, à la vacance des logements ou à la transformation de leur offre commerciale. Dans tous les cas, les centres-villes continuent de jouer un rôle structurant pour les habitants, les usagers et les communes environnantes, notamment à travers les services, les équipements, les commerces, la santé et les lieux de sociabilité.
Les six enjeux présentés ci-après visent à donner du sens aux indicateurs rassemblés dans cet atlas. Ils articulent les principaux constats, les interprétations qu'ils permettent d'avancer et les enjeux qui en découlent pour l'action publique. L'objectif est ainsi de dépasser une lecture strictement statistique pour mettre en évidence les dynamiques à l'œuvre et les leviers susceptibles d'accompagner la transformation des centralités.

● Un vieillissement relatif porté par le recul de la présence des jeunes et des enfants

Sur le plan démographique, les centres-villes regroupent 430 570 habitants, soit 6,3% de la population de ces 235 communes. Ils connaissent une baisse limitée de leur population entre 2017 et 2021 : celle-ci diminue de 1,6%, contre 1,9% dans les espaces hors centre-ville. Cette moyenne masque néanmoins des situations contrastées : près de 150 centres-villes sur 235 perdent des habitants, tandis qu'environ 85 voient leur population progresser.
Les centres-villes se caractérisent par une structure démographique davantage déséquilibrée entre les générations. En 2021, les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent 19,9% de la population des centres-villes, contre 22,3% hors centre-ville. L'indice de vieillesse, en revanche, lui y est plus élevé : il atteint 116 personnes âgées pour 100 jeunes de moins de 18 ans, contre 106 dans les espaces périphériques. Ce décalage s'explique principalement par la moindre présence des enfants et des adolescents dans les centres-villes, plutôt que par une surreprésentation des seniors.
Cette dynamique interroge l'attractivité des centres-villes pour les familles et la capacité des politiques publiques à maintenir, de façon pertinente, une offre scolaire, de loisirs et de logements adaptés. Elle pose également la question de la mixité générationnelle et de la coexistence entre seniors, jeunes actifs et ménages avec enfants dans les centralités.

● Une pauvreté concentrée dans les centres-villes

La fonction résidentielle des centres-villes apparaît également socialement fragile. En 2021, 25,5% des ménages des centres-villes vivent sous le seuil de pauvreté, contre 21,3% hors centre-ville et 15,3% à l'échelle nationale.
La progression de la pauvreté demeure toutefois moins rapide dans les centres-villes entre 2017 et 2021, que dans les espaces hors centre-ville. Les situations les plus défavorables se concentrent dans les centres-villes du sud de la France, notamment sur l'arc méditerranéen, où plusieurs villes cumulent nombre important et forte proportion de pauvreté. Cette géographie méridionale n'est toutefois pas exclusive. Dans le nord et le nord-est de la France, des centres-villes mais de taille plus modeste affichent également des taux élevés, témoignant d'autres formes de fragilités liées à des trajectoires industrielles et économiques anciennes. Les outre-mer se distinguent également par des proportions très fortes, mais souvent sur des volumes plus faibles dans les seuls périmètres de centre-ville.
La pauvreté en centre-ville résulte de mécanismes cumulatifs : parc de logements souvent ancien et peu valorisé, donc plus accessible pour les ménages pauvres ; départ soutenu des ménages aisés ...

● Un parc de logements anciens très fragile

Les centres-villes des communes Action Cœur de Ville se distinguent par une structure résidentielle spécifique, marquée par l'ancienneté du bâti, la spécialisation dans les petites catégories de logements et des niveaux de vacance élevés.
Les centres-villes accueillent une part importante de petits logements (les T1 et T2 représentent 52,6% du parc résidentiel), nettement plus élevée que dans les secteurs hors centre-ville offrant une réponse aux besoins de logement de certaines catégories de population comme les étudiants, les jeunes actifs ou les personnes seules alors que les secteurs périphériques concentrent davantage les logements de grande taille, adaptés aux ménages familiaux.
Plus de la moitié des logements des centres-villes ont été construits avant 1945, contre une part bien plus faible hors centre-ville ce qui peut occasionner des besoins importants de réhabilitation et d'adaptation du bâti aux enjeux actuels en lien avec les transitions environnementale mais également démographique.
Enfin, la vacance de longue durée constitue l'un des principaux révélateurs des fragilités du parc résidentiel. Dans les villes Action Cœur de Ville, cette vacance apparaît fortement concentrée dans les centres-villes (9,43% contre 4,6% dans le reste des communes ACV).

● Du commerce d'achat à un commerce de fréquentation et de sociabilité

Entre 2019 et 2024, l'offre commerciale recule dans la quasi-totalité des centres-villes du panel. Seuls 6 des 235 centres voient leur nombre de commerces et de services commerciaux progresser. Au total, les centres-villes en perdent 17%, contre 12% pour l'ensemble des communes Action Cœur de Ville et 5% pour la France entière.
Ce recul s'accompagne d'une transformation de l'offre. L'équipement de la personne, la restauration et la santé-beauté en restent les piliers, mais leur poids évolue nettement : la part de l'équipement de la personne passe de 29,4% à 23,5%, tandis que celle de la restauration progresse de 22,6% à 25,4%. Le centre-ville repose ainsi moins sur les commerces d'achat, en particulier l'habillement, et davantage sur les services, la restauration et les activités qui attirent du public.
Les centres-villes se transforment : d'espaces principalement associés à l'achat, ils tendent à devenir des lieux de services, de restauration, de loisirs et de sociabilité.

● Une offre de santé de proximité bien présente mais sous tension

Les centres-villes des communes Action Cœur de Ville concentrent une part importante de l'offre de santé de proximité (pharmacies, médecins généralistes, laboratoires d'analyse médicale, maisons et centres de santé). Ils comptent en moyenne 5,8 équipements pour 1000 habitants, contre 1,4 hors centre-ville.
Cette situation semble néanmoins se fragiliser. Entre 2019 et 2024, le nombre d'équipements de santé de proximité a diminué de 20% dans les centres-villes, contre 9% à l'échelle des communes Action Cœur de Ville et 4% à l'échelle nationale.
Les niveaux d'accessibilité potentielle aux médecins généralistes offrent un regard complémentaire de la situation. 54% des

communes ACV se situent sous la moyenne nationale, mais pour autant 77% d'entre-elles disposent d'une accessibilité potentielle aux médecins généralistes meilleure que celle de leur bassin de vie.
Ces deux indicateurs confirment le rôle très important que jouent les centres-villes en tant que pôles d'accès aux soins de proximité pour les habitants du centre, mais aussi pour les populations de leurs communes environnantes.

● Une offre culturelle, de convivialité et de loisirs concentrée mais très inégalement répartie

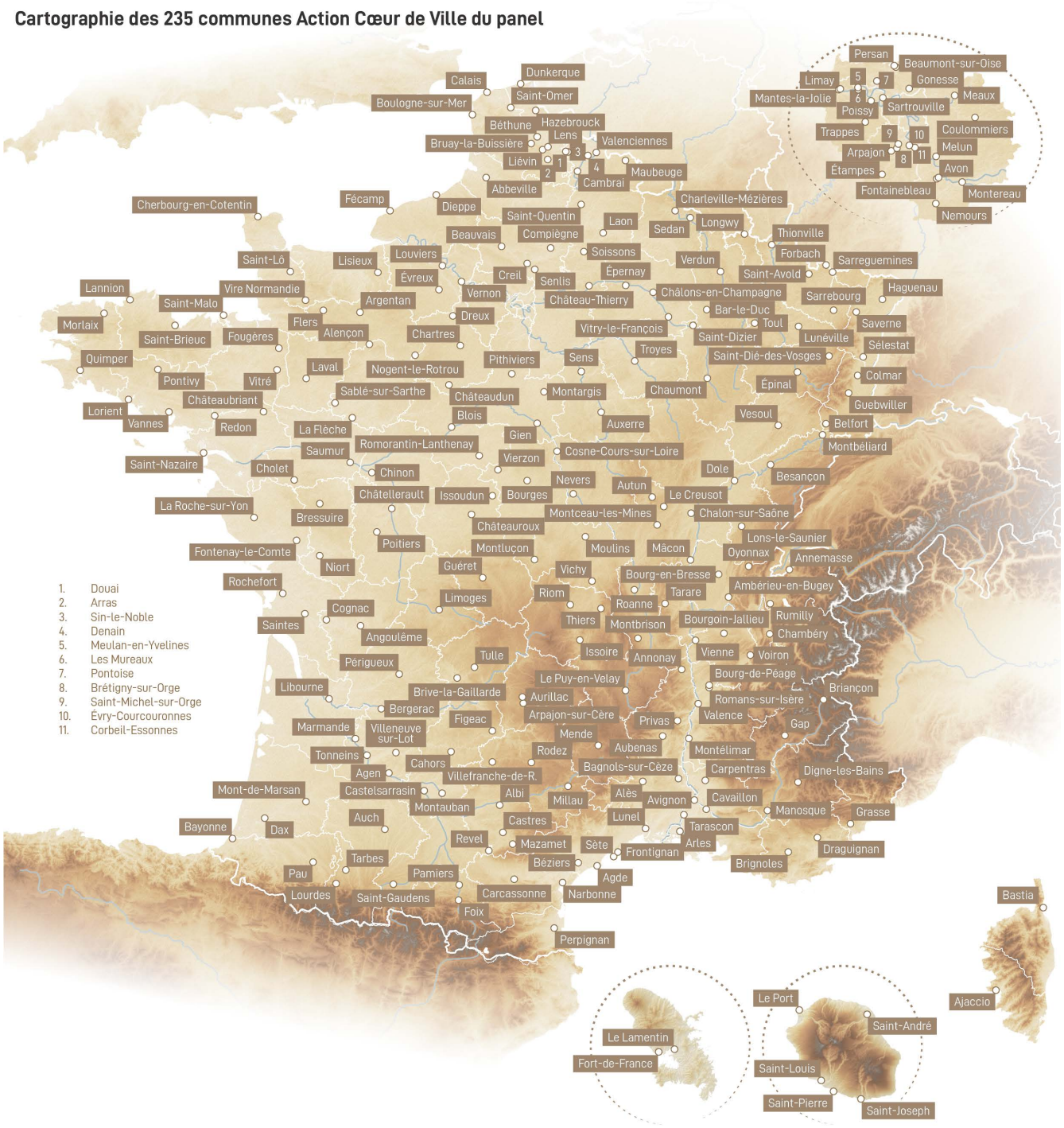
Les centres-villes des communes Action Cœur de Ville concentrent une part importante de l'offre de divertissement mais cette offre reste inégalement répartie.
Une part significative des équipements culturels (salles de spectacle, de cinémas, d'enseignement artistique ou de médiation culturelle) est localisée en centre-ville (27%). Rapporté à la population, le taux d'équipements y est plus élevé (1,1 pour 1000 habitants contre 0,21) qu'en dehors du centre-ville. Cependant, une part non négligeable (17%) de centres-villes ne dispose d'aucun équipement culturel, et une majorité (50%) n'en comptent qu'un ou 2. À l'opposé, certains centres-villes (10%) comptent 5 équipements culturels ou plus, avec une offre diversifiée.
Les bars et restaurants comptent parmi les principaux facteurs d'animation des centres-villes. Leur densité est nettement plus élevée au centre que dans le reste des communes : en 2025, elle atteint 3 établissements pour 100 habitants en médiane, contre 0,5 hors centre-ville.
Enfin, si les équipements sportifs et de loisirs sont très minoritairement localisés en centre-ville (2,5% des équipements sportifs des communes ACV sont dans les centres) ; une part importante de centres-villes ne disposant d'aucun équipement sportif ou de loisirs, et une majorité n'en compte que 1 ou 2 (42%), les équipements quand ils sont présents sont adaptés au tissu urbain et offrent l'accès à des salles de sports et salles spécialisées (danse, yoga…).
Les centres-villes des communes Action Cœur de Ville apparaissent ainsi comme **des espaces à la fois fragiles et structurants.** Fragiles, parce qu'ils concentrent un parc de logements anciens, une vacance résidentielle élevée, une pauvreté plus importante et une présence réduite des familles. Structurants, parce qu'ils continuent de rassembler les commerces, les services, les équipements culturels, les activités professionnelles, les transports collectifs et les lieux de sociabilité.
Leur dynamique ne peut donc être résumée par l'opposition entre déclin et renaissance. Elle relève plutôt d'un processus de recomposition des centralités. Le centre-ville tend à perdre certaines fonctions, notamment le commerce spécialisé et l'accueil des ménages familiaux, tandis qu'il renforce ou maintient d'autres fonctions liées aux services, à la restauration, à la culture, à la santé et aux échanges sociaux.
Dans cette perspective, la revitalisation ne peut se limiter à la remise en activité des rez-de-chaussée commerciaux. Elle suppose une action simultanée sur la qualité et la diversité du logement, la résorption de la vacance, le maintien des services, l'accessibilité, les espaces publics et les conditions de fréquentation. L'enjeu est moins de restaurer un modèle ancien de centralité que de construire des centres-villes capables d'articuler résidence, travail, consommation, soin, culture et sociabilité dans un contexte de transitions démographiques, commerciales, écologiques et sociales.

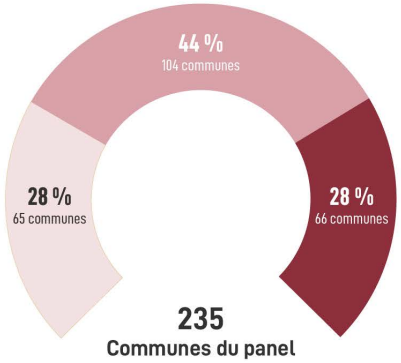


MODALITÉ DE LECTURE

Chaque fiche propose une territorialisation des indicateurs retenus, illustrée par une carte et complétée par un graphique de synthèse.
Ce dernier met en évidence, de manière systématique, les principaux repères chiffrés :
• la moyenne ou la médiane observée sur l'ensemble des centres-villes du panel,
• celles des parties des communes du panel en dehors des centres-villes,
• celles des communes du panel,
• ainsi que la référence nationale France entière (outre-mer comprise).
Présenté de façon homogène dans toutes les fiches, ce graphique permet en un coup d'oeil de situer les grandes tendances et de comparer les ordres de grandeur essentiels.
Les villes qui figurent sur les cartes sont celles qui sont mentionnées dans le texte.

Cartographie des 235 communes Action Cœur de Ville du panel





11 %
de la population française vit dans les 235 communes ACV

235
Communes du panel

19 %
des équipements sont dans les 235 centres-villes ACV

Préfectures · Sous-Préfectures · Autres communes



Personnes âgées se promenant
© PEXELS

Être

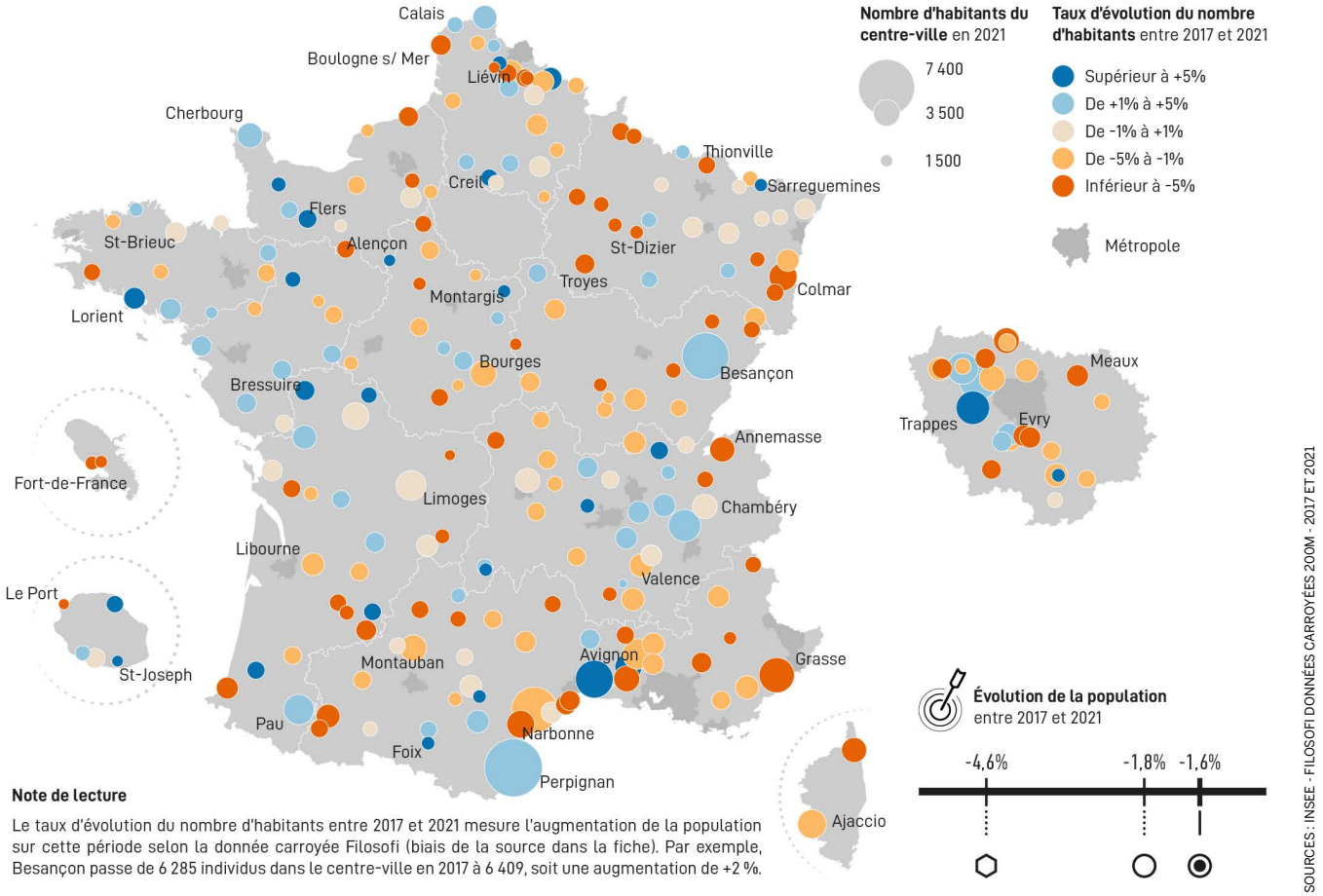
Les centres-villes sont avant tout des espaces de vie, où l'on peut habiter tout au long de son propre parcours résidentiel. On peut y vivre quelques années ou plus durablement, les quitter puis éventuellement y revenir à un autre moment de sa vie. Ils accueillent ainsi des populations aux profils et aux trajectoires variés, dont la présence évolue avec l'âge, les situations familiales et les conditions de vie. Dans les villes Action Cœur de Ville, ces dynamiques ne suivent pas de trajectoire uniforme. Près de 150 centres-villes sur 235, soit plus de 60%, voient leur population diminuer sans qu'une lecture géographique unique ne puisse être clairement établie.

Ces centres-villes accueillent proportionnellement moins de seniors que leurs espaces périphériques, mais également moins de très jeunes habitants. Leur vieillissement relatif tient paradoxalement moins à une forte présence de personnes âgées qu'au recul plus marqué des jeunes enfants et adolescents.

Ces transformations démographiques s'accompagnent de fragilités sociales. La pauvreté reste davantage concentrée dans ces centres-villes mais sa progression récente y apparaît moins rapide que dans les périphéries.

Pour les villes Action Cœur de Ville, l'enjeu semble être de maintenir une diversité de populations et de générations, tout en préservant les fonctions de proximité qui soutiennent la vie quotidienne et l'attractivité résidentielle. Leur devenir dépend ainsi de leur capacité à rester des espaces à la fois habités, accessibles, animés et socialement diversifiés.

Population des centres-villes : une baisse moins marquée qu'ailleurs, mais aucune géographie unique



Note de lecture

Le taux d'évolution du nombre d'habitants entre 2017 et 2021 mesure l'augmentation de la population sur cette période selon la donnée carroyée Filosofi (biais de la source dans la fiche). Par exemple, Besançon passe de 6 285 individus dans le centre-ville en 2017 à 6 409, soit une augmentation de +2 %.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2017 ET 2021

● Une baisse de la population en centre-ville limitée et moins marquée que dans les espaces hors centre-ville

Dans le panel des 235 communes étudiées, les centres-villes regroupent 430 570 individus en 2021, contre 437 550 en 2017. En quatre ans, la baisse a atteint environ 7 000 personnes, soit -1,6%. Cette diminution est toutefois légèrement moins marquée que dans le reste des communes du panel étudié, qui ont perdu près de 122 000 individus, soit -1,9% sur la même période. La part des habitants dans les centres-villes reste ainsi quasiment stable, autour de 6,3% de la population totale des communes du panel.

Il est important cependant de noter que la baisse démographique entre 2017 et 2021 dans les données carroyées mobilisées par cet Atlas doit être interprétée avec prudence. Elle ne traduit pas systématiquement une diminution réelle de la population présente dans les centres-villes des 235 communes Action Cœur de Ville étudiées du fait d'un biais structurel de la base de données qui comptabilise avec difficulté notamment les étudiants. (cf. précaution de lecture ci-dessous).

● Des tendances démographiques à associer à des dynamiques locales

La carte du nombre et de l'évolution des individus des centres-villes entre 2017 et 2021 confirme une géographie contrastée sans opposition nette entre grandes, moyennes et petites villes Action Cœur de Ville. Toutefois, près de 150 centres-villes sur 235 voient leur démographie diminuer. Cela concerne aussi bien des centralités industrielles ou administratives fragilisées que des villes du centre, du nord-est, du sud-est méditerranéen ou de certains espaces littoraux et de montagne. Les centres des communes de Châteauroux, Annemasse, Narbonne, Alençon, Saint-Dizier, Liévin, Vitry-le-François, Villefranche-de-Rouergue ou Le Port illustrent ces reculs.

À l'inverse, près de 85 centres se renforcent tels que ceux de Flers, Creil, Tarascon, Mazamet, Trappes, Saint-Joseph, Bressuire, Sarreguemines, Montargis, Foix ou Châtellerault sans qu'une lecture géographique unique ne soit clairement établie.

CE QUI EST OBSERVÉ

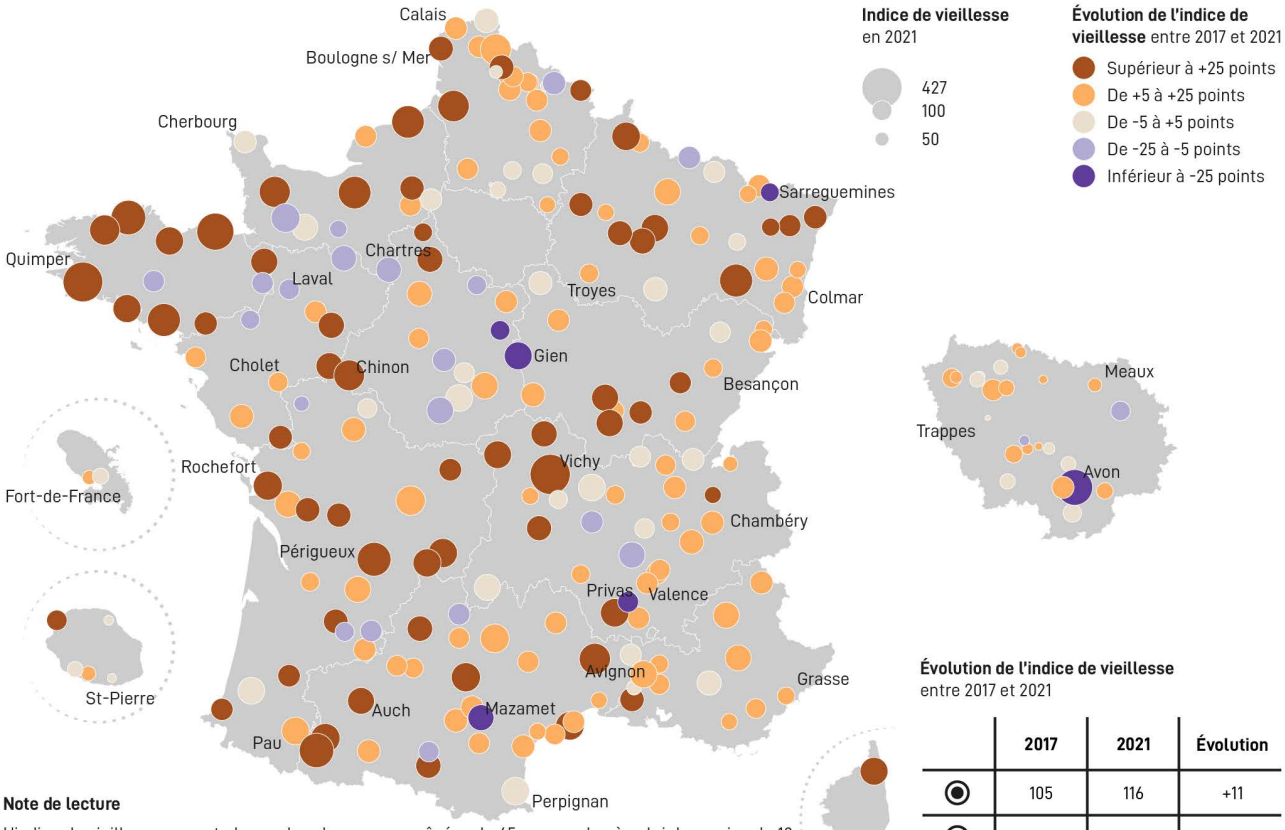
Nombre d'habitants en centre-ville en 2021. Taux d'évolution du nombre d'habitants en centre-ville entre 2017 et 2021.

Précaution de lecture : les données carroyées Filosofi de l'Insee, à la maille de 200 m, recensent les individus rattachés à un ménage fiscal occupant un logement ordinaire. Elles ne reflètent donc pas les populations légales du recensement et peuvent sous-estimer certaines catégories, à savoir : dans les villes universitaires, de nombreux étudiants encore rattachés au foyer fiscal de leurs parents peuvent être localisés au domicile familial plutôt que dans leur commune d'études ; dans les villes au profil démographique plus âgé, les personnes résidant en Ehpad ou en maison de retraite ne sont pas comptabilisées dans Filosofi, ces établissements relevant de l'hébergement collectif ; il en va de même pour les personnes vivant en internat, en foyer, en résidence sociale, en centre d'hébergement ou en établissement pénitentiaire.

La baisse de population observée entre 2017 et 2021 dans les données carroyées est donc à interpréter avec prudence : les populations légales issues des recensements progressent de 0,5% sur le même panel, cette comparaison reste indicative, la période étant plus courte que les six ans recommandés par l'Insee.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2017 ET 2021

Des centres-villes moins âgés mais davantage déséquilibrés entre générations



Note de lecture

L'indice de vieillesse rapporte le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus à celui des moins de 18 ans. Une hausse de l'indice dans le temps traduit un vieillissement relatif de la population, tandis qu'inversement, une baisse traduit un rajeunissement démographique. Par exemple, Libourne passe de 68 personnes de 65 ans ou plus pour 100 mineurs à 92 entre 2017 et 2021. Soit une augmentation de 24 points.

Évolution de l'indice de vieillesse
entre 2017 et 2021

	2017	2021	Évolution
◉	105	116	+11
○	95	106	+11
⬡	88	98	+10

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2017 ET 2021

● Une part de seniors plus faible dans les centres-villes

Dans les 235 communes Action Cœur de Ville observées, les centres-villes ne sont pas les espaces les plus âgés. En 2021, les personnes de 65 ans ou plus représentent 19,9% de leur population, contre 22,3% dans les espaces hors centre-ville. Entre 2017 et 2021, cette part progresse également moins rapidement dans les centres (+0,9 point) que dans les espaces hors centre-ville, où elle augmente de +1,6 point.

● Un indice de vieillesse plus élevé sous l'effet du recul des jeunes dans les centres-villes

L'indice de vieillesse apporte toutefois un éclairage complémentaire. En effet, il atteint 116 personnes de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 18 ans dans les centres-villes, contre 106 hors centre-ville. Cet écart ne résulte pas d'une surreprésentation des seniors dans les centres mais principalement d'une présence relativement moindre des jeunes, qui représentent 17,1% de la population contre 21% hors centre-ville. Entre 2017 et 2021, le nombre de mineurs y recule nettement de -6,9%, contre -5% hors centres-villes, tandis que celui des 65 ans ou plus augmente moins rapidement : +3,1% contre +5,9% hors centres-villes. Au total, l'indice de vieillesse progresse de 11 points dans les deux espaces, mais selon des mécanismes différents : recul plus marqué des jeunes dans les centres, hausse plus forte des seniors hors centres.

● Un vieillissement diffus mais plus marqué dans plusieurs villes de l'Ouest

La carte met en évidence un vieillissement largement réparti au niveau national : l'indice de vieillesse augmente dans près de 80% des centres-villes du panel. Les hausses les plus fortes apparaissent surtout dans l'Ouest, sur la façade Atlantique et dans le Sud-Ouest (Quimper, Saint-Lô, Chinon, Saint-Malo, Périgueux, Rochefort, Morlaix, Lannion, Auch, Albi). D'autres hausses marquées de l'indice de vieillesse concernent les centres des villes de façon plus dispersée, comme Saint-Dizier, Montluçon, Vichy ou Sète.

À l'inverse, les rajeunissements relatifs restent minoritaires et épars, notamment à Avon, Cosne-Cours-sur-Loire, Mazamet, Sarreguemines, Privas ou Gien. Les centres-villes du panel situés en Île-de-France se distinguent, quant à eux, plutôt par des hausses faibles à modérées de leur indice de vieillesse.

Ainsi, les centres-villes restent globalement moins âgés que leurs espaces environnants mais plus déséquilibrés entre générations, ce déséquilibre tenant surtout au recul marqué des moins de 18 ans. Diffus à l'échelle nationale, ce phénomène varie et ne se résume ni à une seule géographie ni à une catégorie de ville.

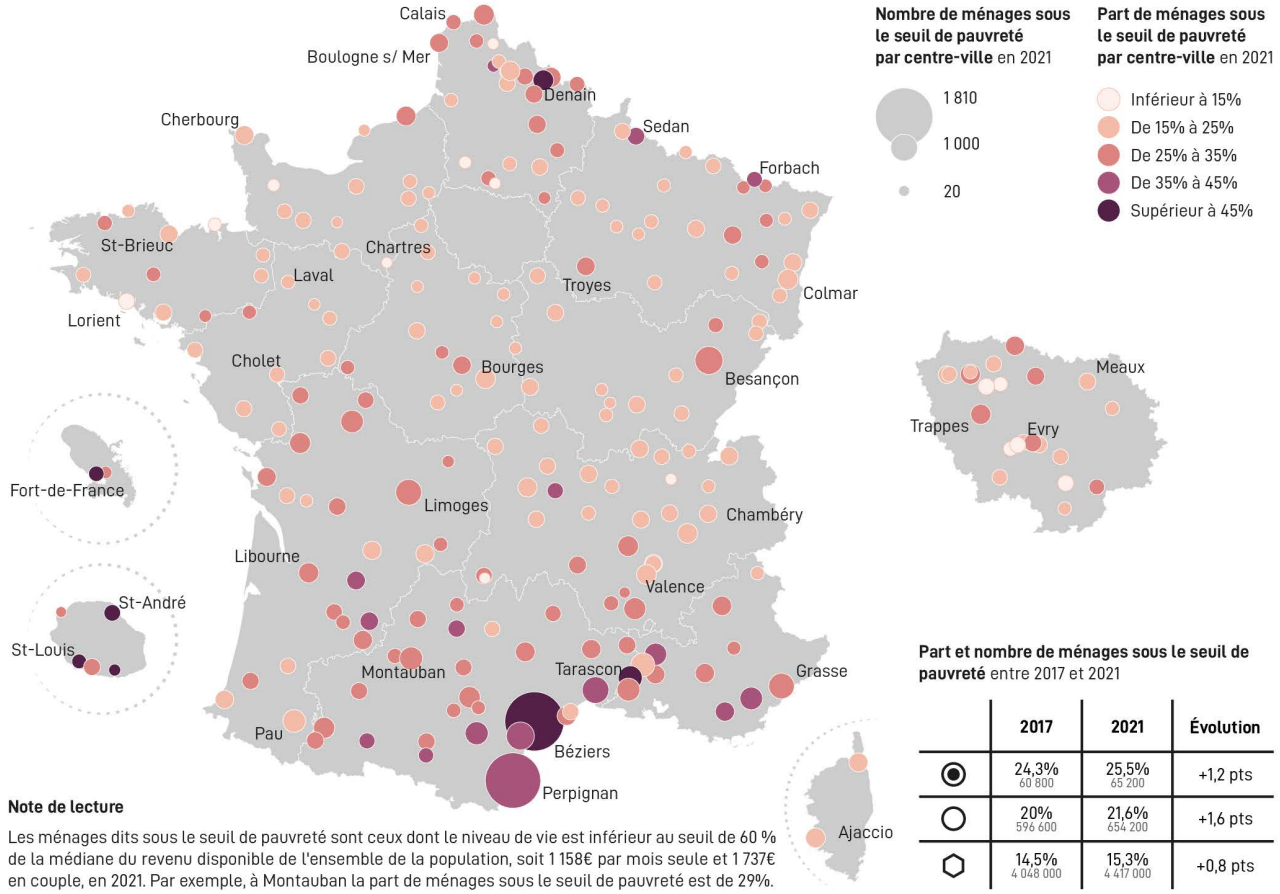
CE QUI EST OBSERVÉ

L'**Indice de vieillesse en centre-ville en 2021** mesure le nombre de personnes âgées de plus de 64 ans à celui des moins de 18 ans, un score de 116 se traduit par 116 personnes de plus de 64 ans pour 100 de moins de 18 ans.

Évolution en point de l'indice de vieillesse en centre-ville entre 2017 et 2021 : une hausse traduit un vieillissement relatif de la population, tandis qu'inversement, une baisse traduit un rajeunissement démographique.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2017 ET 2021

Des centres-villes toujours plus exposés à la pauvreté, mais se paupérisant moins rapidement



Note de lecture

Les ménages dits sous le seuil de pauvreté sont ceux dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population, soit 1 158€ par mois seule et 1 737€ en couple, en 2021. Par exemple, à Montauban la part de ménages sous le seuil de pauvreté est de 29%.

Part et nombre de ménages sous le seuil de pauvreté entre 2017 et 2021

	2017	2021	Évolution
◉	24,3% 60 800	25,5% 65 200	+1,2 pts
○	20% 596 600	21,6% 654 200	+1,6 pts
⬡	14,5% 4 048 000	15,3% 4 417 000	+0,8 pts

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021

Dans les 235 communes Action Cœur de Ville observées, plus de 65 200 ménages pauvres vivent dans les centres-villes en 2021, contre près de 60 800 en 2017, soit une hausse de 7,3%. Cette progression demeure moins rapide que dans les espaces hors centre-ville, où leur nombre augmente de 9,6%.

La pauvreté reste toutefois davantage concentrée dans les centres, où 25,5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2021, contre 21,3% hors centre-ville et 15,3% en France. Entre 2017 et 2021, cette part augmente de 1,2 point dans les centres et de 1,6 point hors centres. Sur le panel, cela augmente de 1,6 point, le double de la France (+0,8 point).

● Une forte concentration de la pauvreté dans le Sud et Outre-mer

Les situations les plus défavorables se concentrent dans les centres-villes du sud de la France, notamment sur l'arc méditerranéen. Par exemple, celui de Béziers cumule le plus grand nombre de ménages pauvres (1810), et l'une des parts les plus élevées du panel (51,8%). Perpignan associe également un volume important (1729) à un taux élevé (36,4%). Narbonne, Lunel, Grasse, Tarascon, Carcassonne, Agde, Carpentras ou Draguignan présentent le même cumul.

Cette géographie méridionale n'est toutefois pas exclusive : dans le nord et le nord-est, les centres plus modestes de Denain, Sedan ou Forbach affichent aussi des taux élevés, révélant d'autres fragilités liées à des trajectoires industrielles anciennes.

Les outre-mer se distinguent également par des proportions très fortes, notamment à Fort-de-France, Saint-Louis, Saint-André ou Saint-Joseph (entre 45 et 55%), mais souvent sur des volumes plus faibles dans les seuls périmètres de centre-ville.

● Le volume de ménages pauvres ne suffit pas à mesurer l'intensité de la pauvreté

Le nombre de ménages pauvres dépend de la taille du centre-ville, leur part de l'intensité locale de la pauvreté. Deux dimensions qui ne se recouvrent pas toujours. Besançon ou Limoges comptent ainsi de nombreux ménages pauvres sans afficher les taux les plus élevés, tandis que certains centres plus petits présentent une pauvreté très concentrée. Les situations les plus préoccupantes sont celles qui cumulent volume important et forte proportion. Ces concentrations résultent d'un faisceau de mécanismes : un parc de logements souvent ancien et peu valorisé, donc plus accessible, le départ soutenu des ménages aisés, et la proximité des transports en commun et des dispositifs d'accompagnement (services sociaux, missions locales d'insertion, associations d'aide, etc.).

CE QUI EST OBSERVÉ

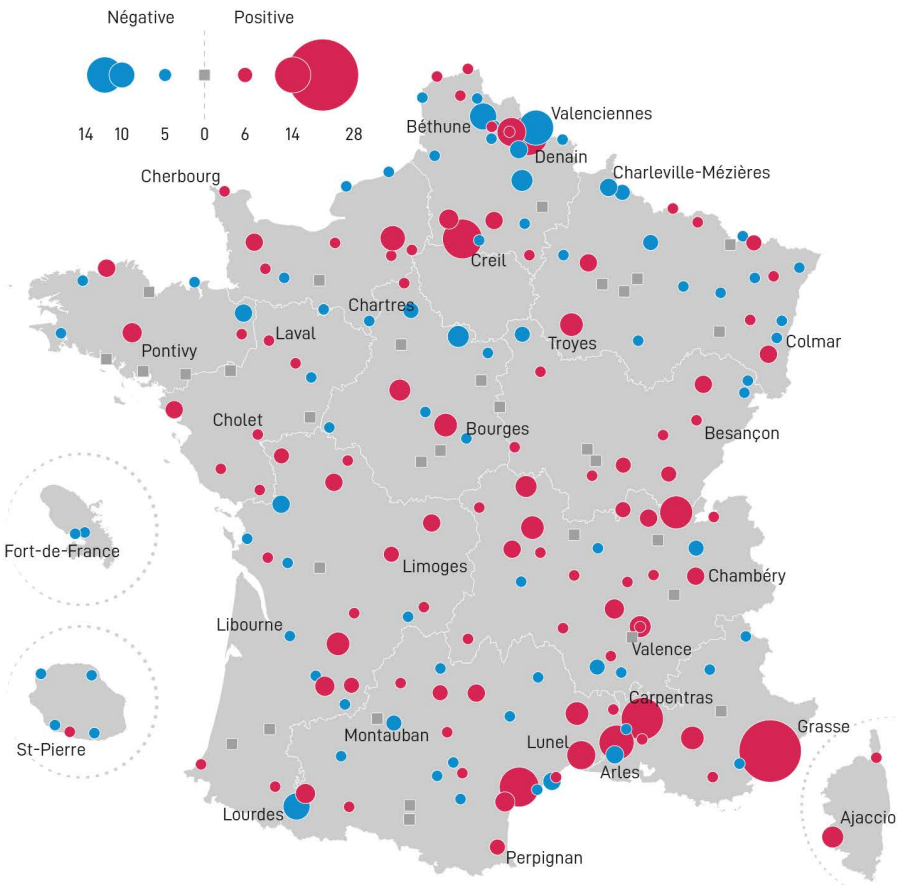
Le **Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté en centre-ville en 2021** correspond aux ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60% de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population, soit 1158€ par mois pour une personne vivant seule et 1737€ pour un couple, en 2021. Le champ couvert est celui de l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires : il exclut les personnes sans domicile ou vivant en institution (prison, foyer, maison de retraite...).

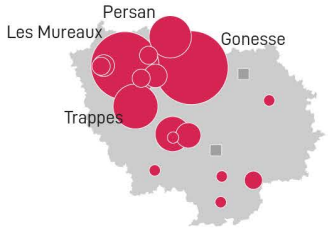
Part de ménages sous le seuil de pauvreté en centre-ville en 2021.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2017 ET 2021

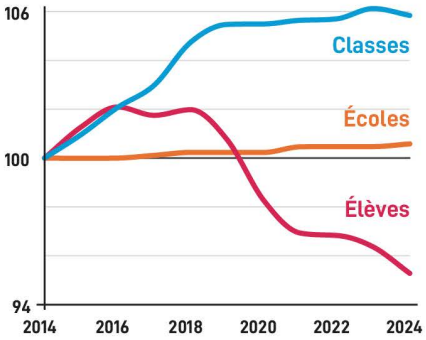
Des écoles maintenues, des classes plus nombreuses, mais moins d'écoliers

Évolution brute du nombre de classes entre 2014 et 2024





Évolution en base 100 des classes, écoles et élèves en centre-ville de 2014 à 2024



Évolution du nombre de classes d'écoles et d'élèves entre 2014 et 2024

	Évolution des Classes	Évolution des Élèves
◉	+6%	-4,7%
○	+15,1%	-1,7%
⬡	+4,8% +13 6000	-6,5% -439 000

SOURCES : DEPP - EFFECTIFS D'ÉLÈVES PAR ÉCOLE -2024, DEPP - GÉOLOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS DES 1ER ET 2E DEGRÉS - 2025

Dans les centres-villes des communes observées, le réseau scolaire du premier degré apparaît globalement stable entre 2014 et 2024. Le nombre d'écoles passe de 868 à 873, tandis que le nombre de classes progresse nettement, de 6 745 à 7 148 (+403 classes, +6%). À l'inverse, les effectifs scolaires diminuent de 4,7% sur la période. Le graphique met en évidence cette dissociation progressive entre l'offre scolaire, globalement maintenue, et la demande scolaire, orientée à la baisse dès la fin des années 2010.

● Une progression des classes concentrée en Île-de-France et dans le Sud, sans corrélation systématique avec l'évolution des effectifs scolaires

Les hausses les plus fortes du nombre de classes se concentrent dans les centres-villes franciliens (Gonesse, Les Mureaux, Trappes, Persan, Saint-Michel-sur-Orge) ainsi que dans plusieurs centres du Sud et du Sud-Est (Grasse, Carpentras, Tarascon, Béziers, Lunel). Ces progressions ne traduisent toutefois pas toujours une hausse des élèves : à Lunel, Trappes, Béziers ou Tarascon, le nombre de classes augmente quand les effectifs scolaires reculent.
À l'inverse, les fermetures les plus marquées concernent les centres de Valenciennes, Béthune, Lourdes, Saint-Quentin, Charleville-Mézières, Arles ou Cambrai, et accompagnent plus directement le recul des écoliers.

● Une baisse des effectifs scolaires qui traduit à la fois la dénatalité et le déficit de familles s'installant dans les centres-villes

Les villes dites intermédiaires par l'agence nationale de la cohésion des territoires (Anct) concentrent un recul des effectifs, même si les baisses concernent également plusieurs grands centres et petites villes. La taille urbaine n'explique donc pas, à elle seule, ces trajectoires. La diminution du nombre d'écoliers traduit plus largement les effets d'une baisse de la natalité, du vieillissement relatif des centres-villes et de la moindre présence des familles avec enfants dans certains tissus centraux.

En revanche, le maintien des écoles et la hausse du nombre de classes peuvent résulter de politiques d'encadrement favorables, de dédoublements de classes ou de réorganisations scolaires. Quelques centres-villes se distinguent ainsi par une dynamique, associant progression simultanée des classes et des effectifs, comme à Creil, Gonesse, Grasse, Carpentras, Louviers ou Beauvais. Ainsi, les centres-villes apparaissent moins comme des espaces de fermeture scolaire que comme des lieux où l'offre scolaire se maintient, voire se réorganise, et ce, malgré une baisse structurelle du nombre d'écoliers.

CE QUI EST OBSERVÉ

L'**Évolution du nombre d'écoles primaires, de classes et d'écoliers en centre-ville entre 2014 et 2024** intégre une zone tampon de 200 m autour de chaque périmètre. Elle permet de comparer l'évolution de l'offre scolaire, à travers les écoles et les classes, et celle des effectifs accueillis, afin d'apprécier le maintien ou la recomposition de la fonction scolaire des centres-villes.

SOURCES : DEPP - EFFECTIFS D'ÉLÈVES PAR ÉCOLE -2024, DEPP - GÉOLOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS DES 1ER ET 2ND DEGRÉS - 2025



Façades d'immeubles ensoleillées

© PEXELS

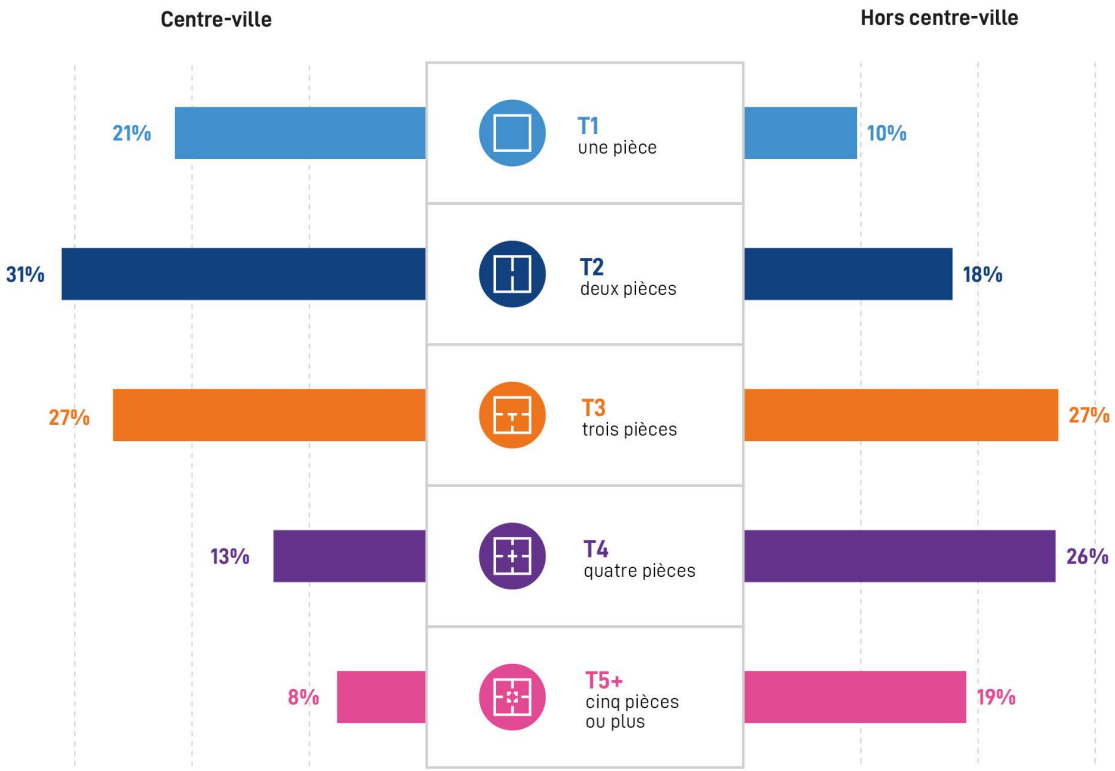
Se loger

Le logement constitue l'une des fonctions essentielles des centres-villes, et l'un des principaux enjeux de leur transformation. Dans les communes Action Cœur de Ville, les centres se distinguent de leurs périphéries par la structure du parc, son ancienneté, ses dynamiques de renouvellement et le fonctionnement des marchés immobiliers. Ces différences permettent de mieux comprendre le rôle spécifique qu'ils jouent dans les parcours résidentiels.

Quelles typologies de logements trouve-t-on dans les centres-villes ? Comment le poids du parc ancien et la faiblesse relative de la construction récente influencent-ils leur évolution ? Dans des tissus urbains déjà constitués, la transformation du parc repose largement sur la réhabilitation, la remise sur le marché des logements vacants et l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages.

Enfin, comment ces spécificités se traduisent-elles en matière de prix et de rotation des logements ? L'analyse croisée de la typologie du parc, de son ancienneté, de la vacance et des marchés immobiliers permet ainsi de mieux qualifier les fragilités mais aussi les potentiels résidentiels des centres-villes.

Centres-villes et périphéries : deux modèles résidentiels, un socle commun



SOURCES : CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024

Des centres-villes spécialisés dans les petites typologies de logement

Les centres-villes ACV regroupent environ 430 000 logements, contre près de 4 millions hors centre-ville, soit un peu plus d'un logement sur 10 du parc étudié. Une faible proportion, mais une place singulière dans l'offre de logements des villes moyennes.

Les centres-villes se distinguent par une structure résidentielle très différente du reste des communes. Ils accueillent une part importante de petits logements : les T1 et T2 y représentent 52,6% du parc, contre 27,5% hors centre-ville. À l'inverse, les grands logements (T4 et plus) dominent hors centre-ville (45,6%), contre seulement 20,7% en centre-ville.

Cette opposition traduit deux logiques résidentielles complémentaires. Les centres-villes offrent une réponse importante aux besoins des étudiants, jeunes actifs, personnes seules ou ménages en transition résidentielle. Les secteurs périphériques concentrent davantage les logements de grande taille, davantage adaptés aux ménages familiaux ou aux habitants recherchant des surfaces plus importantes.

Le T3, un socle commun entre centres-villes et périphéries

L'un des principaux enseignements de l'analyse réside toutefois dans la stabilité de la part des logements de type T3. Ceux-ci représentent 26,7% des logements en centre-ville et 26,9% hors centre-ville. Cette quasi-égalité en fait la typologie la plus transversale du parc résidentiel des villes Action Cœur de Ville.

Le T3 apparaît ainsi comme un logement d'équilibre, présent dans tous les tissus urbains et capable de répondre à une grande diversité de situations résidentielles. Alors que les petites et les grandes typologies marquent une spécialisation des espaces, le T3 constitue un point commun entre centres-villes et périphéries.

Des profils résidentiels très variés selon les territoires

Derrière ces tendances se cachent néanmoins des profils très variés. Certaines communes se caractérisent par une forte spécialisation dans les petites typologies. C'est notamment le cas de Limoges, Melun, Poitiers, Troyes ou encore Aurillac, où les T1 et T2 occupent une place particulièrement importante dans le parc résidentiel des centres-villes (supérieur à 65% des logements du centre-ville).

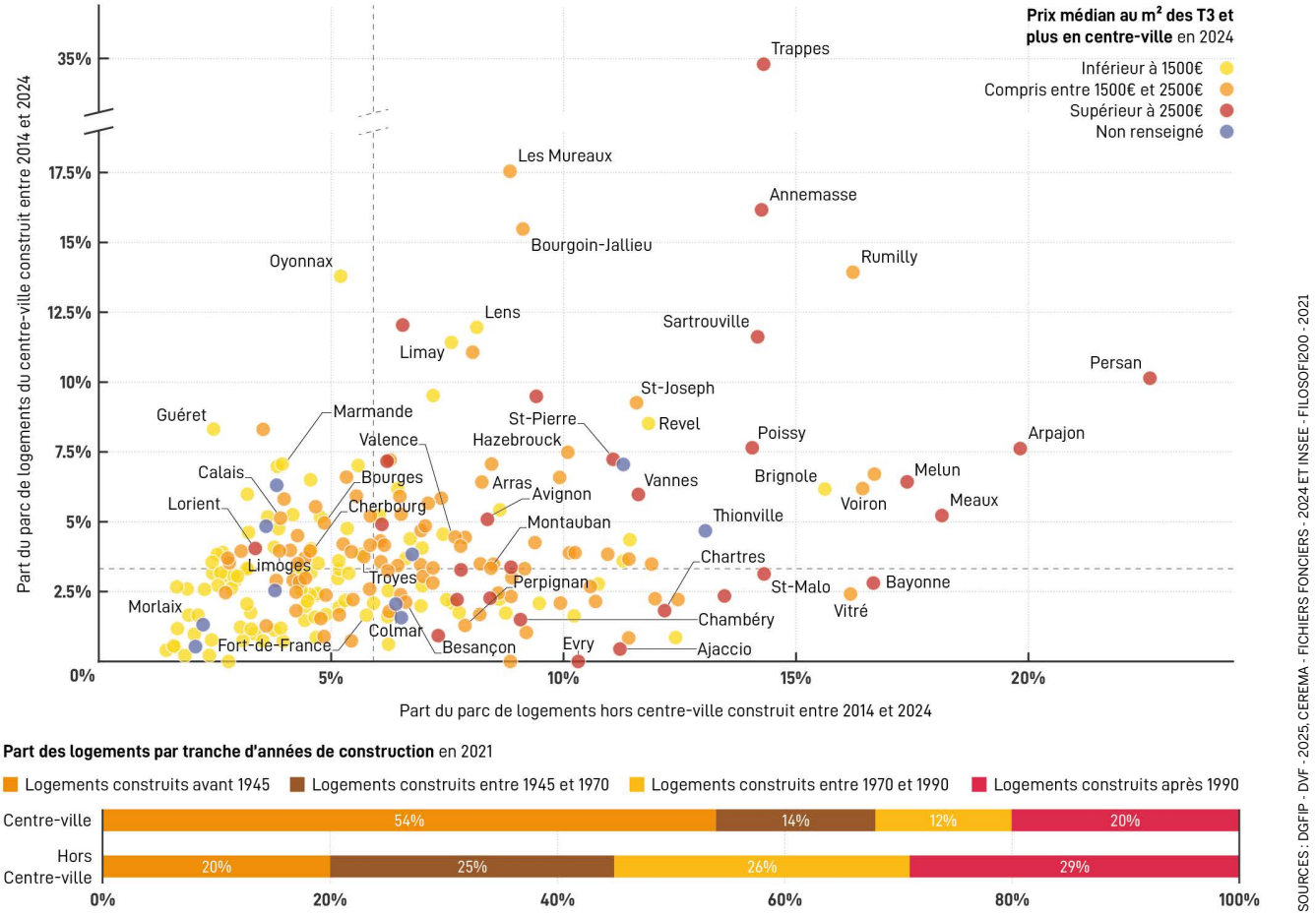
À l'inverse, d'autres villes conservent une présence significative de logements familiaux, y compris au cœur de leur centre. Ces différences rappellent que les centres-villes ACV ne constituent pas un modèle résidentiel unique. Si la surreprésentation des petites typologies constitue une caractéristique commune à l'échelle nationale, chaque centre-ville conserve une identité propre, héritée de son histoire urbaine, de son marché immobilier et de ses trajectoires démographiques.

CE QUI EST OBSERVÉ

La **Répartition des logements selon leur typologie (T1 à T5+) en centres-villes et hors centres-villes en 2024** permet de comparer la structure résidentielle des centralités avec celle des zones périphériques et de mettre en évidence les spécialisations résidentielles observées à l'échelle nationale.

SOURCES : CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024

Un parc résidentiel ancien et une dynamique de construction plus faible dans les centres-villes



SOURCES : DGFIP - DVF - 2025, CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024 ET INSEE - FILOSOFI200 - 2021

● Un parc résidentiel nettement plus ancien dans les centres-villes

L'analyse de l'âge du bâti révèle une différence marquée entre centres-villes et périphéries. Plus de la moitié des logements des centres-villes (54%) datent d'avant 1945, contre 20% hors centre-ville. À l'inverse, les logements après 1990 représentent 20% du parc de logements en centre-ville contre 30% en périphérie. Cette situation reflète l'histoire du développement urbain des villes moyennes : les tissus anciens se concentrent en centre-ville, tandis que les extensions récentes se sont développées en périphérie, là où le foncier était plus disponible.

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

Cette différence se retrouve dans les dynamiques récentes de construction. Les logements construits au cours des dix dernières années représentent en moyenne 4% du parc résidentiel des centres-villes, contre près de 7% hors centre-ville.

La production de logements s'effectue donc davantage en périphérie que dans le centre, du fait de contraintes foncières plus fortes : rareté du foncier, coûts d'intervention élevés, contraintes patrimoniales, complexité du renouvellement urbain… Toutefois, cette tendance n'est pas uniforme. Certaines communes affichent une dynamique de construction particulièrement soutenue dans leur centre-ville. C'est notamment le cas de Trappes, Les Mureaux, Annemasse, Bourgoin-Jallieu où la part des logements récents dans les centres-villes est supérieure à 15%, dépassant ainsi largement la moyenne observée à l'échelle nationale.

● Des trajectoires locales très contrastées

Les communes du panel connaissent des situations très variées : certaines construisent beaucoup, en centre-ville comme en périphérie, signe d'une dynamique résidentielle favorable, d'autres très peu, quel que soit le secteur. Des communes telles qu'Oyonnax ou Mantes-La-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Guéret, se distinguent également par une dynamique relativement plus favorable à leur centre-ville qu'au reste de la commune.

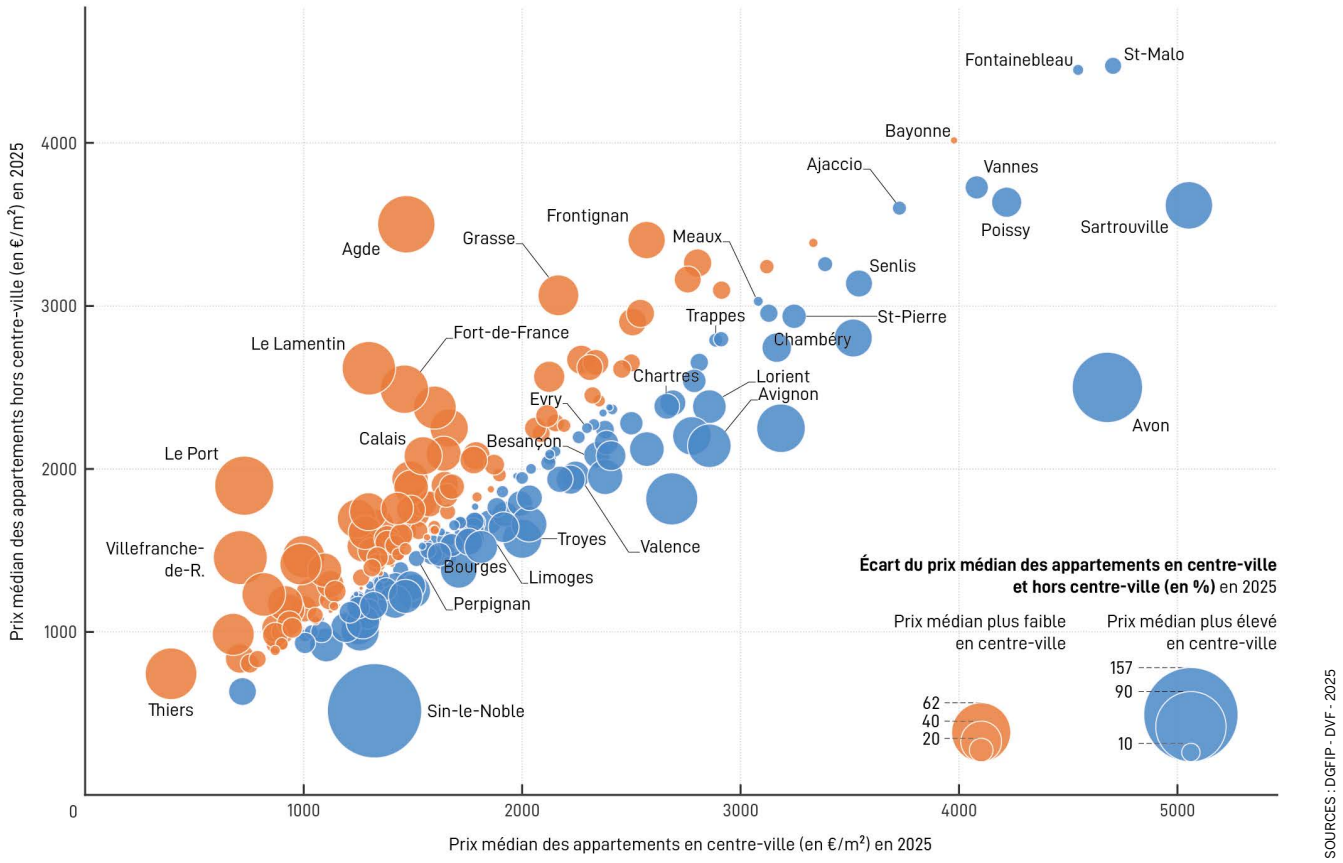
Les résultats rappellent ainsi que les centres-villes demeurent avant tout des espaces de transformation du parc existant. Dans un contexte de sobriété foncière, leur capacité à accueillir de nouveaux habitants repose autant sur la réhabilitation et la remise sur le marché de logements existants que sur la production de logements neufs.

CE QUI EST OBSERVÉ

Prix médian des T3 et plus en centre-ville en 2025.
Part des logements par tranche d'années de construction en centres-villes et hors centres-villes en 2021 et 2024.
L'âge du bâti et la part des logements récents sont calculés à partir des Fichiers fonciers, qui identifient les constructions nouvelles ou les transformations importantes. Ces données rendent en revanche moins bien compte des dynamiques de revitalisation des centres anciens (réhabilitation, rénovation énergétique, remise sur le marché de logements vacants, amélioration du confort), qui peuvent renouveler un centre-ville sans apparaître comme logements récents. Les résultats mesurent donc la production récente de logements, non le renouvellement exhaustif du parc.

SOURCES : DGFIP - DVF - 2025, CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024 ET INSEE - FILOSOFI200 - 2021

Les marchés immobiliers des centres-villes reflètent avant tout les dynamiques locales



● Des niveaux de prix largement liés au contexte territorial

L'analyse des mutations d'appartements entre 2021 et 2025 montre que les centres-villes des communes ACV et leurs périphéries appartiennent, dans la plupart des cas, à un même marché immobilier. Le prix médian des appartements s'établit à 1899€/m² dans les centres-villes étudiés, contre 1944€/m² hors centre-ville. Les écarts observés au sein des communes sont relativement limités.

Ces chiffres recouvrent des situations contrastées. Près d'une commune sur 2 (48%) présente un centre-ville plus cher que sa périphérie. Les écarts les plus marqués concernent Sin-Le-Noble (avec des prix 157% plus chers au centre-ville), Avon (+87%), Les Mureaux (+48%), Arles (+42%), Sartrouville (+40%), Avignon (+33%) alors que d'autres villes voient leurs quartiers résidentiels périphériques davantage valorisés comme Le Port (avec des prix 62% moins chers au centre-ville), Agde (58%), Villefranche-sur-Rouergue (51%), Le Lamentin (50%), Thiers (47%), Fort-De-France (41%), Denain (34%) ou Brignoles (33%).

Malgré ces situations, on note toutefois une forte corrélation entre les prix des centres-villes et ceux des secteurs hors centre-ville (cf. graphique ci-dessus). Les différences observées entre les villes apparaissent ainsi généralement plus importantes que celles existant entre le centre-ville et sa périphérie, soulignant que les valeurs immobilières restent avant tout déterminées par les caractéristiques du marché local.

● Une rotation du parc légèrement plus élevée dans les centres-villes

Le niveau des prix ne suffit pas à caractériser le fonctionnement d'un marché immobilier. La rotation du parc résidentiel, mesurée par la part des logements T1 à T3 ayant changé de propriétaire entre 2021 et 2025, apporte un éclairage complémentaire.

En moyenne, près de 14% des logements des centres-villes ont fait l'objet d'une mutation sur la période, contre 13% hors centre-ville. Près de 6 communes sur 10 (57%) présentent une rotation plus importante dans leur centre-ville, contre 43% où la périphérie apparaît plus dynamique.

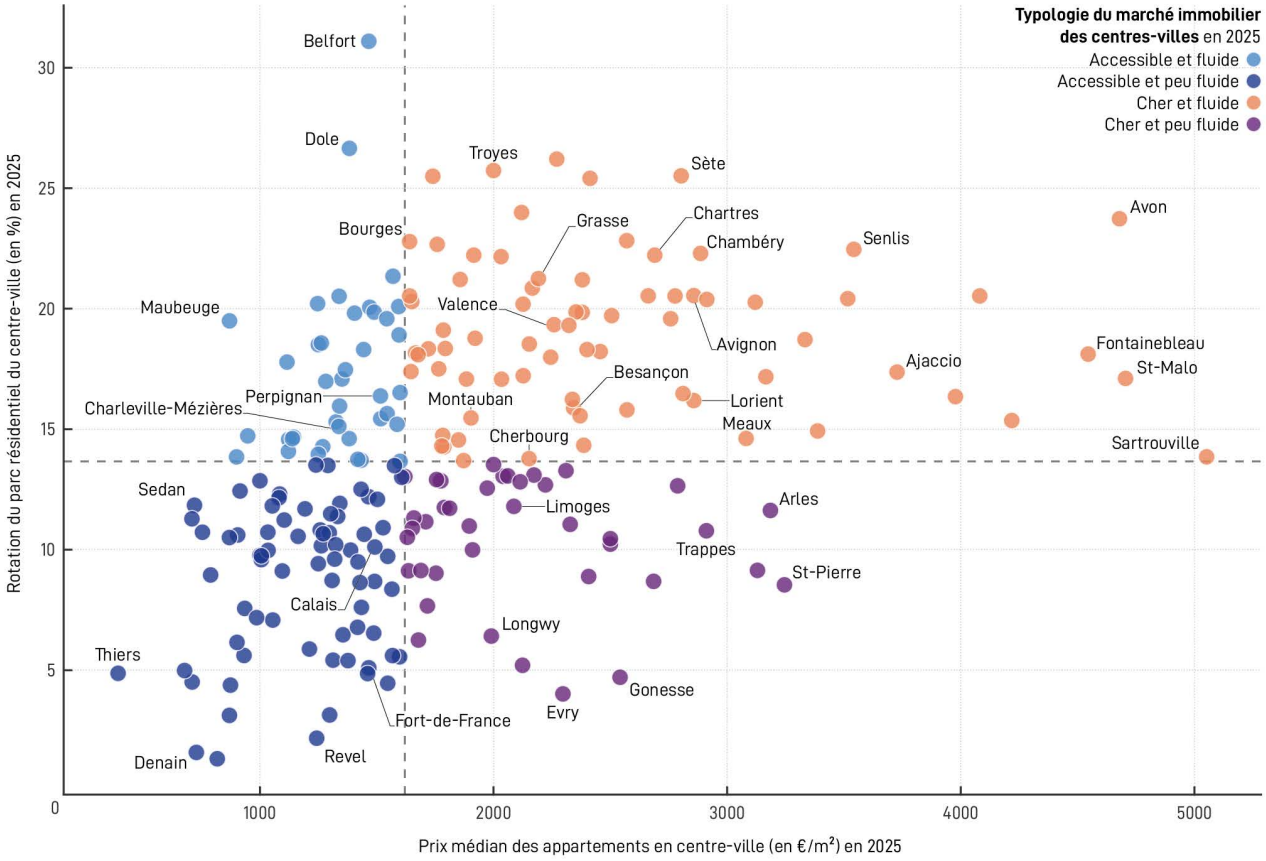
Cette légère surreprésentation traduit probablement le rôle spécifique des centres-villes dans les parcours résidentiels. La diversité du parc, la présence plus importante de petits logements, ainsi que le poids des investisseurs, favorisent généralement une plus grande fluidité des transactions.

● Quatre grands profils de marchés immobiliers

L'attractivité immobilière d'un centre-ville ne se résume pas à son niveau de prix. La fluidité du marché constitue également un indicateur pour comprendre les trajectoires résidentielles des centres-villes Action Cœur de Ville.

Le croisement du niveau des prix et de la rotation (= les dynamiques de ventes) fait ainsi apparaître quatre grands profils de centres-villes. Certains combinent prix élevés et forte rotation, révélant des marchés particulièrement attractifs et dynamiques. D'autres associent prix élevés mais faible rotation, traduisant des marchés davantage patrimoniaux où les biens changent moins fréquemment de propriétaire.

À l'inverse, plusieurs centres-villes présentent des prix plus accessibles mais une



SOURCES : DGFIP - DVF - 2025

forte rotation, signe d'un marché actif malgré des valeurs immobilières modérées, tandis qu'un dernier groupe combine prix modérés et faible mobilité, révélant des marchés résidentiels plus atones.

48% DES COMMUNES ACV ONT UN CENTRE-VILLE PLUS CHER QUE LEUR PÉRIPHÉRIE.

CE QUI EST OBSERVÉ

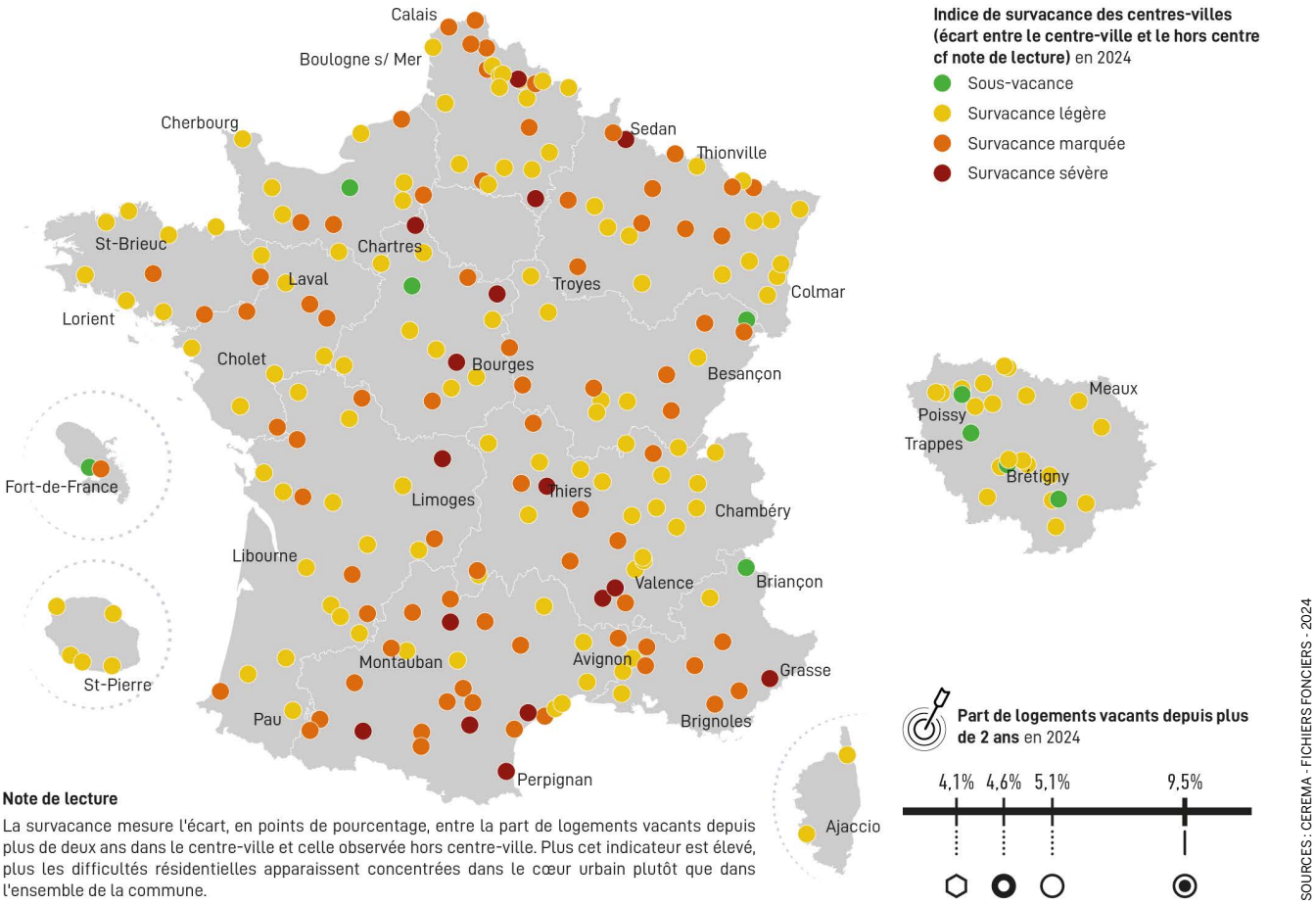
Le **Prix médian des appartements en centre-ville et hors centre-ville en 2025** correspond au prix médian des mutations d'appartements.
La **Rotation du parc résidentiel en centre-ville entre 2021 et 2025** correspond à la part des logements T1 à T3 ayant fait l'objet d'une mutation entre 2021 et 2025.
La **Typologie des marchés immobiliers en centre-ville en 2025** croise ces deux indicateurs pour distinguer quatre profils de marchés : valorisés et dynamiques, valorisés et peu dynamiques, accessibles et dynamiques et accessibles et peu dynamiques.

SOURCES : DGFIP - DVF - 2025



Draguignan
© AUDAT

Derrière la vacance résidentielle, quelles fragilités des centres-villes ?



Note de lecture

La survacance mesure l'écart, en points de pourcentage, entre la part de logements vacants depuis plus de deux ans dans le centre-ville et celle observée hors centre-ville. Plus cet indicateur est élevé, plus les difficultés résidentielles apparaissent concentrées dans le cœur urbain plutôt que dans l'ensemble de la commune.

La vacance de longue durée constitue l'un des principaux révélateurs des fragilités du parc résidentiel. Lorsqu'un logement demeure inoccupé pendant plusieurs années, la situation traduit généralement une difficulté, plutôt qu'une phase de transition du marché immobilier. Elle peut résulter d'un manque d'attractivité du logement, de difficultés de remise sur le marché, de coûts de réhabilitation élevés ou encore d'un décalage entre les caractéristiques du parc et les attentes des ménages.

Dans les villes du programme Action Cœur de Ville, cette vacance durable apparaît fortement concentrée dans les centres-villes. Alors que la part moyenne de logements vacants depuis plus de deux ans atteint 5,1% dans les communes ACV, elle s'élève à 9,5% dans leurs centres-villes contre 4,6% dans les secteurs situés hors centre. La survacance, qui mesure l'écart entre ces deux taux, atteint ainsi 4,9 points. À titre de comparaison, en France la vacance durable est de 4,1%.

● Des profils territoriaux très contrastés

Certaines villes présentent des niveaux faibles de vacance résidentielle aussi bien dans leur centre-ville que dans leurs quartiers périphériques. C'est notamment le cas de Poissy ou de Brétigny-sur-Orge, où la vacance de longue durée demeure limitée à l'ensemble du tissu urbain (moins de 5%). Globalement les communes ACV d'Île-de-France présentent des taux de vacance maîtrisés (moins de 9% pour les valeurs les plus élevées).

À l'inverse, plusieurs villes cumulent une vacance élevée à l'échelle de toute la commune et un décrochage marqué de leur centre-ville. À Thiers, la vacance de longue durée atteint ainsi près de 32% dans le centre-ville, contre 13% hors centre. Des situations comparables s'observent à Sedan ou à Villefranche-de-Rouergue, à titre d'exemples.

Entre ces deux extrêmes, de nombreuses communes se caractérisent par une fragilité essentiellement concentrée dans leur cœur urbain. À Carcassonne, Narbonne ou Brignoles, la vacance demeure relativement modérée hors centre-ville mais est bien plus élevée dans les quartiers centraux, révélant un décrochage spécifique du parc ancien.

● Un enjeu majeur de requalification de l'habitat

Ces écarts traduisent souvent les caractéristiques propres aux tissus centraux : ancienneté du bâti, besoins importants de réhabilitation, copropriétés fragiles ou inadéquation de certains logements aux attentes contemporaines des ménages.

La concentration de la vacance dans les centres-villes rappelle que leurs difficultés résidentielles ne tiennent pas seulement à la tension des marchés locaux, et interroge aussi la capacité des centres anciens à rester attractifs, avec un parc souvent bien situé mais peu adapté aux usages actuels.

CE QUI EST OBSERVÉ

L'**Indice de survacance du centre-ville en 2024** est l'écart, en points de pourcentage, entre la part de logements vacants depuis plus de deux ans dans le centre-ville et celle observée hors centre-ville. Plus cet indicateur est élevé, plus les difficultés résidentielles apparaissent concentrées dans le cœur urbain plutôt que dans l'ensemble de la commune.

SOURCES : CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024



Draguignan
© AUDAT



Petit commerce de centre-ville

© PEXELS

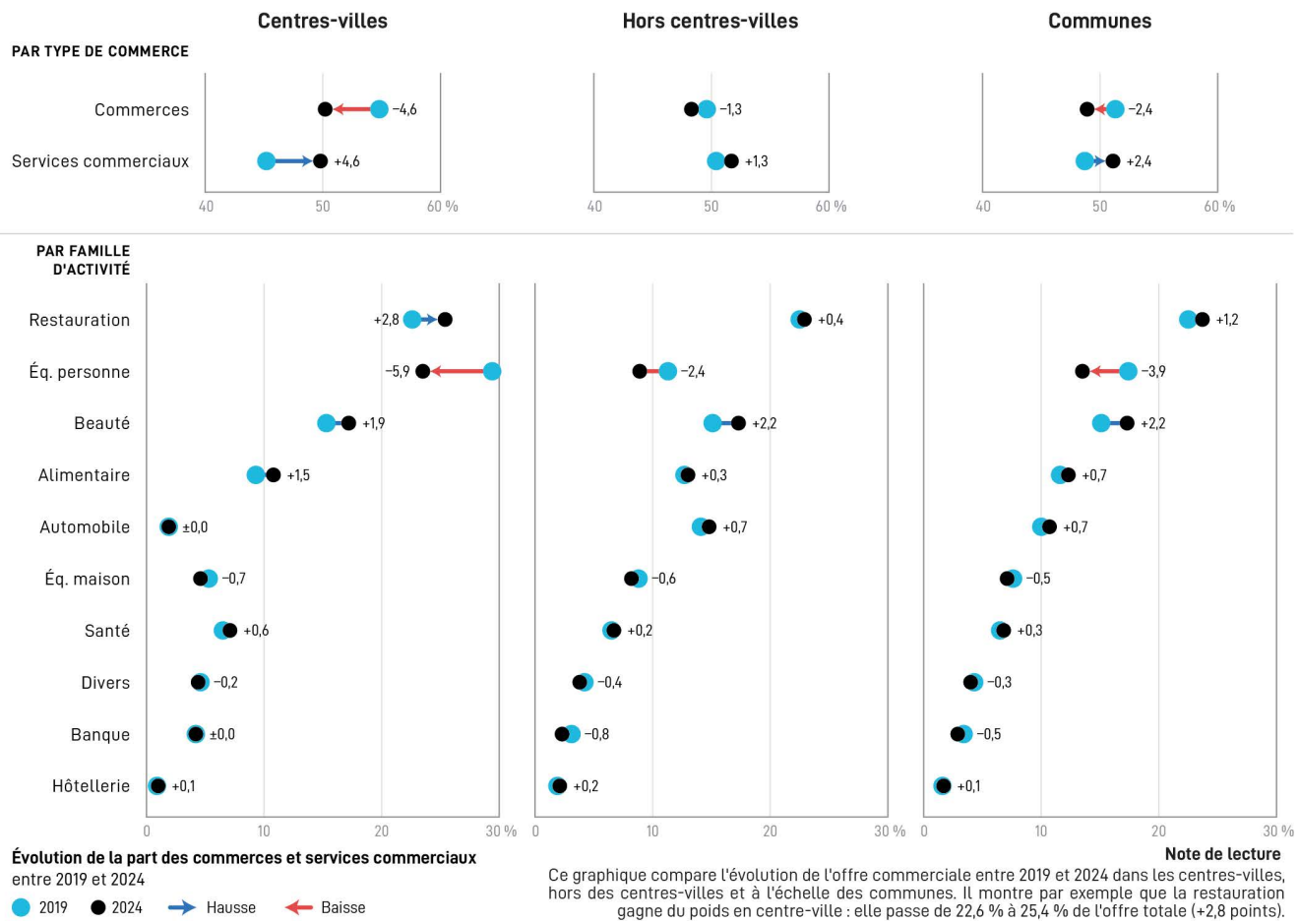
S’approvisionner, travailler

Les activités économiques et notamment les activités commerciales constituent des fonctions essentielles de la centralité des centres-villes. Alimentation, habillement, équipement de la maison, santé, culture, restauration ou encore hôtellerie participent à la réponse aux besoins de proximité, mais aussi à l’animation et à la vitalité des cœurs de ville. Cette fonction structurante évolue toutefois sous l’effet de profondes transformations des pratiques de consommation, du développement du commerce en ligne ou encore de la concurrence des zones périphériques. Les centres-villes n’ont pas le monopole de la fonction de proximité, les entrées de ville et zones commerciales remplissent aussi cette fonction pour les habitants des espaces périurbains ou les migrants pendulaires.

Dans les villes bénéficiant du programme Action Cœur de Ville, les situations apparaissent contrastées. Si la densité commerciale des centres-villes par habitant est supérieure à celle de sa périphérie, son évolution dans le temps montre une baisse globale des commerces et services commerciaux en centre-ville. La densité des commerces du quotidien permet, quant à elle, d’apprécier plus finement la capacité des centres-villes à répondre aux besoins courants et à maintenir une vie sociale de proximité.

Ces dynamiques, variables d’un territoire à l’autre, invitent à croiser les caractéristiques de l’offre avec les évolutions démographiques, touristiques, économiques voire résidentielles pour comprendre les ressorts de la vitalité commerciale des cœurs de ville.

Quand les centres-villes troquent leurs vitrines contre des tables et des services



Évolution de la part des commerces et services commerciaux entre 2019 et 2024

2019 ● 2024 → Hausse ← Baisse

Note de lecture

Ce graphique compare l'évolution de l'offre commerciale entre 2019 et 2024 dans les centres-villes, hors des centres-villes et à l'échelle des communes. Il montre par exemple que la restauration gagne du poids en centre-ville : elle passe de 22,6 % à 25,4 % de l'offre totale (+2,8 points).

SOURCES : INSEE - BPE - 2019 ET 2024

Comment l'offre commerciale des centres-villes a-t-elle évolué entre 2019 et 2024 ? En étudiant la répartition entre commerces (magasins de vêtements, épiceries…) et services commerciaux (banques, coiffeurs, restaurants…), puis le poids de chaque famille d'activités au sein des centres-villes, l'étude met en évidence plusieurs constats.

● Les services rattrapent les commerces

Entre 2019 et 2024, l'équilibre entre commerces (magasins de vêtements, épiceries…) et services commerciaux (banques, coiffeurs, restaurants…) s'est nettement modifié. En 2019, le centre-ville était l'espace le plus tourné vers le commerce, avec 54,8% de commerces contre 45,2% de services. En 2024, les deux se rejoignent presque (50,2% contre 49,8%). Les commerces ont perdu 4,6 points au profit des services.

● Équipement de la personne : le grand recul

Ce rééquilibrage se lit plus finement par famille d'activités. L'équipement de la personne (vêtements, chaussures, sport, pressing…) est le grand perdant : sa part passe de 29,4% à 23,5% de l'offre du centre-ville, soit près de 6 points de moins. Il cède ainsi la première place à la restauration, qui atteint 25,4% (+2,8 points).

D'autres familles progressent aussi : la beauté (de 15,3% à 17,2%), l'alimentaire (de 9,3% à 10,8%) et la santé (de 6,5% à 7,1%). En périphérie, les évolutions vont dans le même sens mais sont moins marquées.

● Des mouvements de fond qui se renforcent

Plusieurs dynamiques peuvent expliquer ces évolutions. Les habitudes de consommation se transforment : achats en ligne, seconde main, consommation plus raisonnée pèsent d'abord sur l'habillement, premier secteur touché. Dans le même temps, la crise du Covid-19, survenue au milieu de la période, a probablement accéléré ces tendances, en fragilisant les commerçants tout en donnant un nouvel élan à la vente en ligne.

Le centre-ville se recentre ainsi sur ce qui se dématérialise mal : se restaurer, se faire coiffer, s'approvisionner, se soigner.

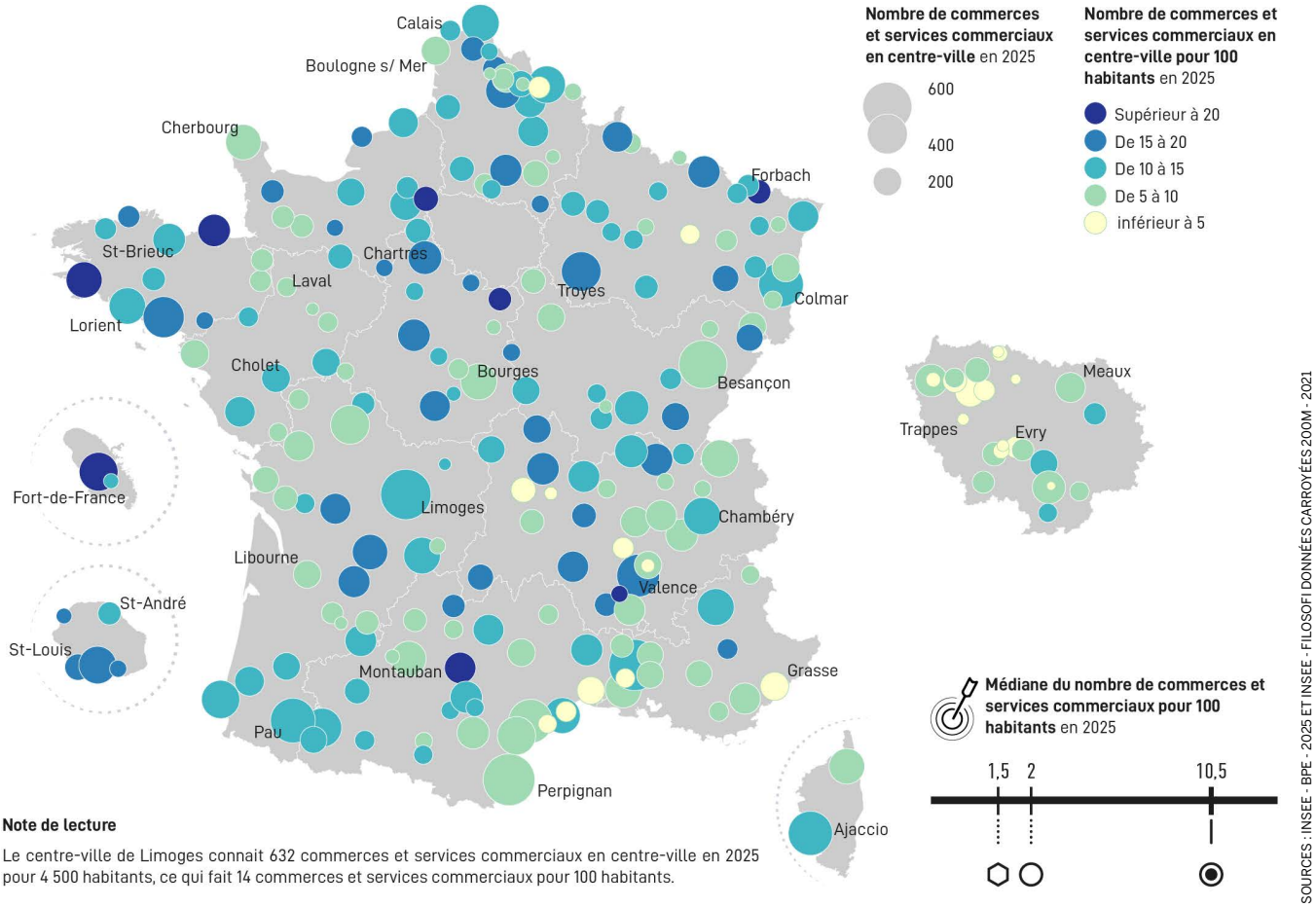
SUR L'ENSEMBLE DES COMMERCES, L'ÉQUIPEMENT À LA PERSONNE BAISSE DE 4 POINTS EN FRANCE.

CE QUI EST OBSERVÉ

Évolution de la part de commerces et services commerciaux entre 2019 et 2024.
Les 10 catégories de commerces sont : Alimentaire, Équipement de la personne, Équipement de la maison, Santé, beauté-hygiène, Automobile-motocycle, Divers, Hôtellerie, Restauration (sans les bars et cafés qui ne sont pas présents dans la BPE) et Banque. Cette catégorisation est inspirée de celle utilisait dans la publication de la Fnau, *L'emploi dans le commerce en France : de la vision nationale aux réalités territoriales*. La BPE a été préférée à Sirene car cette dernière référence les entités administratives, la BPE, les points de vente. Les codes sélectionnés viennent de la BPE en évolution 2019-2024 pour permettre une comparaison dans le temps.

SOURCES : INSEE - BPE - 2019 ET 2024

Une photographie du commerce dans les centres-villes



Note de lecture

Le centre-ville de Limoges connait 632 commerces et services commerciaux en centre-ville en 2025 pour 4 500 habitants, ce qui fait 14 commerces et services commerciaux pour 100 habitants.

Combien de commerces et de services commerciaux (boutiques, restaurants, salons de coiffure, banques…) un centre-ville compte-t-il pour 100 habitants ? En 2025, les 235 centres-villes étudiés rassemblaient 41 500 établissements sur 950 000 pour la France entière. Cela représente en médiane 10,5 établissements pour 100 habitants, contre 1,5 à l’échelle nationale. Ce chiffre masque toutefois des écarts considérables, de 0,7 à Trappes à plus de 27 à Privas, Fort-de-France (54,8) restant un cas à part.

● Une offre commerciale qui varie selon la région

Sur le plan géographique, les densités les plus élevées se concentrent dans les Outre-mer (17,6 en médiane), puis en Bretagne (14,2), en Centre-Val de Loire (13,6) et en Normandie (12,4). Ces régions comptent plusieurs centres particulièrement bien dotés : Quimper (25,2) et Saint-Malo (22,9) en Bretagne, Montargis (22,7) en Centre-Val de Loire, Vernon (21,9) en Normandie. Le Grand Est se distingue également, par exemple avec Sarreguemines (25,5) et Troyes (19,6).

L’Île-de-France présente un autre visage. Avec 5,1 établissements pour 100 habitants, elle est la région la moins bien dotée. La moitié de ses 24 centres-villes ACV compte parmi les 10% les moins pourvus du panel, comme Trappes (0,7), Gonesse et Persan (0,9) ou Brétigny-sur-Orge (1,6). La région Provence-Alpes-Côte d’Azur arrive juste derrière (8,0), avec des centres comme Tarascon (2,3) ou Grasse (3,8), où l’offre reste très limitée.

Ces écarts tiennent aussi au statut de la ville. Les préfectures (11,9 établissements pour 100 habitants en médiane) et les sous-préfectures (11,2) offrent nettement plus de commerces et de services que les autres communes (8,0).

CE QUI EST OBSERVÉ

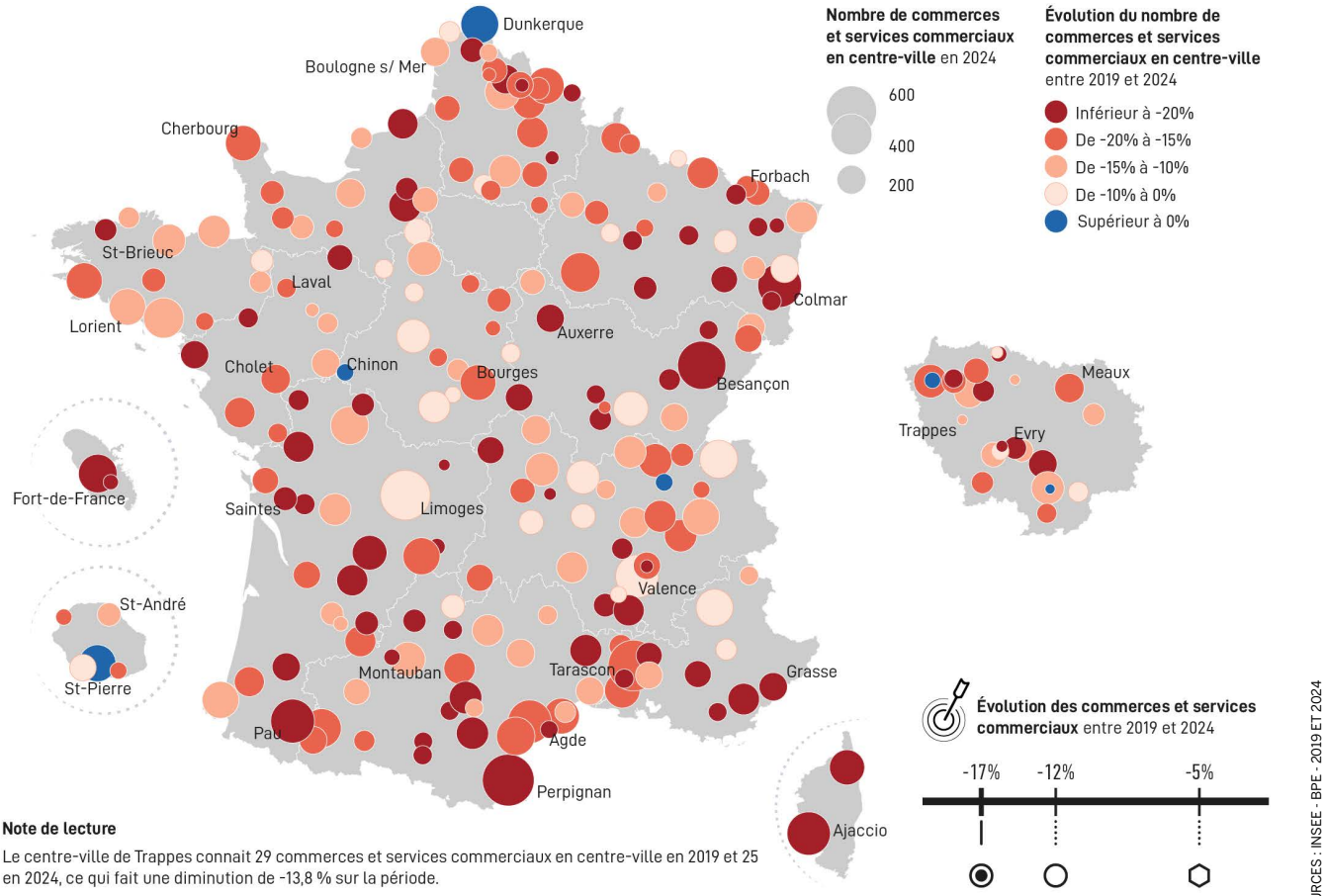
Nombre de commerces et services commerciaux pour 100 habitants en centre-ville en 2025.

Les codes BPE utilisés comprennent : la restauration (sans les bars et cafés qui ne sont pas présents dans la BPE), les banques, les pharmacies, les hôtels, les différents commerces de vente (meubles, vêtements, électronique, etc), les coiffeurs et ongleries, les commerce de l’alimentaire (épicerie, boucher, etc). Cette liste est inspirée de celle utilisée dans la publication de la Fnau, *L’emploi dans le commerce en France : de la vision nationale aux réalités territoriales*.

La base BPE peut être mal géoréférencée ou avoir des entités fermées à la date concernée.

SOURCES : INSEE - BPE - 2025 ET INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021

Centres-villes : une baisse globale de l’offre commerciale



Note de lecture

Le centre-ville de Trappes connait 29 commerces et services commerciaux en centre-ville en 2019 et 25 en 2024, ce qui fait une diminution de -13,8 % sur la période.

SOURCES : INSEE - BPE - 2019 ET 2024

Mesurer la densité commerciale ne suffit pas : la question est aussi de savoir si l’offre se maintient, se renforce ou s’érode. Pour le mesurer, nous avons comparé les données de la base permanente des équipements (BPE) entre 2019 et 2024, sur une sélection de commerces et de services commerciaux.

Une progression rare et modeste

Seuls 6 des 235 centres-villes du panel Action cœur de ville voient leur offre progresser : Avon et Limay en Île-de-France, Dunkerque, Chinon, Saint-Pierre et Ambérieu-en-Bugey. Comprise entre 1% et 21,1% sur la période, cette croissance reste modeste au regard de l’ampleur des reculs observés ailleurs.

Un recul quasi général

À l’inverse, le recul de l’offre commerciale concerne l’immense majorité des centres-villes du panel. Les baisses les plus importantes dessinent un large axe allant du Grand Est à la Nouvelle-Aquitaine (Auxerre, Dole, Saintes, Périgueux…), en passant par l’Occitanie et la région Provence-Alpes-Côte d’Azur (Agde, Bourg-de-Péage, Grasse. Sur l’échantillon total, un tiers des communes sont concernées par une baisse supérieure à 20%.

Les sous-préfectures enregistrent la baisse la plus marquée de leur offre commerciale (-18,5% en médiane). Les préfectures et les autres communes résistent un peu mieux, avec un recul médian de 16%.

Les centres-villes plus touchés que le reste du territoire

Entre 2019 et 2024, les centres-villes des communes ACV ont perdu 17% de leurs commerces et services commerciaux. Sur la même période, la baisse est de 12% pour l’ensemble du territoire des communes Action cœur de ville et de 5% à l’échelle nationale. Les centres-villes affichent ainsi l’évolution la plus défavorable des trois périmètres comparés.

Des causes multiples

Plusieurs facteurs se combinent. Certaines villes connaissent une déprise économique qui réduit le nombre de clients potentiels. D’autres voient les commerces s’installer dans des zones commerciales hors des centres-villes. Les habitudes de consommation évoluent aussi, avec l’essor des achats en ligne et de la seconde main, tandis que le commerce touristique, souvent saisonnier, ne suffit pas à faire vivre une offre à l’année.

Ces tendances font peser une menace réelle sur la vitalité commerciale des centres-villes, qui devront conserver assez d’habitants et de visiteurs.

À L’ÉCHELLE NATIONALE, IL Y A UNE DIMINUTION DE 5% DES COMMERCES CONTRE 17% POUR LES 235 CENTRES-VILLES.

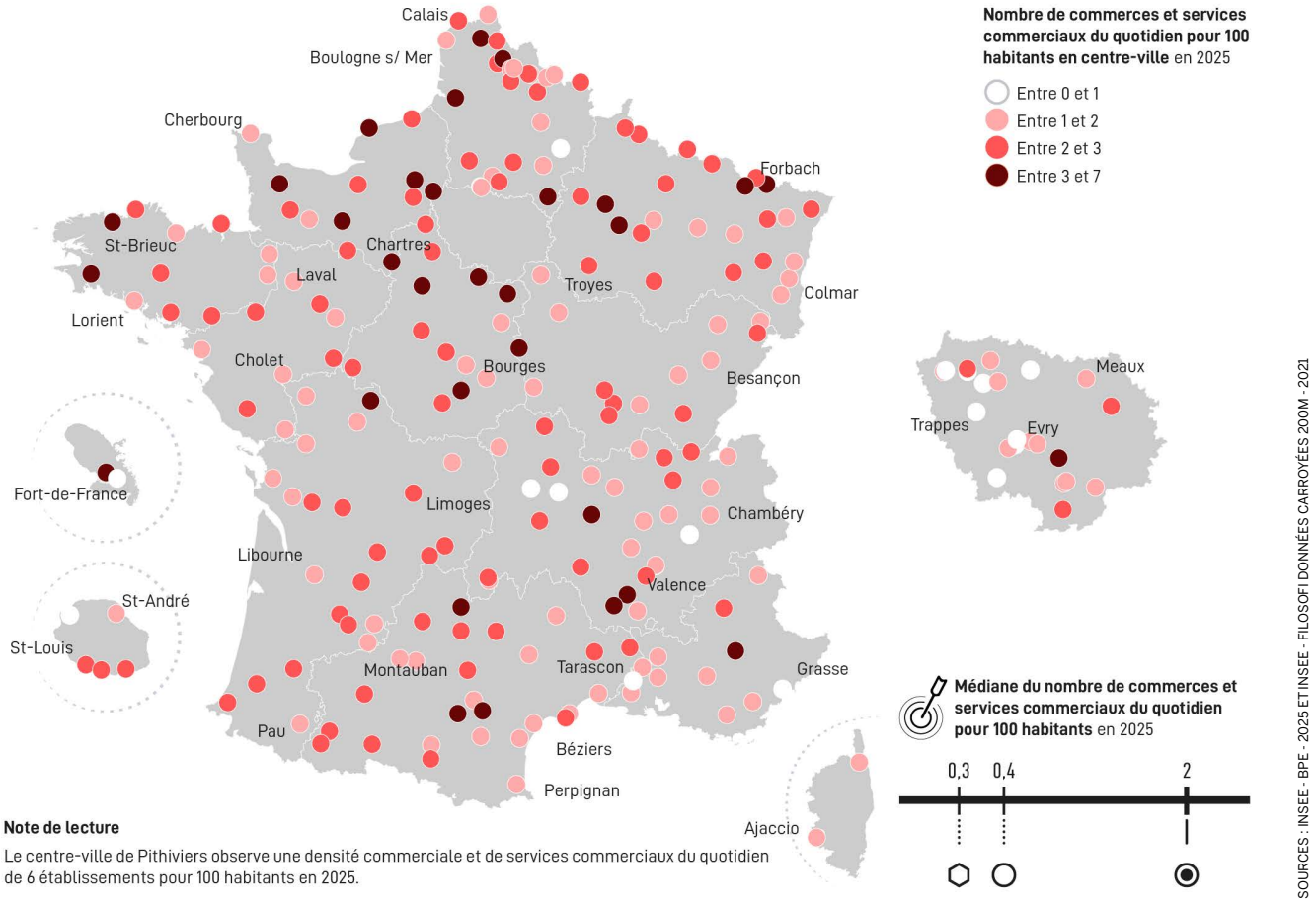
CE QUI EST OBSERVÉ

Évolution du nombre de commerces et services commerciaux en centre-ville entre 2019 et 2024.

Les codes BPE utilisés comprennent : la restauration (sans les bars et cafés qui ne sont pas présents dans la BPE), les banques, les pharmacies, les hôtels, les différents commerces de vente (meubles, vêtements, électronique, etc), les coiffeurs et ongleries, les commerce de l’alimentaire (épicerie, boucher, etc), etc. Cette catégorisation est inspirée de celle utilisait dans la publication de la Fnau, *L’emploi dans le commerce en France : de la vision nationale aux réalités territoriales*. La BPE a été préférée à Sirene car cette dernière référence les entités administratives, la BPE, les points de vente. Les codes sélectionnés viennent de la BPE en évolution 2019-2024 pour permettre une comparaison dans le temps.

SOURCES : INSEE - BPE - 2019 ET 2024

Boulangerie, pharmacie et café : les commerces du quotidien



Note de lecture

Le centre-ville de Pithiviers observe une densité commerciale et de services commerciaux du quotidien de 6 établissements pour 100 habitants en 2025.

Combien de commerces du quotidien un centre-ville offre-t-il à ceux qui y vivent ? Pour le mesurer, nous avons rapporté à la population du centre-ville en 2025, le nombre de banques, boulangeries, supermarchés, primeurs, pharmacies et librairies. Cet indicateur éclaire la capacité des centres à répondre aux besoins courants de leurs habitants.

31 centres-villes se détachent nettement, avec 3 à 7 commerces du quotidien pour 100 habitants. Deux tiers d'entre eux (22 sur 31) se situent dans la moitié nord du pays, en Normandie, en Centre-Val de Loire, dans les Hauts-de-France, le Grand Est et en Bretagne. Privas (6,9), Pithiviers (5,6), Argentan (5,4), Fort-de-France (5,3) et Château-Thierry (5,1) occupent la tête du classement. Ces résultats tiennent moins à la richesse de l'offre qu'au nombre d'habitants des centres souvent faible (260 habitants à Privas, 500 à Pithiviers, contre 1 470 en médiane).

À l'autre extrémité du classement, 19 centres-villes ne comptent qu'entre 0,14 et 1 commerce du quotidien pour 100 habitants. Neuf d'entre eux se trouvent en Île-de-France (Trappes, Persan, Gonesse, Saint-Michel-sur-Orge, Brétigny-sur-Orge, Limay…), région où la densité médiane n'atteint que 1,1, contre 2 pour l'ensemble du panel. Deux facteurs peuvent l'expliquer : la concurrence de Paris et de sa proche banlieue, d'une part, et d'autre part la taille de ces centres, plus peuplés que la moyenne (2 850 habitants en médiane), ce qui dilue mécaniquement le ratio. Hors d'Île-de-France, ces faibles densités concernent surtout des villes d'Auvergne-Rhône-Alpes et de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Bourg-de-Péage, Voiron, Thiers, Grasse), ainsi qu'Agde, en Occitanie.

Le statut de la ville influe peu sur la densité de commerces du quotidien. Celle-ci s'établit à 2,2 pour 100 habitants en médiane dans les sous-préfectures et à 2,1 dans les préfectures, contre 1,7 dans les autres communes. La taille de la commune joue un rôle plus important : les centres des communes de moins de 20 000 habitants atteignent une densité médiane de 2,3, contre 1,8 pour les communes plus peuplées.

Au total, les centres-villes demeurent des lieux privilégiés de l'offre de commerces du quotidien. **Avec 2 commerces pour 100 habitants, ils se situent très au-dessus de l'ensemble des communes du panel (0,4) et de la moyenne nationale (0,3).** Ce constat appelle toutefois une nuance : la densité mesure autant le nombre d'habitants que celui des commerces, et elle renseigne moins sur la richesse de l'offre que sur son lien avec la population résidente.

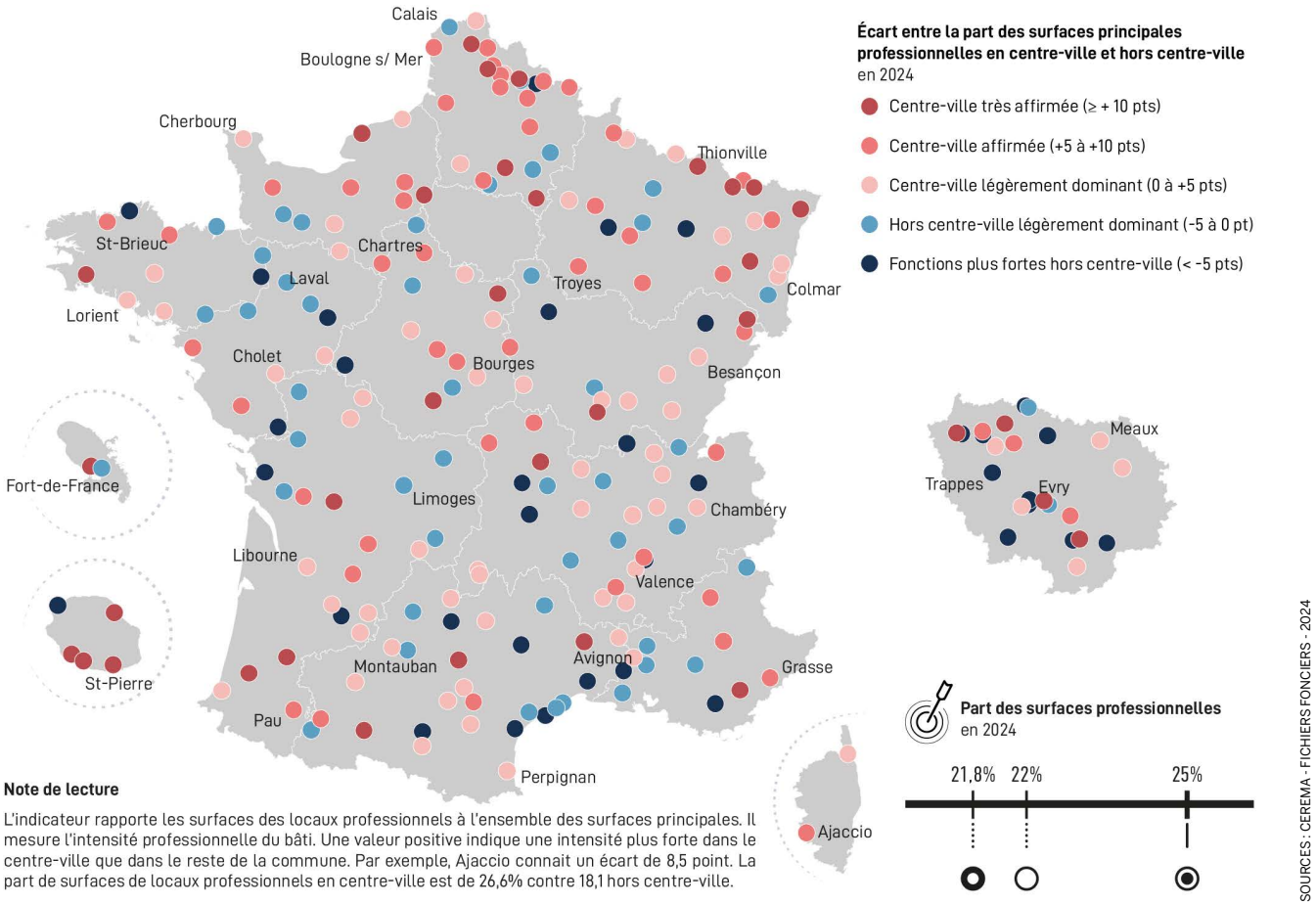
CE QUI EST OBSERVÉ

Nombre de commerces et services commerciaux du quotidien pour 100 habitants en centre-ville en 2025.

Les codes BPE utilisés comprennent : Banque, caisse d'épargne, Hypermarché et grand magasin, Supermarché et magasin multi-commerce, Supérette, Épicerie, Boucherie charcuterie, Produits surgelés, Poissonnerie, Boulangerie-pâtisserie, Commerce spécialisé en fruits et légumes, Papeterie et presse, Librairie, Pharmacie. Cette liste est inspirée de celle utilisait dans la publication de la Fnau, *L'emploi dans le commerce en France : de la vision nationale aux réalités territoriales*. La base BPE peut être mal géoréférencée ou avoir des entités fermées à la date concernée.

SOURCES : INSEE - BPE - 2025 ET INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021

Des centralités qui conservent une intensité fonctionnelle malgré la concurrence des périphéries



Note de lecture

L’indicateur rapporte les surfaces des locaux professionnels à l’ensemble des surfaces principales. Il mesure l’intensité professionnelle du bâti. Une valeur positive indique une intensité plus forte dans le centre-ville que dans le reste de la commune. Par exemple, Ajaccio connait un écart de 8,5 point. La part de surfaces de locaux professionnels en centre-ville est de 26,6% contre 18,1 hors centre-ville.

Les centres-villes des communes étudiées ne sont pas seulement des lieux d’habitat, de commerce ou de consommation : ce sont aussi des lieux de travail.

À l’échelle du panel, les locaux situés dans les centres-villes représentent 52,4 millions de m² de surfaces, dont 12,7 millions de m² à usage professionnel (commerces, bureaux, services, équipements, hébergement, santé, ateliers ou dépôts).

Ainsi, près de 25% des surfaces présentes en centre-ville sont consacrées à un usage professionnel. Cet indicateur ne mesure pas directement l’emploi, mais apprécie la place occupée par les fonctions économiques (commerciales, administratives, industrielles, tertiaires ou de services) dans le tissu bâti des cœurs urbains.

Les surfaces professionnelles pèsent un peu plus en centre-ville que dans le reste des communes ACV (où elles représentent 21,8% des surfaces de locaux) : l’écart est modéré, mais les fonctions économiques y occupent une place significative.

Pourtant, 92% de ces surfaces se situent hors des centres-villes, qui ne regroupent que 7,3% du parc de locaux du panel. Dans près des deux tiers des communes, leur part est plus élevée au centre qu’ailleurs, et 34 communes affichent une centralité très affirmée, avec au moins 10 points d’écart. La lecture cartographique suggère que ces profils se situent dans les Hauts-de-France, en Île-de-France et dans le Grand Est, ainsi que dans plusieurs communes ultramarines.

À l’inverse, 84 communes affichent une part plus élevée hors centre-ville, traduisant une organisation marquée par la périphérisation des fonctions économiques, commerciales, productives ou d’équipements.

Une centralité professionnelle portée par le commerce et les bureaux

Les centres-villes se distinguent par la nature de leurs locaux : près de 50% des surfaces professionnelles sont des magasins et près de 30% des bureaux. Leurs fonctions commerciales, tertiaires, administratives et de services y génèrent des flux quotidiens d’actifs, d’usagers et de visiteurs.

Hors centre-ville, on trouve davantage de dépôts, d’ateliers et de locaux spécialisés, plus consommateurs d’espace et peu compatibles avec un tissu urbain dense.

CE QUI EST OBSERVÉ

L’**Écart entre la part des surfaces principales professionnelles en centre-ville et hors centre-ville en 2024** compare la part des surfaces professionnelles en centre-ville et hors centre-ville. Une valeur positive traduit une intensité professionnelle plus forte dans le centre-ville.

Surfaces principales professionnelles : l’indicateur rapporte les surfaces des locaux à usage professionnel (commerces, bureaux, services, équipements, hébergements, santé, ateliers ou dépôts) à l’ensemble des surfaces principales des locaux. Il mesure ainsi l’intensité professionnelle du tissu bâti, et non le nombre d’établissements ou d’emplois.

Local : unité immobilière individualisée à des fins fiscales : logement, commerce, bureau, atelier ou autre espace d’activité. Un même bâtiment peut comprendre plusieurs locaux. Cette notion ne correspond ni à un établissement économique ni à un emploi.

SOURCES : CEREMA - FICHIERS FONCIERS - 2024



Manosque
© AUPA



Parking du centre-ville de Draguignan

© AUDAT

Se déplacer

Le modèle de développement territorial français s'est largement construit autour de la voiture individuelle, ce qui a structuré les formes urbaines, les réseaux de voirie et les pratiques de déplacement. Dans cette configuration, la réduction de l'artificialisation des sols ne peut être effective sans un développement parallèle et cohérent de l'offre de transports alternatifs (transports collectifs, mobilités actives, services de mobilité partagée).

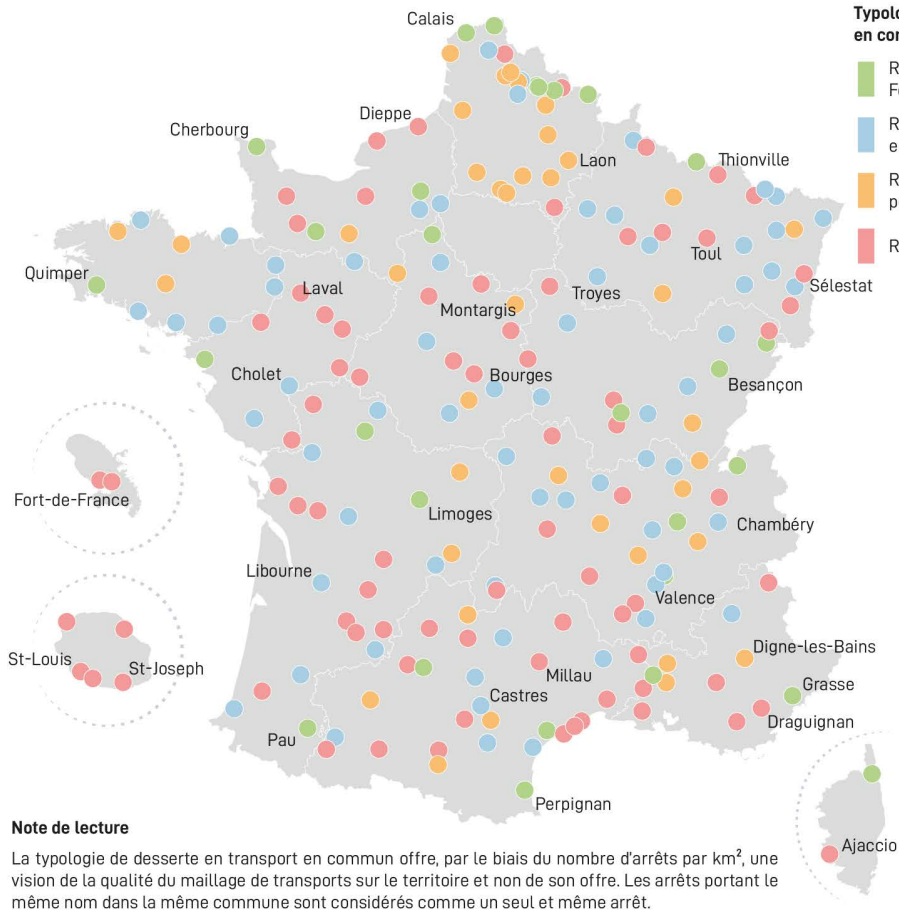
La réorganisation des modes de déplacement constitue également un levier pour atténuer certaines nuisances associées à la densité urbaine : elle contribue à la réduction de la pollution de l'air et des nuisances sonores, et participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Plusieurs études montrent que la réduction de la place accordée à la voiture en centre-ville peut, dans de nombreux cas, soutenir la vitalité commerciale. Dans les villes moyennes comme dans les grandes agglomérations, une part importante des clients des commerces de centre-ville réside à proximité et effectue ses déplacements à pied, à vélo ou en transports collectifs. La piétonnisation et l'apaisement de la circulation y sont souvent corrélés à une fréquentation accrue et à une dynamique commerciale renouvelée.

L'accessibilité doit cependant pouvoir être garantie à la fois pour les habitants et pour les usagers extérieurs (clients, usagers de services, visiteurs), afin de préserver une vitalité démographique et économique continue.

Maillage en transports collectifs, place de la voiture dans l'aménagement et apaisement des infrastructures constituent ainsi des thématiques centrales des politiques publiques à mener dans les centres-villes, en articulation avec les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de revitalisation commerciale.

Un maillage dense de transport en commun



Typologie des centres-villes selon la desserte en transports en commun et de la population de la commune en 2026

- Réseau en TC très dense dans l'ensemble de commune. Forte population.
- Réseau en TC très dense et répartition homogène entre le centre et le hors centre. Population moyenne.
- Réseau en TC très dense en centre, mais souvent de petite taille. Peu de TC hors centre. Faible population.
- Réseau en TC faible sur l'ensemble de la commune.

Médiane du nombre d'arrêts par km² et du nombre d'arrêts en 2026

	Arrêts par km²	Nombre d'arrêts
◉	17	3
●	3	69
○	3	73

Note de lecture

La typologie de desserte en transport en commun offre, par le biais du nombre d'arrêts par km², une vision de la qualité du maillage de transports sur le territoire et non de son offre. Les arrêts portant le même nom dans la même commune sont considérés comme un seul et même arrêt.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021, CEREMA - GÉOFER - 2026, OSM - 2026

● Des réseaux de transport en commun plus denses en centre-ville

Les centres-villes sont nettement mieux desservis par les transports en commun (bus, tram) que le reste des communes : 17 arrêts par km² en moyenne en centre-ville, contre 2 dans le reste des communes. Les profils restent variés, allant d'une absence totale d'arrêt en centre-ville (Toul, Dieppe, Sélestat) à 45-50 arrêts par km² (Grasse, Digne-les-Bains).

Le nombre d'arrêts par km² offre une vision de la qualité du maillage de transports sur le territoire et non de son offre. Ainsi, les arrêts portant le même nom dans la même commune sont considérés comme un seul et même arrêt.

Les villes du panel ne partagent pas le même modèle de mobilité collective. De fortes densités s'observent dans de petits centres (Digne-les-Bains, Montargis, Mazamet, Laon) comme dans des centres plus étendus (Pau, Castres), mais pour des raisons différentes. Le bon maillage dépend surtout de la population : plus une commune est peuplée, plus son réseau de transport en commun est développé, car il est dimensionné sur la population totale et non sur celle du centre-ville.

● Quatre grands types de desserte en transport en commun

• Les grandes villes très équipées, environ 10% des communes du panel, comme Besançon, Limoges ou Perpignan, avec une forte population et un très grand nombre d'arrêts.

• Des villes moyennes avec réseau dense avec une population de la commune comprise entre 20 000 et 60 000 habitants, une densité en centre-ville moyenne à forte, et une densité hors centre-ville modérée à forte.

• Les petites villes compactes à centre-ville très dense, environ 35% des communes, comme Digne-les-Bains, Montargis, avec un centre-ville extrêmement petit, une densité d'arrêts très forte en centre-ville, et peu d'arrêts hors centre-ville.

• Les communes très étendues à réseau faible, pour environ 25% des communes, caractérisée par une surface très grande, une densité d'arrêts très faible, et peu d'arrêts en centre-ville. On y retrouve des villes ultra-marines comme Saint-Joseph (La Réunion) ou Saint-Louis (La Réunion) mais aussi Millau.

● Une bonne desserte ferroviaire masquant quelques déserts

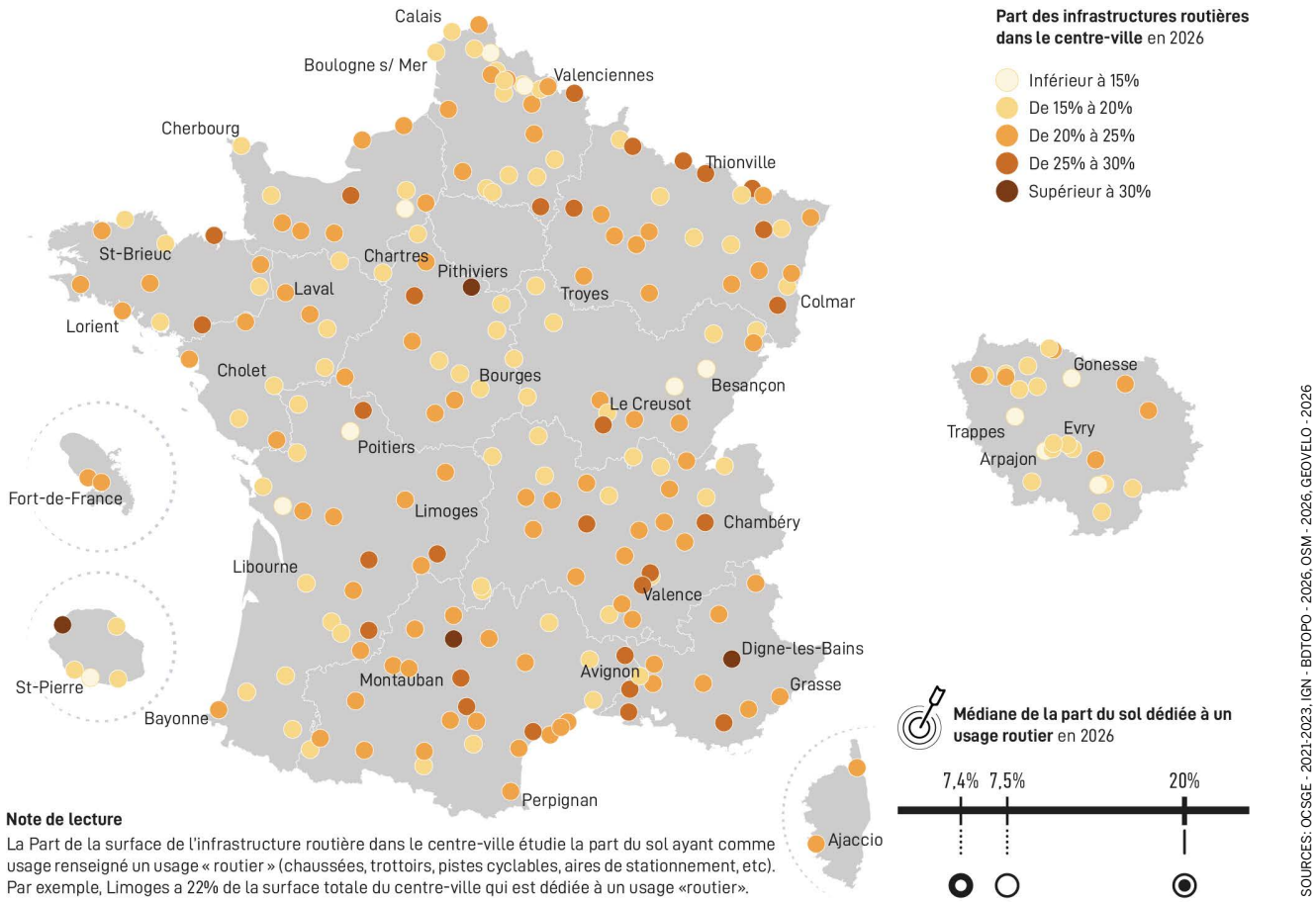
La plupart des communes ACV de métropole disposent d'une gare desservie par des trains régionaux ou nationaux : à moins de 500 m du centre-ville pour 145 d'entre elles, ailleurs sur la commune pour 58. Les 25 autres sont surtout des pôles isolés en territoire rural, comme les trois communes ACV d'Ardèche, mais certaines sont bien plus peuplées, comme Draguignan (Var), avec environ 40 000 habitants dont plus de 3 000 en centre-ville.

CE QUI EST OBSERVÉ

Typologie de desserte de transports en commun en centres-villes en 2026.
La **Densité d'arrêts de bus et tram en centre-ville et hors centre-ville en km² en 2026** compte le nombre d'arrêts issus de la base OpenStreetMap par km², les arrêts portant le même nom dans la même commune sont considérés comme un seul et même arrêt. Population Filosofi 2021. Exhaustivité non-assurée et transports à la demande ou sans arrêt précis non pris en compte.
Présence d'une gare dans la commune et/ou à 500 m du centre-ville en 2026 : il n'y a pas de données sur la Corse (pas opéré par la SNCF), ni sur les Dom/Tom ni sur l'Île-de-France (Transiliens).

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021, CEREMA - GÉOFER - 2026, OSM - 2026

Les modes de transport en centres-villes : entre omniprésence de la voiture et leviers d'aménagement vers les mobilités douces



Note de lecture
La Part de la surface de l'infrastructure routière dans le centre-ville étudie la part du sol ayant comme usage renseigné un usage « routier » (chaussées, trottoirs, pistes cyclables, aires de stationnement, etc). Par exemple, Limoges a 22% de la surface totale du centre-ville qui est dédiée à un usage «routier».

SOURCES: OCSGE - 2021-2023, IGN - BDTOPO - 2026, OSM - 2026, GEOVELO - 2026

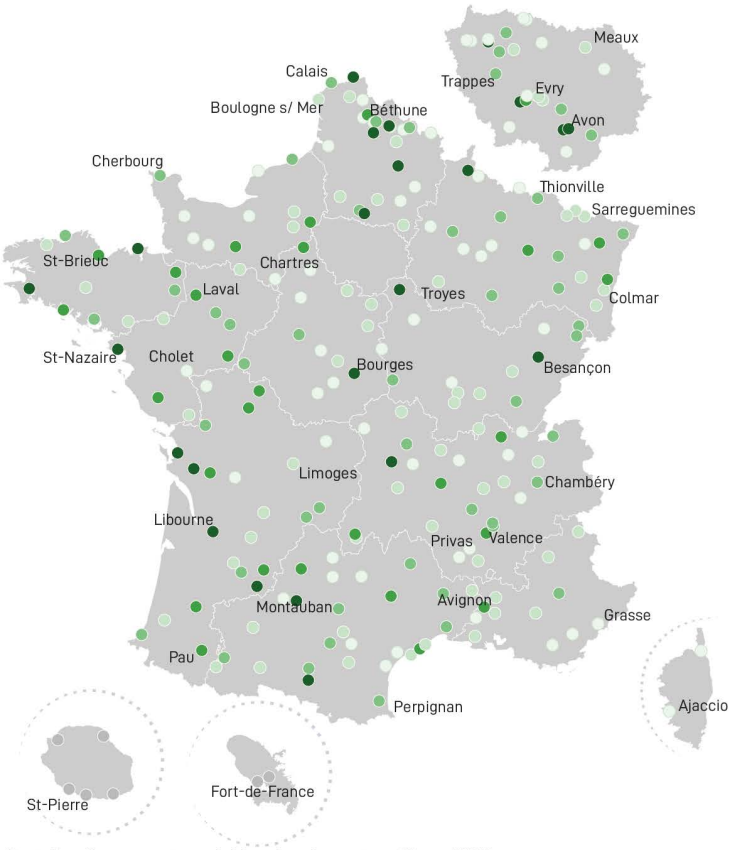
L'analyse de l'occupation du sol et en particulier de son usage permet de mesurer l'importance de la place des véhicules individuels dans l'organisation des villes et de leur centre. Elle met en évidence la présence d'axes structurants à plusieurs voies de circulation, de ronds-points et de parkings en surface, qui structurent fortement les déplacements motorisés.
L'observation des types de voiries (carrossable libre, carrossable restreint et non carrossable) présents dans les centres-villes permet, elle, d'appréhender les restrictions d'accès au centre-ville pour les voitures. Combinée à la présence d'aménagements favorisant les modes doux tels que le vélo, elle permet de qualifier les centres-villes au regard de leur prédisposition aux mobilités douces ou motorisées.

● Des centres-villes où les infrastructures dédiées à la voirie restent très présentes

Le sol des centres-villes des communes étudiées est occupé à 20% par un usage routier (chaussées et aires de stationnement mais aussi plus marginalement trottoirs et pistes cyclables, etc), contre en moyenne 5% des zones hors centres-villes. Ces dernières sont en effet marquées par une plus forte présence d'espaces naturels et forestiers ou à usage résidentiel.
Trois communes présentent des situations particulières avec une part du centre-ville dédiée à un usage routier inférieure à celle observée hors de leur centre-ville. Toutes sont des communes particulièrement urbanisées, situées en Île-de-France (Trappes, Arpajon et Évry-Courcouronnes). Ces configurations s'expliquent en partie par des modèles d'urbanisation spécifiques (villes nouvelles, grands ensembles, forte densité résidentielle hors centre-ville) qui redistribuent l'emprise de la voirie entre centre et périphérie communale
La corrélation entre la taille de la commune et la limitation d'infrastructures routières apparaît faible à l'échelle communale et négligeable à l'échelle des centres-villes dans notre échantillon. Pour ces derniers, la présence d'infrastructures routières résulte avant tout de choix d'urbanisation passés et de configurations locales.
Avec près de 35% de son sol dédié à un usage routier, le centre-ville de Digne-les-Bains est le plus concerné par une emprise de la voirie. Plus largement, 35 centres-villes présentent plus d'un quart de leur sol dédié à cet usage. Cela traduit une présence importante de routes, ronds-points et de parkings en surface, même si la répartition entre ces usages varie d'une commune à l'autre. Le centre-ville de Pithiviers est évoquant : plus de quatre grandes zones de stationnement dans un centre-ville de seulement 8 hectares.
Inversement, des communes comme Besançon ou Poitiers ont limité la présence de parkings dans le centre-ville, en les développant aux abords de celui-ci ou en sous-sol.

● Où la circulation motorisée reste majoritairement autorisée

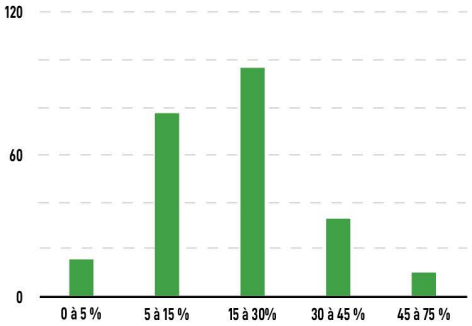
Si l'on entre dans le détail du type d'usage, plusieurs constats s'imposent. La très large majorité des communes ne res-



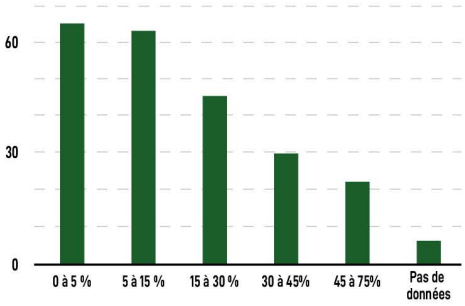
Part d'aménagements cyclables dans le centre-ville en 2026

Inférieur à 5% · De 5% à 15% · De 15% à 30% · De 30% à 45% · Supérieur à 45% · Sans données

Nombre de centres-villes selon la part de leur voirie non-accessible ou en accès restreint pour les véhicules légers en 2026



Nombre de centres-villes selon la part de voirie aménagée pour la pratique cyclable en 2026



Médiane du taux de voirie carrossable libre, non carrossable et dédiée à la pratique cyclables en 2026

	Carrossable libre	Non carrossable	Aménagements cyclables
◉	82%	8%	12%

SOURCES: OCSGE - 2021-2023, IGN - BDTOPO - 2026, OSM - 2026, GEOVELO - 2026

UN CENTRE-VILLE SUR DEUX A PLUS DE 15 % DE SA VOIRIE AMÉNAGÉE POUR LE VÉLO.

treignent que peu, voire pas du tout, l'accès de leurs centres-villes aux véhicules motorisés. Ainsi, 86% d'entre eux ont plus des deux tiers de leur voirie en accès libre, ce taux atteint même plus de 95% dans 16 centres-villes et jusqu'à 100% dans celui du Creusot.

À l'inverse, le centre-ville où la part de voirie piétonne est la plus élevée est celui de Gonesse, avec près de 50% de sa voirie non carrossable. Ce centre-ville constitue une exception dans notre échantillon au regard de ce critère.

Lorsque l'accès des véhicules motorisés aux centres-villes est limité, c'est plus souvent parce qu'il est restreint que purement interdit. L'accès est ainsi limité sur 71% de la voirie du centre-ville de Chartres, 63% à Besançon ou encore à 58% à Bayonne. En moyenne, 12% de la voirie des centres-villes est restreinte d'accès.

● Où les cyclistes sont encore peu protégés

55% des centres villes étudiés* ont moins de 15% de leur voirie qui est aménagée pour la pratique cyclable, tous types d'aménagements confondus. 35 centres-villes, soit 15% d'entre eux en compte aucun.

Quelques centres-villes sortent cependant du lot avec des taux d'aménagements cyclables très importants, fruits de choix politiques, notamment à Libourne, Avon et Saint-Nazaire. 15 autres communes ont plus de 50% de leur voirie présentant un aménagement.

Ces bons résultats sont cependant à relativiser puisqu'une grande partie des aménagements sont souvent des doubles sens cyclables non matérialisés constituant plutôt un assouplissement des règles de circulation des cycles qu'un aménagement physique ayant pour but de protéger les usagers et usagères de ces modes doux. De nombreux centres-villes possèdent, de la même manière, une structure urbaine (voirie étroite, présence de zones 30...) qui tend à limiter les vitesses et à apaiser la circulation, sans pour autant garantir une sécurité optimale.

CE QUI EST OBSERVÉ

La **Part de la surface de l'infrastructure routière en centre-ville en 2026** étudie la part du sol ayant comme usage renseigné un usage « routier », soit le code usage « US4.1.1 » (chaussées, trottoirs, pistes cyclables, aires de stationnement, etc). Cette donnée comporte des biais d'interprétation, il est notamment possible que certaines places soient considérées comme des infrastructures routières quand elles sont en réalité plutôt des lieux de vie ou des places de marché et inversement.

Part de voirie carrossable et cyclable en centre-ville en 2026 : la couche troncon_de_route de la BD Topo, filtrée sur les tronçons non fictifs, non privés et en service a été découpée selon les limites des centres-villes. Des statistiques de linéaires de voirie ont ensuite été calculées pour chacun des centres-villes en fonction du champ décrivant l'accès aux véhicules légers. La couche géovélo issu d'OpenStreetMap a également été découpée en fonction des limites des centres-villes, un linéaire aménagé global a ensuite été calculé indépendamment de la typologie d'aménagement et de sa présence des deux côtés de la voirie ou d'un seul. Le linéaire aménagé a ensuite été rapporté au linéaire de voirie BD Topo total précédemment calculé.

*Hors 7 centres-villes d'outre-mer où la donnée géovélo n'est pas disponible.

SOURCES: OCSGE - 2021-2023, IGN - BDTOPO - 2026, OSM - 2026, GEOVELO - 2026



Rue de Carpentras
© AURAV



Espace arboré à Besançon
© AUDAB

Prendre soin

Très souvent considérée comme une des priorités des Français lorsqu'on les questionne sur leur qualité de vie, la question de la santé revêt de multiples dimensions. Au-delà d'une nécessaire analyse de la géographie de l'offre, elle renvoie aussi à des enjeux d'accès aux soins et plus généralement de mesure de l'état de santé des habitants.

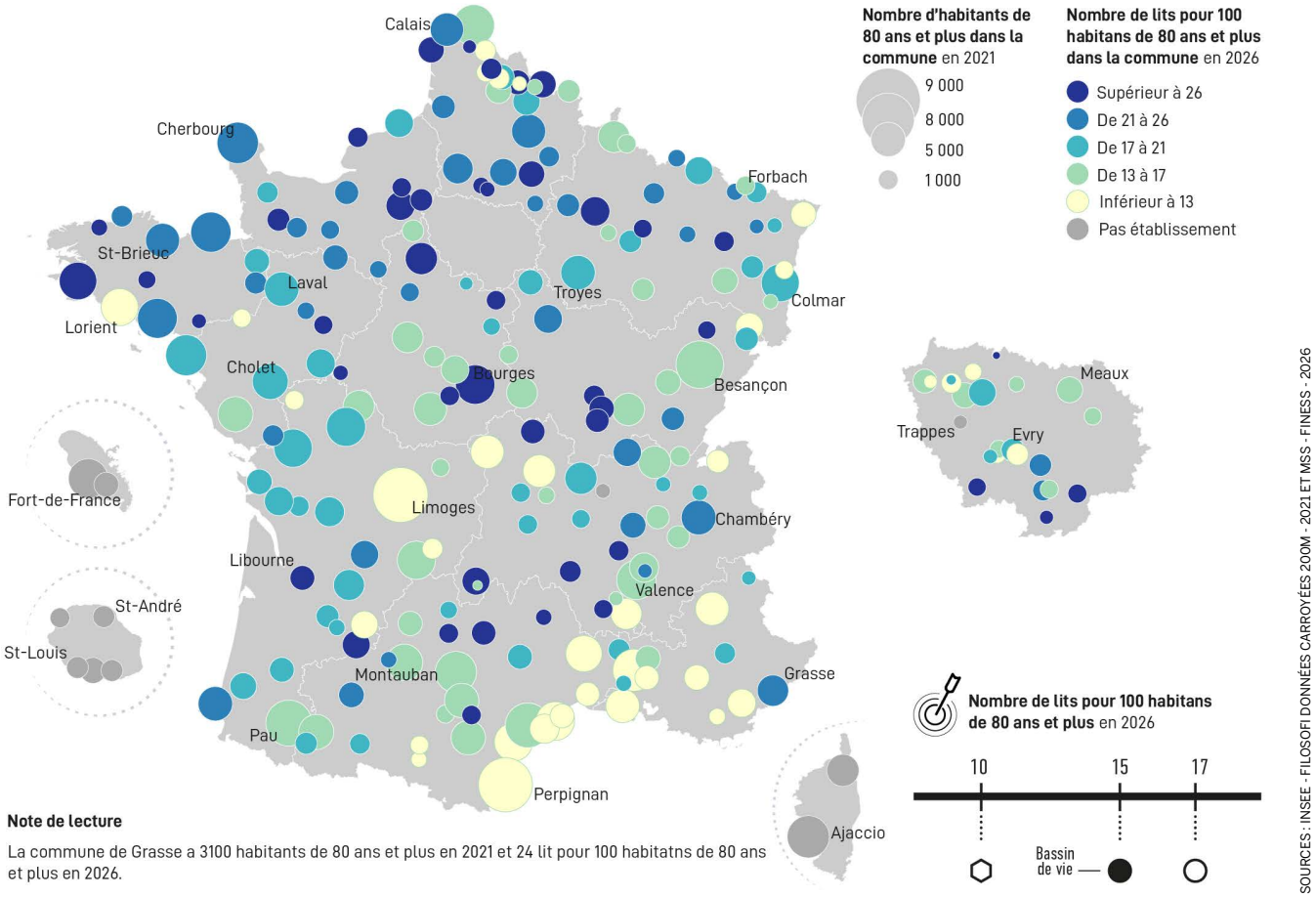
Ces sujets interrogent la planification territoriale sous plusieurs aspects : Comment se distribue l'offre de santé dans les territoires ? Plus particulièrement, les centres des communes Action Cœur de Ville sont-ils mieux équipés ? Au-delà du diagnostic, cette analyse doit permettre d'alimenter les réflexions sur les stratégies d'implantation de ces équipements en lien avec des questions d'armature territoriale, de rayonnement ou d'accessibilité en transports en commun.

Dans un autre registre, observe-t-on des corrélations entre forme urbaine (morphologie), densité de l'offre et état de santé des habitants ?

Au regard de la diversité des structures démographiques des territoires et dans une logique plus prospective, comment anticiper les impacts de la révolution démographique qui se profile, notamment en matière de prise en charge de la vieillesse et de programmation de structures adaptées ?

Enfin, quel pourrait être demain l'impact des hausses de températures sur l'état de santé des habitants, et surtout comment s'en prémunir ? Cette réflexion renvoie à un concept plus large d'urbanisme favorable à la santé (UFS) qui vise à créer des environnements de vie propices à la santé et au bien-être des populations. L'UFS constitue, par ailleurs, un levier efficace pour adapter les territoires aux effets du changement climatique.

Quelle répartition des établissements pour personnes âgées dans les centres-villes ?



Note de lecture

La commune de Grasse a 3100 habitants de 80 ans et plus en 2021 et 24 lit pour 100 habitatns de 80 ans et plus en 2026.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021 ET MSS - FINESS - 2026

En 2021, une personne sur cinq vivant dans les centres-villes des communes ACV est âgée de 65 ans ou plus. Le vieillissement de la population doit donc s'accompagner d'une réflexion sur les modalités de prise en charge d'une population amenée à augmenter et davantage exposée à la perte d'autonomie. D'après le ministère de la Santé, plus de 2 millions de personnes pourraient être en perte d'autonomie en 2050, soit près du double du nombre observé en 2017.

Dans ce contexte, l'accessibilité aux commerces, aux services et aux équipements de santé constitue un enjeu majeur pour favoriser l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées. Mais qu'en est-il des équipements spécifiquement dédiés à leur prise en charge ? Les centres-villes des communes ACV disposent-ils d'une offre suffisante en Ehpad et en résidences seniors pour répondre aux besoins d'une population vieillissante ?

● Une offre d'hébergement importante dans les communes ACV, mais des disparités entre territoires

Les communes ACV jouent un rôle important dans leur bassin de vie en matière d'offre en résidences seniors et en Ehpad. Rapportée à la population âgée de 80 ans ou plus, l'offre y est légèrement supérieure à celle observée à l'échelle de leurs bassins de vie et près de deux fois supérieure à la moyenne nationale.

Ces moyennes masquent toutefois d'importantes disparités entre les communes. 30% des communes ACV disposent d'une offre inférieure à celle de leur bassin de vie, tandis que 27 communes présentent une offre inférieure à la moyenne nationale, parmi lesquelles Perpignan, Agde ou Cavaillon.

Ces données à l'échelle communale montrent également que les Ehpad et les résidences seniors ne constituent qu'une partie des réponses possibles aux besoins des personnes âgées. La capacité d'accueil de ces établissements permet actuellement de prendre en charge 17% des personnes âgées de 80 ans ou plus dans les communes ACV, contre 10% à l'échelle nationale. La géographie des Ehpad et des résidences seniors ne constitue donc qu'une partie des modalités de prise en charge des personnes âgées. Le maintien à domicile reste largement majoritaire.

En étudiant la répartition des Ehpad et des résidences seniors dans les communes ACV, force est de constater qu'ils sont peu présents dans les centres-villes. Sur l'ensemble des établissements destinés à l'accueil des personnes âgées, seulement 6% sont situés en centre-ville, soit 75 établissements sur 1170. Par ailleurs, seul un centre ACV sur quatre accueille un établissement dédié à la prise en charge des seniors.

L'accessibilité aux soins revêt toutefois une importance particulière pour les personnes âgées, qu'elles résident à domicile ou en établissement spécialisé. À ce titre, 48% des établissements sont situés à moins de 10 minutes à pied d'un centre-ville, qui concentre une partie importante des commerces, services et équipements de santé. À l'inverse, 40% des établissements, soit 464 établissements, se situent à plus de 15 minutes à pied d'un centre-ville.

En dehors des centres-villes, il existe ainsi une offre importante dédiée à la prise en charge et à l'hébergement des personnes

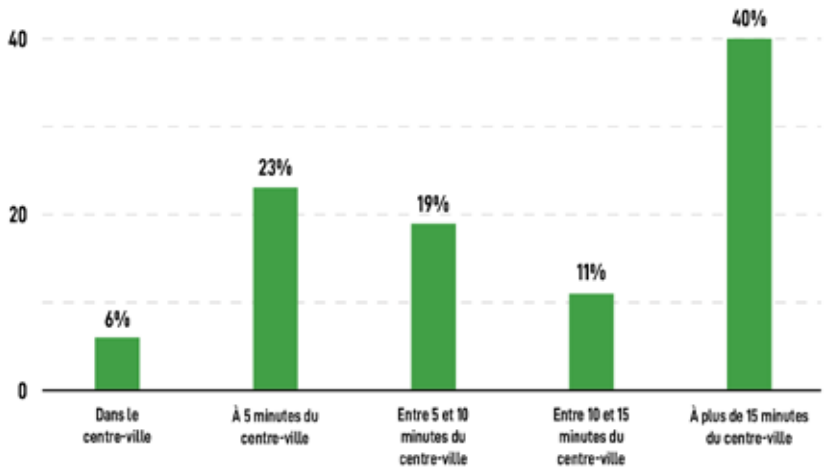
âgées. Cette répartition interroge néanmoins l'accessibilité de ces établissements aux aménités et services généralement concentrés dans les centralités.

● Le maintien à domicile, un enjeu pour l'aménagement des centres-villes

Au-delà du manque d'offre dédiée à l'accueil en établissement, l'enjeu se situe aussi dans le maintien d'aménités dédiées aux personnes âgées qui vivent en autonomie dans les centres.

L'accès aux établissements et professionnels de santé, aux commerces et services, mais également aux parcs et jardins, constitue autant de facteurs susceptibles de faciliter le maintien de l'autonomie et les déplacements quotidiens des seniors. La proximité de ces aménités peut également favoriser les occasions de rencontre et de sociabilisation et contribuer ainsi à l'adaptation des centres-villes au vieillissement de la population.

Accessibilité à pied des établissements de résidence pour personnes agées au centre-ville en 2026



CE QUI EST OBSERVÉ

Part des établissements accessibles à partir du centre-ville en 2026.
Nombre de lits pour 100 habitants de 80 ans et plus dans la commune en 2026.

La base Finess permet de géolocaliser un grand nombre d'établissements de santé, dont les résidences seniors et les Ehpad, et renseigne, pour certains d'entre eux, leur capacité d'accueil en nombre de lits. Un travail complémentaire de recherche sur Internet a été réalisé afin de compléter ces données, notamment concernant la capacité d'accueil de certains établissements.

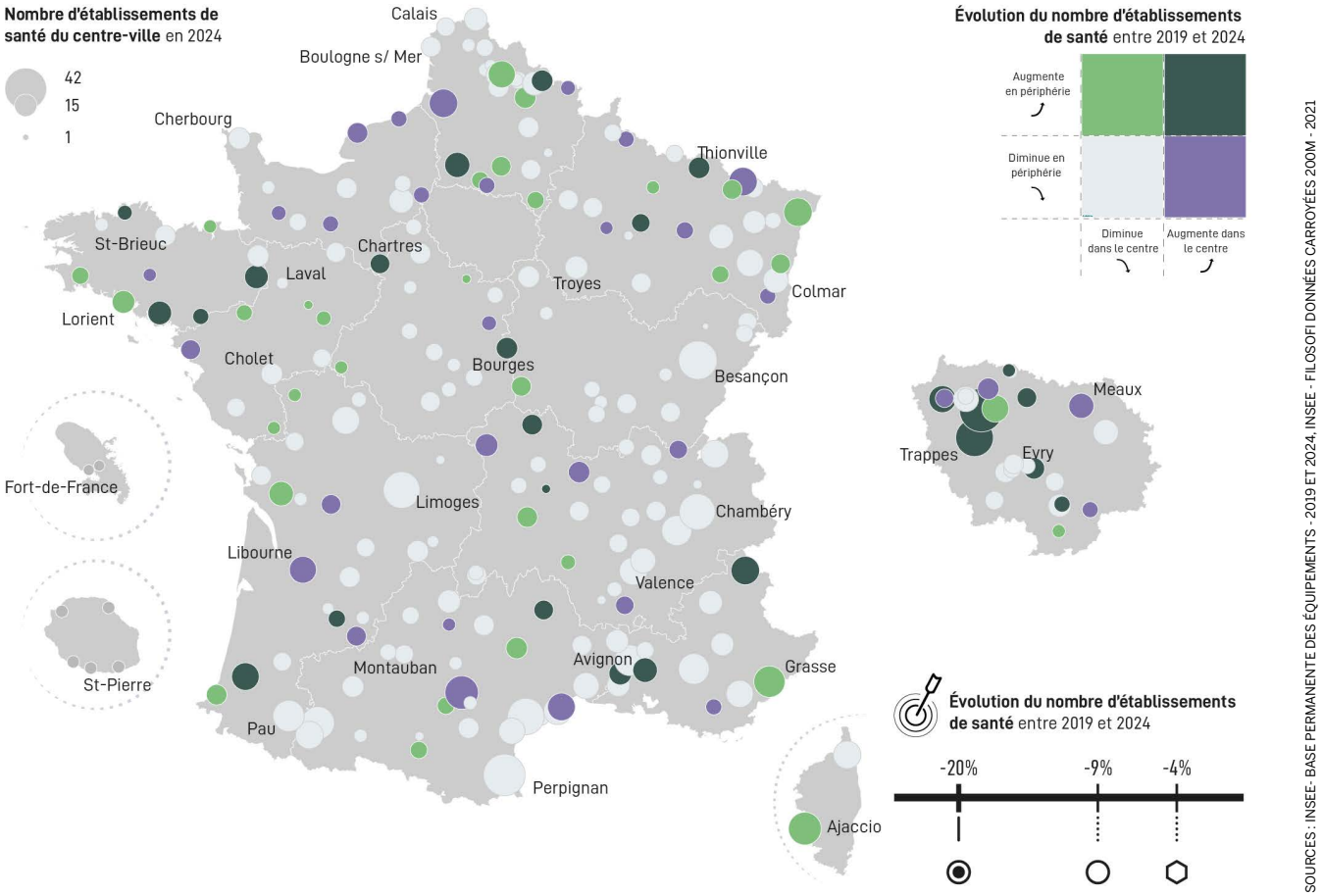
Les temps d'accès ont été calculés à l'aide d'isochrones, permettant d'identifier les distances accessibles en 5, 10 et 15 minutes à pied depuis les centres-villes.

SOURCES : INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021 ET MSS - FINESS - 2026



Rue de Manosque
© AUPA

Entre diminution et regroupement : les mutations de la santé de proximité



SOURCES : INSEE- BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2019 ET 2024, INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021

L'accès aux soins constitue un enjeu majeur d'attractivité et de qualité de vie pour les territoires. Face au vieillissement de la population, à l'évolution des besoins de santé et aux tensions croissantes sur la démographie médicale, le maintien d'une offre de santé de proximité apparaît primordial.

La santé de proximité regroupe ici les pharmacies, les médecins généralistes, les laboratoires d'analyses médicales, les maisons et les centres de santé. Ces équipements constituent le premier niveau de réponse aux problématiques de soins courants et sont les premiers établissements sollicités pour satisfaire les besoins en santé des habitants.

● Des équipements de santé davantage concentrés dans les centres-villes, mais en recul dans les communes ACV

Les équipements de santé de proximité montrent que les centres-villes des communes analysées sont plutôt bien dotés par rapport à leur périphérie : l'offre y est en effet quatre fois plus importante (en moyenne 5,8 équipements de santé de proximité pour 1000 habitants en centre-ville contre 1,4 hors centre-ville).

Ces dernières années, la France connaît un recul des équipements de santé de proximité. Sur la période 2019–2024, ces établissements ont diminué de 4% à l'échelle nationale, représentant près de 3700 établissements perdus. Ce recul est d'autant plus marqué dans les communes ACV : à l'échelle des 235 communes observées, les équipements ont reculé de 9% sur la même période, et de 20% dans les seuls centres-villes.

Ce phénomène n'est toutefois pas homogène. Un centre-ville sur quatre a vu ses équipements augmenter ou se stabiliser entre 2019 et 2024. À l'inverse, 61% des communes ACV ont enregistré une diminution de leurs établissements de santé de proximité sur la même période, que ce soit en centre-ville ou en périphérie.

● Une évolution contrastée entre diminution des implantations et recomposition de l'offre de soins

Ces diminutions peuvent s'expliquer par : la fermeture effective d'établissements de santé de proximité ; d'autre part, un phénomène de regroupement de médecins et de spécialistes au sein de structures plus grandes, notamment en réponse à la hausse des loyers dans certains territoires.

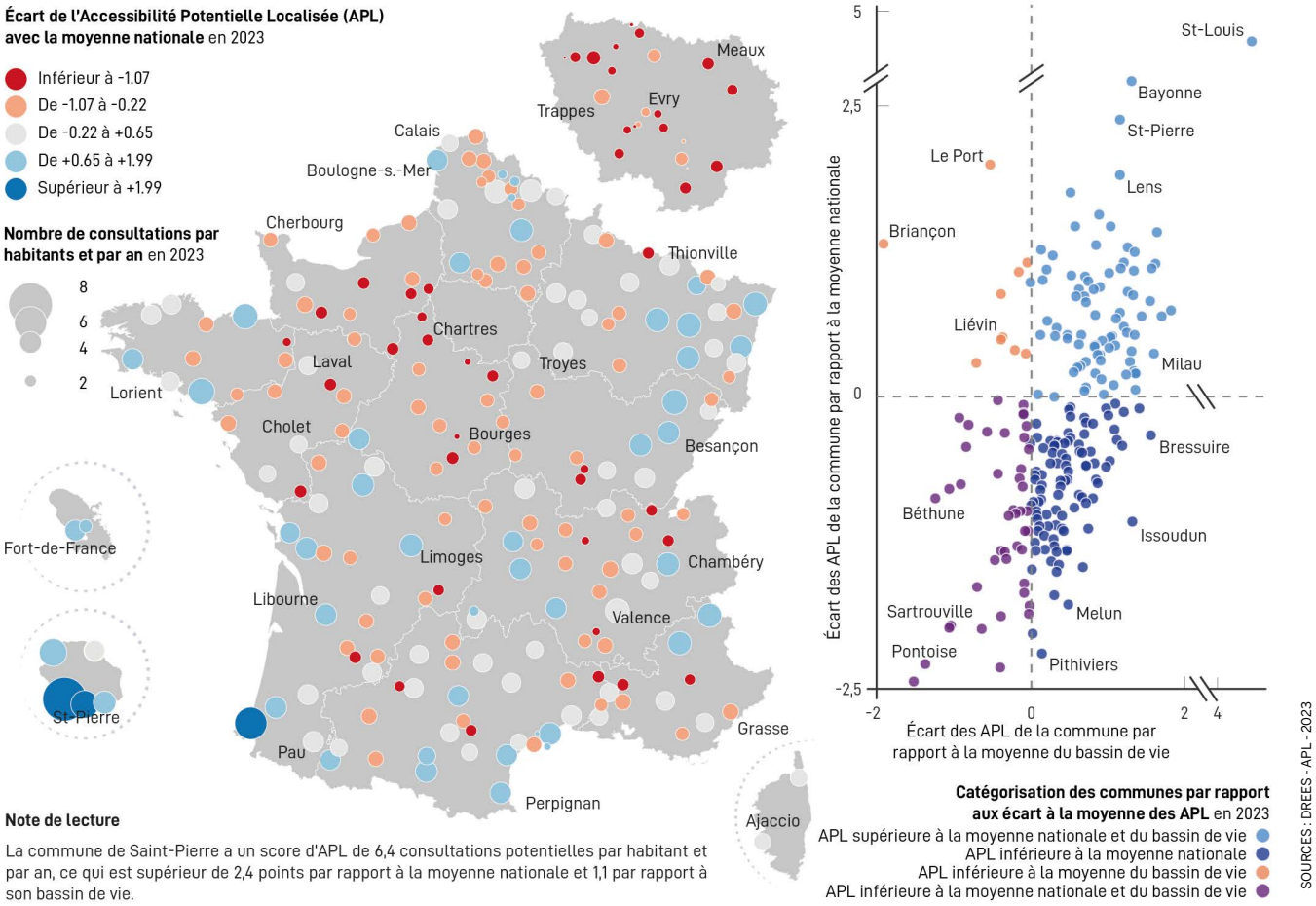
Dans ce second cas, la baisse du nombre d'établissements ne se traduit pas nécessairement par une réduction de l'offre de soins pour les usagers.

CE QUI EST OBSERVÉ

Nombre d'équipements de santé de proximité pour 1000 habitants en centre-ville en 2024. Évolution du nombre d'établissements de santé de proximité en centre-ville et hors centre-ville entre 2019 et 2024. Pour cet indicateur, nous avons utilisé la BPE 2019, 2021, 2024 qui permet de géolocaliser de nombreux équipements, notamment ceux liés aux soins. Néanmoins, il existe une marge d'erreur concernant la localisation exacte de certains équipements, ce qui peut entraîner de légers écarts par rapport à la réalité. La donnée Filosofi 2021 a aussi été utilisée pour calculer le ratio d'établissements de santé de proximité pour 1000 habitants dans les communes ACV.

SOURCES : INSEE- BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2019 ET 2024, INSEE - FILOSOFI DONNÉES CARROYÉES 200M - 2021

Les communes Action Cœur de Ville, pivots de l'accès aux soins de proximité



Des centralités médicales sous tension

Malgré le recul des équipements de santé de proximité observé précédemment (pharmacies, médecins généralistes, laboratoires d'analyses médicales, maisons et centres de santé), l'analyse de l'APL en 2023 (nombre de consultations accessibles par habitant et par an) montre que les communes ACV présentent un niveau d'accessibilité proche de la moyenne nationale. Ce chiffre masque cependant des disparités : 54% des communes (127 sur 235) affichent une APL inférieure.

Pour autant, les communes ACV occupent une fonction de centralité médicale à l'échelle de leur territoire : 77% d'entre elles présentent une APL supérieure à celle de leur bassin de vie. Cette position renforce leur attractivité en matière d'offre de soin, mais peut aussi accroître la pression sur des ressources médicales déjà contraintes, en accueillant une part de la demande des communes rurales environnantes.

Des trajectoires contrastées pour des centralités appelées à se renforcer

La diversité des situations est frappante au sein des communes ACV : l'APL varie de 1,5 à 8,7. Selon leur position par rapport au bassin de vie et à la moyenne nationale, les communes se répartissent en quatre profils :

- 39% sont bien dotés à l'échelle communale et au sein du bassin de vie faisant d'elles des pôles territoriaux structurants ;
- 38% sont des pôles locaux, mieux dotés que leur bassin de vie mais sous la moyenne nationale ;
- 17% sont en situation de double vulnérabilité (au regard de la moyenne nationale et du bassin de vie) ;
- 6% présentent une configuration atypique, les communes sont moins bien dotées que leur bassin de vie, mais restent au-dessus de la moyenne nationale, signe que leur territoire environnant dispose d'une certaine offre médicale.

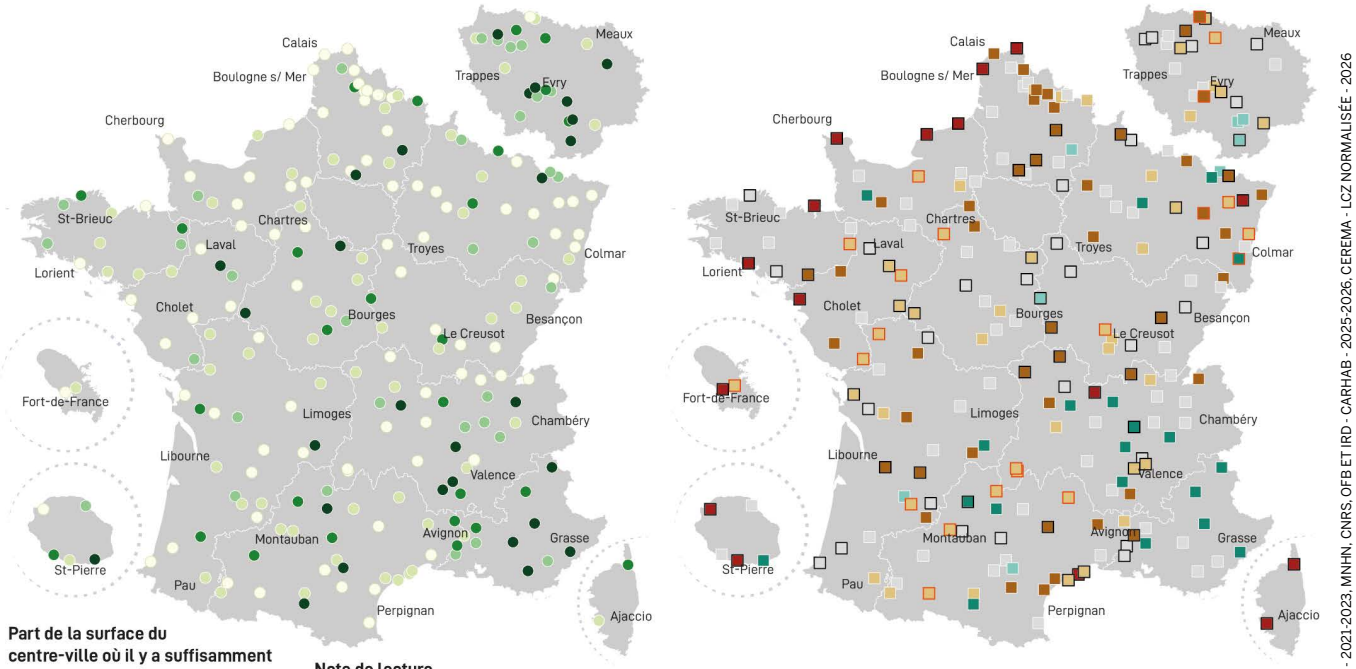
Dans un contexte de baisse structurelle du nombre de médecins généralistes et de vieillissement de la population, les besoins en soins de premier recours vont croître durablement, accentuant les tensions sur les systèmes de santé locaux, notamment là où l'offre médicale est déjà insuffisante. Les communes ACV, qui concentrent déjà une part significative de l'offre de soins, pourraient ainsi voir leur rôle de pôle de santé de proximité se renforcer à mesure que les territoires ruraux ou périphériques perdent en densité médicale. Ce renforcement du rôle soulève toutefois d'importants enjeux de soutenabilité. Si l'offre de soins ne se stabilise pas, ces centralités risquent une saturation de leur capacité d'accueil, avec des difficultés d'accès aux soins accrues, tant pour leur propre population que pour celle des communes environnantes qui s'y reportent.

CE QUI EST OBSERVÉ

L'**Écart à la moyenne nationale et au bassin de vie de l'Accessibilité Potentielle Localisée aux médecins généralistes dans les communes ACV en 2023** combine l'offre de soin, la demande potentielle, ainsi que les temps d'accès. L'APL est exprimée en nombre de consultations accessibles par habitant et par an : plus sa valeur est élevée, meilleure est l'accessibilité aux médecins généralistes. Les centres-villes ne sont pas directement analysés, la donnée disponible étant à l'échelle de la commune.

SOURCES : DREES - APL - 2023

Espaces (semi-)naturels et îlots de chaleur dans les centres-villes



SOURCES : IGN - COSIA - 2021-2023, MNHN, CNRS, OFB ET IRD - CARHAB - 2025-2026, CEREMA - LCZ NORMALISÉE - 2026

● L'intégrité fonctionnelle de la biodiversité

Dans le cadre d'un projet porté par l'École des Mines de Saint-Étienne et France Villes et Territoires Durables, un indicateur d'intégrité fonctionnelle a été adapté pour approcher le potentiel de biodiversité fonctionnelle des territoires. Il mesure la proportion d'espaces (semi)-naturels présents dans le kilomètre carré environnant. Il s'agit d'un indicateur indirect : il renseigne sur la présence d'espaces (semi-)naturels, et non sur la biodiversité effectivement observée.

Une étude scientifique de 2024 de Awaz Mohamed et al. montre qu'un minimum de 20% d'espaces (semi-)naturels favorise le maintien d'une biodiversité fonctionnelle, essentielle à de nombreux bénéfices écologiques et humains : pollinisation, santé, régulation des maladies et ravageurs, qualité de l'eau, limitation de l'érosion et accès à la nature.

● Un quart des centres-villes ont 40% de leur surface respectant l'intégrité fonctionnelle de la biodiversité

L'analyse des centres-villes ACV révèle que trois quarts ont moins de 40% du centre qui respecte le seuil de 20% d'espaces (semi-) naturels. Parmi les mieux dotés, l'Île-de-France et le sud-est de la France se distinguent.

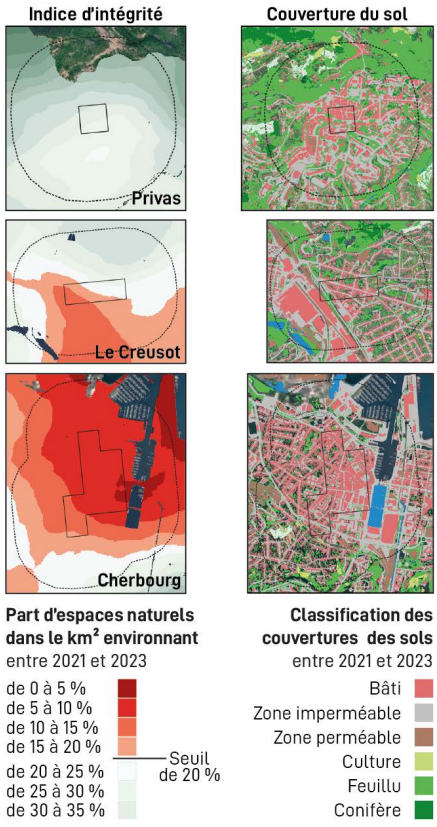
À l'autre extrémité, 129 centres-villes affichent un score inférieur à 10%, dont 85 un score nul, ce qui peut traduire un déficit de biodiversité fonctionnelle. Cette situation s'observe dans l'ensemble des régions, mais elle est plus marquée dans les Hauts-de-France.

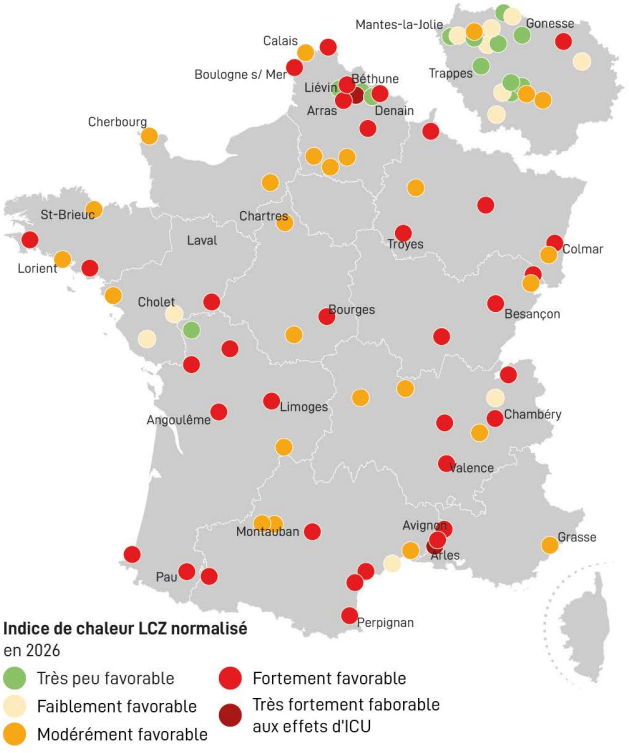
● Forêts et parcs, les réservoirs qui font la différence

Le croisement des scores avec les aménagements identifiés montre que la proximité d'espaces naturels peu artificialisés, tels que des versants végétalisés en fond de vallée comme au nord du centre de Privas ou encore une lisière de forêt (Fontainebleau, Avon), est nettement associée à des scores plus élevés.

La végétalisation du tissu urbain, public comme privé, contribue également au score et peut favoriser la continuité des « corridors écologiques », que l'indicateur ne mesure toutefois pas directement.

Dans les centres-villes franciliens, les scores élevés s'expliquent principalement par la présence de grands espaces verts comme







Arles - forte vulnérabilité à l'îlot de chaleur



Liévin - Très faible vulnérabilité à l'îlot de chaleur



CE QUI EST OBSERVÉ

L'**Indice d'intégrité de la biodiversité** mesure, en chaque point du territoire, la proportion de couvertures des sols naturelles ou semi-naturelles dans un rayon de 500 m. Il repose sur une classification binaire des couvertures des sols (naturelles / dominées par l'Homme), issue de l'intersection des bases de données mobilisées (classification d'occupation du sol : conifère, feuillu, pelouse naturelle, broussaille, bâti, zone imperméable, zone perméable, eau, sol nu, pelouse non naturelle, culture, terre labourée). Les calculs ont été réalisés en adaptant le code open source d'Emile Balembois.

Part de la surface du centre-ville où il y a suffisamment d'espace naturels environnant pour la présence de fonctions écologiques.

La catégorisation des **Aménagements considérés comme influençant le plus l'indice d'intégrité de la biodiversité en centre-ville de 2021 à 2023** (vallée, colline, forêt, fleuve, océan, gares, usines, ports, parkings, cimetières, centres commerciaux, champs) vise à mieux expliquer les résultats obtenus de l'indice pour les centres-villes. Il s'agit ici d'une appréciation visuelle des aménagements sans vérification quantitative.

Les biais identifiés : l'eau n'étant pas prise en compte dans le calcul, un territoire composé à 20% d'eau voit son score calculé uniquement sur les 80% restants, sans intégrer les bénéfices écologiques des milieux aquatiques. Cela peut biaiser les résultats des centres-villes portuaires ou traversés par un fleuve, où l'eau occupe une part importante du km² environnant. Pour les départements 2B, 04, 27, 30, 34, 38, 61, 66 et 972, l'absence de certaines données sources a limité le calcul à COSIA, empêchant une détection fine des pâturages.

L'Indice de chaleur LCZ normalisé (IHLCZ) en centre-ville en 2026 repose sur les classes LCZ les plus artificialisées (1 à 8 et E), pondérées selon la compacité du bâti. Le maillage de 200 × 200 m peut toutefois différer localement des limites fonctionnelles des centres-villes.

SOURCES : IGN - COSIA - 2021-2023, MNHN, CNRS, OFB ET IRD - CARHAB - 2025-2026, CEREMA - LCZ NORMALISÉE - 2026 CALCULE ET ANALYSE PAR LA FNAU GRÂCE À LA MÉTHODOLOGIE ET L'AIDE DE MATTHIS DA COSTA, ÉMILE BALEMBOIS, ANTOINE GIRET, NATASHA GONDRAN DE L'ÉCOLE DES MINES DE SAINT-ÉTIENNE (LABORATOIRE GÉNIE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LES ORGANISATIONS) ET FRANCE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES.

c'est le cas pour Saint-Michel-sur-Orge ou encore Arpajon.

Pour les centres-villes les moins bien dotés, le principal facteur relevé est le plus souvent le même : un nombre insuffisant de grands espaces verts, ou leur répartition inégale, dans le centre-ville et son environnement proche (à moins de 500 m). S'y ajoutent des spécificités locales pour les centres dont l'environnement proche comprend de grands aménagements (gares, usines, ports, parkings, cimetières, centres commerciaux, champs). Certaines de ces emprises sont difficilement végétalisables (usines, ports). Les centres-villes étant souvent les zones avec l'urbanisme le plus dense, il peut être difficile à aménager.

Végétalisation et fraîcheur urbaine

Au-delà de son rôle pour la biodiversité, la végétalisation contribue au rafraîchissement de l'air et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Les centres-villes, souvent densément urbanisés, sont particulièrement concernés par ces enjeux. Toutefois, biodiversité et vulnérabilité à la chaleur ne se recouvrent pas entièrement : l'indice présenté ci-après repose sur la morphologie urbaine et ne prend pas en compte la présence d'arbres.

La vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains nocturnes dans les centres-villes

Les tissus urbains compacts restituent lentement la chaleur accumulée le jour, maintenant des températures nocturnes élevées. Cette persistance de la chaleur la nuit constitue un enjeu sanitaire, notamment pour les populations les plus vulnérables (personnes âgées, jeunes enfants, personnes souffrant de pathologies chroniques).

Le Cerema a développé un indice de chaleur LCZ normalisé (IHLCZ) pour 88 aires urbaines françaises de plus de 50 000 habitants. Il évalue le potentiel d'îlot de chaleur nocturne selon la morphologie urbaine, sans mesurer directement les températures. Il couvre 86 des 235 communes Action Cœur de Ville (37%) ; les résultats portent donc uniquement sur ce sous-ensemble.

Dans ce sous-ensemble, les polarités structurantes ou « multi-connectées » (Arles, Arras, Besançon, Valence, Angoulême) présentent plus souvent une forte vulnérabilité, liée à leur tissu urbain dense et continu limitant le refroidissement nocturne même lorsque la hauteur du bâti est modérée.

À l'inverse, de nombreuses centralités résidentielles ou relais, notamment en Île-de-France (Persan, Pontoise, Poissy, Sartrouville, Gonesse, Mantes-la-Jolie, Trappes, Brétigny-sur-Orge) et dans les Hauts-de-France (Denain ou Sin-le-Noble) sont moins vulnérables. Lorsque ces centres comportent des immeubles de grande hauteur, ceux-ci sont généralement plus espacés et entourés d'espaces ouverts, parfois végétalisés, ce qui favorise la dissipation de la chaleur pendant la nuit.

Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence. L'intensité réelle des îlots de chaleur dépend également d'autres facteurs non pris en compte par l'indicateur, tels que la nature des matériaux et l'albédo des surfaces, la présence d'arbres, les vents locaux ou encore l'humidité des sols.



Chanteur dans une rue animée

© PEXELS

Se divertir

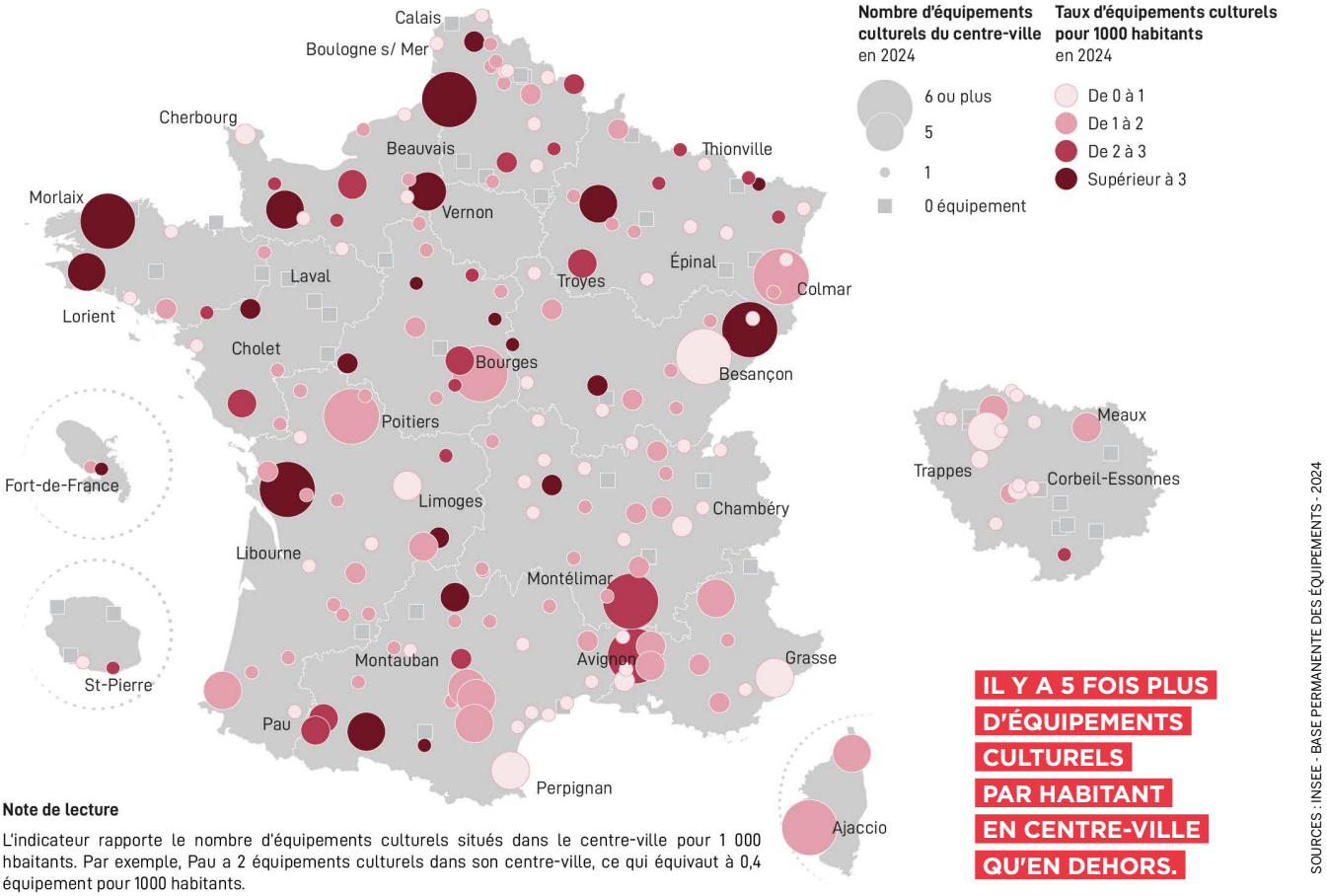
Se divertir constitue une fonction essentielle de la vitalité des centres-villes. Lieux de culture, équipements sportifs et de loisirs, cafés, bars et restaurants participent à leur attractivité, à leur animation et à la qualité du cadre de vie. Ils prolongent les usages au-delà des fonctions résidentielles ou commerciales et font des centralités des espaces de rencontre, de pratiques et de sociabilité.

Dans les communes Action Cœur de Ville, ces fonctions présentent des logiques d'implantation contrastées. L'offre culturelle apparaît proportionnellement plus concentrée dans les centres-villes que dans le reste des communes : musées, cinémas et lieux de spectacle y contribuent au rayonnement des centralités. À l'inverse, les équipements sportifs et de loisirs y sont proportionnellement moins présents. Cette moindre présence s'explique sans doute en partie par la nature des pratiques : certaines s'intègrent aisément au tissu urbain dense, tandis que d'autres nécessitent des emprises plus importantes et s'implantent plus souvent en périphérie.

Les cafés, bars et restaurants occupent une place particulière dans la vie des centres-villes. Les centres concentrent une offre dont la densité témoigne du rôle d'animation et de convivialité qu'ils jouent au sein des communes.

Observer ces différentes composantes permet de mieux comprendre la place des centres-villes, à la fois comme lieux de destination et comme espaces du quotidien, de rencontre et de loisirs.

Musées, cinémas et spectacles : une offre culturelle qui anime les centres-villes



Note de lecture

L'indicateur rapporte le nombre d'équipements culturels situés dans le centre-ville pour 1 000 hbaitants. Par exemple, Pau a 2 équipements culturels dans son centre-ville, ce qui équivaut à 0,4 équipement pour 1000 habitants.

IL Y A 5 FOIS PLUS D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS PAR HABITANT EN CENTRE-VILLE QU'EN DEHORS.

SOURCES : INSEE - BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2024

L'offre culturelle joue un rôle central dans l'attractivité et l'animation des centres-villes, qu'il s'agisse de salles de spectacles, de cinémas, d'enseignements artistiques ou de médiations culturelles.

Les 235 communes Action Cœur de Ville totalisent 1800 équipements culturels, dont 480, soit 27% sont localisés en centre-ville. Rapporté à la population, le taux d'équipements en centre-ville atteint 1,1 pour 1000 habitants, contre 0,2 hors centre-ville, confirmant proportionnellement une meilleure couverture.

● Des situations très inégales d'un centre-ville à l'autre

40 centres-villes, soit 17% du panel, ne disposent d'aucun équipement culturel, et la moitié n'en comptent qu'un ou deux. Parmi les communes sans équipement, se retrouvent des profils contrastés, par exemple : des communes d'Île-de-France insérées dans un tissu métropolitain dense où l'offre culturelle reste diffuse à l'échelle de l'agglomération (Corbeil-Essonnes), des villes des Hauts-de-France de taille importante dont l'offre s'est développée en dehors des centres-villes (Calais, Beauvais, Douai, Creil), ou encore des villes du Grand Est à la population de centre-ville très réduite comme Épinal.

À l'opposé, 24 centres-villes comptent au moins 5 équipements culturels, avec une offre diversifiée couvrant en moyenne 4 types sur les 6 définies (cinémas, conservatoires, bibliothèques, exposition et médiation culturelle, espaces patrimoniaux et arts du spectacle).

Avignon se distingue avec 13 équipements en centre-ville sur un total de 34, soit 38% de l'offre communale, grâce notamment à un opéra, deux théâtres privés et deux compagnies avec leur propre lieu de représentation ainsi que de plusieurs points d'accès à la lecture .

Parmi les centres-villes comptabilisant au moins 6 équipements, se retrouvent pour moitié des communes qui totalisent chacune une vingtaine d'équipements environ telles que Ajaccio, Besançon, Bourges ou Poitiers. Il est aussi des centres-villes disposant de 5 ou 6 équipements culturels où ces derniers représentent plus de trois quarts de l'offre présente sur la commune, comme Montélimar, Morlaix, Vernon et Vire Normandie, ce qui témoigne ici d'une certaine concentration dans les centres.

● Une composition d'offre spécifique aux cœurs de ville

Alors qu'à l'échelle des communes ACV les bibliothèques sont les équipements les plus présents (31%), en centre-ville ce sont les équipements d'exposition et de médiation culturelle qui dominent. Cette catégorie est portée par la présence des Musées de France, qui représentent 124 des 157 équipements recensés en centre-ville, soit 79%. Les 20 Micro-Folies implantées en centre-ville contribuent quant à elles à diversifier l'accès à la culture.

Pour les centres-villes comptant au moins 5 équipements, l'offre est diversifiée : quasiment tous proposent au moins un équipement d'exposition et de médiation culturelle, deux tiers un cinéma et plus de trois quarts une bibliothèque et/ou un équipement d'arts du spectacle.

● Les cinémas, une offre de qualité à taille humaine

Les cinémas constituent un étendard de la culture des centres-villes. Ils représentent 20% des équipements culturels de centre-ville, mais moins d'un cinéma sur trois des communes ACV y est localisé. Dans les centralités, ils contribuent à l'animation urbaine. Leur profil est distinct de celui de la périphérie : 74% bénéficient du classement Art et Essai, contre 68% à l'échelle communale. Avec une capacité moyenne de 615 sièges contre 1020 hors centre-ville, et seulement 8 multiplexes implantés en leur sein, les centres-villes des communes ACV accueillent une offre cinématographique de qualité, de taille moyenne, complémentaire des grands complexes périphériques.

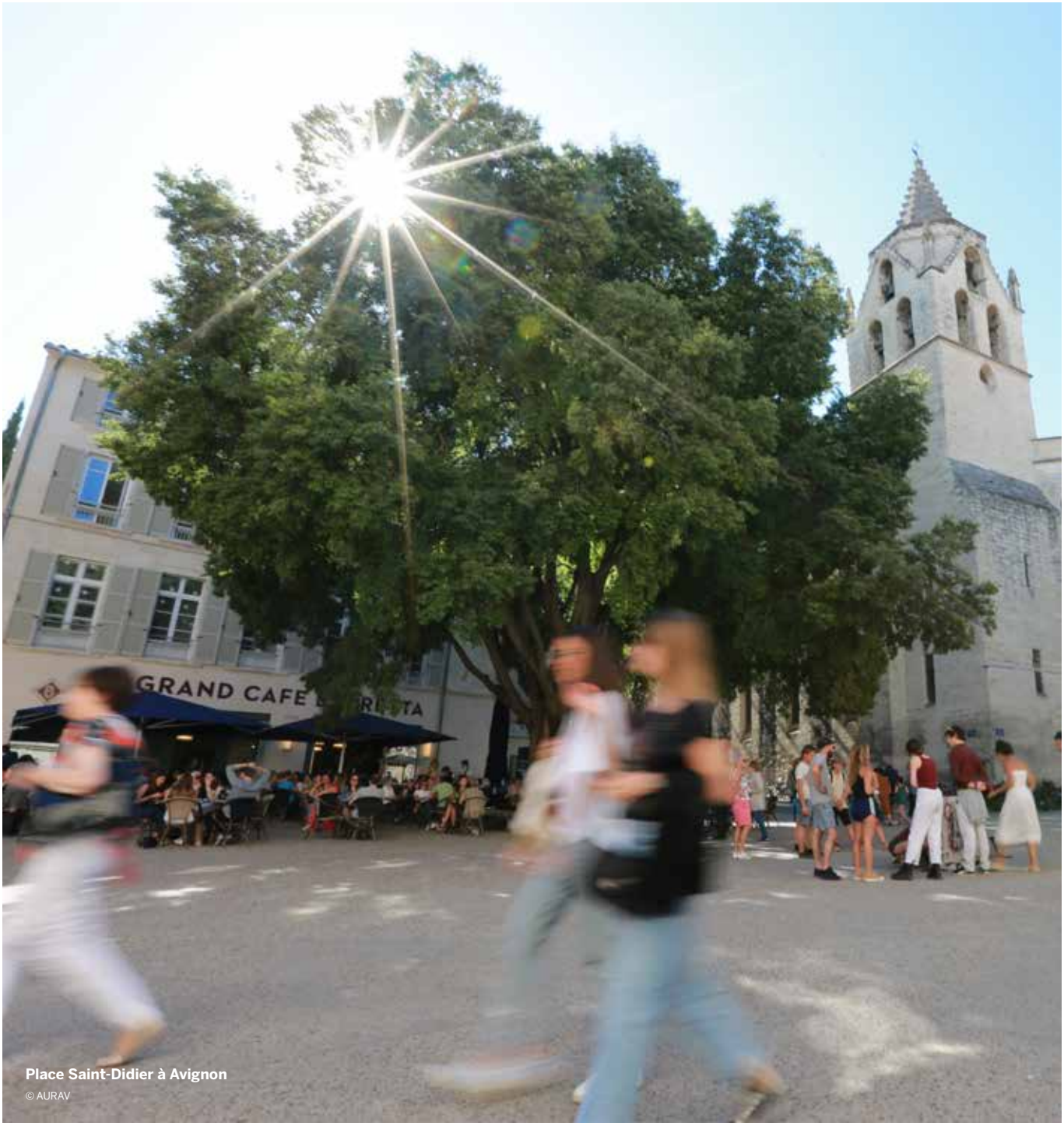
● Les arts du spectacle, marqueurs des polarités structurantes

Les arts du spectacle représentent enfin 17% de l'offre culturelle des centres-villes. Théâtres, scènes, opéras ou lieux de représentation sont caractéristiques des polarités qui organisent les territoires : dans les centres-villes disposant d'au moins 5 équipements culturels, 79% proposent un équipement d'arts du spectacle.

CE QUI EST OBSERVÉ

Le **Taux d'équipements culturels pour 1000 habitants dans les centres-villes** rapporte le nombre d'équipements (cinémas, conservatoires, bibliothèques, exposition et médiation culturelle, espaces patrimoniaux et arts du spectacle) à la population du centre-ville.

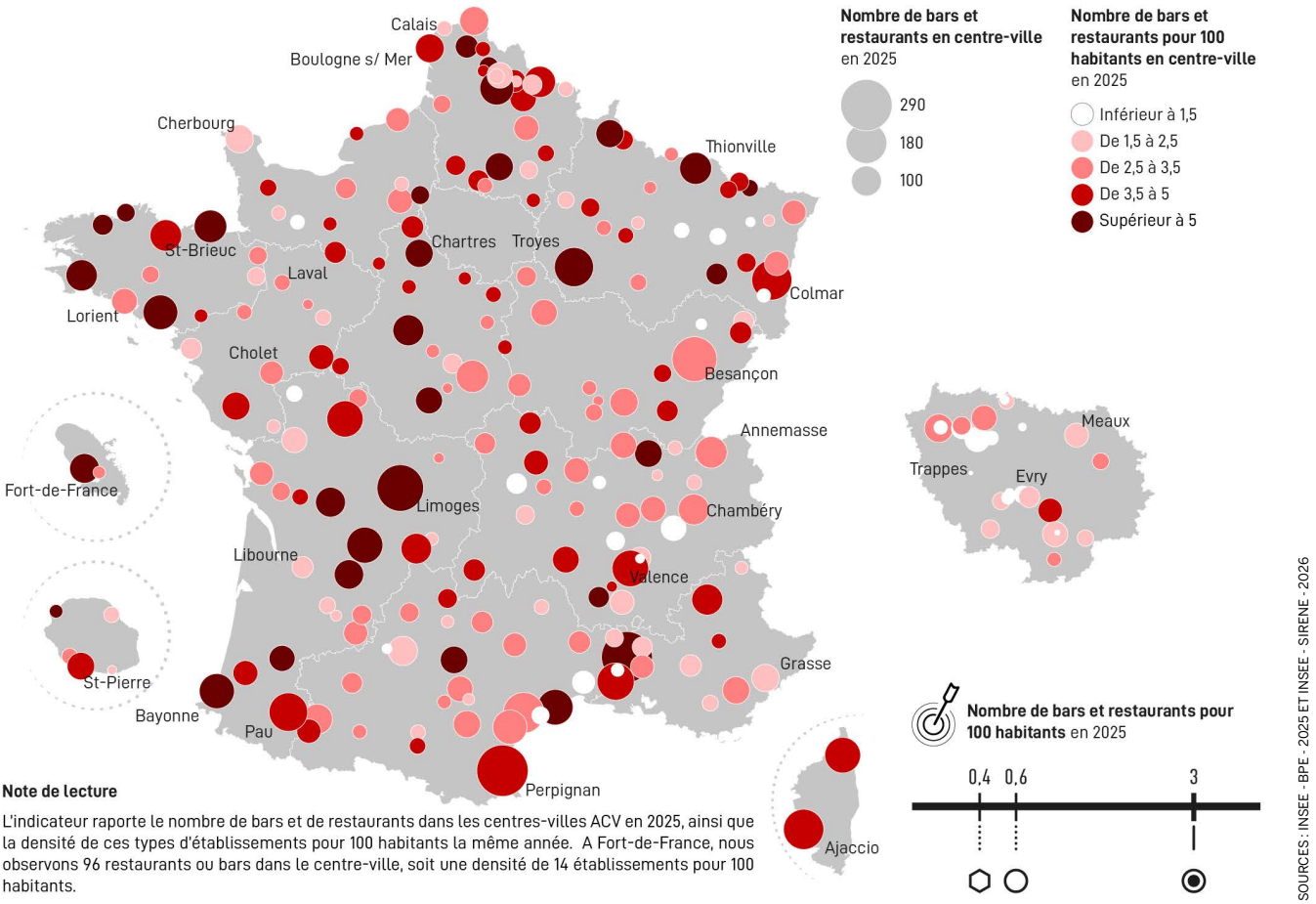
SOURCES : INSEE - BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2024



Place Saint-Didier à Avignon

© AURAV

Restaurants et cafés : composantes importantes de la vitalité des centres-villes



Note de lecture

L'indicateur raporte le nombre de bars et de restaurants dans les centres-villes ACV en 2025, ainsi que la densité de ces types d'établissements pour 100 habitants la même année. A Fort-de-France, nous observons 96 restaurants ou bars dans le centre-ville, soit une densité de 14 établissements pour 100 habitants.

SOURCES : INSEE - BPE - 2025 ET INSEE - SIRENE - 2026

● Des centres mieux dotés que le reste du territoire

La présence de cafés, bars et restaurants dans les centres-villes peut générer des conflits d'usage et de voisinage, notamment en raison du bruit, des flux nocturnes de l'occupation de l'espace public mais elle constitue un facteur important d'animation et de sociabilité : ces établissements créent des lieux de rencontre, prolongent la fréquentation du centre-ville au-delà des horaires commerciaux et favorisent les interactions sociales. En 2025, la densité de l'ensemble des centres-villes est de 3 cafés, bars et restaurants pour 100 habitants, contre 0,6 sur l'ensemble des communes du panel et 0,4 pour la France. Cet écart confirme la place spécifique des centres dans l'accueil de la restauration et des débits de boissons au sein des communes et du territoire.

● Une capitale qui aspire la restauration et des débits de boissons

Quand nous regardons centre par centre, on note que les communes côtières (Bretagne, Corse, Sud-Ouest) ou frontalières (Hauts-de-France et Grand Est) sont parmi les mieux dotées par rapport au nombre d'habitants. À l'inverse, les densités les plus faibles observées se concentrent en Île-de-France : Trappes (0,06), Gonesse (0,24), Persan (0,25), Saint-Michel-sur-Orge (0,33), Avon (0,46) et Brétigny-sur-Orge (0,47). Dans ces communes, l'offre est très réduite au regard de la population du centre-ville (3 établissements pour 5 060 habitants à Trappes), la proximité de Paris, riche en lieux de convivialité, jouant un rôle de frein au développement d'équipements locaux. Hors Île-de-France, les centres-villes sous le seuil de 1,5 établissement pour 100 habitants se trouvent surtout en Auvergne-Rhône-Alpes (Bourg-de-Péage, Tarare, Voiron, Annonay), en Grand Est (Sarrebourg, Toul, Lunéville) et en Occitanie (Lunel, Agde). Il s'agit presque toujours de communes qui ne sont pas des préfectures. Vesoul y fait exception.

● Un plus large choix pour les communes importantes sur leur territoire

Le statut administratif joue un rôle dans la densité de cafés, bars et restaurants dans les centres-villes. Dans les préfectures, la médiane atteint 4 établissements pour 100 habitants, contre 3 dans les sous-préfectures et 2 dans les autres communes. Les préfectures offrent ainsi un choix plus large dû à leur plus grande importance sur le territoire.

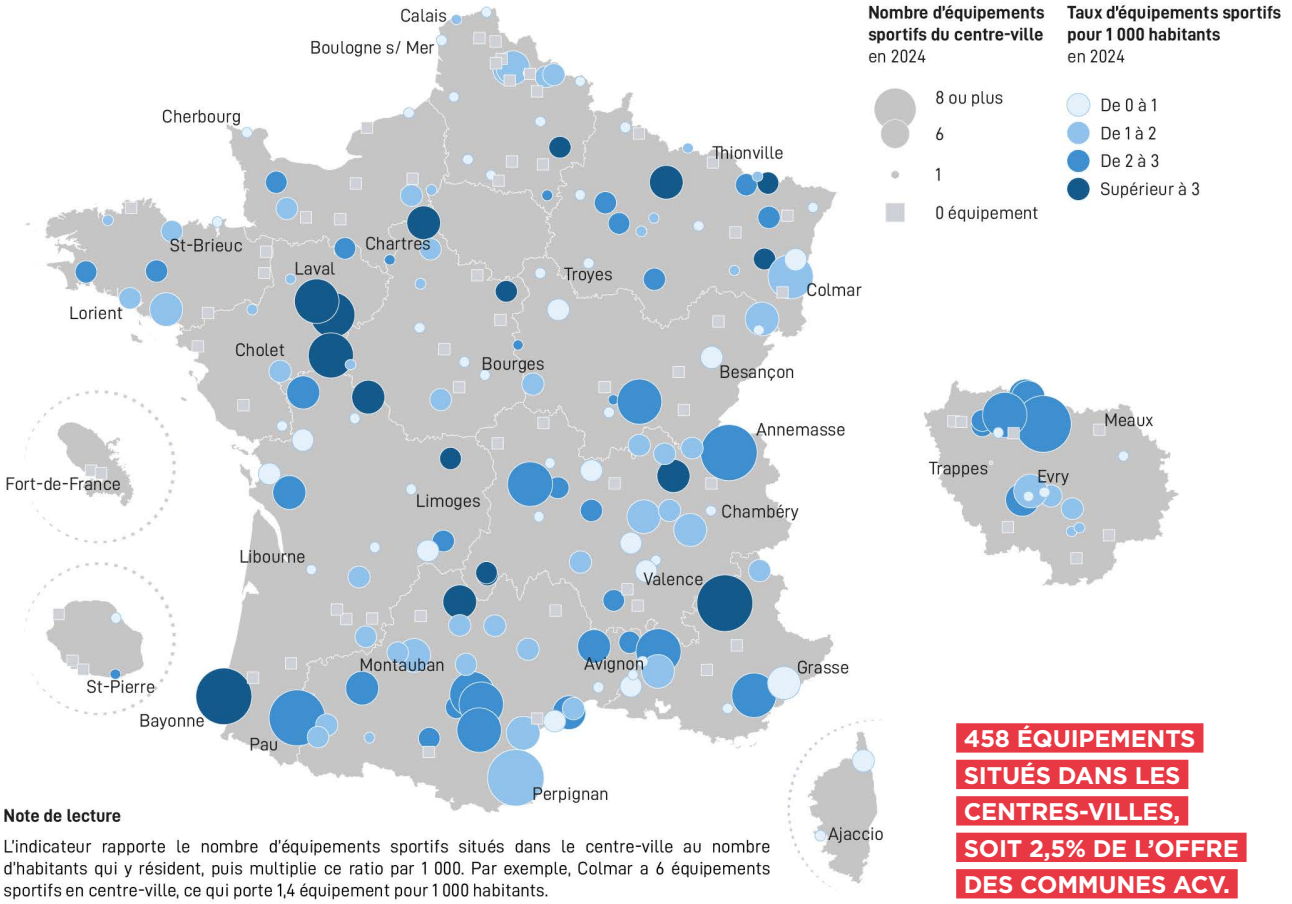
PAR HABITANT, L'OFFRE EST 6 FOIS PLUS ÉLEVÉE EN CENTRE-VILLE.

CE QUI EST OBSERVÉ

Nombre de bars et restaurants pour 100 habitants en centre-ville en 2025.
Les restaurants proviennent de la BPE 2025 (code A504) et les débits de boissons de Sirene 2026 (code 56.30Z), car la BPE ne recense pas les bars et cafés. À l'échelle nationale, on compte 232 000 restaurants BPE pour 42 000 débits de boissons Sirene. Dans les centres-villes observés, la proportion est proche : 10 000 restaurants pour 2 700 débits de boissons. La BPE reflète plus fidèlement les points de vente en activité, alors que Sirene tend à surestimer les bars et cafés, mais ce biais n'affecte que faiblement les résultats.

SOURCES : INSEE - BPE - 2025 ET INSEE - SIRENE - 2026

Une offre sportive et de loisirs peu présente en centre-ville, mais adaptée aux contraintes du tissu urbain



Note de lecture

L'indicateur rapporte le nombre d'équipements sportifs situés dans le centre-ville au nombre d'habitants qui y résident, puis multiplie ce ratio par 1 000. Par exemple, Colmar a 6 équipements sportifs en centre-ville, ce qui porte 1,4 équipement pour 1 000 habitants.

458 ÉQUIPEMENTS SITUÉS DANS LES CENTRES-VILLES, SOIT 2,5% DE L'OFFRE DES COMMUNES ACV.

SOURCES : INSEE - BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2024

Se divertir en centre-ville, c'est aussi accéder à une offre sportive et de loisirs de proximité. Cette offre, du boulodrome à la salle multisports, de la salle de remise en forme aux équipements de plein air, mêle structures sous maîtrise d'ouvrage publique et petits locaux exploités par des entreprises privées. Certaines pratiques s'insèrent dans le tissu urbain dense, d'autres nécessitent des emprises foncières importantes, incompatibles avec les cœurs de ville.

● Une offre minoritaire mais proportionnellement concentrée

Les 235 communes Action Cœur de Ville totalisent 18 215 équipements sportifs et de loisirs, dont seulement 458, soit 2,5%, sont localisés en centre-ville. Rapporté à la population, le taux d'équipements atteint 1,1 pour 1 000 habitants, contre 2,8 hors centre-ville ; soit 2,6 fois moins dense. 67 centres-villes (29% du panel) ne disposent d'aucun équipement sportif ou de loisirs, et 42% n'en comptent que 1 ou 2. Seuls 18 centres-villes comptent 6 équipements ou plus, signe du caractère ponctuel des centralités fortement dotées.

Ces dernières présentent généralement une diversité de l'offre, avec en moyenne 7 types d'activités différentes pour 10 équipements. Deux exceptions notables : Perpignan, où 6 équipements sur 10 sont des salles de remise en forme (la part la plus élevée du panel), et Annemasse, où 89% de l'offre se compose de départs de randonnée et de parcours de course d'orientation, soit 8 départs recensés en centre-ville, également un record sur l'ensemble des communes ACV.

● Une offre adaptée au tissu urbain avec présence de salles sportives

Dans les centres-villes, l'offre repose davantage sur des équipements compatibles avec le tissu urbain constitué : salles spécialisées (16%), notamment de danse, et salles de remise en forme type musculation, fitness ou yoga (16%) prennent des proportions relatives plus importantes qu'en dehors du centre-ville. Plateaux sportifs (16%, city-stades, terrains de basket ou de handball) et salles multisports ou gymnases (10%) sont également présents et majoritairement associés à la présence d'un équipement scolaire en centre-ville.

● Un profil géographique marqué par la taille et le statut

Les communes les mieux dotées sont plus grandes que la moyenne ACV et, dans 83% des cas, préfectorales. Celles qui comptent 9 équipements ou plus (Perpignan, Bayonne, Pau, Annemasse...) appartiennent toutes à de grandes aires urbaines, sauf Gap (16 équipements sur 10 sites sportifs). À l'opposé, 73% des communes sans équipement sportif en centre-ville sont des centres urbains intermédiaires, dont la périphérie concentre l'offre structurante.

CE QUI EST OBSERVÉ

Le **Nombre d'équipements sportifs pour 1000 habitants en centre-ville et hors centre-ville** correspond au nombre d'équipements sportifs et de loisirs dans les communes ACV, à partir des sous-domaines F1 et F2 de la BPE : équipements sportifs, équipements de loisirs, équipements de plein air, salles de pratique, gymnases, terrains de jeux, équipements nautiques, boucles de randonnée et sites de sports de nature. Le taux d'équipement rapporte le nombre d'équipements à la population du centre-ville ou du reste de la commune.

SOURCES : INSEE - BASE PERMANENTE DES ÉQUIPEMENTS - 2024

Liste des indicateurs mobilisés

Indicateur	Sources	Millésime
Être		
Taux d'évolution du nombre d'habitants entre 2017 et 2021	Insee - Filosofi 200	2017 et 2021
Indice de vieillesse en centre-ville en 2021	Insee - Filosofi 200	2021
Évolution en point de l'indice de vieillesse en centre-ville entre 2017 et 2021	Insee - Filosofi 200	2017 et 2021
Part des ménages sous le seuil de pauvreté en centre-ville en 2021	Insee - Filosofi 200	2021
Évolution du nombre d'écoles primaires, de classes et d'écoliers en centre-ville entre 2014 et 2024	DEPP - Effectifs d'élèves par école et DEPP - Géolocalisation des établissements	2024
Se loger		
Répartition des logements selon leur typologie (T1 à T5+) dans les centres-villes et hors centres-villes en 2024	Cerema - Fichiers fonciers	2024
Prix médian des T3 et plus en centre-ville en 2025	DGFIP - DVF	2025
Part des logements par tranche d'années de construction en centres-villes et hors centres-villes en 2021 et 2024	Cerema - Fichiers fonciers et Insee - Filosofi 200	2021 et 2024
Prix médian des appartements en centre-ville et hors centre-ville en 2025	DGFIP - DVF	2025
Typologie du marché immobilier des centres-villes en 2025	DGFIP - DVF	2025
Rotation du parc résidentiel en centre-ville entre 2021 et 2025	DGFIP - DVF	2021 et 2025
Indice de survacance du centre-ville en 2024	Cerema - Fichiers fonciers	2024
S'approvisionner, travailler		
Évolution des catégories de commerces et services commerciaux en centres-villes et hors centres-villes entre 2019 et 2024	Insee - BPE	2019 et 2024
Nombre de commerces et services commerciaux pour 100 habitants en centre-ville en 2025	Insee - BPE et Insee - Filosofi 200	2025
Évolution du nombre de commerces et services commerciaux en centre-ville entre 2019 et 2024	Insee - BPE	2019 et 2024
Nombre de commerces et services commerciaux du quotidien pour 100 habitants en centre-ville en 2025	Insee - BPE et Insee - Filosofi 200	2025
Écart entre la part des surfaces principales professionnelles en centre-ville et hors centre-ville en 2024	Cerema - Fichiers fonciers	2024

Indicateur	Sources	Millésime
Se déplacer		
Typologie de desserte de transports en commun en centres-villes en 2026	Insee - Filosofi 200, Cerema - Géofer et OSM	2026
Densité d'arrêts de bus et tram en centre-ville et hors centre-ville en km² en 2026	OSM	2026
Présence d'une gare dans la commune et/ou à 500 m du centre-ville en 2026	Cerema - Géofer	2026
Part de la surface de l'infrastructure routière en centre-ville en 2026	IGN - BDTOPO	2026
Part de voirie carrossable et cyclable en centre-ville en 2026	Géovélo, OSM et OCSGE	2026
Prendre soin		
Offre de lits pour 100 personnes de 80 ans et plus dans les communes ACV	Insee - Filosofi 200 et MSS - Finess	2026
Accessibilité des établissements de résidences pour personnes âgées au centre-ville	MSS - Finess	2026
Nombre d'équipements de santé de proximité pour 1000 habitants en centre-ville en 2024	Insee - BPE	2024
Évolution du nombre d'établissements de santé de proximité en centre-ville et hors centre-ville entre 2019 et 2024	Insee - BPE	2019 et 2024
Écart à la moyenne nationale et au bassin de vie de l'Accessibilité Potentielle Localisée aux médecins généralistes dans les communes ACV en 2023	Drees - APL 2023	2023
Part de la surface du centre-ville où il y a suffisamment d'espace naturels environnant pour la présence de fonctions écologiques entre 2021 et 2023	IGN - COSIA et MNHN, CNRS, OFB et IRD - CARHAB	2021 à 2023
Aménagements considérés comme influençant le plus l'indice d'intégrité de la biodiversité en centre-ville entre 2021 et 2023	IGN - COSIA et MNHN, CNRS, OFB et IRD - CARHAB	2021 à 2023
Indice de chaleur LCZ normalisé (IHLCZ) en centre-ville en 2026	Cerema - LCZ normalisée	2026
Se divertir		
Taux d'équipements culturels pour 1000 habitants en centre-ville en 2024	Insee - BPE et Insee - Filosofi 200	2024
Taux de bars et restaurants pour 100 habitants en centre-ville en 2025	Insee - BPE et Insee - Filosofi 200	2025
Taux d'équipements sportifs pour 1000 habitants en centre-ville en 2024	Insee - BPE et Insee - Filosofi 200	2024

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais, Déléguée Générale de la Fnau

PILOTAGE DE LA DÉMARCHE ET DE L'ÉDITION : Karine Hurel (Fnau) , Marie Aboulker et Guillemette Pincent (Banque des territoires), Sébastien Grandjean (audat.var), Eugénie Ruckebusch (audp St-Omer), Ludovic Verre (Aupa)

CARTOGRAPHIE, TRAITEMENTS DE DONNÉES ET COORDINATION ÉDITORIALE : Baptiste Guibert, Salomé Greffier et Diego Posado-Bañuls (Fnau)

GRAPHISME : Héloïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, octobre 2026 – **ISSN :** 1295 - 5760

Document téléchargeable sur www.fnau.org

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

22, RUE JOUBERT – 75009 PARIS – FRANCE
01 45 49 32 50 – FNAU@ FNAU.ORG – WWW.FNAU.ORG