



6 juin 2019

Le centre historique de Laon

Objectiver la trajectoire du quartier pour
éclairer les devenirs possibles



Contexte de la démarche

La **DDT de l'Aisne** a souhaité dès 2017 engager une réflexion en vue d'objectiver la situation du centre historique de Laon

Un intérêt du **PUCA** pour un travail comparatif de plusieurs villes moyennes



Double objectif

Contribuer à la réflexion de la ville de Laon pour l'élaboration de sa stratégie de revitalisation

Contribuer à la connaissance des dynamiques de villes moyennes bénéficiant d'un centre historique à secteur sauvegardé

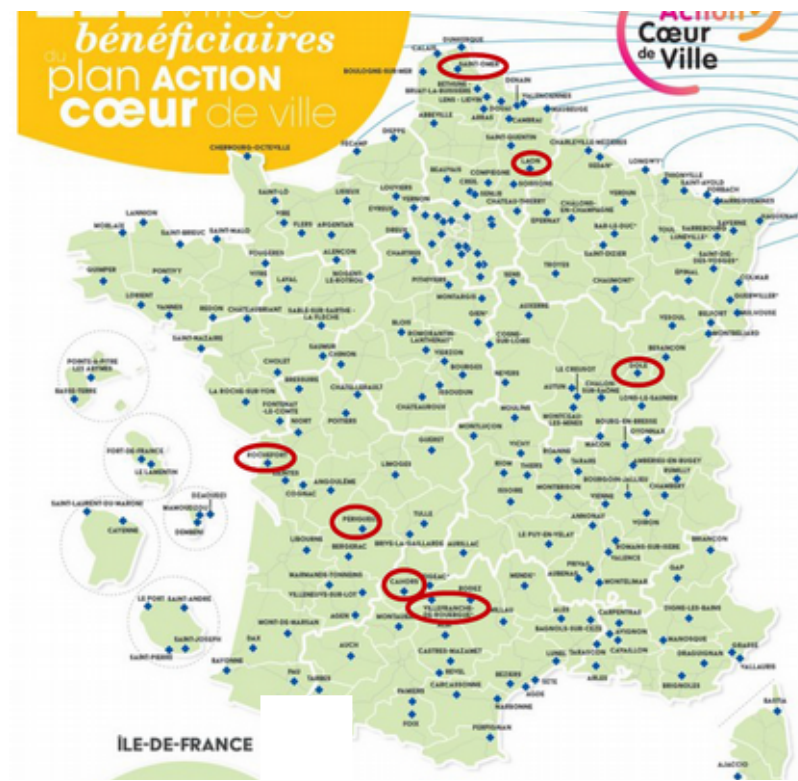


Une approche statistique multi-thématique et doublement comparative complétée par des entretiens d'acteurs

Une approche statistique

- sur une variété de thématiques (démographie, socioéconomie, habitat, marchés, services, commerces...)
- étudiant chaque fois que possible la trajectoire sur plusieurs années
- doublement comparative : centres anciens entre eux, et situation des centres au regard du reste de la ville

Complétée par une enquête de terrain pour nuancer les constats et les mettre en perspective



Choisir des villes de comparaison

Critères de **comparabilité avec Laon** (patrimoine historique, préfecture ou sous-préfecture, pas d'influence métropolitaine...)

Une **diversité de trajectoires**

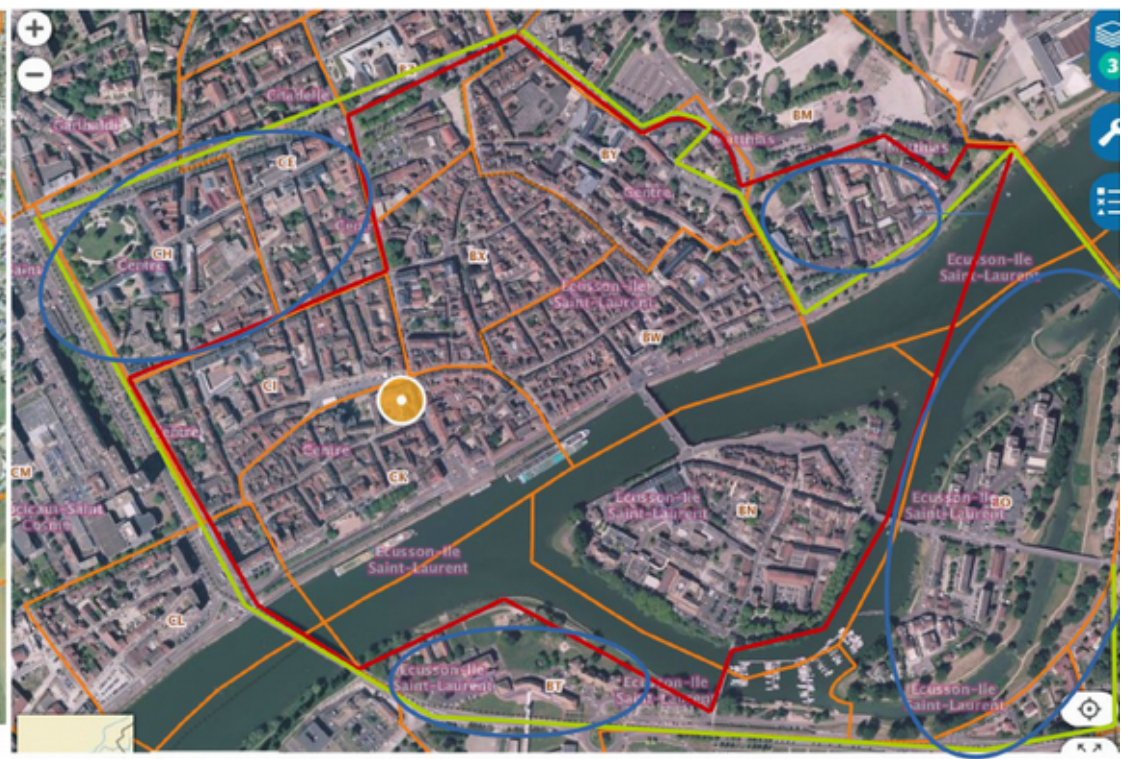
Des zonages qui rendent possibles l'agrégation de données à l'échelle du centre ancien



- Iris Plateau
- Périmètre de sections cadastrales
- Périmètre de sauvegarde

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

Source : geoportail



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

Exemple de Chalons-sur-Saône



Déclin démographique ?

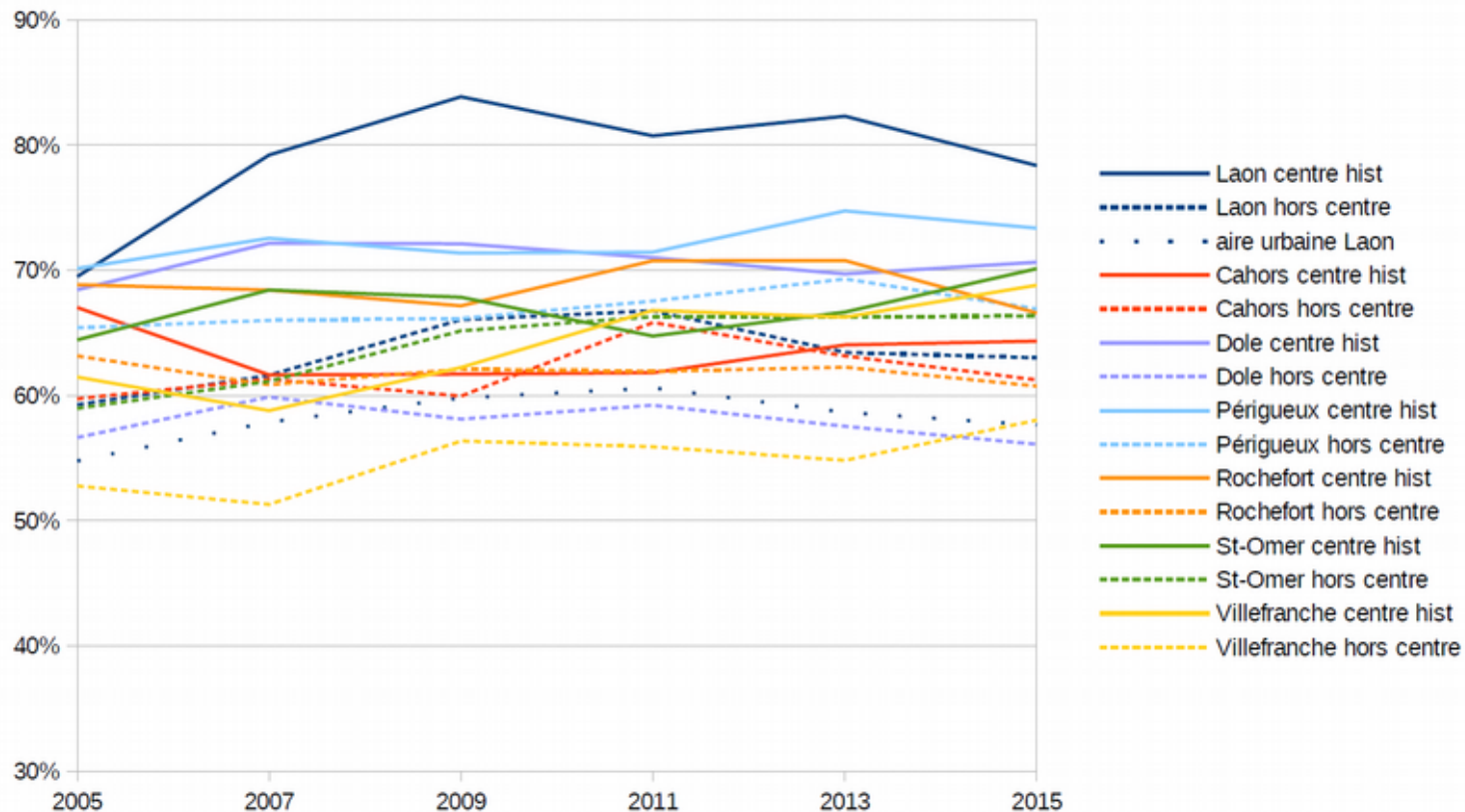
Une perte de population plus importante dans le centre historique

Une rotation particulièrement forte dans le parc locatif privé

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

Evolution de la population entre 2006 et 2014

Source : INSEE - Recensement



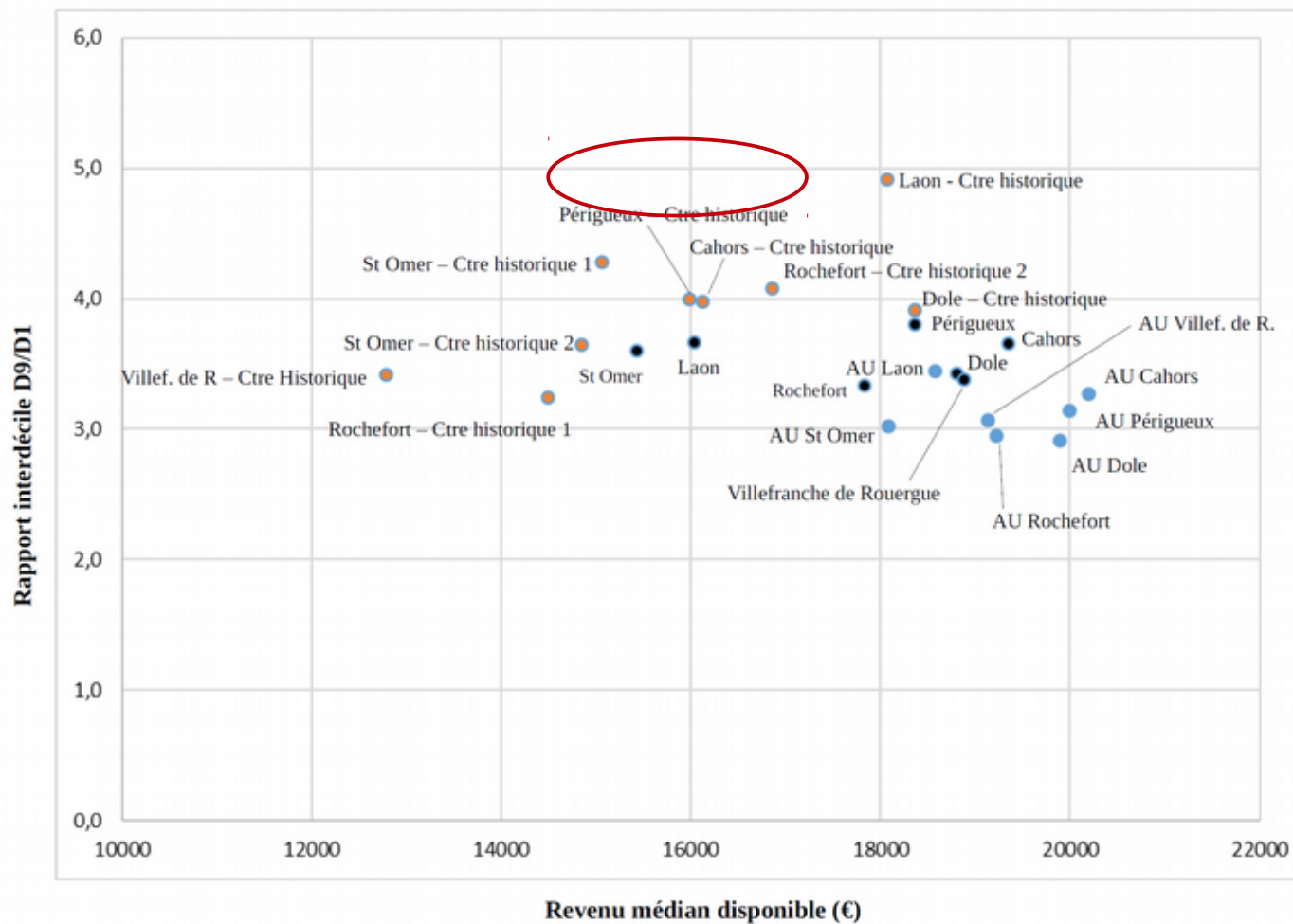
Part des emménagés depuis 2 ans ou moins dans le parc locatif privé

Source : CGDD/SDES - Filocom

Quartier pauvre ? En voie de paupérisation ?

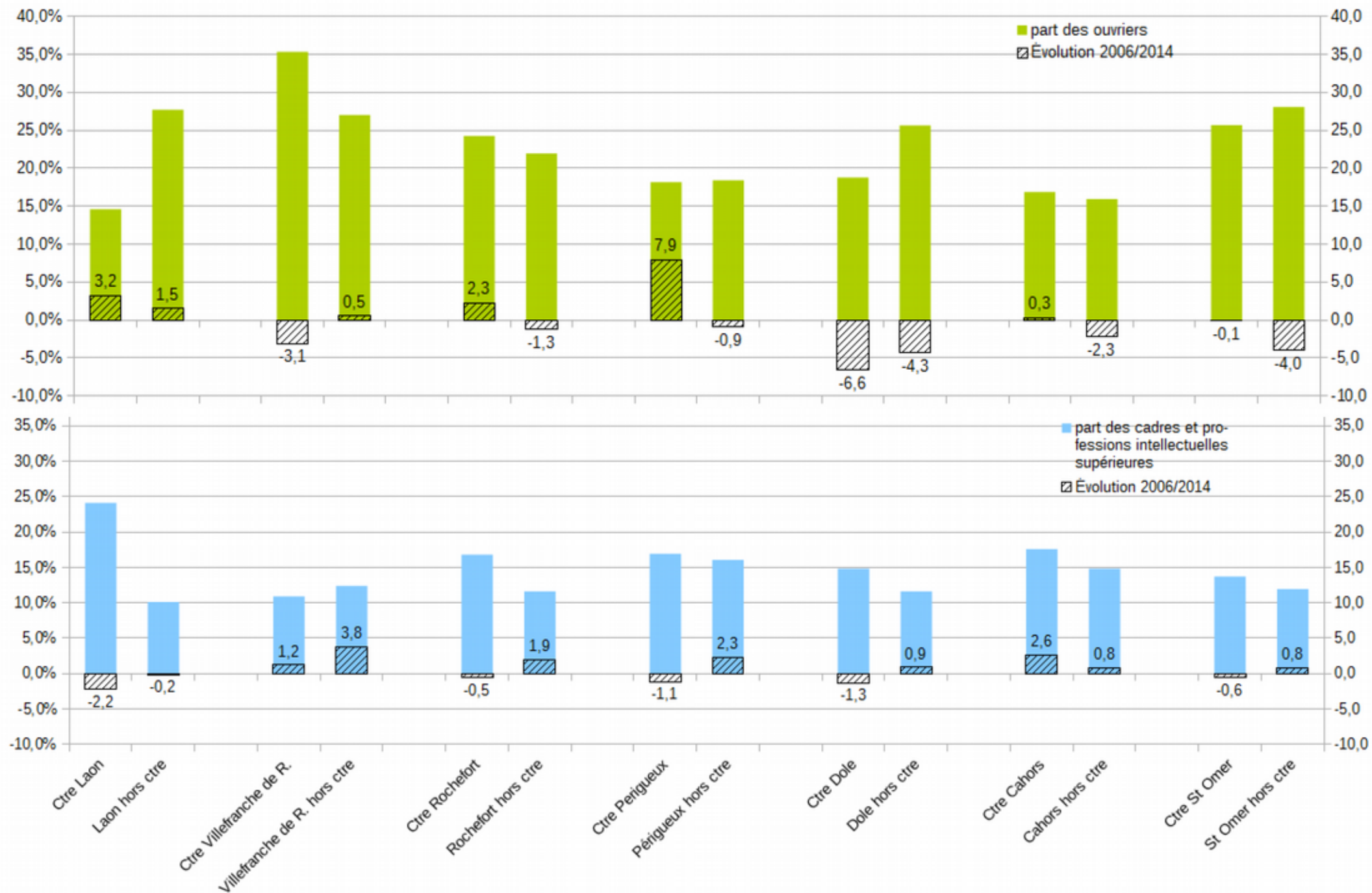
Un revenu médian disponible supérieur à celui du reste de la ville et un rapport interdécile très élevé

Un taux de chômage un peu plus faible qu'en ville basse mais en forte hausse



Revenu et inégalités

Source : INSEE - Filosofi

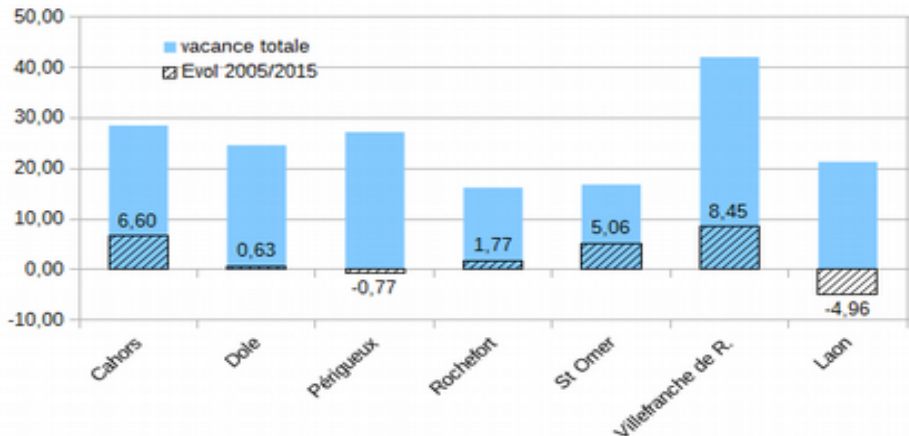


Part en 2014 des PCS cadres et ouvriers et évolution entre 2006 et 2014

Source : INSEE - Recensement

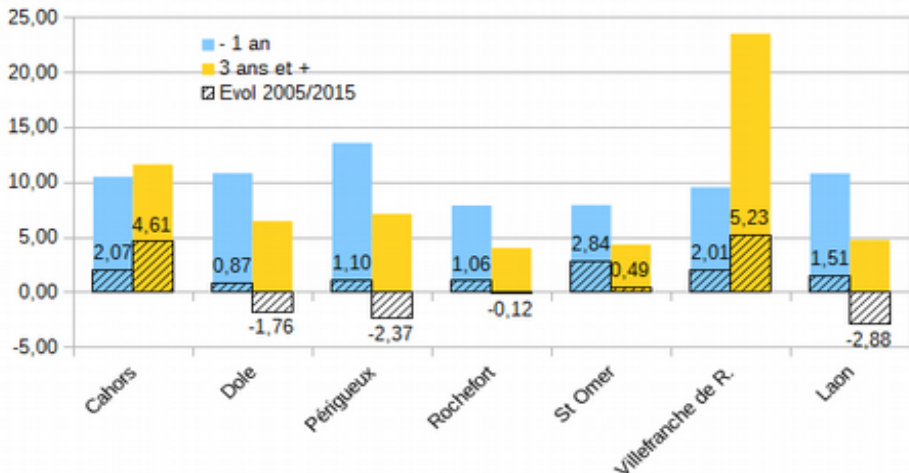
Vacance du parc de logement : forte ? En hausse?

Une vacance plus importante dans la ville haute que dans la ville basse
 Vacance en diminution (remise sur le marché de logements locatifs)
 Une vacance de longue durée limitée et en baisse



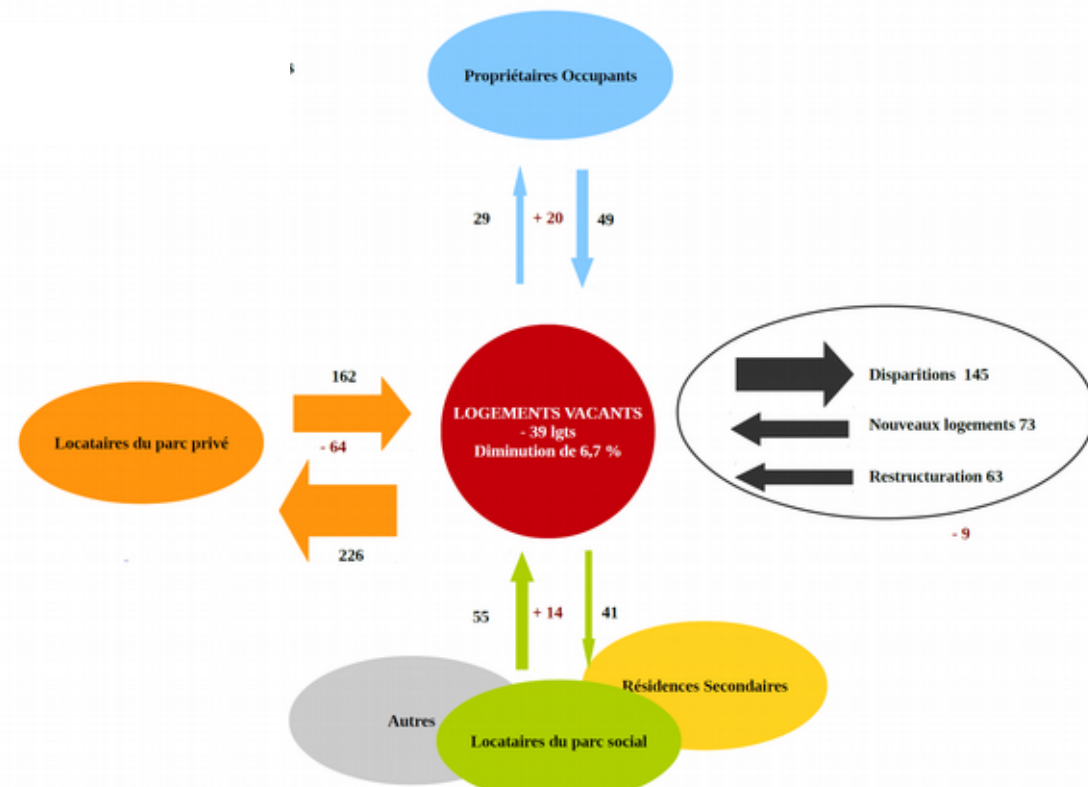
Taux de vacance en 2015 dans les centres historiques et évolution depuis 2005

Source : CGDD/SDES d'après DGFIPI - Filocom



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

Source : CGDD/SDES d'après DGFIPI - Filocom



Évolution du parc des logements vacants entre 2005 et 2015

Source : CGDD/SDES d'après DGFIPI - Filocom

Le marché immobilier : déprimé ? dévalorisé ?

Une activité plus importante en ville haute qu'en ville basse pour le collectif (particularité de Laon)

Pas de décrochage (prix) en ville haute par rapport à la ville basse (particularité de Laon)

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

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

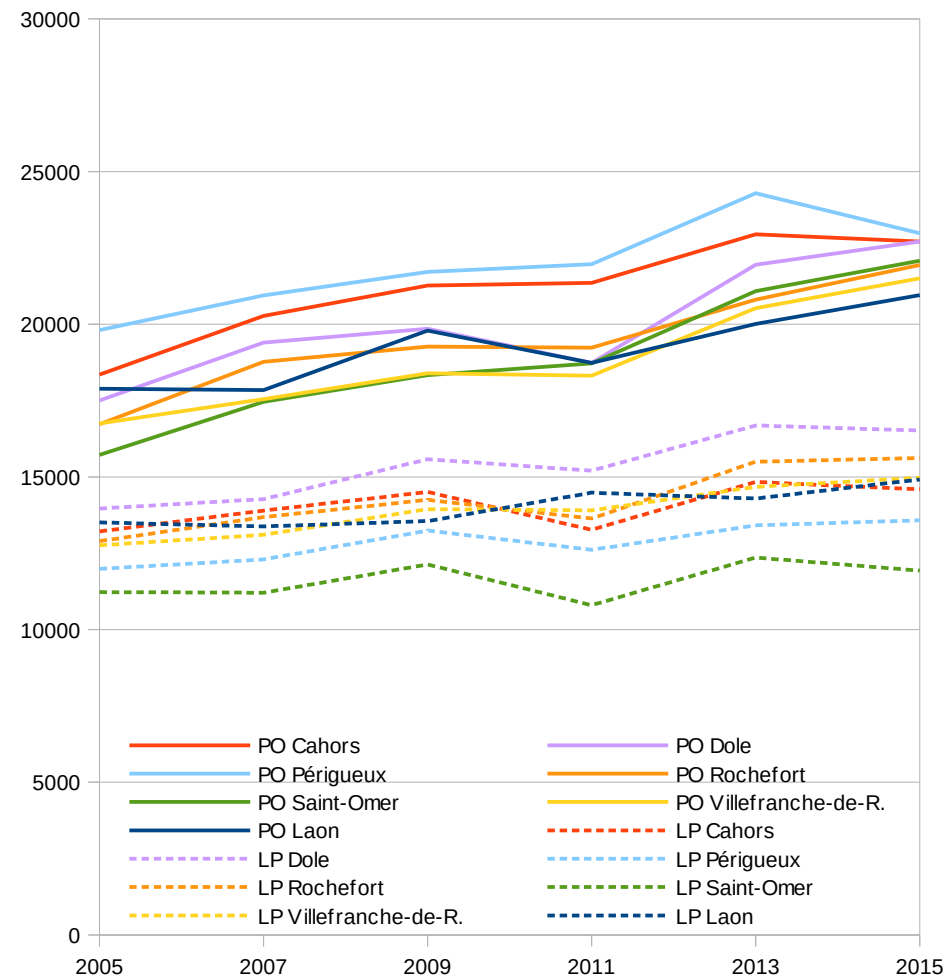
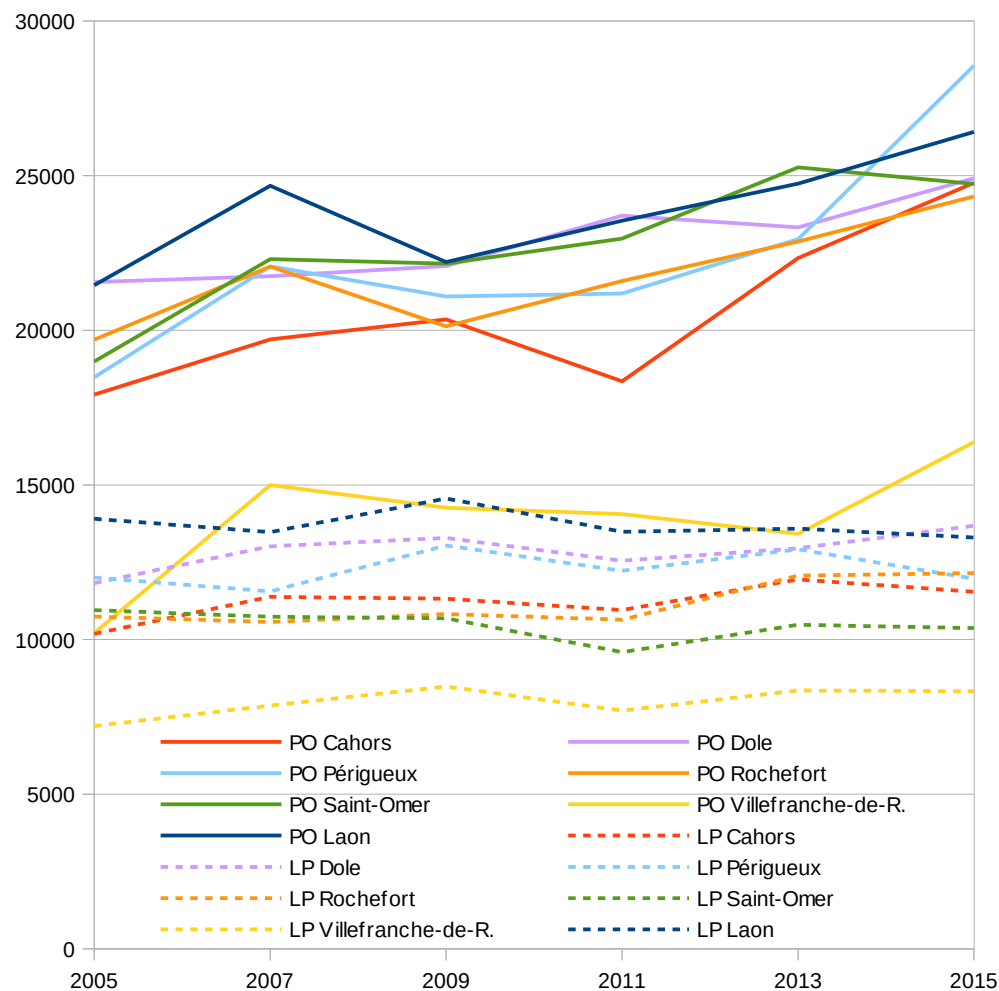
Source : DV3F et Fichiers fonciers – MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema

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

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

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

Les propriétaires occupants emménagés récents ont des revenus plus élevés que ceux de la ville basse ce qui n'est pas le cas pour les locataires du parc privé



Revenu médian (euros constants 2015) des emménagés dans le centre historique depuis 2 ans ou moins

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

Revenu médian (euros constants 2015) des emménagés hors centre historique depuis 2 ans ou moins

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

Densité de commerces et services : faible ?

Une densité commerciale de la ville haute particulièrement faible

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

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

Une densité de services particulièrement faible quel que soit le niveau de gamme

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

Densité de services dans les centres historiques selon le niveau de gamme
Source : INSEE – Recensement

Quelques enseignements, limites et prolongements

Enseignements

Une variété de trajectoires en dépit d'incontestables invariants

Une remise en cause de certains ressentis d'acteurs

Un centre historique qui apparaît contrasté selon secteurs, ce qui incite à une analyse à une échelle plus fine encore

Limites

Des angles morts (vacance commerciale, loyers, mobilité, stationnement...) et des données qui ne fournissent pas toujours assez d'antériorité et/ou de précision géographique

Une enquête de terrain limitée à Laon

Prolongements possibles

Une démarche à dominante sociologique afin d'éclairer les stratégies résidentielles et patrimoniales dans le centre historique

Des idées pour une évaluation des programmes nationaux territorialisés



Merci de votre attention

Vacance de logement

- logement vacant à 2 ans
- logement vacant à 5 ans

0 750 m



Sources : Fichiers fonciers 2017
BD Ortho IGN 2013
Cartographie : Cerema Nord Picardie
/ DATHa / SFEG / Ségolène Goubet
Octobre 2018

