



Core di città

# Redynamisation du commerce de centre-ville

-----

*Premiers résultats  
de l'Observatoire du Commerce  
& Plan d'action*

La ville de Bastia, comme de nombreuses autres villes en France, est confrontée à des difficultés croissantes pour maintenir la vitalité de son centre-ville et l'activité des commerces de proximité.

**Au-delà des crises successives ayant fragilisé le pouvoir d'achat des ménages, le commerce de centre-ville est fortement concurrencé par le développement de nouveaux modes de consommation avec, entre autres :**

**\_L'émergence des plateformes d'achat en ligne** et la livraison à domicile, qui conduit à une diminution de la fréquentation des commerces de proximité.



**\_Le développement conséquent de l'offre commerciale en périphérie urbaine** qui offre une grande variété de produits et de services à prix compétitifs, attirent de nouveaux consommateurs à l'extérieur du centre-ville.



**\_L'inflation des prix du foncier et des loyers commerciaux sont également des freins importants** à l'implantation de nouveaux commerces et au maintien des activités dans le centre.



**\_La recherche constante** du meilleur prix, d'une offre adaptée, du service client et de l'optimisation du temps consacré au shopping.

**\_L'évolution des tendances et des critères de consommation,** des attentes et des exigences de la clientèle, plaçant les centres-villes non plus comme une destination shopping mais comme une destination plaisir et loisir.

La municipalité, consciente des problématiques rencontrées et des défis à relever, souhaite **développer sa politique de soutien en direction des petits commerces** et se mobilise pour renforcer l'attractivité de son centre-ville.

Elle propose aujourd'hui **un Plan d'action, basé sur les résultats obtenus par son Observatoire du Commerce**, un nouvel outil qui permet d'étudier les mutations du cœur de ville et d'obtenir une analyse affinée de ses besoins.

# L'OB-SERVA-TOIRE

## DU COMMERCE DE LA VILLE DE BASTIA

### UN OUTIL DE PILOTAGE STRATÉGIQUE ET D'AIDE À LA DÉCISION

L'Observatoire du Commerce est un outil de veille et d'acquisition de données pour mieux comprendre le fonctionnement des dynamiques économiques du centre-ville.



En 2023, les **36 rues et artères** principales de Bastia ont fait l'objet d'un recensement des activités commerciales, artisanales et de services localisées en pieds d'immeuble. Cette photographie détaillée de ce qui compose notre ville est **une mine d'informations**, dont l'analyse doit guider les orientations de développement du micro-territoire.

Régulièrement mise à jour, **la base de données de l'Observatoire** va permettre la mise en place d'actions concrètes et adaptées pour répondre aux défis futurs lancés par les nouveaux modes de vie et de consommation.

**Découvrez les premiers résultats au dos de ce document !**



### Analyser le marché immobilier commercial et ses aspects fonciers

*Réguler les prix du marché, c'est stimuler de nouvelles implantations*

Le parc immobilier commercial de notre ville est étudié : l'**Observatoire du Commerce** permet d'avoir une vue d'ensemble des mouvements fonciers et des évolutions commerciales.

Par ailleurs, les valeurs des murs et des baux commerciaux sont analysées pour mieux accompagner les propriétaires privés en situation de blocage. **Cela permet une lutte active contre les locaux vacants, désormais mieux identifiés, dont les causes sont traitées et pour lesquels des solutions sont proposées !**

### 4 actions et dispositifs réglementaires forts

*Une réglementation juste et équitable pour tous*

\_Les commerçants et artisans seront dotés d'une **boîte à outils réglementaire facilitant toutes leurs démarches**, évitant qu'ils ne se retrouvent dans des situations complexes ou que des dérives apparaissent.

\_**Droit de préemption sur les baux commerciaux** permettant de sauvegarder le développement commercial et artisanal et éviter le développement d'activités peu stratégiques ou à saturation.

\_**Taxe sur les friches commerciales** pour lutter contre la vacance des locaux.

\_**Création d'une « structure foncière de redynamisation commerciale et territoriale »** permettant d'acquérir des murs commerciaux, de fluidifier, d'accompagner et de réguler toutes les opérations immobilières avec comme objectif la revitalisation de notre territoire.

## Premiers chiffres

du plan d'action engagé

**30 propriétaires possédant un local vacant** sur le poumon commercial contactés par la Ville.

**47 commerces en activité** présentant des signes de fragilité ou ayant des propriétaires en fin de carrière contactés.

En janvier 2024, **30 porteurs de projet** sont suivis par le développeur économique et commercial de l'Action Cœur de ville.

**6 porteurs de projet** ont été installés depuis juin 2023.



La Ville de Bastia a débuté la mise en oeuvre d'un **Plan d'action** permettant de soutenir le marché immobilier commercial, de lutter contre la vacance des locaux et d'accompagner les propriétaires et les porteurs de projets vers un **objectif commun** : la **redynamisation et l'attractivité de notre centre-ville !**

### Stimuler la dynamique commerciale et accompagner les acteurs

*Replacer l'activité commerciale et la vie au coeur des quartiers*

Au-delà de l'aspect immobilier, travailler main dans la main avec l'ensemble des acteurs du centre-ville vers un projet commun et collaboratif :

\_**Accompagnement à la création d'actions et d'animations commerciales** sur l'ensemble des 36 rues et quartiers.

\_**Travail étroit** avec l'Union des Commerçants de Bastia, la Fédération des Unions de Commerçants du Grand-Bastia, la Communauté d'Agglomération de Bastia, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corse et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'ensemble des acteurs du territoire.

\_**Implantation d'activités identifiées comme nécessaires, recherche de concepts et de grandes enseignes nationales** en adéquation avec les besoins du territoire.

\_Développement du cœur de ville en **complémentarité** de l'offre commerciale des Quartiers Sud et du Grand Bastia.

\_**Accompagnement à l'installation de porteurs de projets** désireux de s'implanter en coeur de ville.

\_Promotion de Bastia à travers un **grand évènement autour de l'Action Cœur de Ville** et valorisation de la démarche expérimentale menée.

### U nostru mercatu !

Pour toujours plus stimuler l'attractivité du centre-ville et créer des rendez-vous de qualité pour les Bastiais.e.s, **l'offre et le format actuels du marché alimentaire seront repensés**, renforcés et valoriseront la production locale, les savoirs-faire et les circuits-courts.



Étude de cas

## BOULEVARD AUGUSTE GAUDIN



Depuis 2021, le boulevard Gaudin a vu **10 nouvelles activités** (architecture, culture, communication, art, santé, ...) **s'installer**, entraînant une **baisse considérable de la vacance commerciale** dans cette zone dévitalisée.

Les locaux de **la boutique solidaire Croix-Rouge ont été rénovés**. Les équipes ont été réinstallées dans un équipement moderne, confortable et permettant d'élargir l'activité à une clientèle mixte et d'ancrer la seconde main dans les habitudes des Bastiais.e.s.

Un local appartenant à la Ville, se situant au numéro 1, a également été **entièrement rénové pour être attribué dans le cadre d'un appel à projet** orienté sur des activités nécessaires à l'attractivité de quartier. Actuellement, les équipes de la Ville travaillent **avec 3 nouveaux propriétaires** dont les biens sont encore vacants.

# LA PHOTOGRAPHIE DES ACTIVITÉS DU CENTRE-VILLE

JANVIER 2024

## Offre commerciale hyper centre

**36**  
rues & artères étudiées

**PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE**

- Boulevard Paoli
- Quartier Paoli
- Quartier Campinchi
- Quartier Napoléon
- Quartier Gaudin
- Boulevard Graziani
- Avenue Émile Sari
- Artères nord
- Vieux-Port
- Quartier piéton
- Allée des bars
- Quartier Citadelle



**972**  
locaux identifiés en pieds d'immeubles

soit la composition commerciale d'un centre-ville de **80 000** habitants

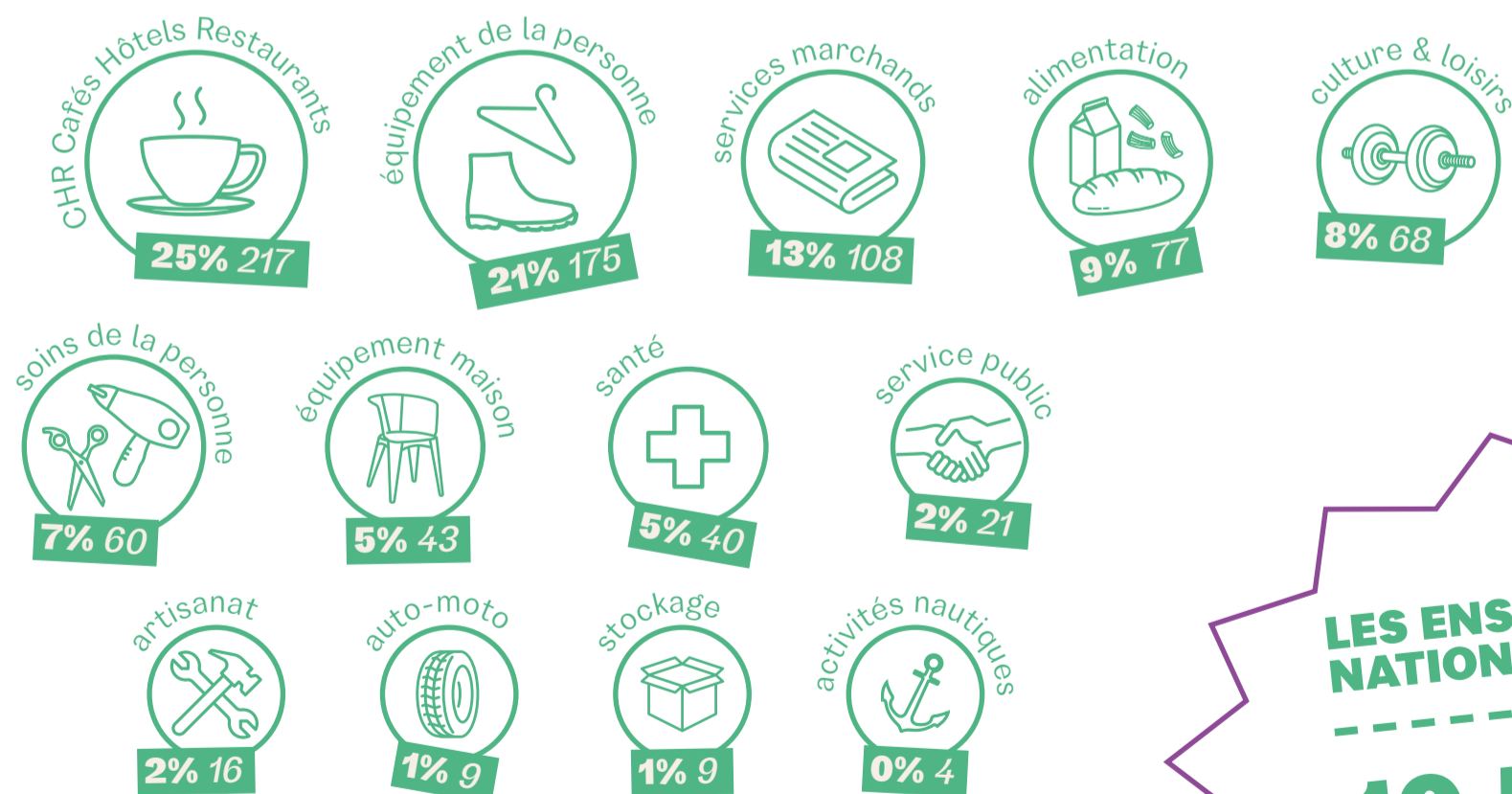
**847** commerces actifs

**125** cellules vacantes

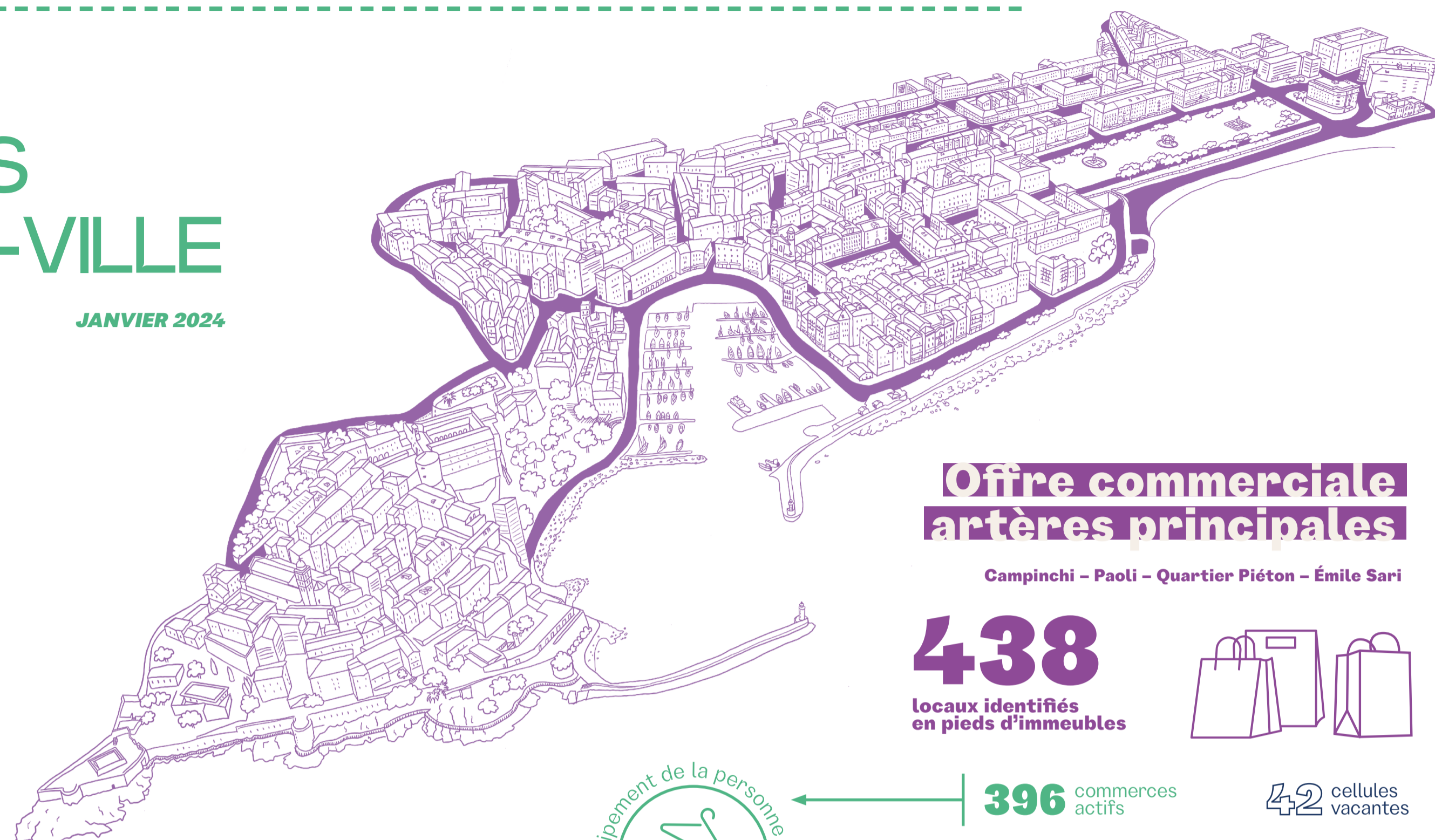


Moyenne nationale des locaux commerciaux vacants en centre-ville **14%**

## 13 typologies d'activités\*



\***CHR** = Cafés, Hôtels, Restaurants, Traiteurs, Crêperies, Restauration rapide, Discothèques / **Équipement de la personne** = Prêt-à-porter H/F/E, Accessoires de mode, Chaussures H/F/E, Bijouterie-Horlogerie, Lingerie / **Services marchands** = Tabacs, Banques, Assurances, Opérateurs télécom, Auto-écoles, Pressings, Agences diverses / **Alimentation** = Boulangeries, Pâtisseries, Salons de thé, Commerces spécialisés, Supermarchés / **Culture & loisirs marchands** = Galeries d'Arts, Salles de sport, Salles de jeux, Cinémas, Librairies-Papeteries, Boutiques de souvenirs, Jouets, Photographie, Impressions / **Soins de la personne** = Centres esthétiques, Parfumeries-cosmétiques, Salons de coiffure / **Équipement maison** = Décoration, Ameublement, Fleuriste, Petit bricolage / **Santé** = Pharmacie, Optique, Audition / **Service public** / **Artisanat** = Arts, Métiers manuels, Taxi, Agro-alimentaire / **Auto-Moto-Réparation** / **Stockage-Laboratoires** / **Activités nautiques**.



## Offre commerciale artères principales

Campinchi - Paoli - Quartier Piéton - Émile Sari

**438**  
locaux identifiés en pieds d'immeubles



soit la composition commerciale d'un centre-ville de **80 000** habitants

**396** commerces actifs

**42** cellules vacantes



Une vacance à la fois **structurelle** (des locaux vacants depuis au moins 1 an) et **conjoncturelle** (en vacance entre deux porteurs de projets).

Environ **25 000** habitants dans le périmètre Coeur de Ville  
Total des habitants : 49 376\*

\*Insee décembre 2023



Une **saturation évidente** sur les secteurs de l'équipement de la personne, des CHR et services marchands

L'offre existante répond-elle aux attentes de la clientèle actuelle ?

**60%** de l'offre commerciale représentés par seulement **3 secteurs !**

## La composition des artères principales en détails nombre de commerces par typologie

Boulevard Paoli	Rue César Campinchi	Rue Napoléon-Terrasses	Avenue Émile Sari
Alimentation 7	Alimentation 10	Alimentation 18	Alimentation 10
Équipement de la personne 69	Équipement de la personne 37	Équipement de la personne 17	Équipement de la personne 9
Équipement de la maison 4	Équipement de la maison 5	Équipement de la maison 4	Équipement de la maison 4
Soin de la personne 5	Soin de la personne 13	Soin de la personne 7	Soin de la personne 9
CHR - Cafés, Hôtels, Restaurants 11	CHR - Cafés, Hôtels, Restaurants 19	CHR - Cafés, Hôtels, Restaurants 13	CHR - Cafés, Hôtels, Restaurants 11
Services Marchands 16	Services Marchands 17	Services Marchands 5	Services Marchands 7
Santé 9	Santé 7	Santé 0	Santé 6
Auto / Moto / Réparation 0	Auto / Moto / Réparation 1	Auto / Moto / Réparation 0	Auto / Moto / Réparation 3
Stockage / Laboratoire 0	Stockage / Laboratoire 1	Stockage / Laboratoire 1	Stockage / Laboratoire 1
Service Public et non marchand 0	Service Public et non marchand 1	Service Public et non marchand 2	Service Public et non marchand 0
Artisanat 0	Artisanat 1	Artisanat 3	Artisanat 3
Activités Nautiques 0	Activités Nautiques 0	Activités Nautiques 0	Activités Nautiques 0
Culture et Loisirs Marchands 7	Culture et Loisirs Marchands 9	Culture et Loisirs Marchands 10	Culture et Loisirs Marchands 5
<b>Total commerces actifs 128</b>	<b>Total commerces actifs 120</b>	<b>Total commerces actifs 80</b>	<b>Total commerces actifs 68</b>
Total locaux vacants 19	Total locaux vacants 9	Total locaux vacants 2	Total locaux vacants 12
<b>Total des locaux identifiés 147</b>	<b>Total des locaux identifiés 129</b>	<b>Total des locaux identifiés 82</b>	<b>Total des locaux identifiés 80</b>

## LES ENSEIGNES NATIONALES (RETAILERS)

**10.5%** du total des commerces du centre-ville soit **89** établissements sur 847.

**31** Équipement de la personne  
**36** Services marchands  
**22** Alimentaire + Santé + Soins de la personne

# Bastia, territoire engagé dans le programme Action Cœur de Ville



## axes thématiques

Depuis 2018, la Ville de Bastia est engagée dans le programme national **Action Cœur de Ville**, dont l'ambition est la redynamisation des centres-villes par le biais de l'aménagement urbain, la valorisation du patrimoine et le développement économique et commercial. Ce dispositif de co-financements permet notamment de mener de nombreuses actions en faveur de l'attractivité de notre centre ancien.

**C'est dans ce cadre qu'est développé un Plan d'action pour la redynamisation du commerce du centre-ville ainsi qu'un Observatoire du commerce.**

*Plus d'infos sur le site [bastia.corsica](http://bastia.corsica)*

**Proposer une offre attractive de l'habitat en centre-ville.**

**Favoriser un développement économique et commercial équilibré.**

**Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.**

**Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.**

**Fournir l'accès aux équipements et services publics.**

**Reconnecter le cœur de ville bastiais à l'espace maritime.**