



LESTOUX & ASSOCIÉS

**PREPARER
AUJOURD'HUI
LES CŒURS
DE VILLES
DE DEMAIN**





CENTRES-BOURGS VS FLUX

13%

Taux de vacance du commerce de centre-ville ou centre bourg

20%

Taux de vacance moyen de l'habitat en cœur de ville / cœur de bourg

10 à 20%

La part de population vivant à l'échelle d'une ville moyenne dans le centre-ville

55%

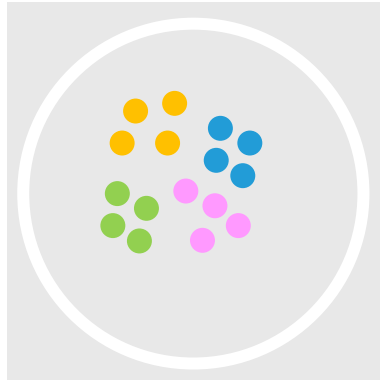
La part des commerces de moins de 300 m² implantés en centralité

50%

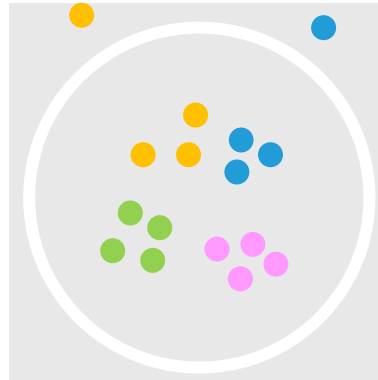
Part des professions médicales en en centralité



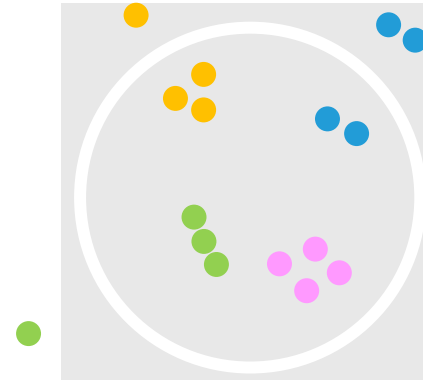
Avant 1945



1945-1965

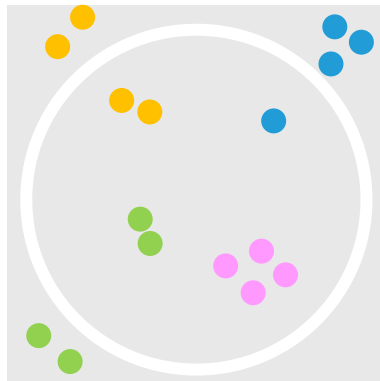


1965-1980

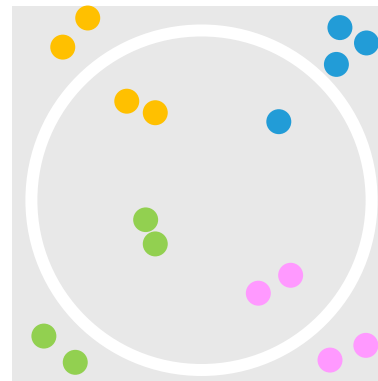


- Services
- Commerce
- Habitat
- Emploi

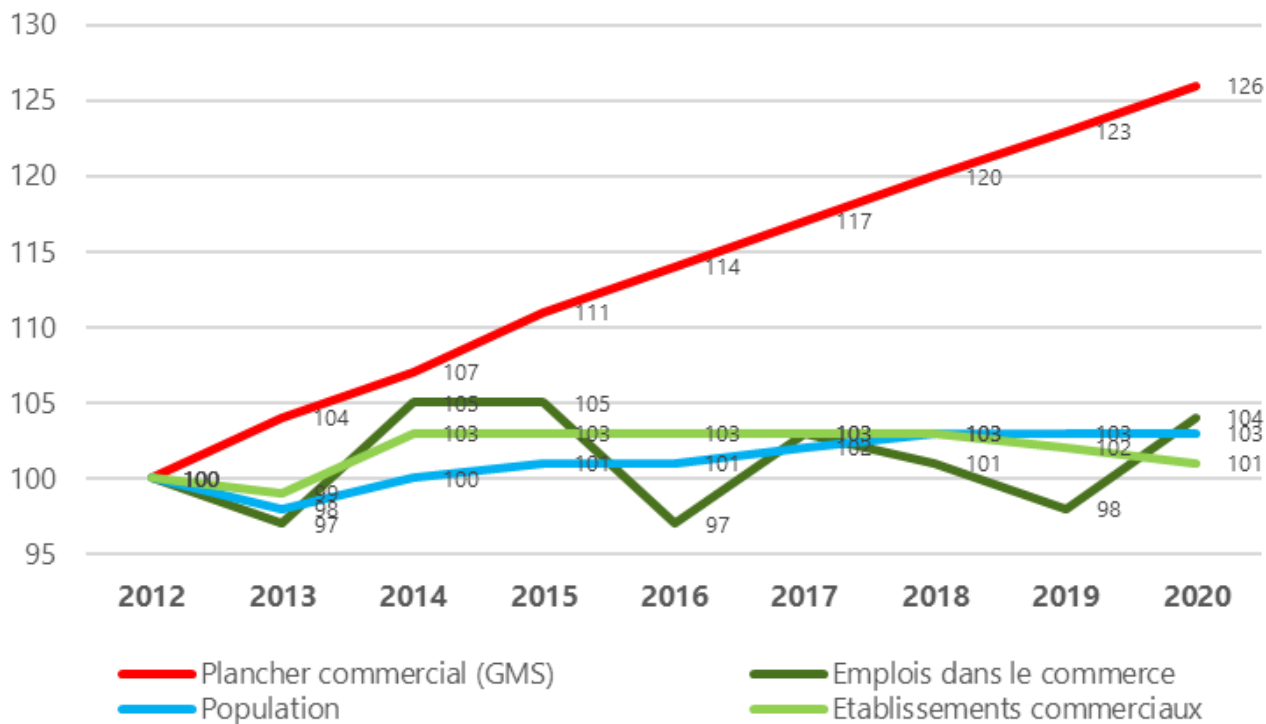
1980-2000



2000-2015



POPULATION, EMPLOI ET SURFACES COMMERCIALES : LE GRAND ECART !





CŒURS DE BOURGS, CŒURS DE VILLE ET LE NOUVEAU MODELE SOCIETAL





#1 GÉNÉRATION Z



Individualiste
mais collectif,
ambitieux, des
process de
réflexion de
cycle court,
connecté et
adepte du co



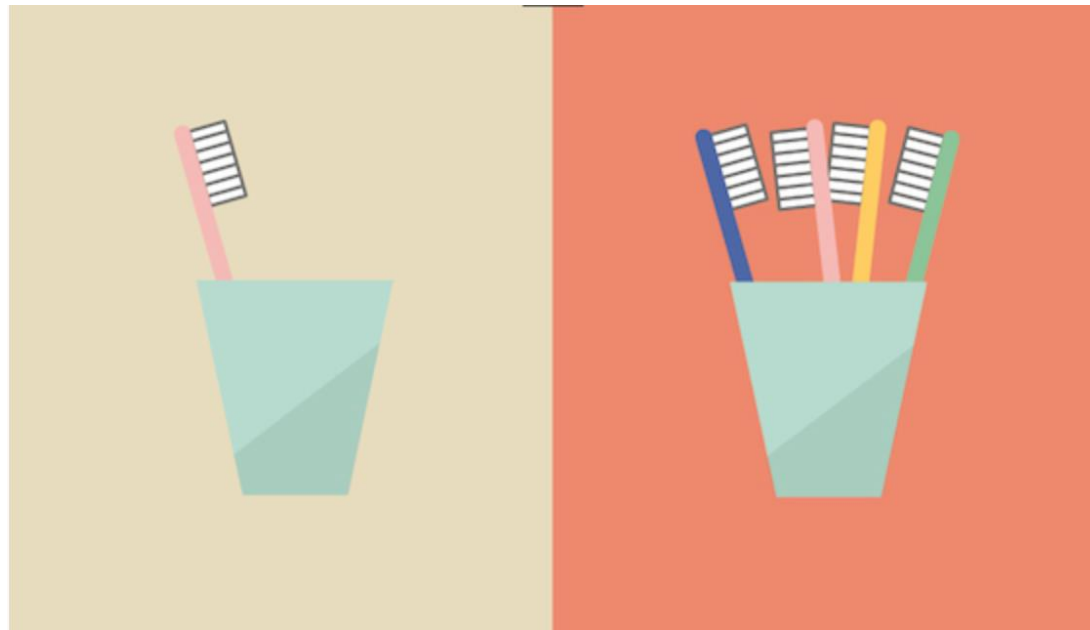


Individualiste
mais collectif,
connecté et avec
du temps et de
l'argent pour
quelques temps





#3 VIEENSOLO



Un modèle qui prend le relais de la ménagère de moins de 50 ans comme marqueur sociologique majeur



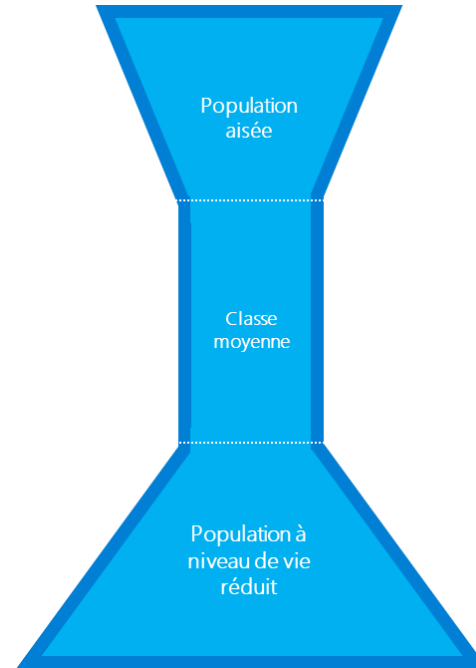
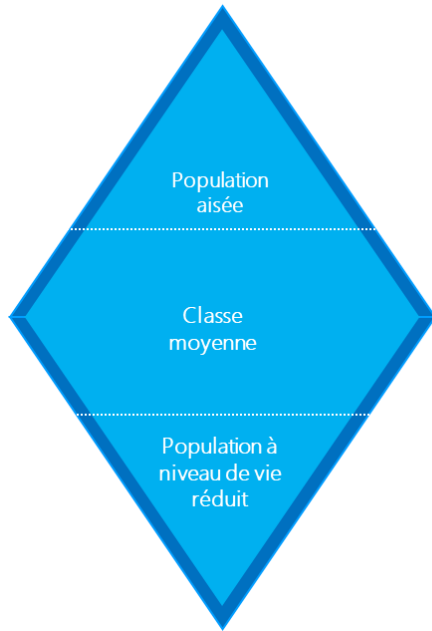


Un taux de renouvellement de population qui progresse sans cesse avec une nouvelle approche du lien au territoire et à la propriété



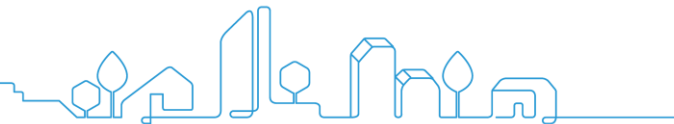


#5 NOUVELLE SEGMENTATION





CŒURS DE BOURGS, CŒUR DE BOURG, UN RÔLE A RE-INVENTER ?



Qu'est-ce qui donne *envie de venir s'implanter* en cœur de ville ?

Qu'est-ce qui donne *envie d'habiter* au cœur de ville ?

Qu'est-ce qui donne envie de venir au cœur de ville pour *consommer, se détendre* ?

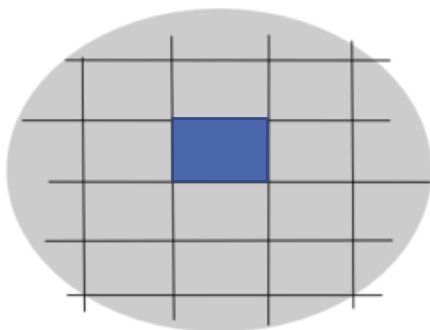
Qu'est-ce qui donne envie *aux acteurs existants* d'*investir* en cœur de ville ?



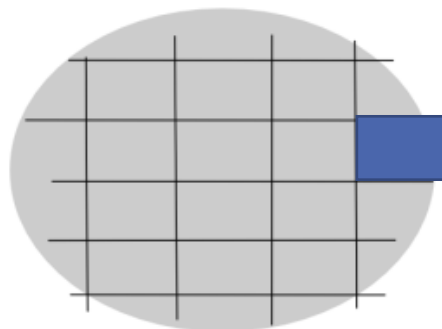




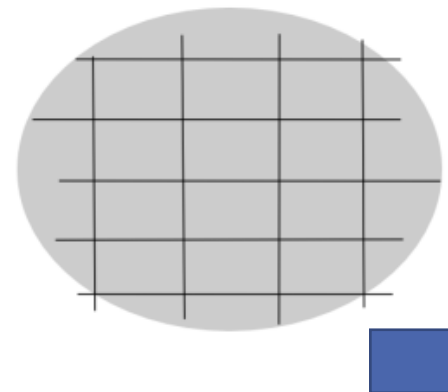
Priorité à la densification et au renouvellement urbain



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités

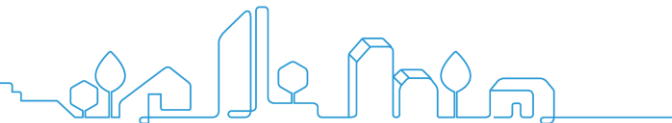


Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités et d'analyse d'impact des coûts indirects





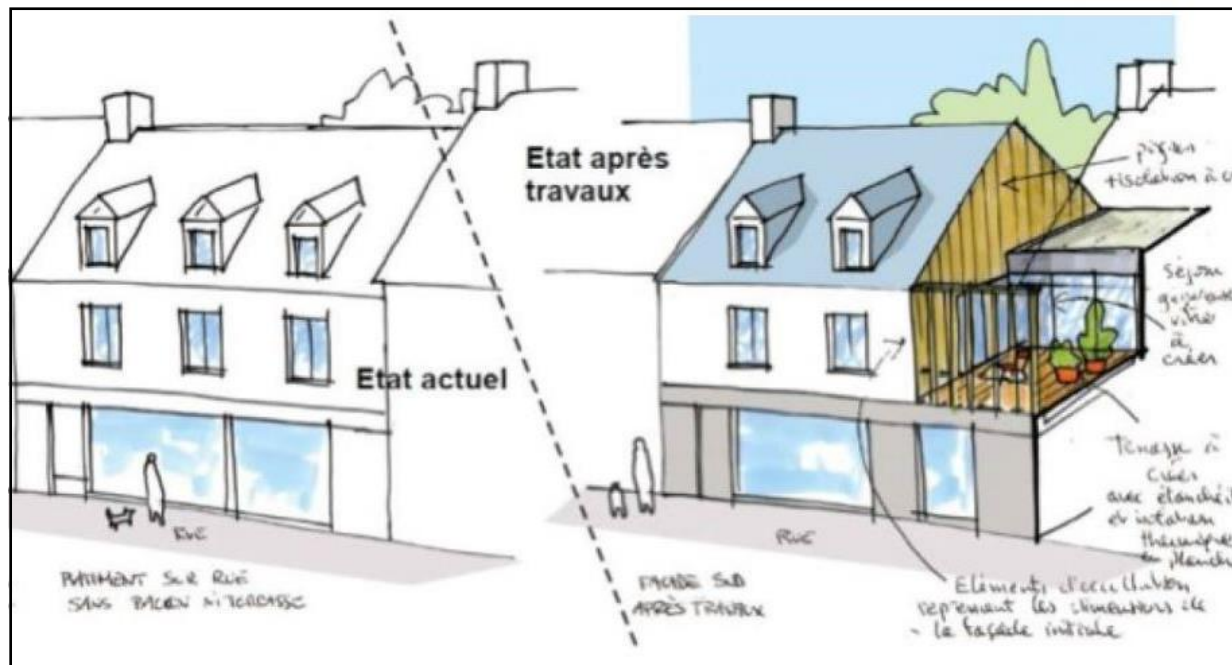
DE FORMIDABLES OPPORTUNITES POUR LES CŒURS DE BOURGS ET DE VILLES





Un besoin de sociabilisation qui stimule une nouvelle orientation pour les espaces publics





Un besoin
d'adapter les
formes urbaines
en allant plus
loin que la
rénovation





22 %



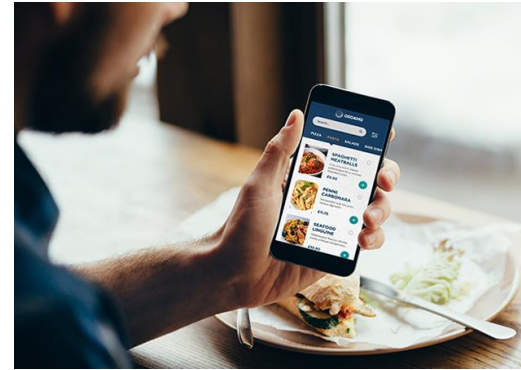
Un enjeu pour
s'adapter aux
nouvelles
temporalités de
vie des habitants
et en particulier
des actifs





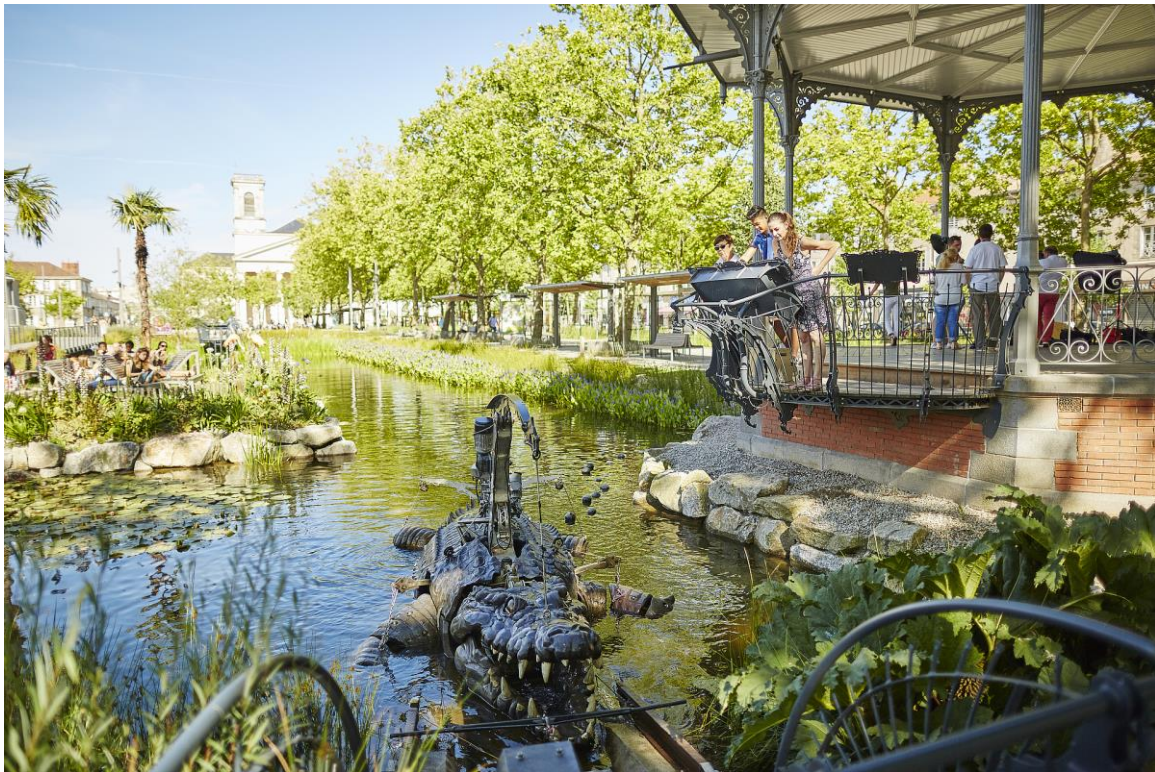
Un enjeu pour s'adapter aux nouvelles temporalités de vie des habitants et en particulier des actifs





Une transformation à prendre sous l'angle de la création d'une nouvelle proximité !



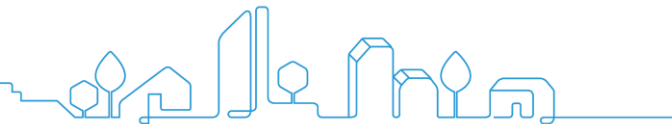


Une transformation qui concerne la ville et chaque commerce dans l'évolution de son offre





DE FORMIDABLES OPPORTUNITES POUR DEMAIN



Simplifier

... et accélérer
l'investissement en
cœur de ville pour
impulser une
dynamique

Innover

... dans les formes
d'habitat
(coliving, Soho...)
et les concepts
commerciaux

Densifier

... et reconstruire la
ville sur la ville,
développer
l'intensité urbaine

Ré-inventer

.... La
gouvernance, les
partenariats
publics/privés





LES ESPÈCES QUI SURVIVENT
NE SONT PAS LES PLUS
INTELLIGENTES, NI LES PLUS
FORTES, **MAIS CELLES QUI
S'ADAPTENT "**

Charles Darwin



LA CREATIVITE
C'EST L'INTELLIGENCE
QUI S'AMUSE.

Albert Einstein



LESTOUX & ASSOCIÉS

David Lestoux
Fondateur
Urbaniste et
sociologue
M. 07 85 99 15 66

Flashez pour me
contacter :

