

# Les symptômes d'un dysfonctionnement des centres-bourgs et centres villes en Pays de la Loire

Colloque « Agir pour la revitalisation de nos territoires »

18 octobre 2018



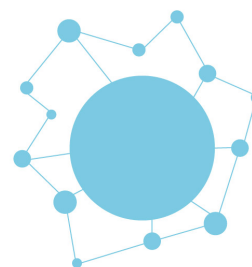
Stéphane Chevrier

17/10/2018



SOCIOLOGIE &  
COMMUNICATION

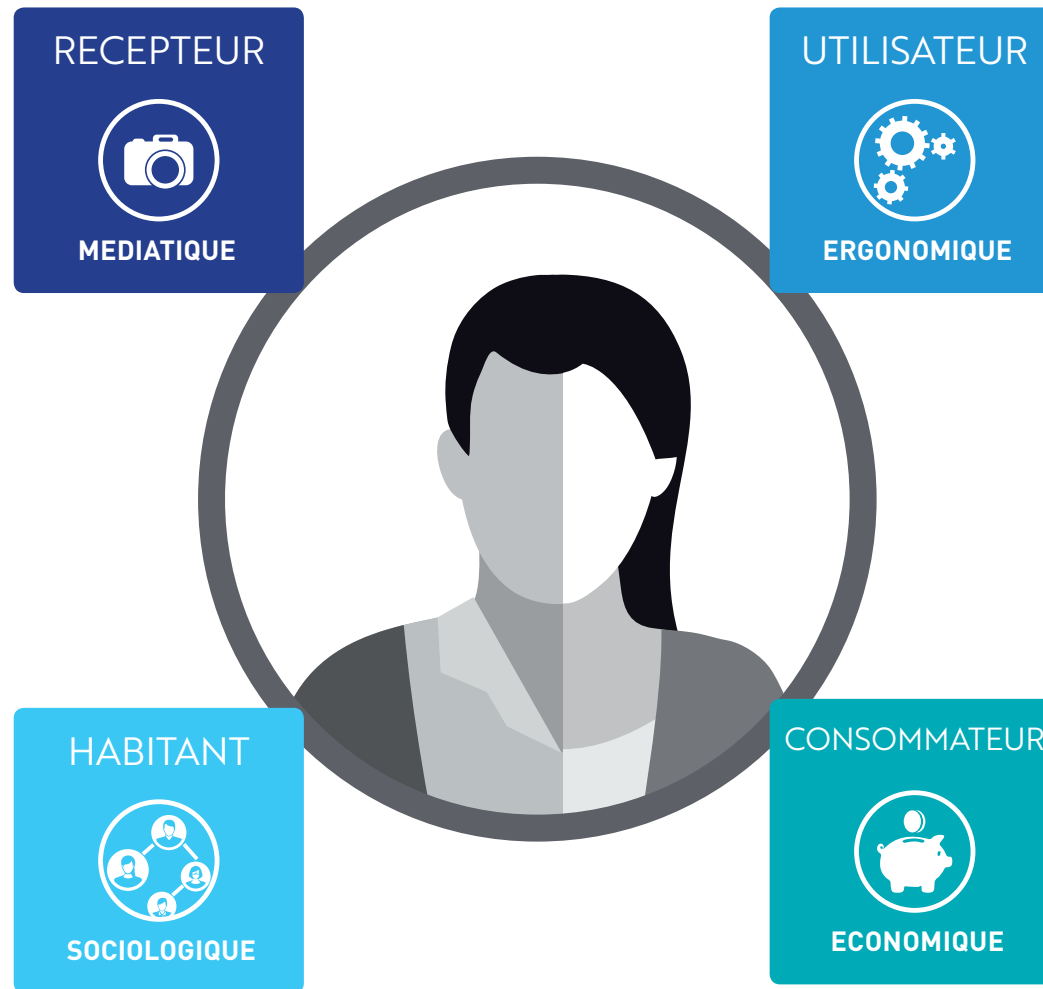
# 25 communes étudiées en Bretagne et Normandie



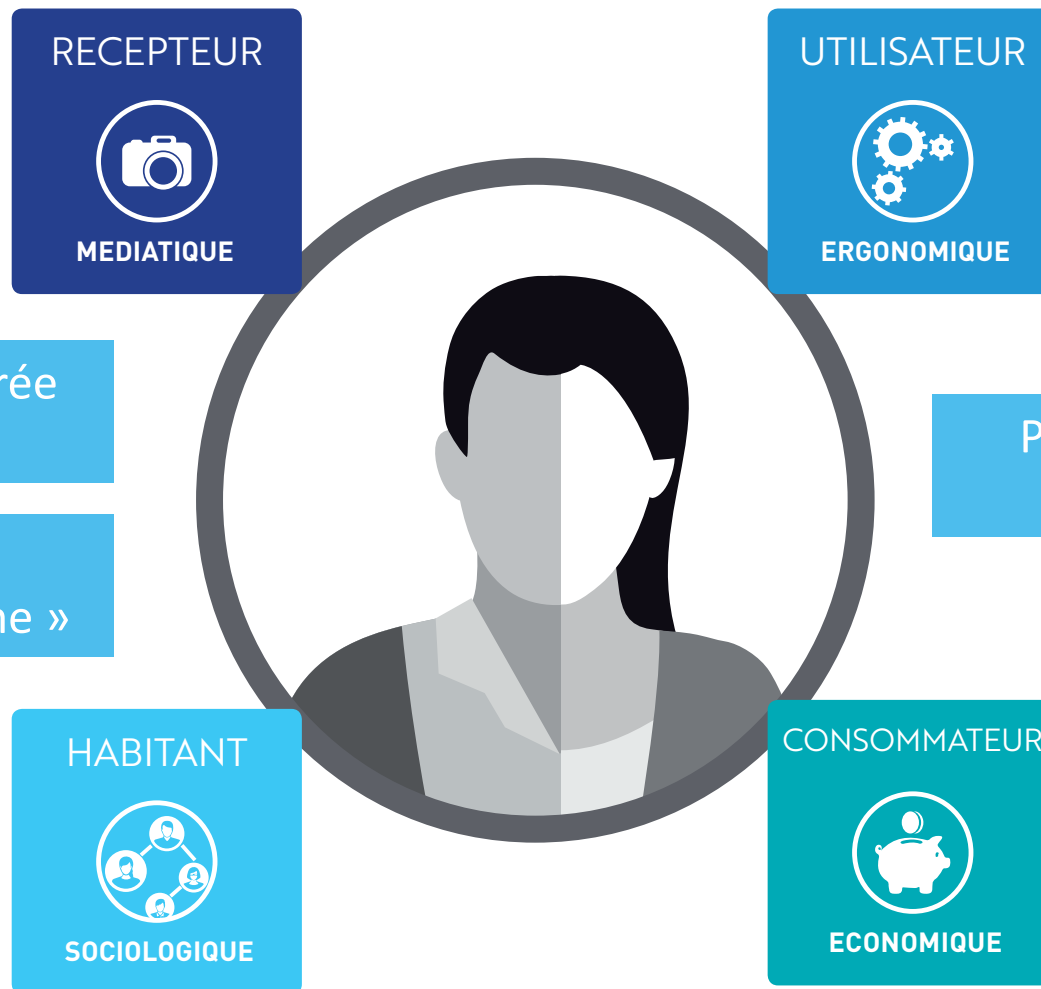
**centres-bourgs**  
PROGRAMME DE REVITALISATION



# Comprendre les habitants pour comprendre les centres-bourgs ou les centres-villes



# Adopter une approche design...

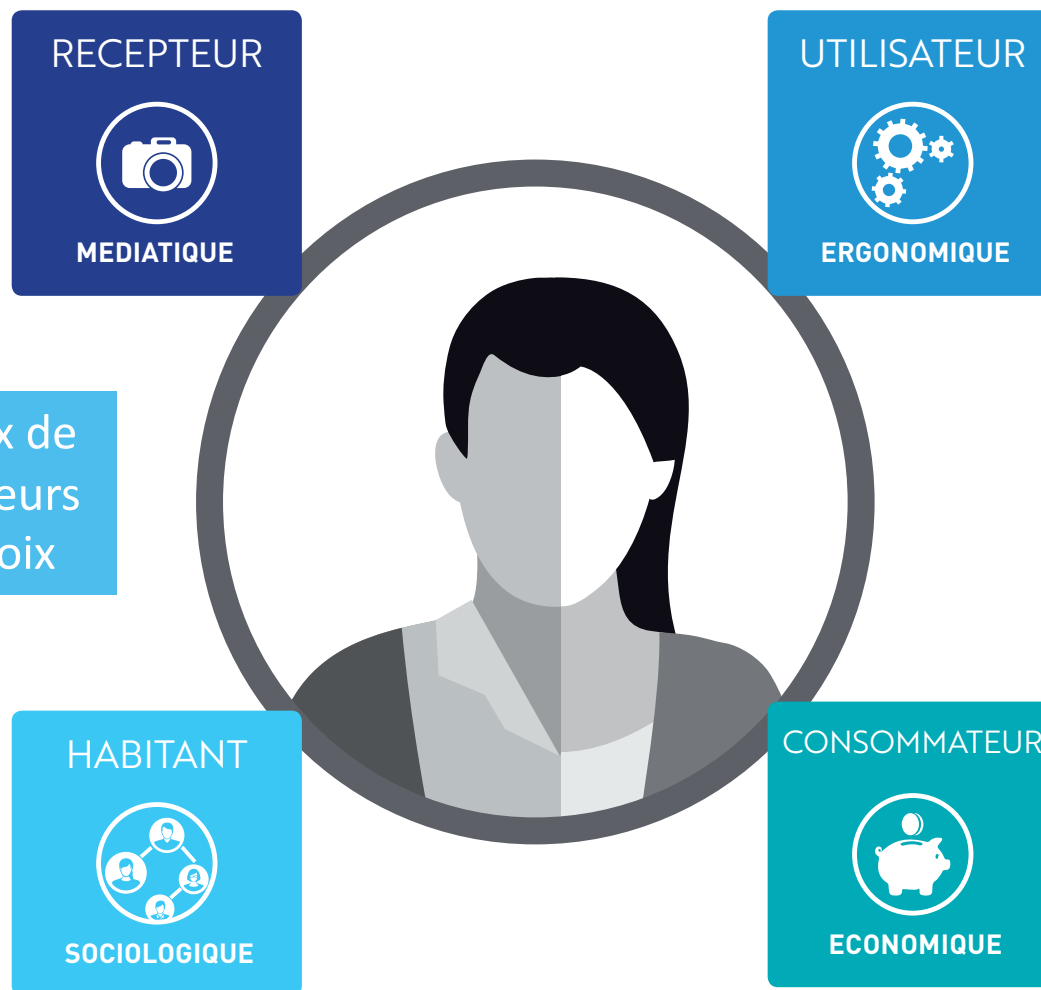


Une approche centrée  
sur la personne

Se placer  
« à hauteur d'homme »

Prendre en compte  
l'émotion

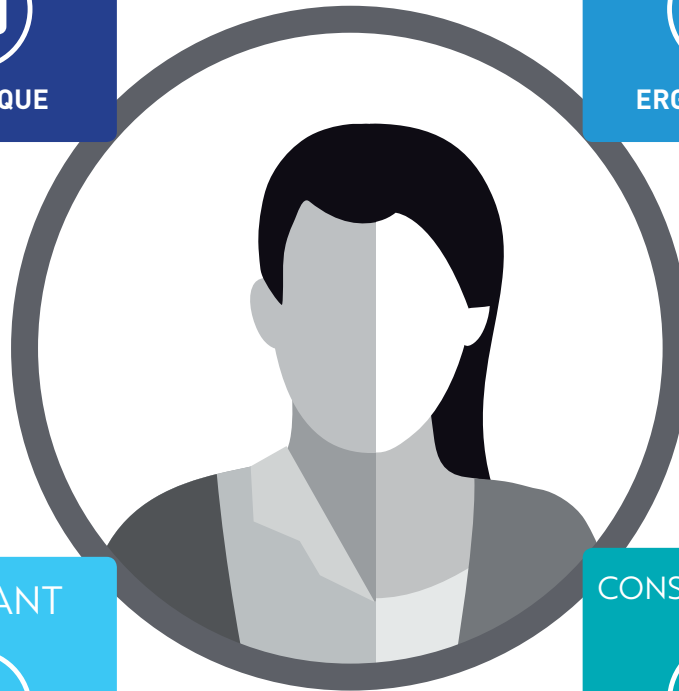
# 4 modalités de jugement des qualités d'un centre-bourg ou centre-ville



Comprendre le choix de résidence et les facteurs qui orientent ce choix



# Adopter une approche prospective...



Tendances  
Signaux faibles  
Visions

Une multitude  
d'échelles  
de temps



# Une société de l'image



L'importance de l'image et de la mise en scène de soi dans les sociétés contemporaines :

- Travail biographique (injonction d'être soi)
- Storytelling
- Marketing de soi (Personal Branding)
- Extimité

Un centre-bourg – centre-ville...

- Capturer l'attention (l'attention : un bien rare)
- Raconter une histoire et mettre en récit le centre-bourg
- Susciter l'imaginaire
- Travailler son image sur les réseaux sociaux (Instagram...)
- Proposer une expérience émotionnelle de qualité



Quel récit ? Un centre-bourg show room





Quel récit ? Une mise en scène du passé

PERIERS VILLE MÉMOIRE

Une ville marquée par le souvenir de la guerre

“ Et si on accordait plus de place aux jeunes dans l'espace public du centre-ville ? ”



Une mémoire vivante...

Les monuments aux Morts, les plaques commémoratives, le nom des places et des rues, l'architecture de la Reconstruction, tout rappelle l'histoire tragique de la seconde Guerre Mondiale. Cette histoire collective contribue à construire l'identité de la ville. Elle se confond avec des histoires personnelles et familiales que les commémorations viennent raviver.



Les places, des lieux de mémoire

Les *Quatre braves* par l'expressivité de leur visage nous rappellent que la ville est composée des vivants et des morts. La place du *Général Leclerc* et la place du *Général De Gaulle* qui accueillent statues, monument et fontaine commémoratives sont des marqueurs de centralité et des lieux de mémoire. Mais cette mémoire fait-elle sens pour tout le monde ? Fait-elle sens pour les plus jeunes ou les nouveaux arrivants ?

YO MAN : D'AUTRES SENSIBILITÉS REVENDIQUENT LEUR PLACE DANS L'ESPACE PUBLIC



Conception et photo photo : MMS pour Bastogne - Direction publique - © 2018/2019

# Une société de la vitesse et de l'accès



L'importance de la vitesse (accélération-décélération) et de l'accès dans les sociétés contemporaines

- Accès physique (réseaux et infrastructures de transport)
- Accès numérique (connexion et débit)
- Accès cognitif (plans et signalétique)
- Hubs et réseaux

Un centre-bourg – centre-ville...

- Travailler sur les micro-hubs
- Faire varier les vitesses
- Proposer une expérience utilisateur de qualité





Hub et boîte de vitesses



Le recto de la ville

# Une société du partage ?



L'importance du rapport à l'autre :

- Recherche de proximité
- Partage et échange
- Le rapport à la propriété
- Intimité et communs
- Place de l'enfant dans la cité
- Rapport à l'environnement

Un centre-bourg – centre-ville...

- Se réapproprier les espaces publics
- Repenser la place de l'enfant dans la ville
- Repenser la fabrique de la ville
- Repenser les communs



# Une société marchande



L'importance du prix mais aussi de l'expérience...

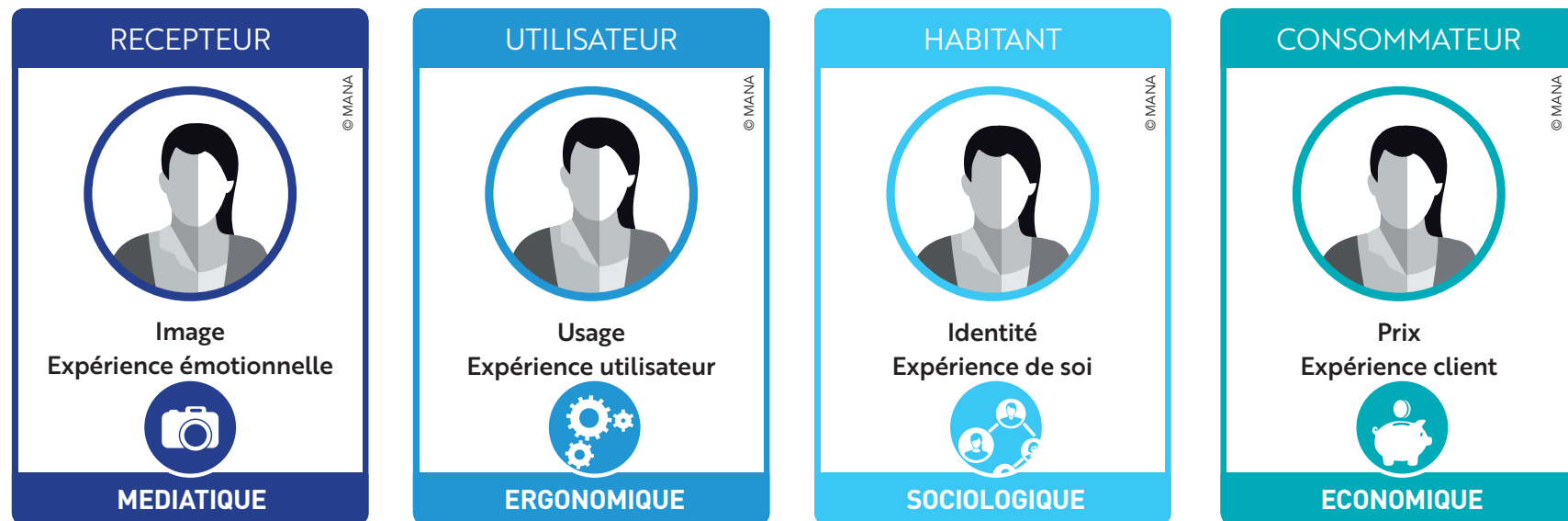
- Transformation du commerce et de la distribution
- Donner son avis et noter (ranking)
- Vivre une expérience (design d'expérience)

Un centre-bourg – centre-ville...

- Proposer un parcours client de qualité
- Proposer une expérience client de qualité



# Des dimensions d'importance inégale



Une approche centrée sur la personne  
Penser la diversité des sensibilités : 9 portraits sociologiques

# NÉO-BOURGEOIS



Le néo-bourgeois est un amoureux des vieilles pierres. Il apprécie le charme des petits villages de caractère et la richesse de l'animation culturelle locale. Potentiellement en activité libérale, il souhaite ponctuellement travailler à domicile et résider dans un lieu doté de charme disposant d'un accès numérique performant. Il dispose de revenus moyens voire élevés qui lui permettent d'envisager un projet de construction sereinement.

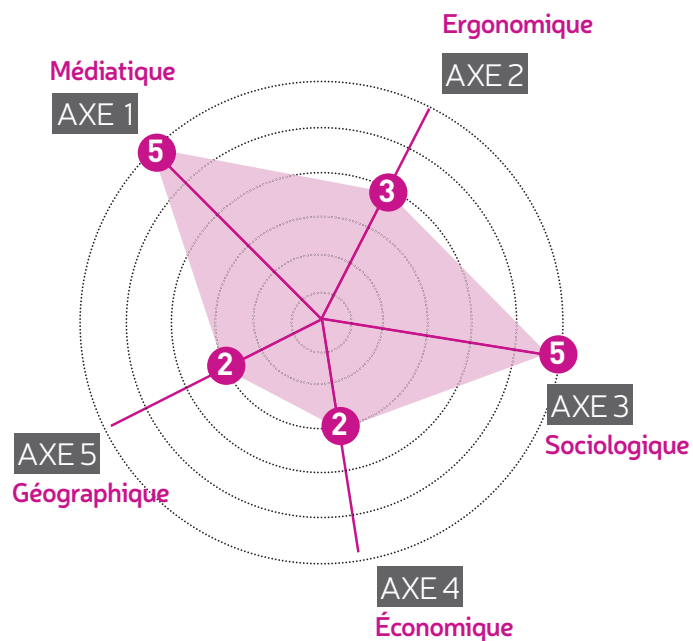
## Caractéristiques

Age	MATURE – SENIOR
Revenu	ÉLEVÉ
Activité	INACTIF - ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 À 2 PERSONNES
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve  
matériaux biosourcés, habitat  
participatif, espaces partagés,  
espace de travail et connectique  
dans le logement  
Larges ouvertures sur le  
paysage



RENNES  3

## Mots clés

*Partage - participatif*  
*Patrimoine*  
*Bio - frugal - circuits-courts*  
*Bien-être - santé*  
*Créatif - culture*  
*Indépendant - télétravail*



## Communes

Becherel  
Corps-Nuds



# CULTUREL CRÉATIF



Le culturel créatif recherche une commune à l'identité patrimoniale forte et un cadre permettant d'offrir à ses enfants (souvent en bas âge) des activités culturelles riches et diversifiées. S'il peut être amené à se déplacer pour son travail, il souhaite disposer de services à portée de main, et pouvoir travailler ponctuellement à domicile. L'un des membres du couple peut travailler à domicile.

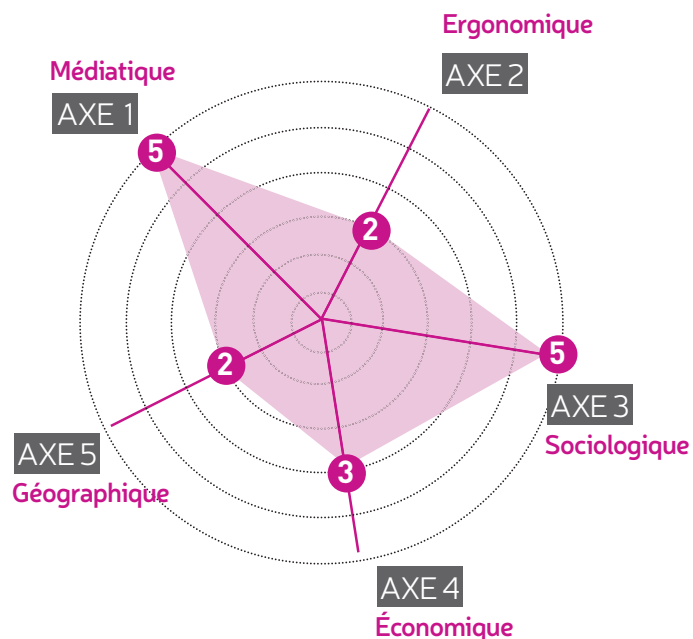
## Caractéristiques

Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	2 À 4 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve en matériaux biosourcés, habitat participatif ; espaces partagés, jardin partagé, services mutualisés, espace de travail et connectique dans le logement. Auto-construction ou auto-réhabilitation.



RENNES  3

## Mots clés

*Partage - échange - participatif  
- DIY - autoconstruction  
Bio - frugal - circuits-courts  
Bien-être - santé  
Créatif - culture  
Indépendant - télétravail*



## Communes

Becherel  
Corps-Nuds

# ALTERNATIF



L'alternatif choisit une commune de résidence pour y exercer une activité à laquelle il souhaite donner du sens. Il contribue à la vie de la cité dans laquelle il développe son réseau amical et professionnel. Son mode vie se veut en rupture avec la société de consommation. Ses revenus sont le plus souvent modestes. Il pratique volontiers le partage et l'échange. Il peut parfois être mobile, mais il exerce le plus souvent son activité localement.

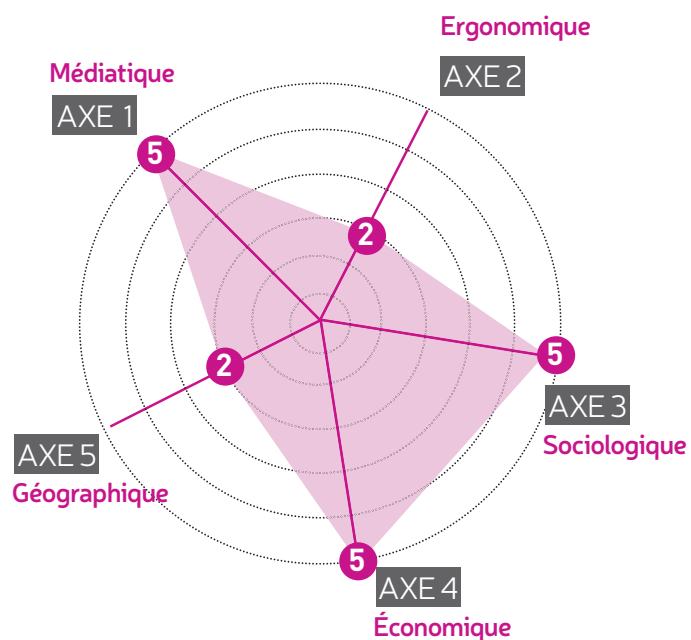
## Caractéristiques

Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	SANS, JEUNE ENFANT - ADO & JEUNE ADULTE
Taille ménage	1 À 3 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve en matériaux biosourcés, habitat participatif, espaces partagés, services mutualisés, espace de travail, jardin partagé. Auto-construction ou auto-réhabilitation.



## Mots clés

*Partage - échange - participatif  
- DIY - autoconstruction  
Bio - frugal - circuits-courts  
Bien-être - santé  
Créatif - culture - art - artisanat  
Indépendant - télétravail*



## Communes

Becherel  
Cintré  
Corps-Nuds

# ELECTRON LIBRE

L'électron libre se caractérise par sa jeunesse. Il est autonome financièrement mais dispose de revenus modestes (1er emploi, intérimaire, apprenti). Il est faiblement inscrit dans la commune et potentiellement très mobile (famille, réseaux sociaux extérieurs à la commune). Son choix d'implantation est lié au lieu de son activité professionnelle.



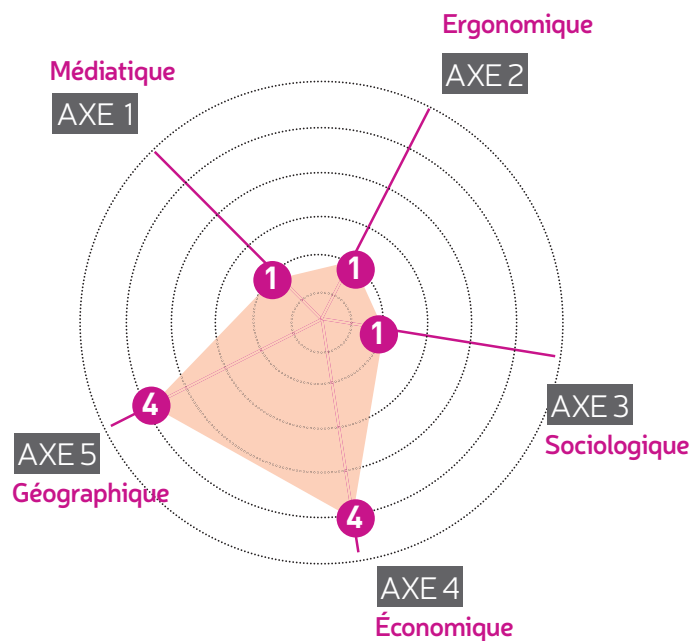
## Caractéristiques

Age	JEUNE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 PERSONNE
Statut d'occupation	LOCATAIRE



## Type de produit recherché

Petite surface avec ou sans espace extérieur, espace de stationnement. Cohabitation, collocation.  
Locatif



RENNES  3

## Mots clés

*Turn over - mobilité*  
*Faible ancrage*



## Communes

potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

# NIDIFIANT



Le nidifiant débute son parcours résidentiel. L'arrivée d'un 1er enfant est souvent l'occasion pour le couple d'intégrer un logement plus grand (location ou accession). Le choix de la commune dépend du lieu d'activité des conjoints et des conditions d'accessibilité de celle-ci. La présence des services de santé et de commerces de proximité oriente son choix. Le ménage est mobile et reste attaché à ses modes de consommation antérieurs.

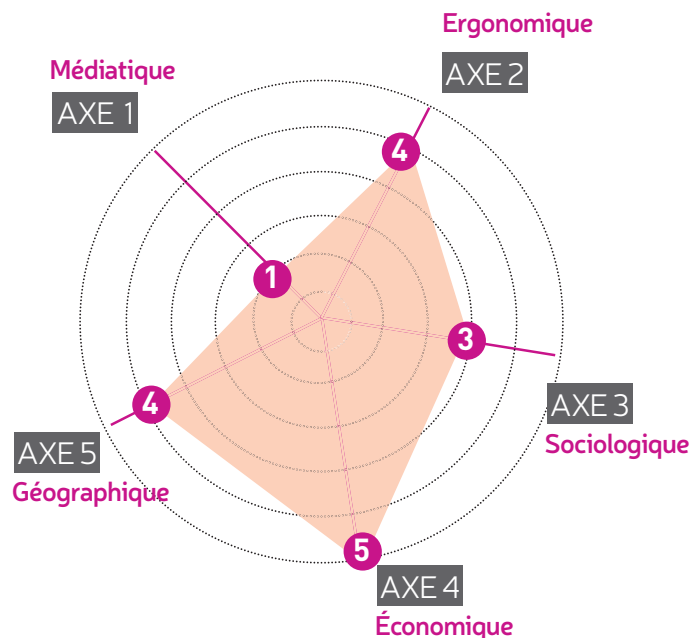
## Caractéristiques

Age	JEUNE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS
Taille ménage	3 À 4 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE – PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Moyenne à grande surface (2 chambres minimum) dans l'attente de changer pour une plus grande surface lorsque la famille s'agrandira. Neuf / VEFA. Jardin ou terrasse. Garage, espace de stockage.



RENNES  5

## Mots clés

*Accession à la propriété*  
*Enfant - école*  
*Campagne - nature*  
*Fonctionnalité – performance*  
*Transport – vitesse*



## Communes

Potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

# HUBITANT



L'Hubitant se caractérise par l'importance et la fréquence de ses déplacements (travail, école, loisirs, supermarché). Ces rythmes du quotidien orientent fortement sa pratique du territoire. Il recherche une commune qui lui propose des services et des équipements performants à portée de main. Elle doit être parfaitement connectée au réseau routier ou ferroviaire pour accéder à des services plus éloignés.

## Caractéristiques

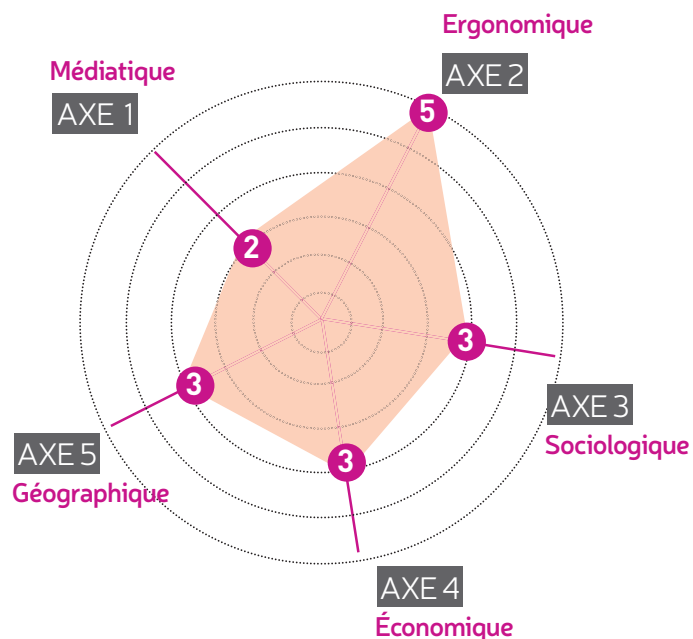
Age	MATURE
Revenu	MOYEN - ÉLEVÉ
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	3 PERSONNES ET +
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Grand logement, lumineux, terrasse et/ou jardin, garage, accès à la nature, espace public sécurisé.

Maison contemporaine ou rénovation clef en main.



## Mots clés

*Accession à la propriété*  
*Enfant - école*  
*Travail*  
*Fonctionnalité - performance - temps*  
*Transport - vitesse*  
*Commerces - services*



## Communes

L'Hermitage  
Saint Gilles  
Chavagne  
Corps Nuds

# MONOP'

Le monop vit seul avec ses enfants. Les contraintes professionnelles et les contraintes familiales pèsent de tout leur poids sur son quotidien. Ses revenus sont parfois modestes. Il cherche à s'entourer pour compenser un sentiment de fragilité (environnement sécurisant, services de proximité, vie associative, réseaux d'entraide).



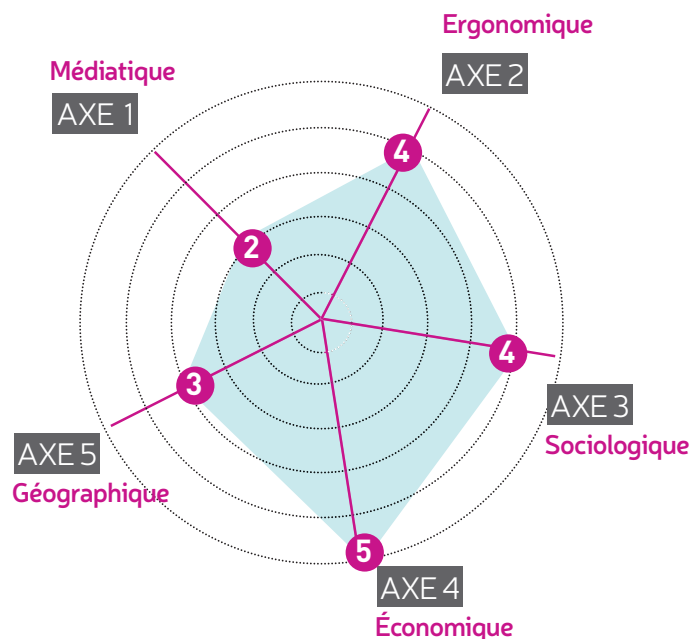
## Caractéristiques

Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	2 PERSONNES ET +
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Surface de logement moyenne (2 chambres minimum), prix abordable, clef en main, habitat partagé, espaces partagés ou espace mutualisé (salle de jeu), terrasse et/ou jardin.



RENNES  4

## Mots clés

*Sécurité - services - vie sociale*  
*Enfant - école*  
*Travail - temps*



## Communes

Potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

# L'ANCIEN



L'ancien vit dans la commune depuis de nombreuses années. Il habite aujourd'hui une maison familiale (en couple ou non) et n'envisage pas de quitter son logement même si celui-ci est peu adapté. Le recours aux services de l'ADMR lui permet de rester dans son logement. Le développement d'une offre intergénérationnelle est cependant vu d'un bon œil dès lors que le couple (ou la personne) se sent dans l'incapacité d'entretenir son logement ou éprouve des difficultés à sortir seul et refuse l'idée de la maison de retraite.

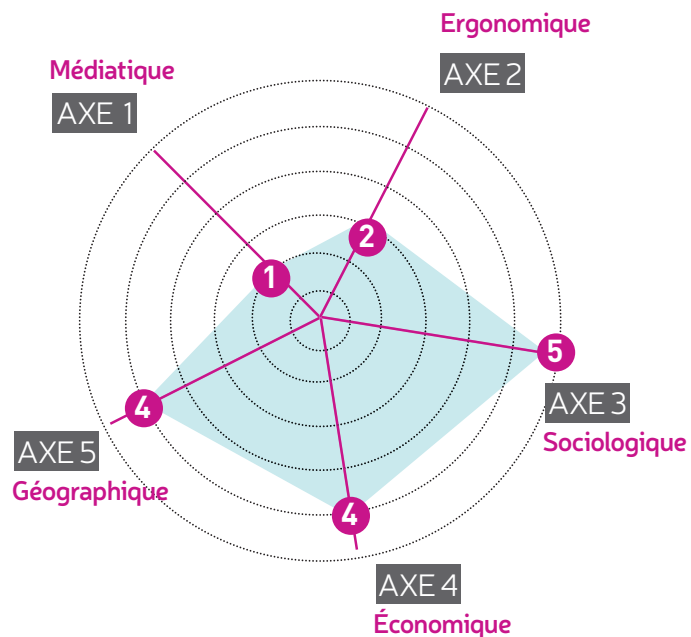
## Caractéristiques

Age	SENIOR +
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	INACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 À 2 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Logement adapté (1 à 2 chambres), stockage, pièce partagée (pour activités)  
Terrasse ou jardinet



RENNES  2

## Mots clés

*Ergonomique - Accessibilité - Service à la personne  
Espace partagé – jardin partagé  
Sociabilité – sentiment d'appartenance – souvenir*



## Commune

Potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

# JEUNE RETRAITÉ



Lorsqu'il habite à la campagne, le jeune retraité peut être intéressé par un logement en centre-bourg. Lorsqu'il réside en périphérie immédiate du centre-bourg, il n'envisage pas de quitter son logement familial. Cet attachement à la maison familiale se justifie par la volonté d'accueillir enfants et petits-enfants. Encore mobile, le jeune retraité se déplace aisément à pied ou en voiture. Il peut envisager de diviser sa parcelle pour anticiper une future construction plus ergonomique.

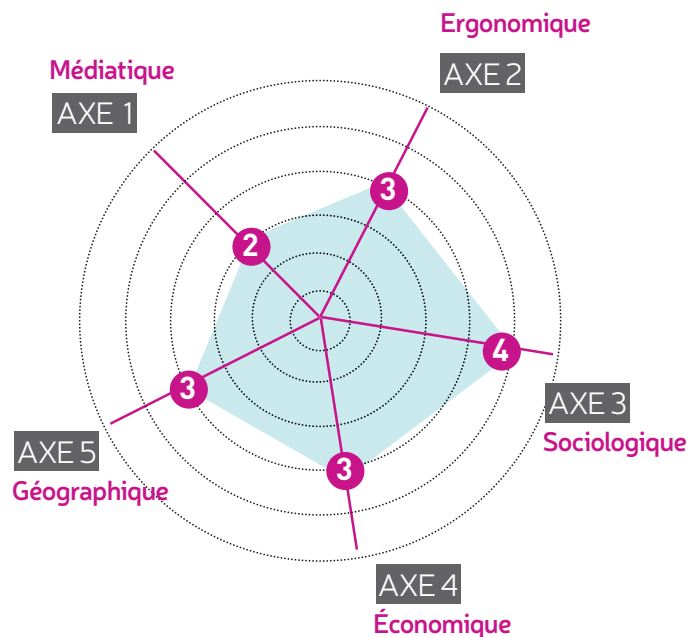
## Caractéristiques

Age	SENIOR
Revenu	MOYEN
Activité	INACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 À 2 PERSONNES
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



## Type de produit recherché

Construction de plain-pied, accessibilité du logement, division parcellaire, jardinet / petit potager, garage, espace de stockage.



RENNES  2

## Mots clés

*Ergonomique – accessibilité  
Vie associative – sociabilité –  
contribution sociale  
Nature – marche à pied  
Commerces – services  
– proximité*



## Commune

Potentiellement  
toutes les communes