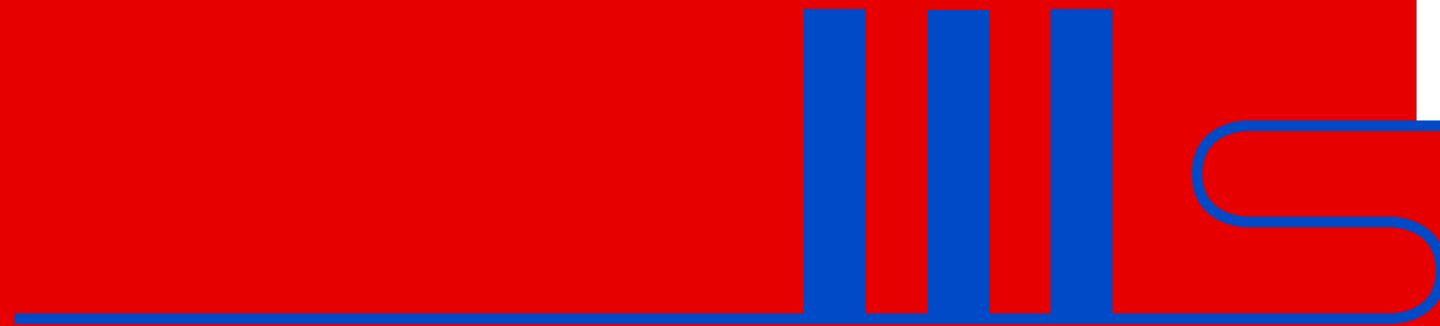


Des villes moyennes : nouvel eldorado?

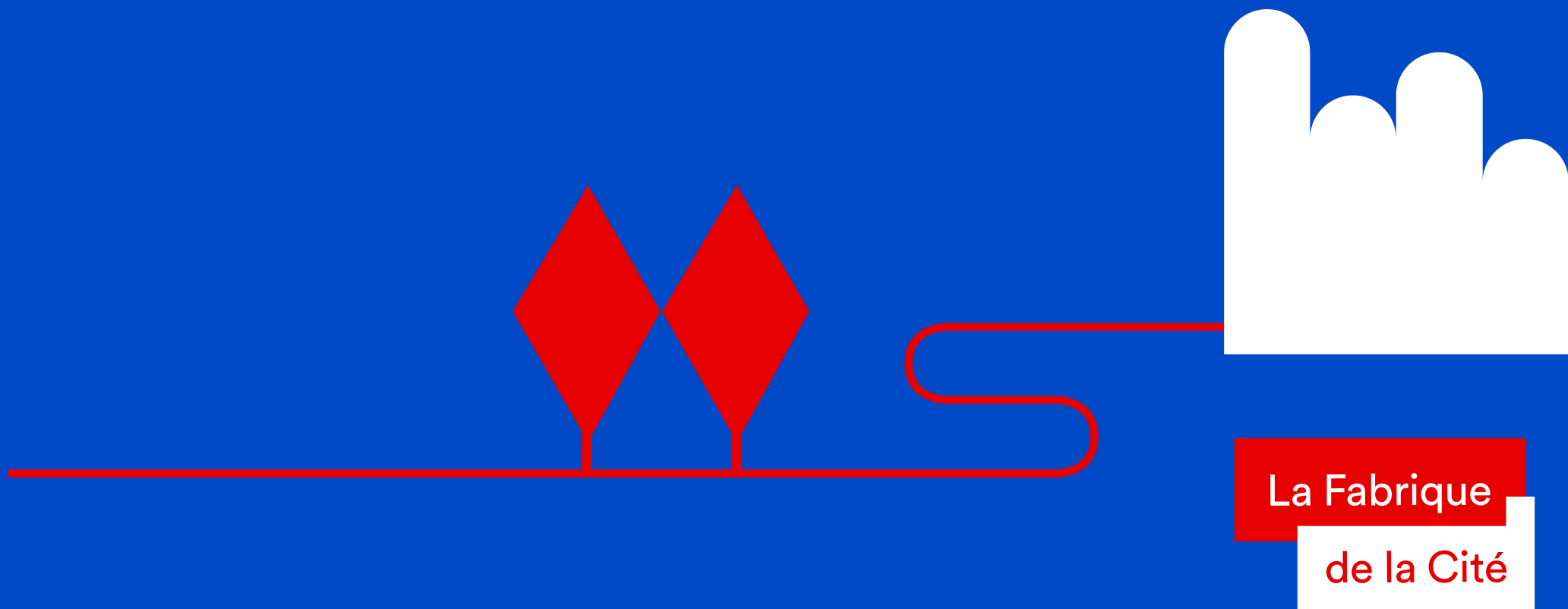


La Fabrique

de la Cité

1

La Fabrique de la Cité en deux mots



La Fabrique de la Cité : qui sommes-nous ?



La Fabrique de la Cité est un think tank dédié à la prospective et aux innovations urbaines, basé à Paris, dont le périmètre d'action est international.

Elle réunit, dans une démarche **interdisciplinaire**, des acteurs de la ville, français et internationaux pour réfléchir aux bonnes pratiques du développement urbain et pour proposer de nouvelles manières de construire et reconstruire les villes.

Créée par le groupe VINCI, son mécène, en 2010, La Fabrique de la Cité est un fonds de dotation, c'est-à-dire un organisme de recherche privé, dédié à la réalisation d'une mission d'intérêt général. L'ensemble de ses travaux est public et disponible sur son site www.lafabriquedelacite.com et sur les réseaux sociaux (Linkedin, Twitter).

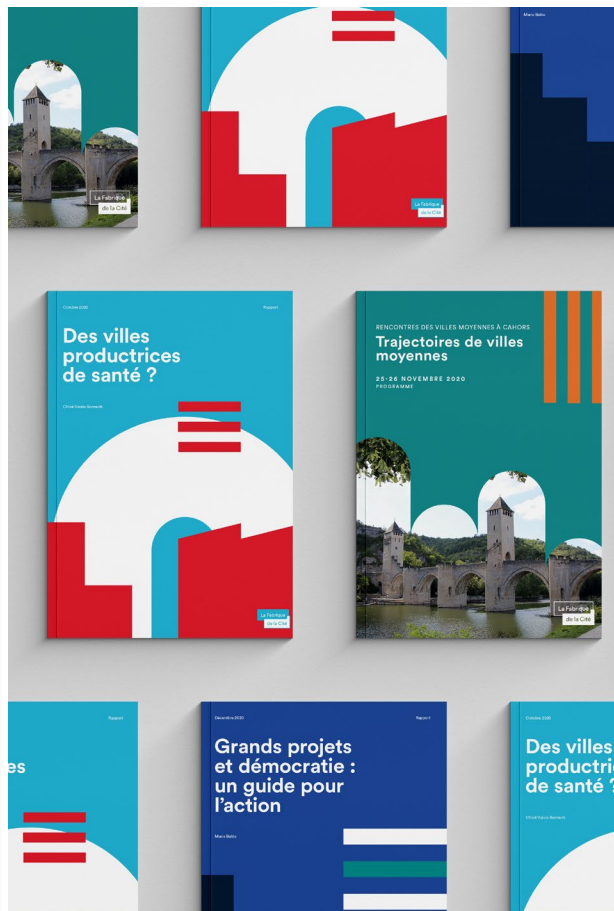
Les quatre missions de La Fabrique de la Cité

Décrypter tendances
et signaux faibles

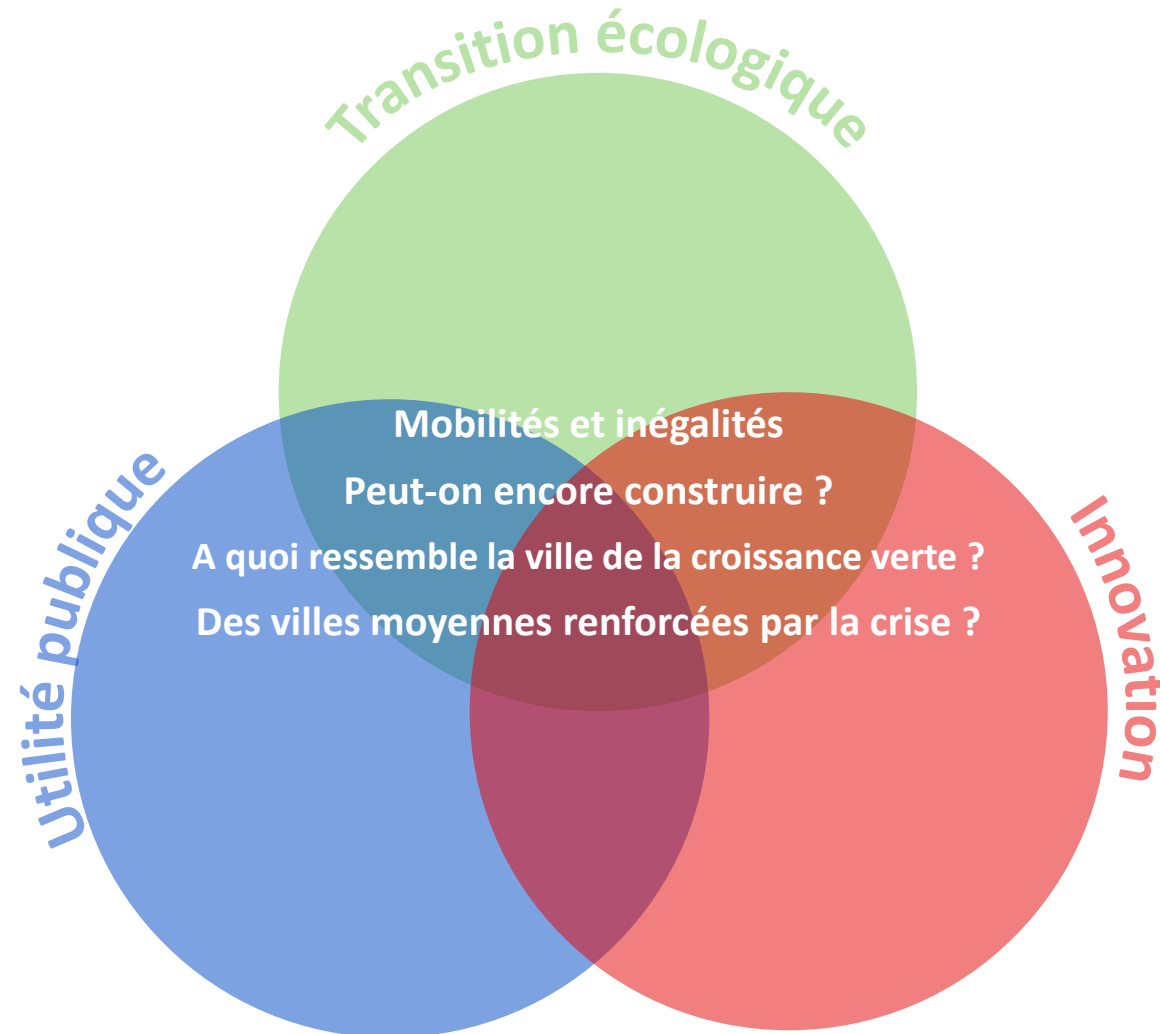
Provoquer la
rencontre et le débat

Diffuser les pratiques
pionnières

Structurer le débat
public



Le projet 2021



Une matière soumise au débat public et constamment enrichie : état des ressources et connaissances agrégées par La Fabrique

- Notes
 - Les villes moyennes, entre imaginaires et complexité
 - Le rebond des villes moyennes, une réalité ? Perspectives européennes
 - Refaire partie de la carte. Des villes moyennes entre rebond et stabilisation
- Portraits de ville moyenne :
 - Lens, mettre le passé à la bonne distance pour dessiner le futur
 - Charleville-Mézières, réinventer une ville à partir de ses ressources
 - Vierzon, à la croisée des chemins
- Editos
 - La ville moyenne est morte, vive la ville moyenne !
 - Ode à l'aire urbaine moyenne
 - Territoire, territoires
 - 1ère édition des Rencontres des villes moyennes
 - Refaire partie de la carte : des villes moyennes entre rebond et stabilisation
 - Les villes moyennes, des villes charnières en adéquation avec les aspirations des Fr
- Vidéos
 - Le rebond des villes moyennes: enjeux et perspectives
 - L'avenir du commerce et des villes moyennes
 - Les villes moyennes et les Français entre attachement et rejet
 - La représentation artistique, une ressource pour les territoires?
 - Perspectives allemandes
 - « Des objets réels non identifiés »: la taille de ville, comme catégorie d'action



EN QUESTION 11:38, 2020
Refaire partie de la carte : des villes moyennes entre rebond et stabilisation



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | Le rebond des villes moyennes : enjeux et perspectives



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | L'avenir du commerce et les villes moyennes



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | Les villes moyennes et les Français, entre attachement et rejet



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | La représentation artistique, une ressource pour les territoires ?



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | Perspectives allemandes sur les villes moyennes



vidéo 11:38, 2020
Première édition des Rencontres des villes moyennes | « Des objets réels non identifiés » : la taille de ville comme catégorie d'action

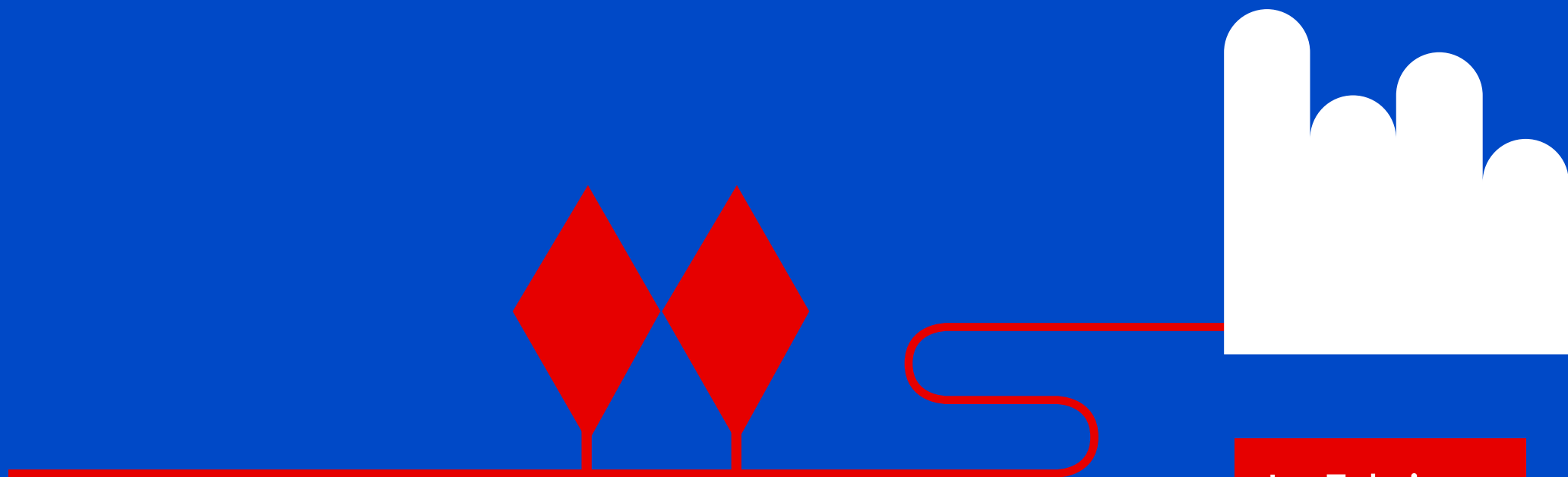


EN QUESTION 10:38, 2020
Charleville-Mézières, réinventer une ville à partir de ses ressources



ÉDITO 03:31, 2020
Les villes moyennes, des villes charnières en adéquation avec les aspirations des Français

2 Les dynamiques en cours en Europe



La Fabrique

de la Cité

Les villes moyennes au cœur de l'actualité: un discours qui était jusqu'à récemment dominé par la thématique du déclin...



...avec toutefois des réactions différentes face au phénomène

ACTION CŒUR DE VILLE

1 RAPPORT POUR REVITALISER LES CENTRES-VILLES*



222 VILLES
FRANÇAISES MOYENNES
CONCERNÉES



1 PLAN
DE 5 MILLIARDS D'€
SUR 5 ANS



**4 MESURES
PHARES**

1



ÉLARGIR
LES HORAIRES
D'OUVERTURE

2



DÉVELOPPER
LES BOUTIQUES
ÉPHÉMÈRES

3



BOOSTER
LE DIGITAL

4



FAVORISER
L'ÉQUILIBRE
FISCAL

* Source : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/communique-de-presse-programme-action-coeur-de-ville-la-grande-transformation-pour-les-centres-villes-demarre>



	Air filtration, Carbon storage	Rainwater Regulation	Food production	Biodiversity
Interim use (urban garden)	S _{QoL}	S _{QoLecon}	M _{econ} S _{QoL}	M _{econ} S _{QoL}



Photo: A. Haase

Un discours aujourd'hui dominé par la thématique de la renaissance

IMMOBILIER

Immobilier : ces villes moyennes où les prix ne ralentissent pas

PRIX IMMOBILIERS

+ SUIVRE

ANTOINE LAURENT | PUBLIÉ LE 15/01/2021 À 17H29 | MIS À JOUR LE 15/01/2021 À 22H15

THE TAKE | NEW YORK

Smaller U.S. Cities Have Become Real Estate Hot Spots, and Interested Buyers Should Act Quickly

Remote working is encouraging buyers from New York and the Bay Area to seek out larger homes with more space and privacy

BY ALANNA SCHUBACH | ORIGINALLY PUBLISHED ON JULY 10, 2020 | [MANSON GLOBAL](#)



07.01.2021 – 11:01

[Public Marketing](#)

New Work: Hyerlokale Digitale bevorzugen Mittelstädte zum Wohnen und Arbeiten

L'exode urbain n'a pas eu lieu, mais les villes moyennes sont plébiscitées

BOURSORAMA AVEC PRATIQUE.FR • 19/01/2021 à 08:30

En 2020, l'immobilier amorce un lent rééquilibrage des grandes villes vers les périphéries et les villes moyennes

Sur un marché resté vigoureux grâce à des taux de prêts historiquement bas, « l'appel du vert », sinon de la campagne, se traduit par un intérêt grandissant pour les maisons.

Par Isabelle Rey-Lefebvre

Publié le 04 janvier 2021 à 01h04 - Mis à jour le 04 janvier 2021 à 08h40 - Lecture 4 min.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les villes moyennes ne manquent pas d'atouts pour séduire

Publié le 26/11/2020 • Par [Laura Fernandez Rodriguez](#) • dans : [France](#)



How Midsize American Cities Can Leverage 'Brain Gain' From Larger Cities Post-Pandemic

How can business owners in cities with an influx of new residents take advantage of the 2020 "brain gain"?

Work-from-home option leaving big cities nearly empty, as RT's Boom Bust discovers

21 Jan, 2021 10:10 / Updated 4 hours ago

[Get short URL](#)

Immobilienpreise schießen trotz Corona in die Höhe: In mittelgroßen Städten wird es teurer

Stiegen die Eigenheimpreise in der Vergangenheit vor allem in Großstädten, verzeichneten im Corona-Jahr 2020 Eigentumswohnungen in mittelgroßen Städten wie Göttingen den größten Wertzuwachs mit 10,2 Prozent. Die Preise für Ein- oder Zweifamilienhäuser in Städten über 100.000 Einwohnern stiegen dabei um 8,3 Prozent.

Airbnb CEO: Travelers will opt for smaller towns over big cities after COVID-19

BY CAMERON JENKINS - 01/14/21 08:15 PM EST

L'avenir de la smart city s'écrit dans les villes moyennes

Jessica Ibelaidene, le 08/01/2021 à 14:48

WOHNEN IN MITTELDEUTSCHLAND

Vorlesen

Mittelgroße Städte legen bei Mieten stärker zu

von Henry Rieck

Stand: 22. Juli 2020, 14:18 Uhr

TEILEN VIA [f](#) [t](#) [p](#) [e](#)

Le télétravail a-t-il fait grimper les prix de l'immobilier dans les villes moyennes ?

LA VÉRIFICATION - Les villes moyennes ont la cote auprès des Français. Grâce au travail à distance ?

Par [Guillaume Errard](#)

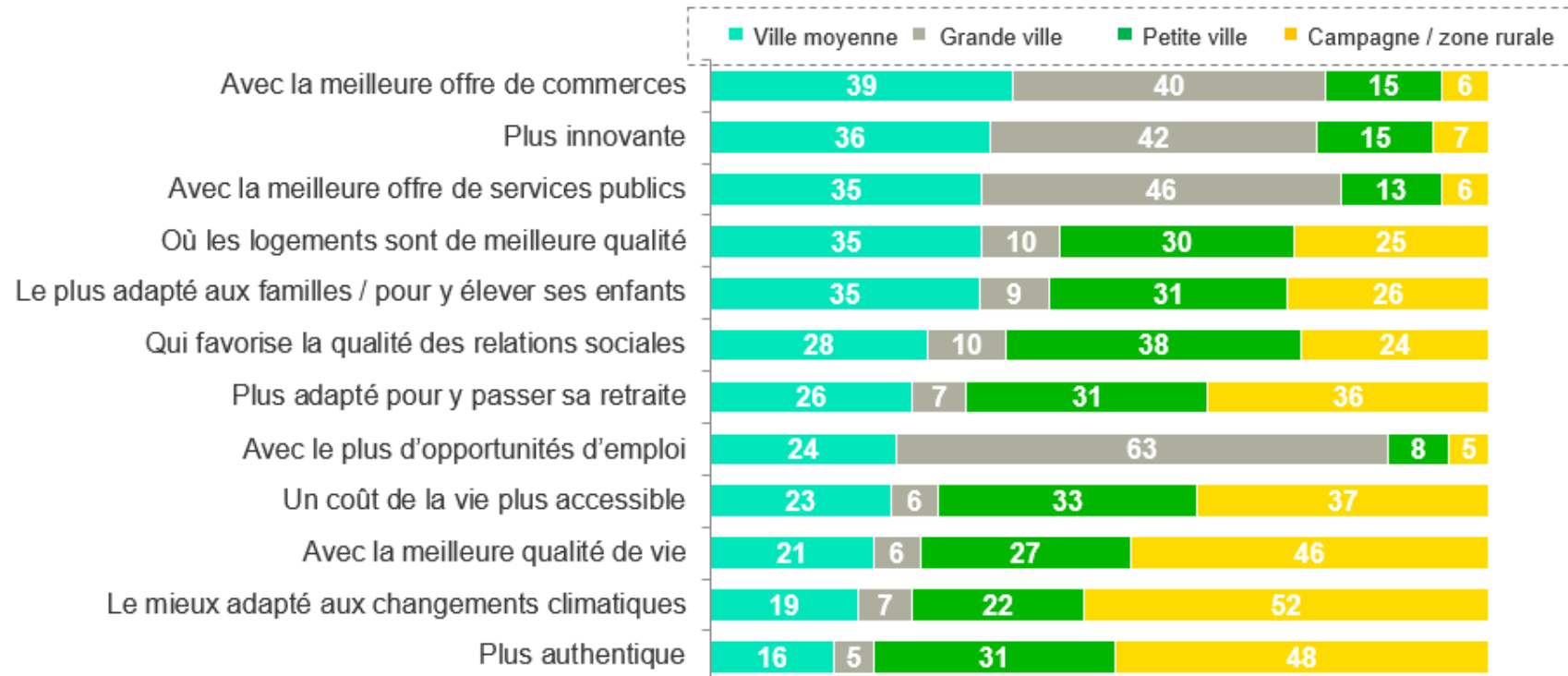
Publié le 07/01/2021 à 16:41, mis à jour le 09/01/2021 à 10:37

Les Français ont une vision globalement positive des villes moyennes : des villes du « et » plutôt que du « ni »

La ville moyenne, un territoire charnière

A quel type de territoire chacune de ces affirmations correspond le plus, selon vous ?

En %



Base : Ensemble – n = 2801

Görlitz, Stadt auf Probe

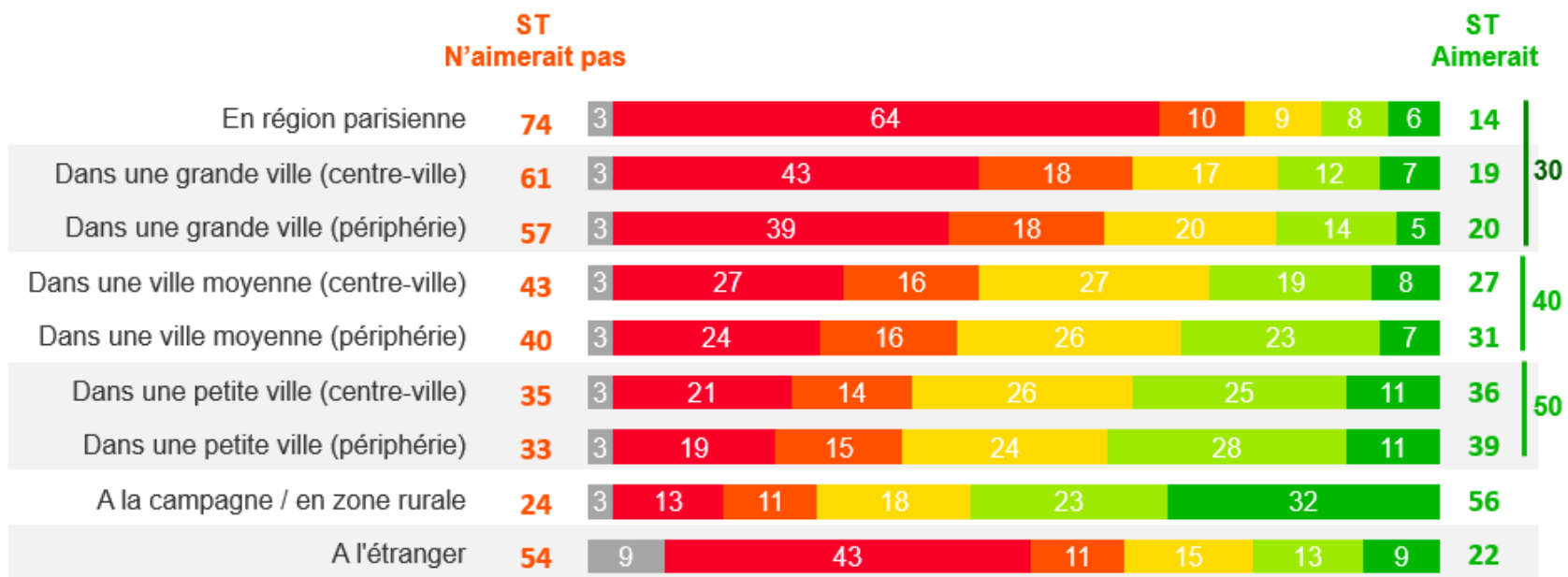


Small is the new big

L'attractivité des différents territoires est inversement proportionnelle à leur densité

A l'avenir, aimeriez-vous vivre dans ces territoires ?

En %



■ Sans opinion ■ N'aimerait pas du tout ■ N'aimerait pas beaucoup ■ Ni n'aimerait, ni n'aimerait pas ■ Aimerait un peu ■ Aimerait beaucoup

Base : Ensemble – n = 2801

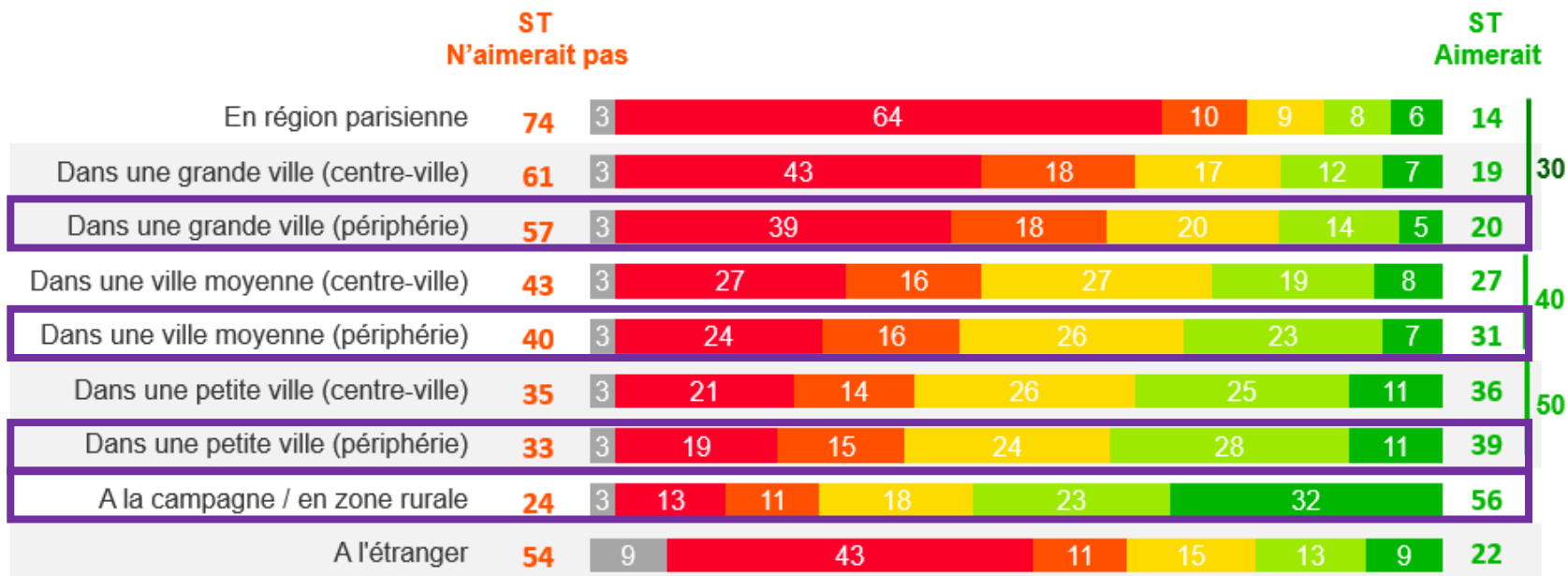
Base : Habitants d'une ville moyenne – n = 1422

Les villes moyennes, un nouvel eldorado? Un plébiscite pour les périphéries

L'attractivité des différents territoires est inversement proportionnelle à leur densité

A l'avenir, aimeriez-vous vivre dans ces territoires ?

En %



■ Sans opinion ■ N'aimerait pas du tout ■ N'aimerait pas beaucoup ■ Ni n'aimerait, ni n'aimerait pas ■ Aimerait un peu ■ Aimerait beaucoup

Base : Ensemble – n = 2801

Base : Habitants d'une ville moyenne – n = 1422

Des tendances similaires à l'échelle européenne

53% des Allemands souhaitent déménager vers des communes plus rurales d'ici à deux ans (Kantar, 2021)
50% des Européens

Solde migratoire négatif pour les métropoles allemandes: -6,5 hab/1000hab (2017-19)

- Cologne : -14hab/1000 hab
- Munich : :- 9hab/1000 hab
- Hambourg : - 7,5 hab/1000 hab
- Berlin : -1,4 hab/1000 hab

Solde migratoire positif pour les communes rurales allemandes: +10hab/1000hab (2017-19)

- Les 10 Landkreise ruraux non concernés par cette croissance : pas de métropole à proximité
- Concerne essentiellement la tranche d'âge 30-50 ans

Facteurs évoqués : proximité avec la nature, plus de place,

Conditions requises : Internet haut débit

→ prix de l'immobilier pas un des premiers facteurs évoqués

ZIEH AUF S LAND 

Il n'y a pas de destin de « la » ville moyenne (1) : le temps long montre des trajectoires différenciées entre différents profils de villes moyennes

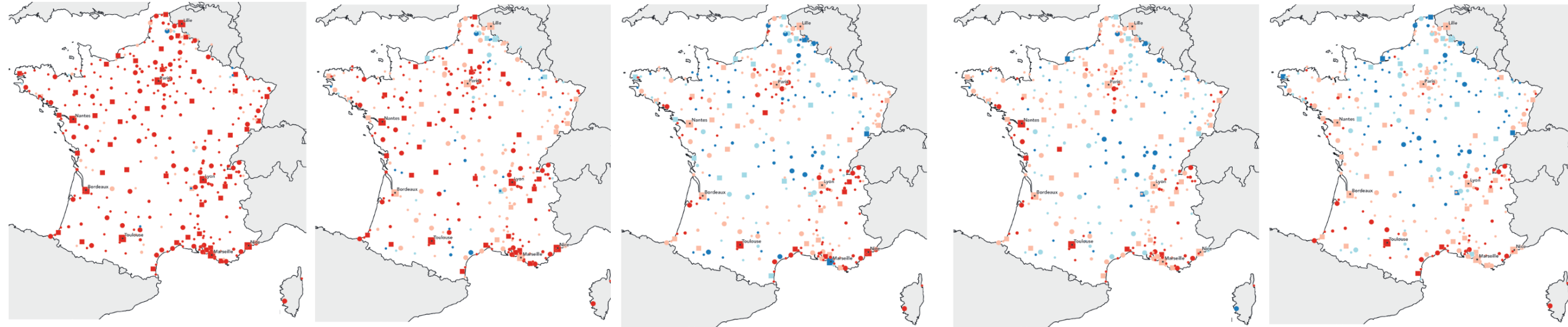
1961-71

1971-81

1981-91

1991-2001

2001-11



Strates démographiques des agglomérations en 2011

- Plus de 500 000 hab.
- 100 000 à 500 000 hab.
- 50 000 à 100 000 hab.
- 30 000 à 50 000 hab.
- 10 000 à 30 000 hab.

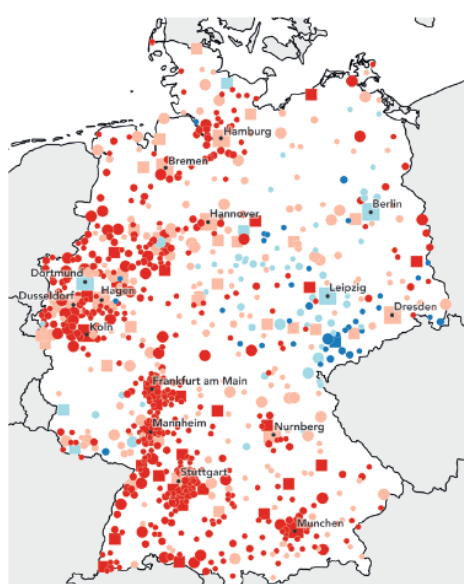
Variation démographique

- supérieure à + 8,21%
- entre 0 et 8,21%
- entre 0 et -3,48%
- inférieure à -3,48%

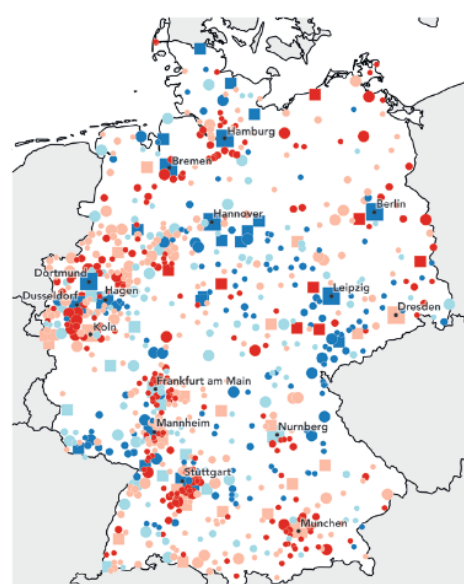
● Berlin Principales agglomérations*

*La ville la plus importante a été retenue comme dénomination de l'agglomération

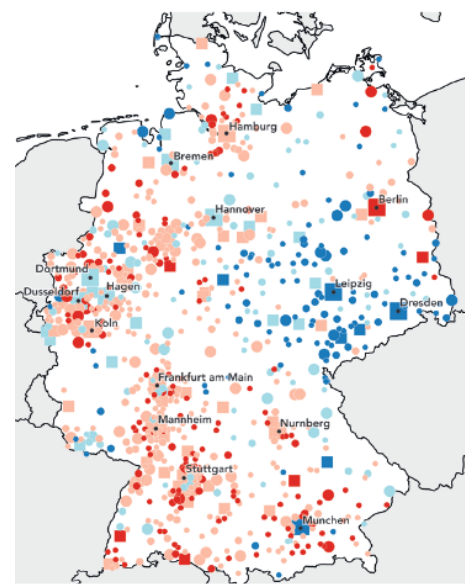
Il n'y a pas de destin de « la » ville moyenne (1) : l'ancrage régional et les liens que les villes arrivent à tisser comptent davantage que la taille – exemples allemand et anglais



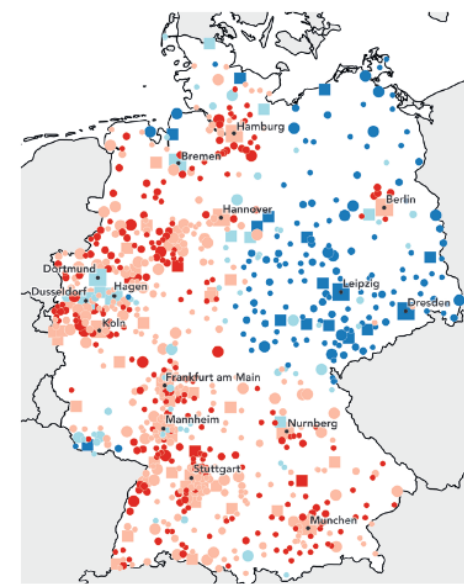
1961-71



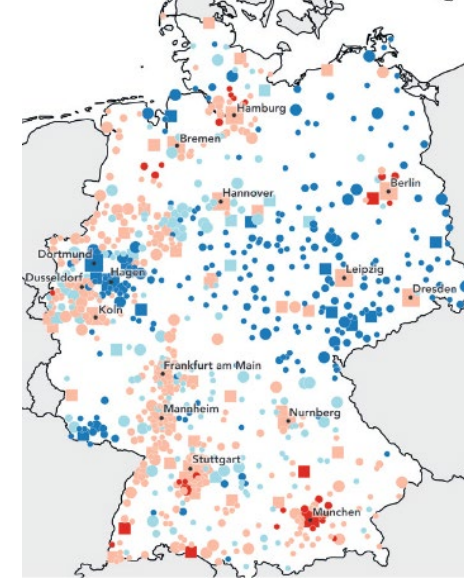
1971-81



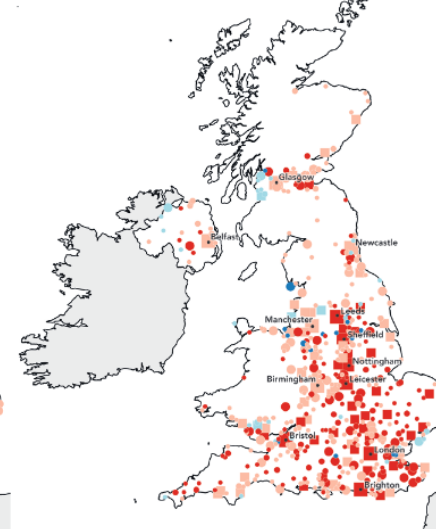
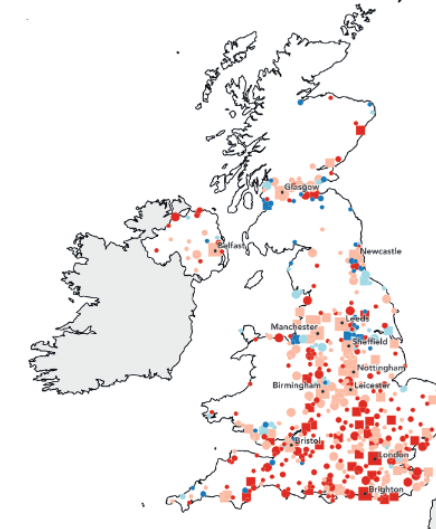
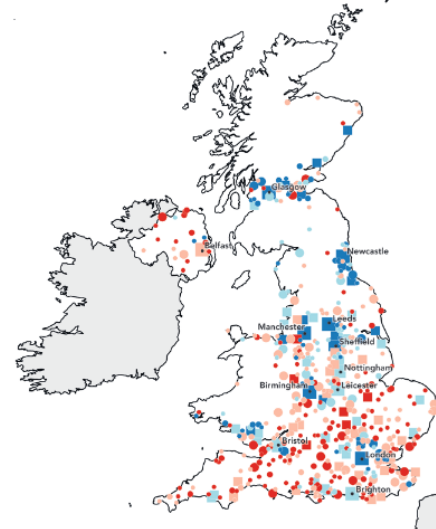
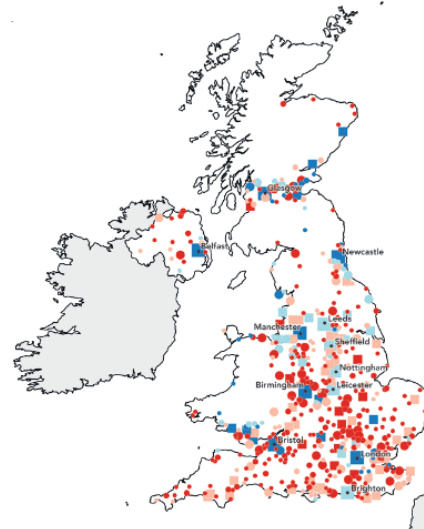
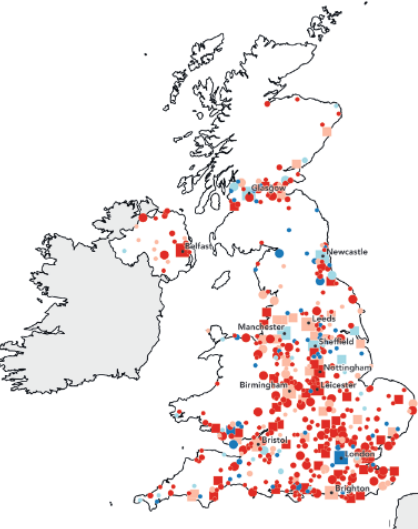
1981-91



1991-2001



2001-11



Strates démographiques des agglomérations en 2011

- Plus de 500 000 hab.
- 100 000 à 500 000 hab.
- 50 000 à 100 000 hab.
- 30 000 à 50 000 hab.
- 10 000 à 30 000 hab.

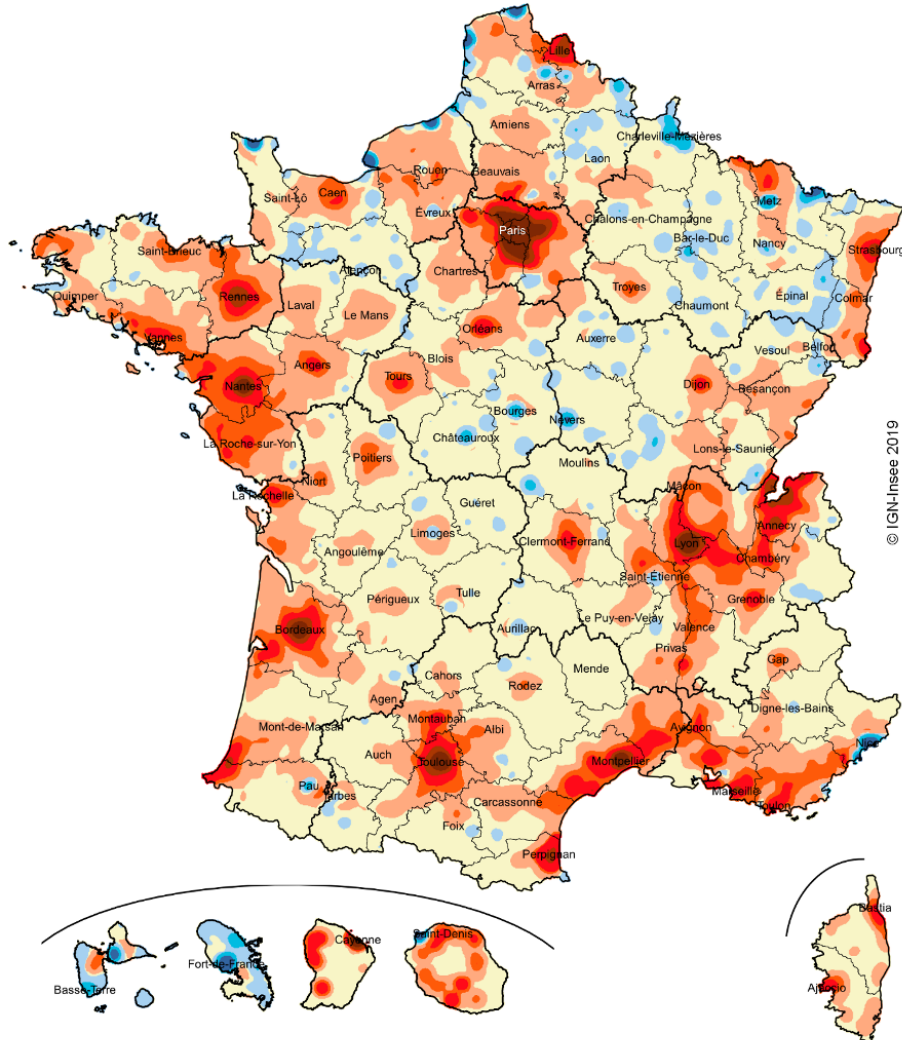
Variation démographique

- supérieure à +8,21%
- entre 0 et +8,21%
- entre 0 et -3,48%
- inférieure à -3,48%

● Berlin Principales agglomérations*

*La ville la plus importante a été retenue comme dénomination de l'agglomération

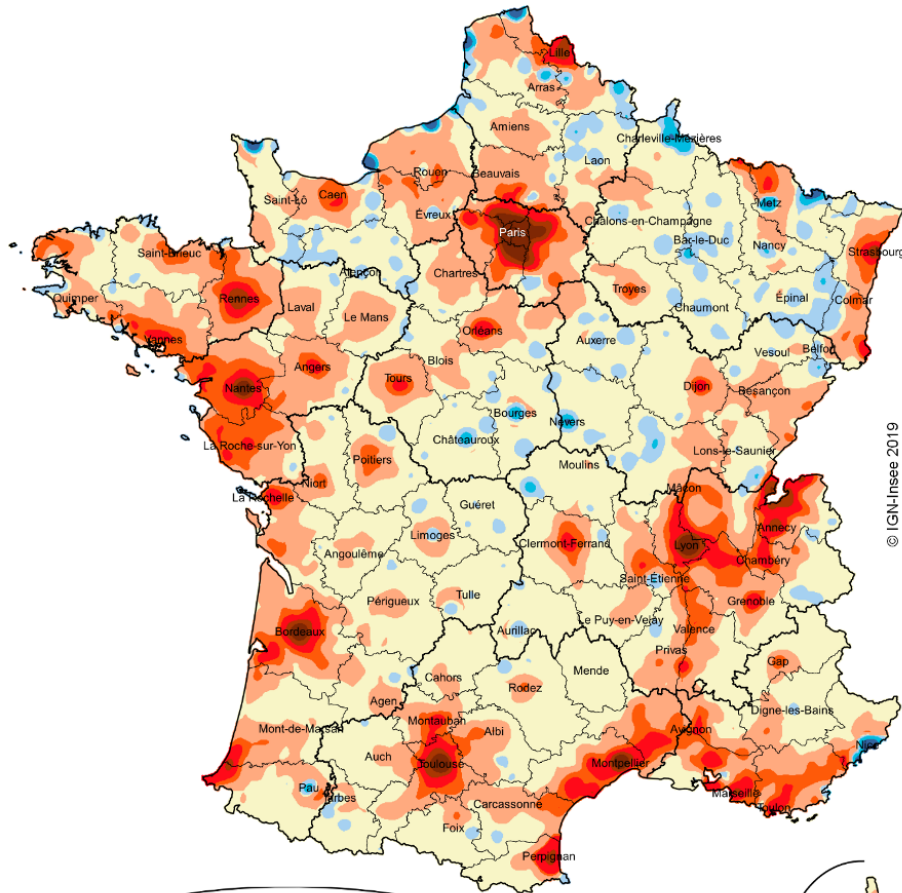
Des tendances lourdes renforcées par la crise sanitaire: la France de demain est une France en U avec des villes moyennes qui renforcent leur position de pôles, d'autres qui restent fragilisées



Variation du nombre d'habitants par km² et par an

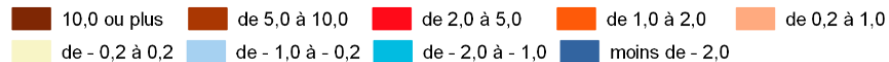


En Allemagne des tendances lourdes ralenties par le vieillissement

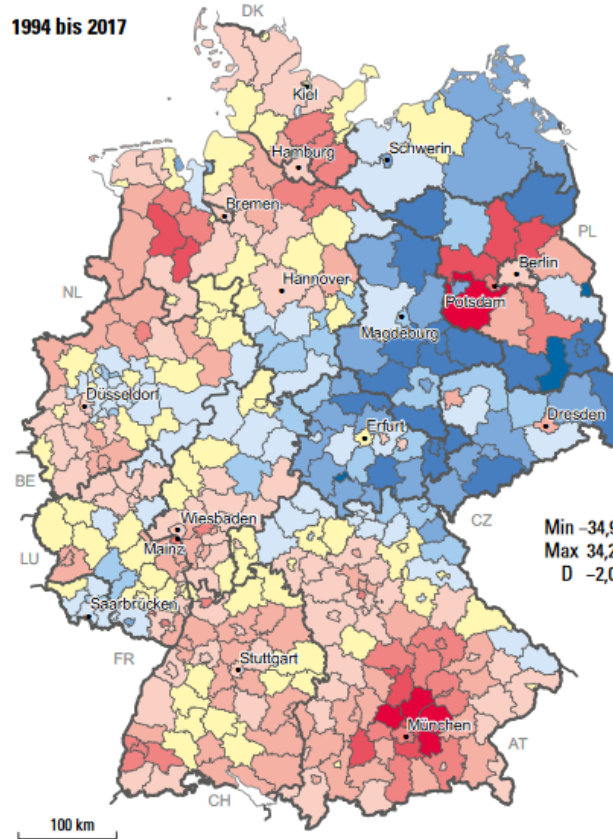


© IGN-Insee 2019

Variation du nombre d'habitants par km² et par an

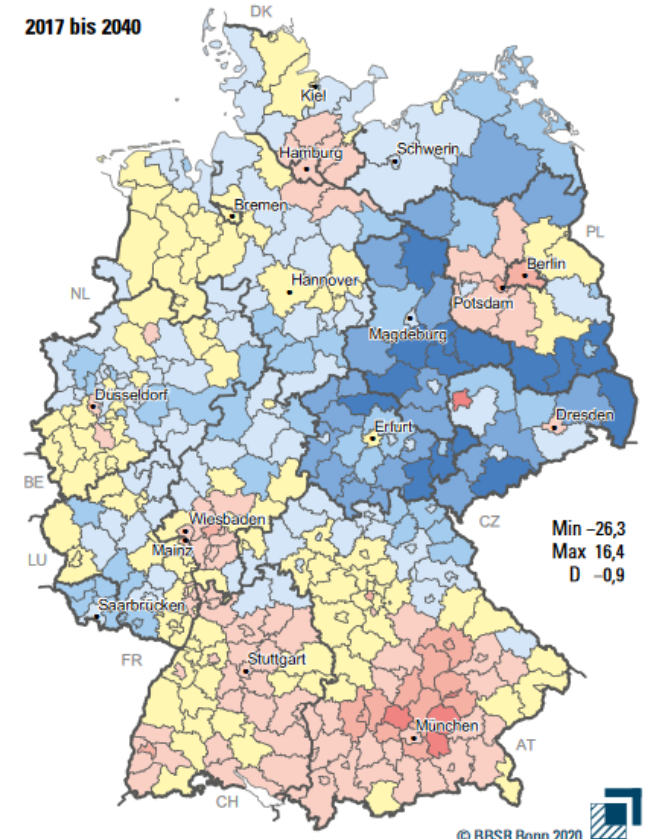


1994 bis 2017



Min -34,9
Max 34,2
D -2,0

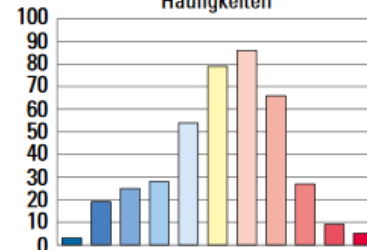
2017 bis 2040



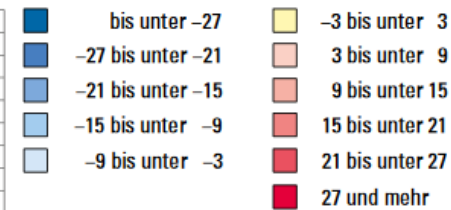
Min -26,3
Max 16,4
D -0,9

© BBSR Bonn 2020

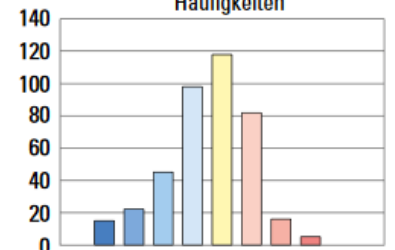
Häufigkeiten



in %



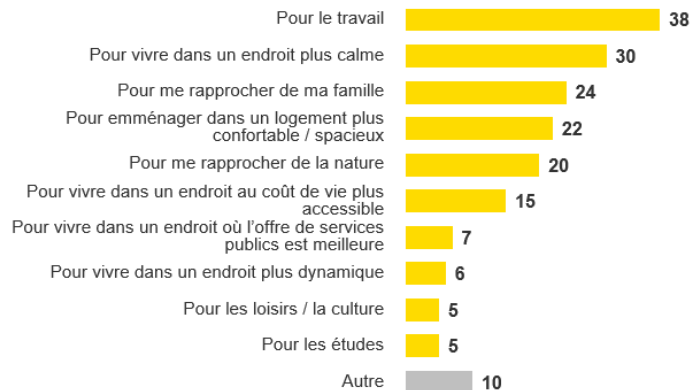
Häufigkeiten



L'emploi reste un facteur clé pour déménager...

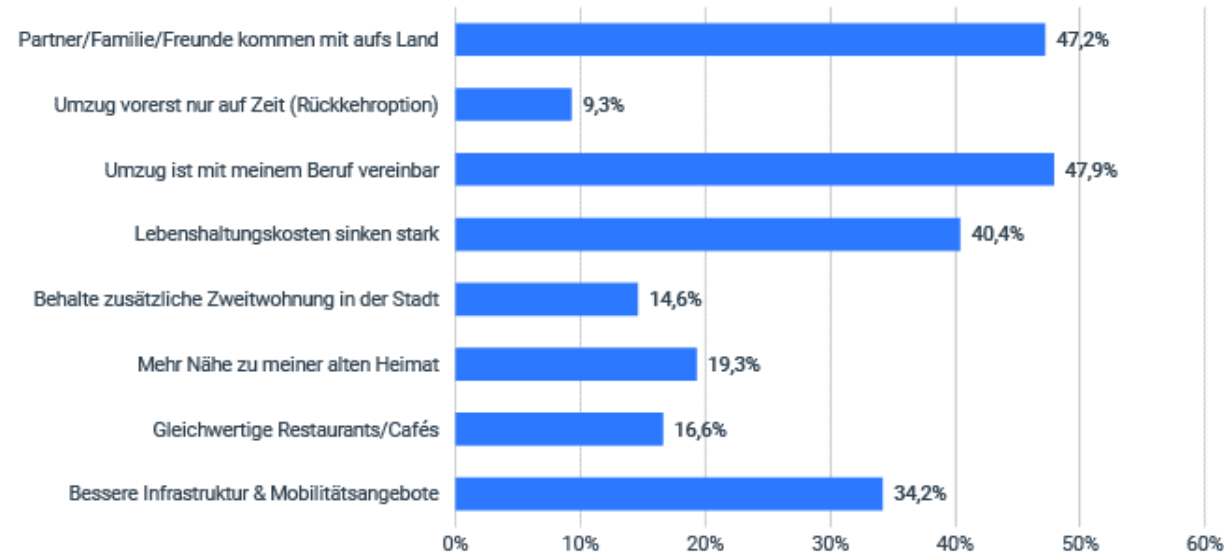
Parmi ceux qui ont franchi le pas et vivent désormais en ville moyenne, la raison professionnelle est le premier motif

Vous avez indiqué avoir habité dans d'autres types de territoires et aujourd'hui vivre dans une ville moyenne.
Pour quelle(s) raison(s) avez-vous décidé de vivre dans ce type de ville ?
En %



Base : Ceux qui ont habité d'autres territoires et qui vivent dans une ville moyenne - n = 652

Falls Sie mit dem Gedanken spielen von der Stadt aufs Land zu ziehen: Welche der folgenden Faktoren könnten Sie dazu bringen, dies tatsächlich zu tun?



Stat. Fehler: 4,3% | Stichprobengröße: 1.808 | Befragungszeit: 06.08.20 - 10.08.20

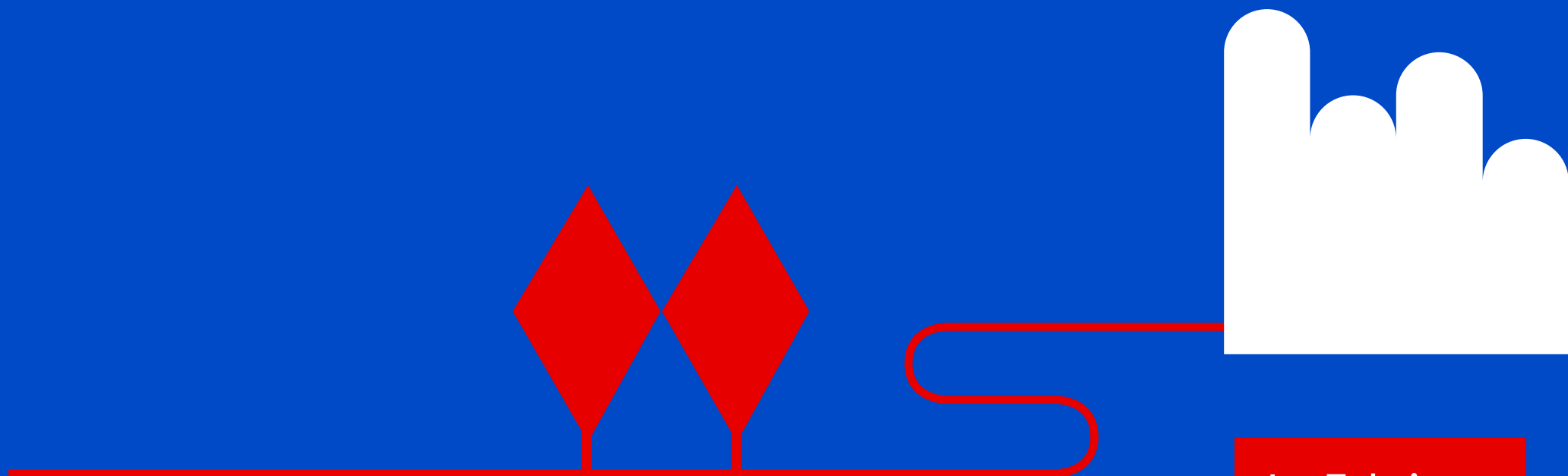


Eine Umfrage im Auftrag der



3

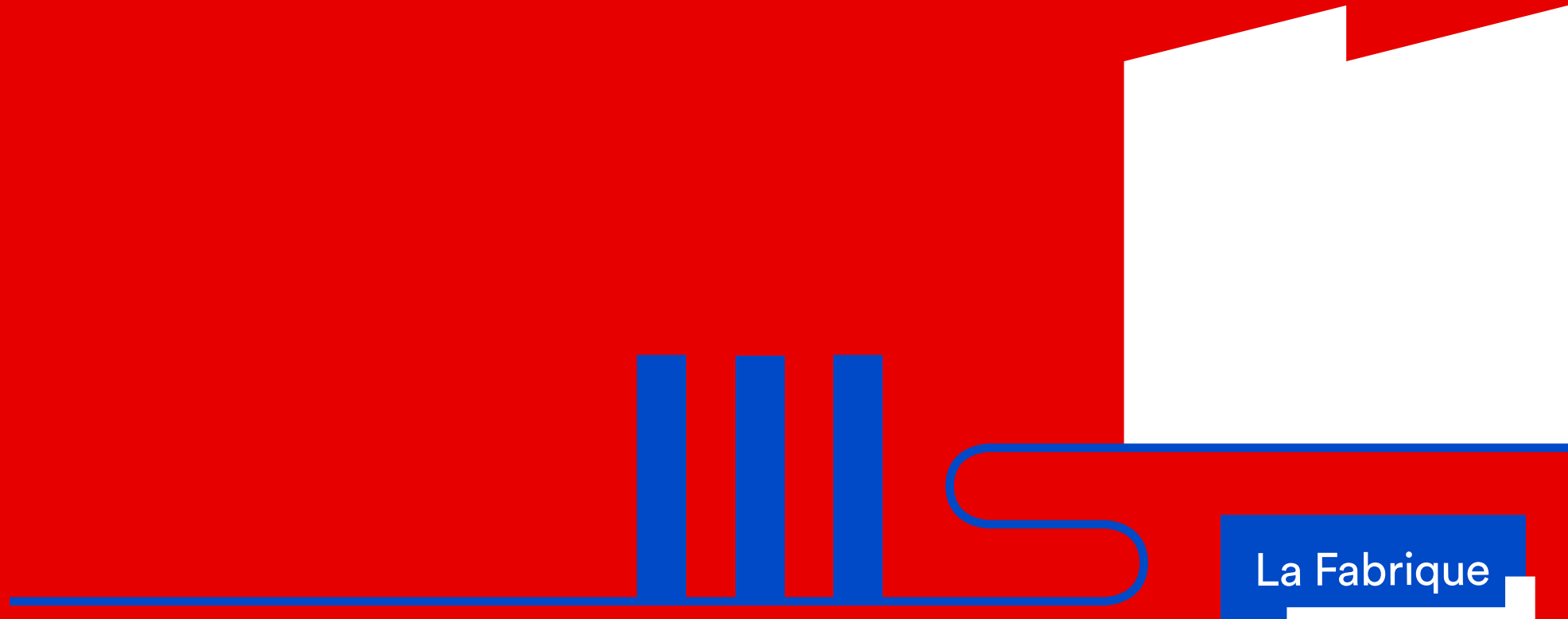
Les trois enjeux de demain



La Fabrique

de la Cité

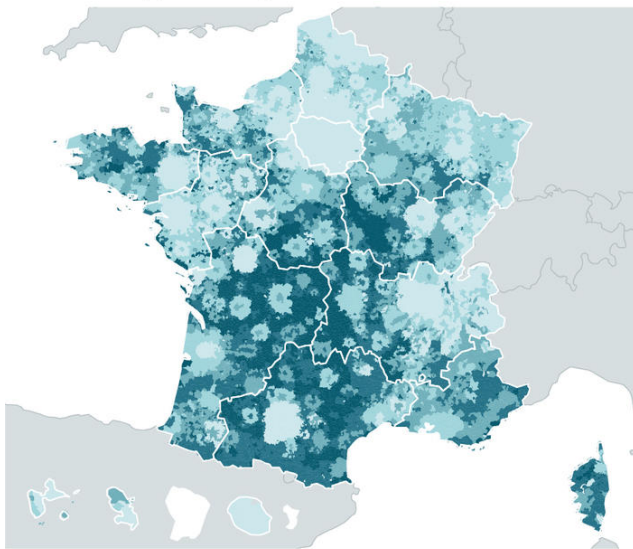
ENJEU N°1 : STABILISER LA TRAJECTOIRE



La Fabrique
de la Cité

Adapter la ville au vieillissement et retenir les jeunes

Une proportion de personnes âgées différenciée selon des types d'espaces



Part des personnes de 65 ans et plus

En %, par commune



Données non disponibles



POUR MIEUX COMPRENDRE

Le zonage en aire urbaine permet de décrire l'influence des villes sur l'ensemble du territoire en distinguant notamment les pôles urbains de leurs couronnes et du reste du territoire. C'est cette grille de lecture qui est ici mobilisée.

Des valeurs ont ainsi été calculées pour chaque pôle urbain et pour chaque couronne. Pour les territoires en dehors de ces couronnes et de ces pôles, une moyenne départementalisée est reconstituée suivant les autres catégories de communes.

Sources : Insee, RP 2013, IGN GéoFla, 2015

Réalisation : CGET, 2017

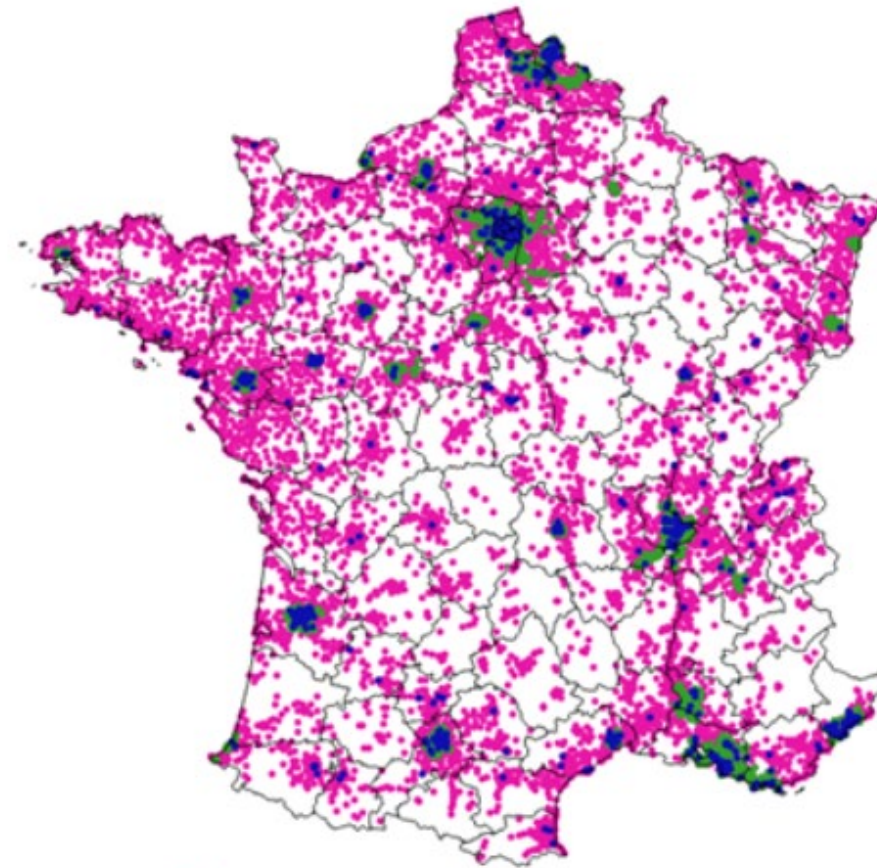


Un enjeu d'infrastructures : un plaidoyer massif des élus pour des investissements dans les infrastructures de réseau entre les aires urbaines moyennes et en leur sein



COLCANOPA

Sites 5G autorisés par l'Agence nationale des fréquences au 27/11/2020



- Sites 5G autorisés dans la bande de fréquences 700 MHz
- Sites 5G autorisés dans la bande de fréquences 2100 MHz
- Sites 5G autorisés dans la bande de fréquences 3,5 GHz

ENJEU N°2 : AGIR A LA BONNE ECHELLE



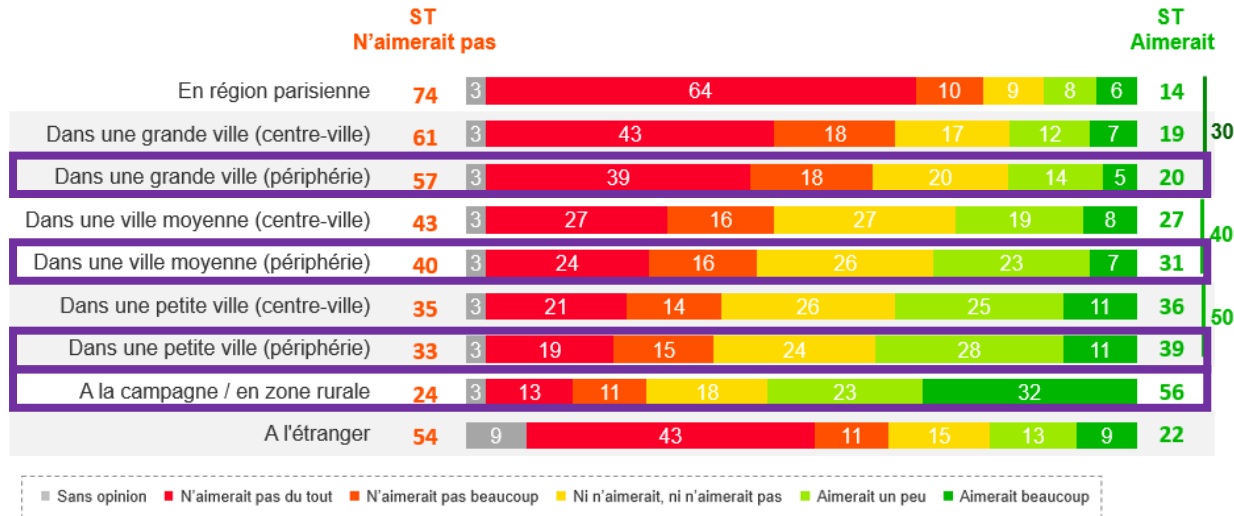
La Fabrique

de la Cité

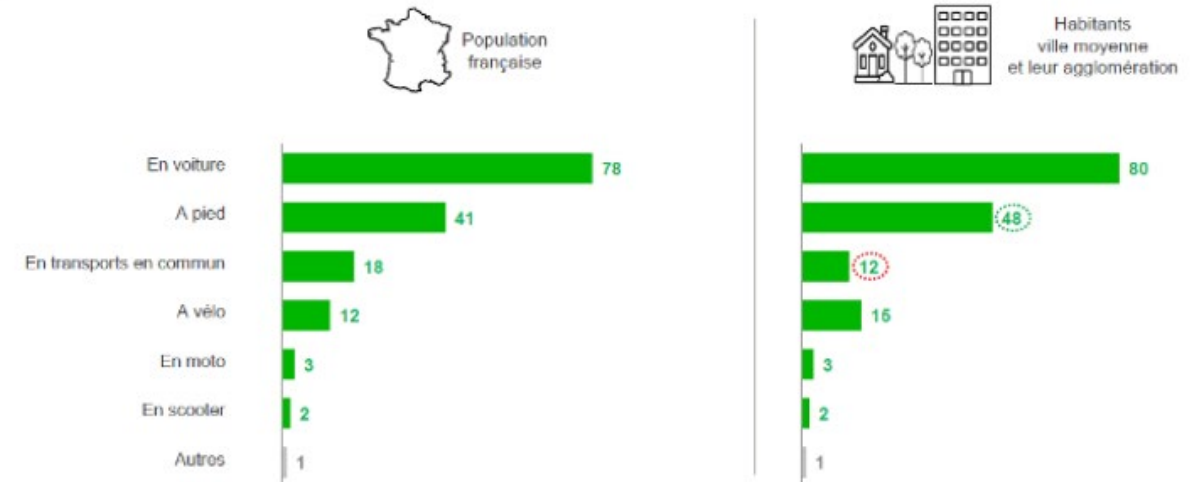
Penser et agir à l'échelle de l'aire urbaine moyenne, une nécessité pour aller dans le sens du ZAN, de la réduction des GES et de la revitalisation des centres

L'attractivité des différents territoires est inversement proportionnelle à leur densité

A l'avenir, aimeriez-vous vivre dans ces territoires ?
En %



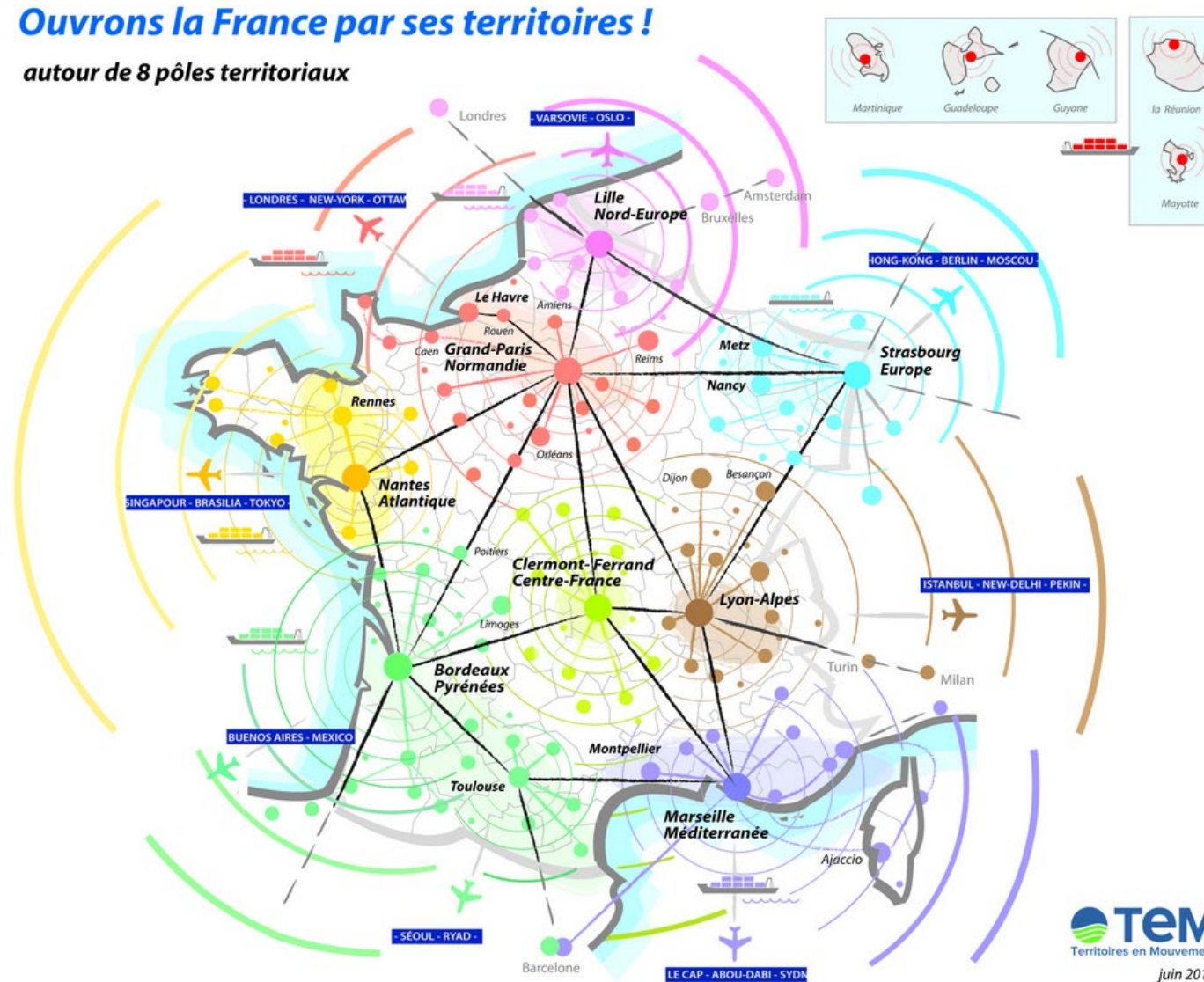
Au quotidien comment effectuez-vous la plupart de vos déplacements pour vos différents besoins (travail, loisirs, courses) ?
En %



Villes moyennes et métropoles : développer deux armatures complémentaires

Ouvrons la France par ses territoires !

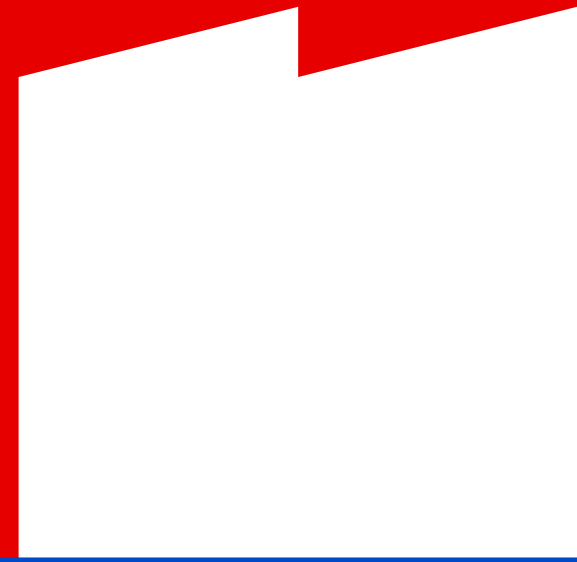
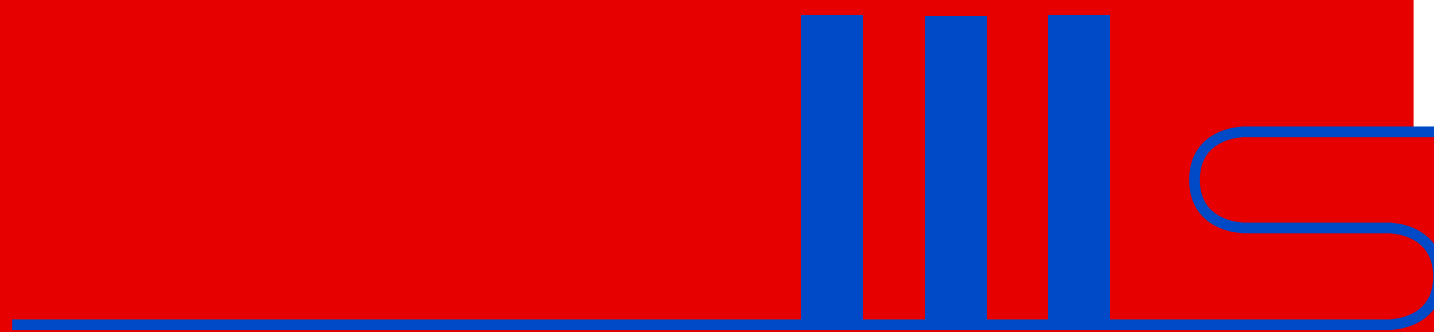
autour de 8 pôles territoriaux



Faire plutôt que faire faire : trouver un nouvel équilibre entre l'Etat et les collectivités locales



ENJEU N°3 : DES MOYENS PLUS QU'UNE VISION



Un enjeu de moyen: dépasser le mur d'investissement



Trouver un nouveau modèle d'affaire : les villes moyennes ne sont pas des métropoles en miniature



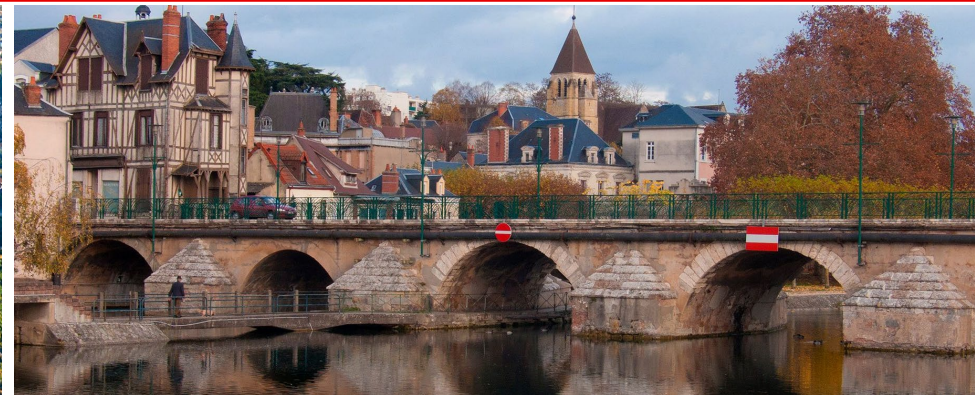
D'Euralille à Euralens



Adopter une approche différenciée des territoires



Cahors



Vierzon



Quimper



Lens

Saint Raphaël

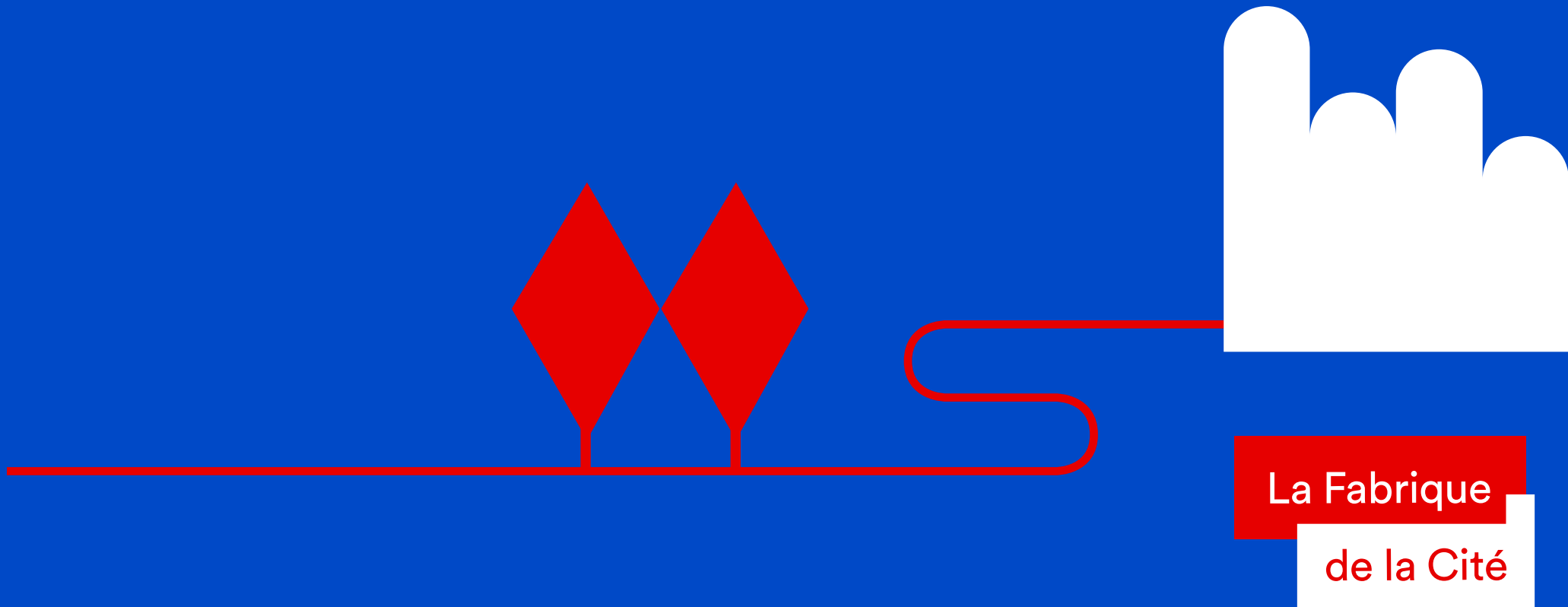


Charleville-Mézières



4

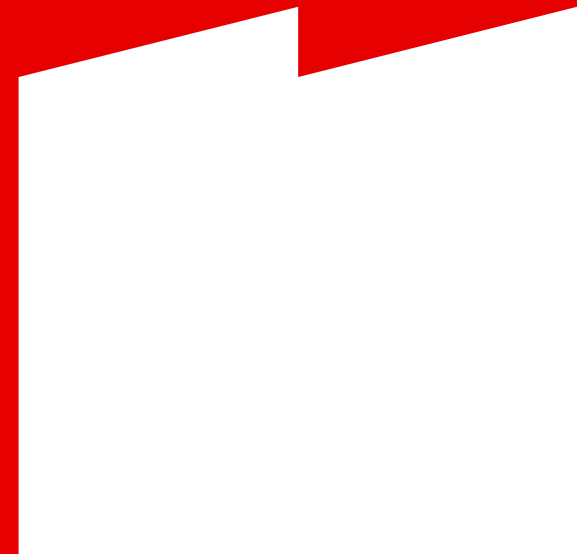
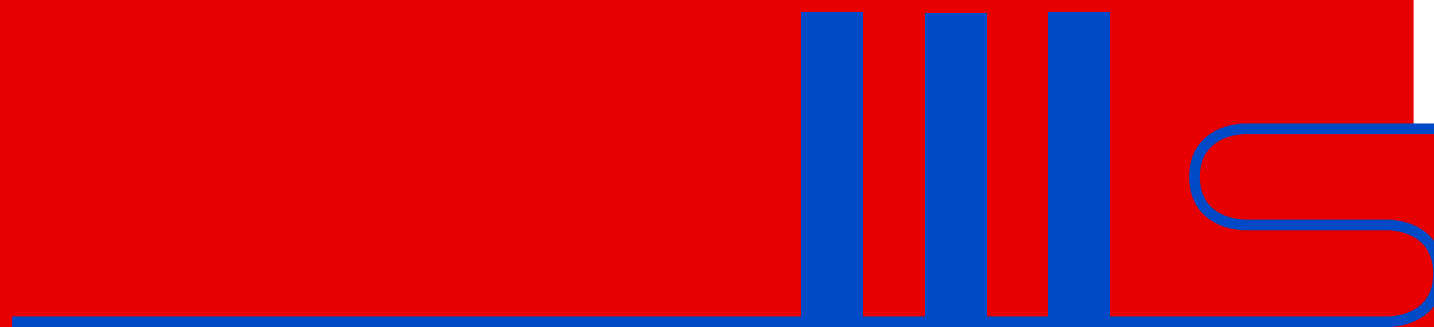
L'approche allemande



La Fabrique

de la Cité

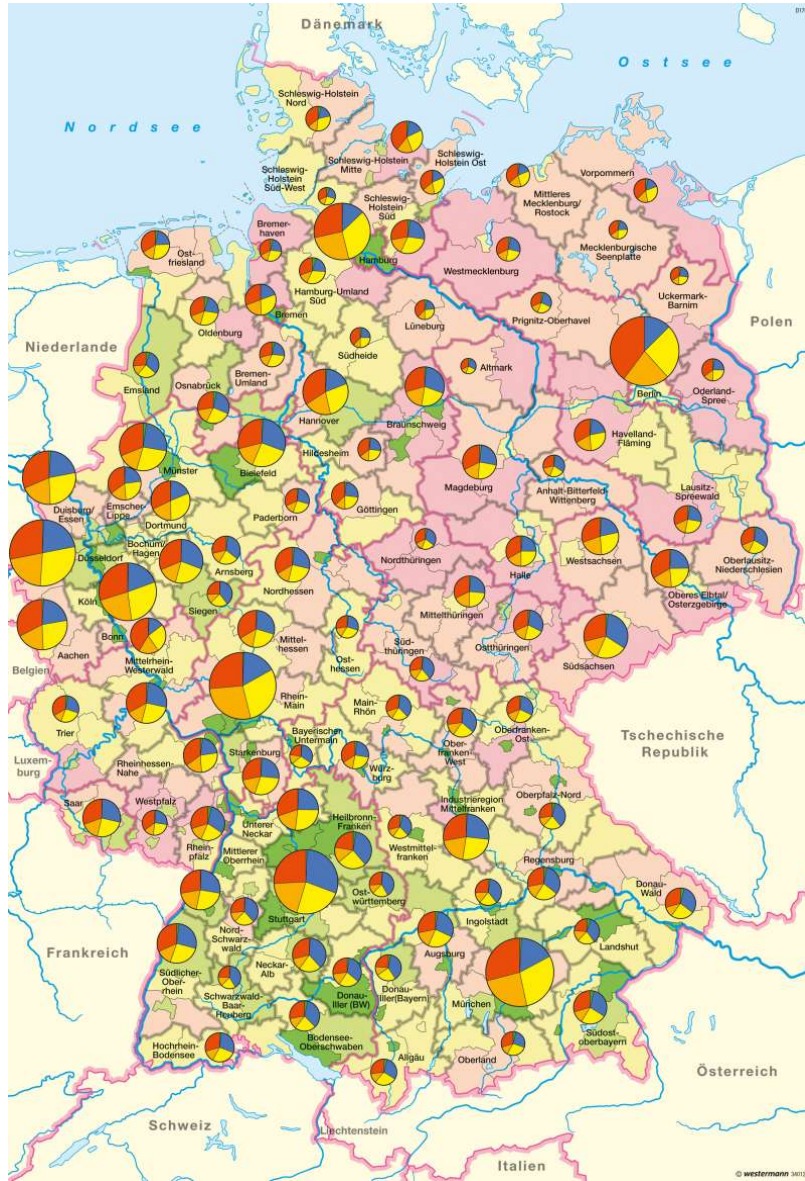
UNE ARMATURE HERITEE DE VILLES MOYENNES PUISSANTES



La Fabrique

de la Cité

Des villes moyennes puissantes (1) : des centres économiques

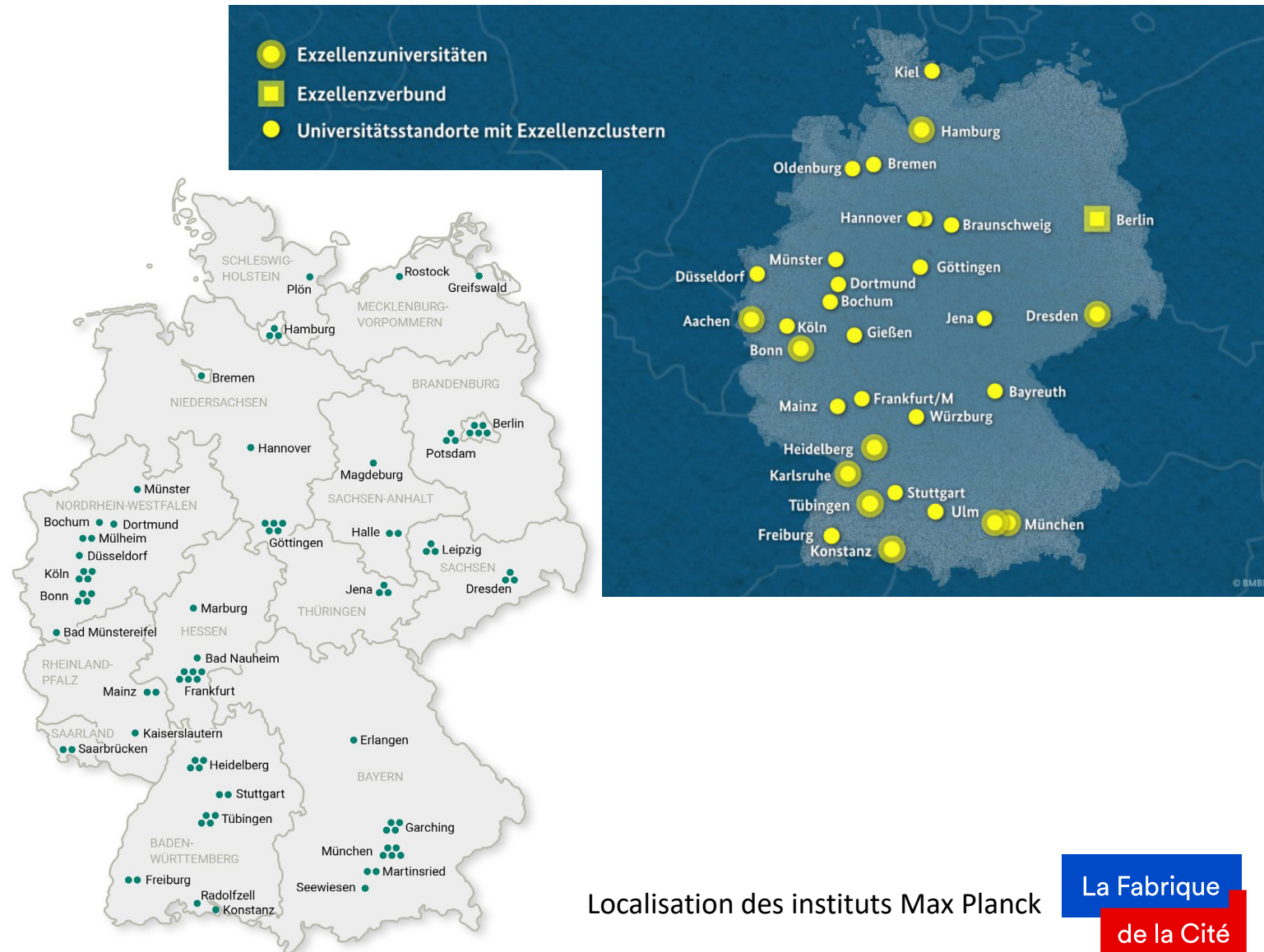


Umsatzstärkste deutsche Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistungen 2015 mit Sitz in NRW (

#	Unternehmen	Sitz
3	E.ON SE	Düsseldorf
6	Aldi-Gruppe	Mülheim/Ruhr
10	Deutsche Telekom AG	Bonn
11	Deutsche Post AG	Bonn
12	Metro AG	Düsseldorf
13	REWE-Gruppe	Köln
15	BP Europa SE	Bochum
16	RWE AG	Essen
17	Bayer AG	Leverkusen
18	ThyssenKrupp AG	Essen
21	Lufthansa Gruppe	Köln
24	HOCHTIEF AG	Essen
31	Henkel AG & Co. KGaA	Düsseldorf
34	Ford-Werke GmbH	Köln
35	Bertelsmann SE & Co. KGaA	Gütersloh
43	EVONIK Industries AG	Essen
48	Lekkerland AG & Co. KG	Frechen
49	Oetker Gruppe	Bielefeld



Des villes moyennes puissantes (2) : des centres universitaires



Localisation des instituts Max Planck

Des villes moyennes puissantes (2) : des centres culturels



Kassel



Bayreuth

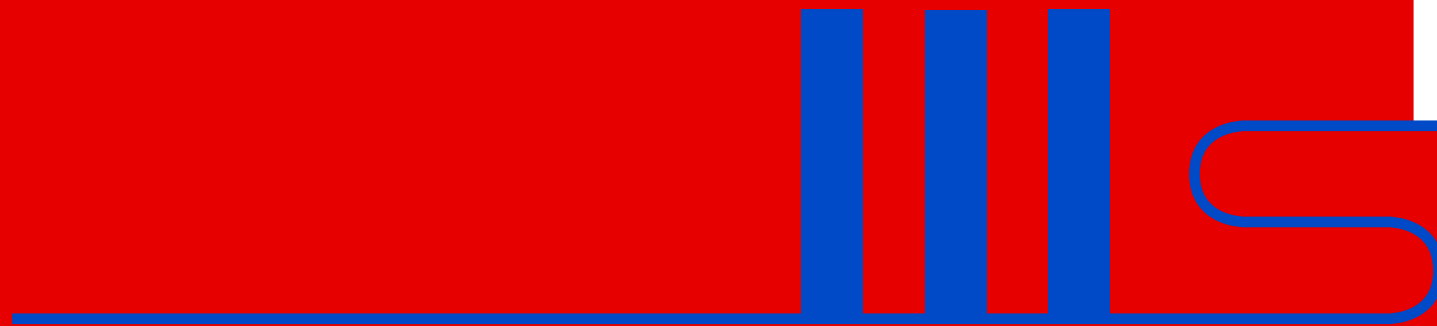


Unna



Carte des piscines

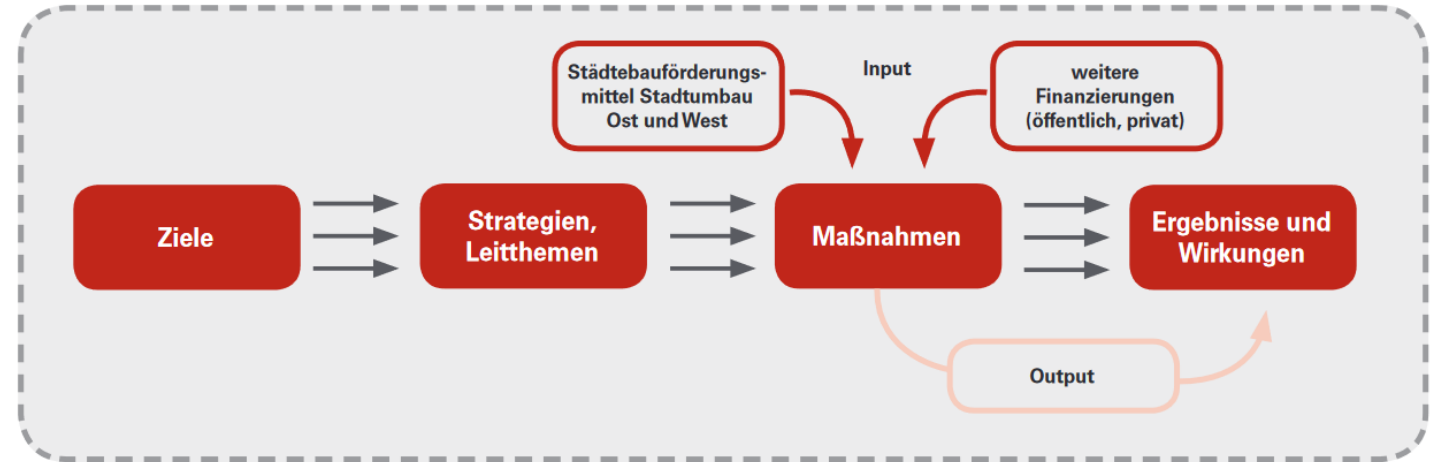
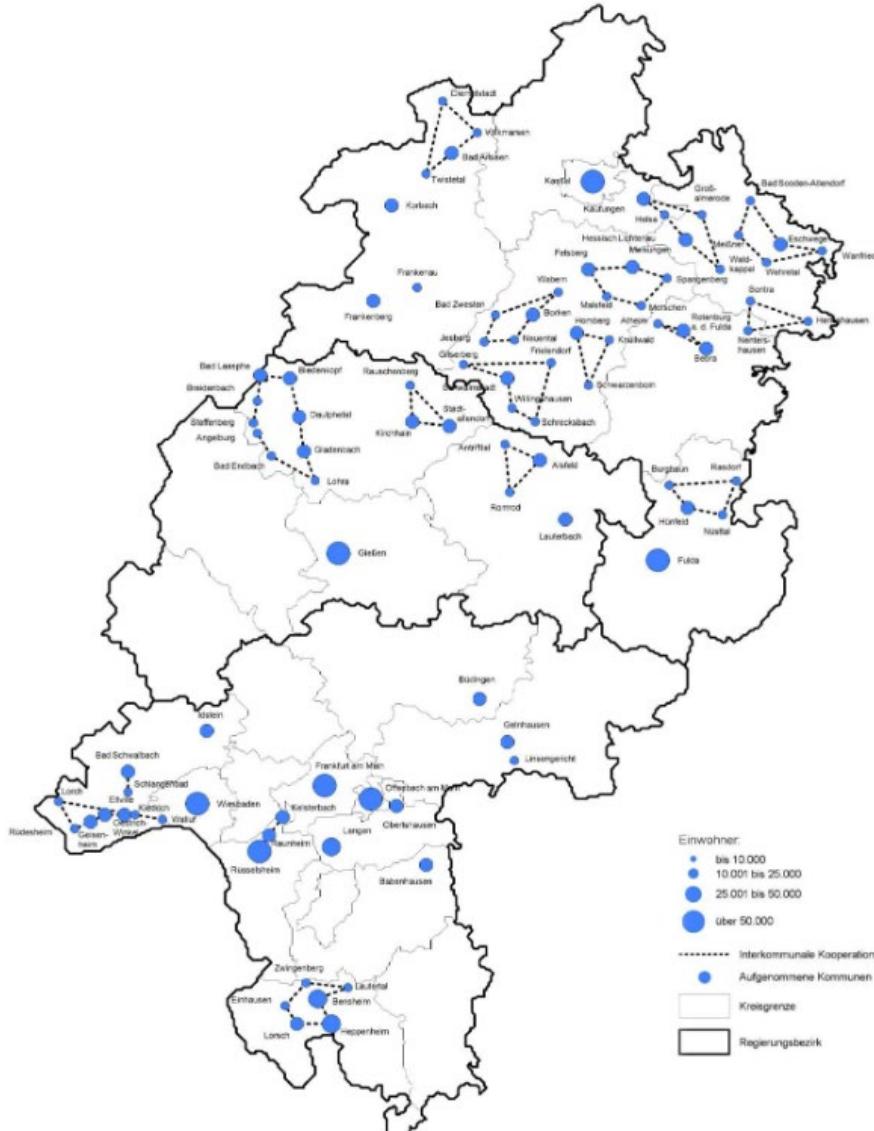
PRAGMATISME ET REALISME



La Fabrique

de la Cité

Partir du problème (1) Financer des projets : une approche bottom-up



Quelle: Evaluierung Stadtumbau Ost und West, Weeber+Partner mit InWIS, eigene Darstellung.

Partir du problème (2) « *Ausbluten oder gesund schrumpfen ?* » (se vider de son sang ou décroître en bonne santé ?)

