

*Quels centres-villes  
à l'horizon 2040 ?*



**Attirer  
les résidents**

***LES GRANDS DÉFIS***

COLLEGE DE PROSPECTIVE  
AGENCE HAUTS-DE-FRANCE 2020-2040





## DIAGNOSTIC

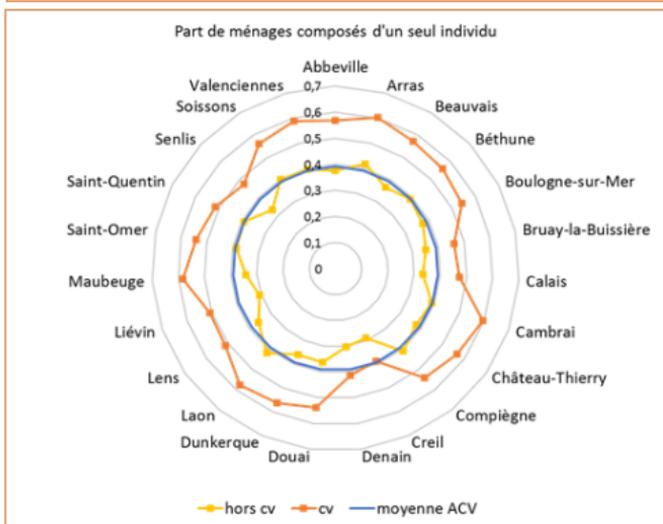
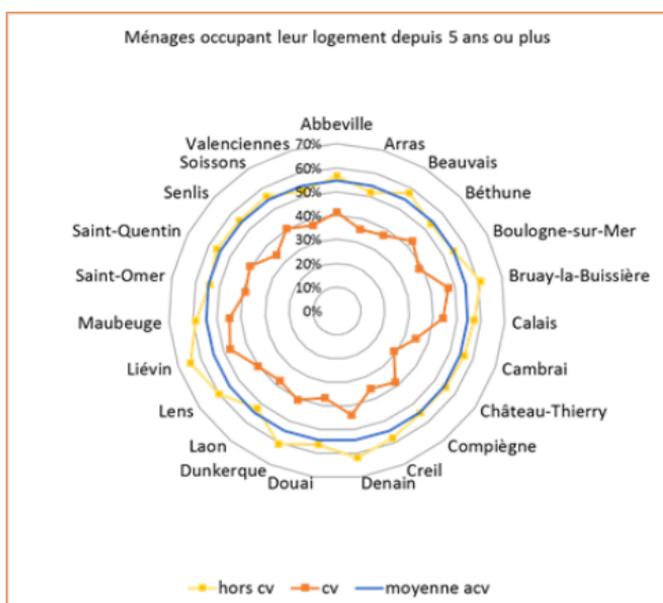
Un centre-ville dynamique est un centre ville où il fait bon vivre mais la tendance actuelle est à une diminution de la population résidente.

### LES CENTRES-VILLES, DES ESPACES DE TRANSITION DANS LE CYCLE DE VIE DES MÉNAGES

Si peu de données sont disponibles sur les centres-villes, une étude réalisée en 2019 par la Région Hauts-de-France sur les centres-villes d'Action Cœur de Ville montrait qu'en moyenne, dans ces villes, 11% de la population communale vivait en centre-ville.

Les centres-villes apparaissent souvent comme des espaces de transition dans le cycle de vie des ménages avec :

- un parc locatif important composé majoritairement de logements de petite taille,
- une prépondérance de personnes vivant seules (plus de la moitié des ménages vivant en centre-ville sont des ménages solo),
- une surreprésentation des jeunes actifs (20-30 ans) et des personnes âgées, en particulier des femmes de plus de 70 ans.



**Source :**  
Caractériser les centres-villes régionaux, focus sur les villes moyennes des Hauts-de-France, repère n° 17



## DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIÉTALES PLUTÔT FAVORABLES AUX CENTRES-VILLES DES HAUTS-DE-FRANCE

- Baisse de la natalité liée à une diminution des femmes en âge d'avoir des enfants mais aussi à un moindre désir d'enfant,



- vieillissement de la population, enjeu majeur à l'horizon 2050, puisqu'un tiers des Français aura plus de 60 ans. Déjà aujourd'hui, la première génération des baby-boomers née en 1945 a atteint l'âge de 75 ans, et, d'ici 10 ans, il faudra affronter le défi de la perte d'autonomie,



- évolution des modes de vie avec notamment l'augmentation des séparations chez les couples.



→ Ces différentes évolutions ont pour conséquence une augmentation des ménages de petite taille. Plus d'un tiers des ménages est aujourd'hui constitué d'une seule personne, et les ménages solos représenteraient quatre ménages sur dix à l'horizon 2050.

→ Avec la hausse du nombre de ménages de petite taille, les besoins en logement plus petits augmentent, ce qui est favorable aux centres-villes.



## MAIS DES CENTRES-VILLES QUI MULTIPLIENT LES DIFFICULTÉS EN TERMES DE LOGEMENTS

Les logements en centres-villes ne répondent plus aux besoins et aux attentes des habitants.

Ce sont souvent des immeubles anciens, parfois vétustes. Les logements sont jugés trop petits, trop sombres, mal insonorisés.

En outre, les propriétaires rencontrent des difficultés de mise en location des logements situés à l'étage de bâtiments commerciaux car ils ne disposent pas toujours d'accès indépendants.



## DES ATTENTES FORTES EN MATIÈRE DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE, RENFORCÉES PAR LA CRISE SANITAIRE

Les Français privilégient plus que jamais la qualité de vie au quotidien. La ville dense et minérale n'attire plus autant et les Français aspirent à :

- des logements spacieux et lumineux avec un espace extérieur, situés dans un lieu tranquille, avec un bon accès au numérique,
- un cadre de vie plus vert et plus apaisé (la proximité de la nature est en tête des critères dans le choix du logement),
- la proximité des services, des commerces, des écoles, des activités sportives et de loisirs et des transports en commun,
- la possibilité de se déplacer à pied et/ou à vélo en toute sécurité.

Les choix résidentiels, influencés par les coûts de l'immobilier et la recherche de critères favorisant une bonne qualité de vie, se traduisent aujourd'hui par une attractivité des territoires en périphérie des villes, au détriment des centres urbains. Mais les Français sont de plus en plus attirés par les villes petites et moyennes qui incarnent un idéal de vie : la conciliation entre proximité des aménités et recherche de calme, de tranquillité et de nature.



## DÉFIS

Afin d'enrayer la baisse de la population résidente dans les centres-villes, il est important d'adapter les centres-villes à ces évolutions.

## ADAPTER LES CENTRES-VILLES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



- Prévoir une offre adaptée de logements en termes d'accessibilité : ascenseur, douche, volets électriques, portes coulissantes, barres d'appui...
- aménager les espaces publics pour assurer aux personnes âgées des cheminements sécurisés,
- prévoir une offre adaptée de services de proximité, notamment en santé.

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS DE CENTRE-VILLE

- Appuyer la réhabilitation des logements (améliorer le confort et la qualité énergétique) et la rénovation des façades,
- développer une offre de logements adaptés aux besoins des ménages, en fonction des différentes étapes de leurs vies, en diversifiant les formes d'habitat : logement intergénérationnel, colocation, logement modulable...



## AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

**Développer la mixité fonctionnelle** : la concentration d'activités, de services et d'équipements à proximité du lieu d'habitation permet d'offrir un rythme de vie plus apaisé.

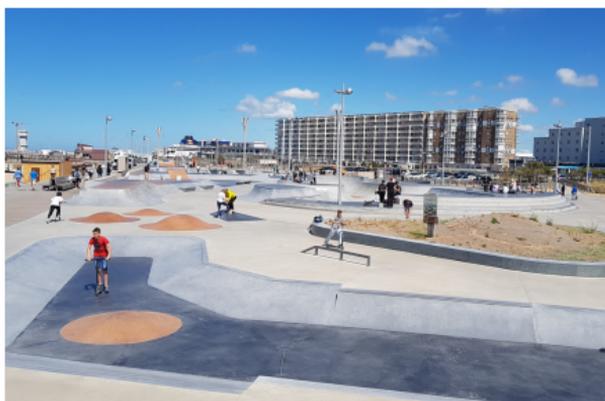
**Apaiser les espaces publics / créer des ambiances urbaines rassurantes et conviviales** : réduire la place de la voiture, appuyer le développement des mobilités actives, piétonner certains espaces, rénover le patrimoine, donner vie aux espaces publics par l'utilisation du street art et du design actif (démarche visant à concevoir et à aménager l'espace public pour faciliter des modes de vie plus dynamiques).

**Répondre aux besoins de nature** : réaménager les espaces publics en privilégiant les espaces verts, préserver la biodiversité, végétaliser le bâti...



Street art à Calais

Front de mer  
de Calais



*Pour en savoir plus, retrouvez toutes nos publications sur le cadre de vie en centre-ville sur notre site internet*

- Cadre de vie
- Évolution démographique
- Demande de logement
- Orientation des normes législatives en matière d'urbanisme



## Contactez-nous

[collegedeprospective@hautsdefrance.fr](mailto:collegedeprospective@hautsdefrance.fr)

[2040.hautsdefrance.fr](http://2040.hautsdefrance.fr)



Région  
Hauts-de-France