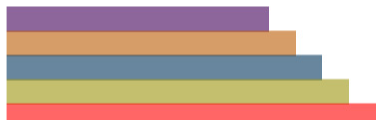




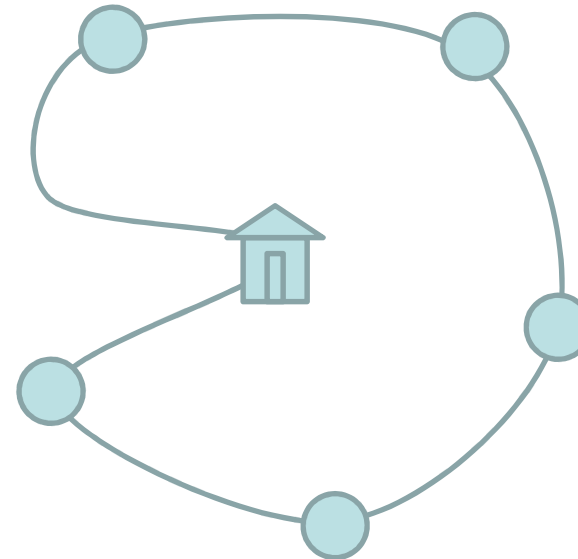
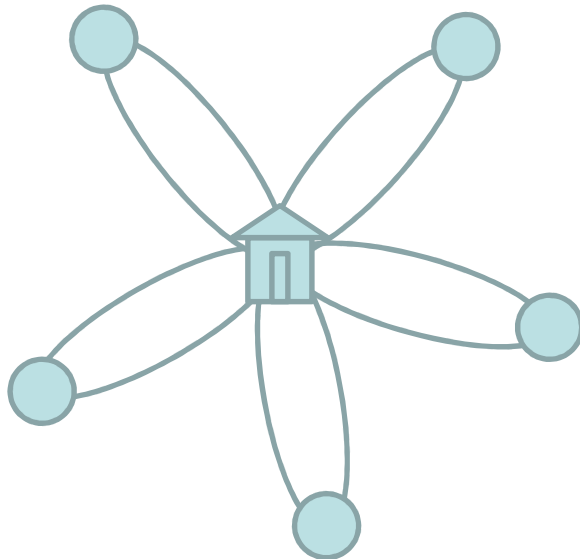
## 20 villes moyennes témoins

# Renouvellement des centres urbains

07 janvier 2009



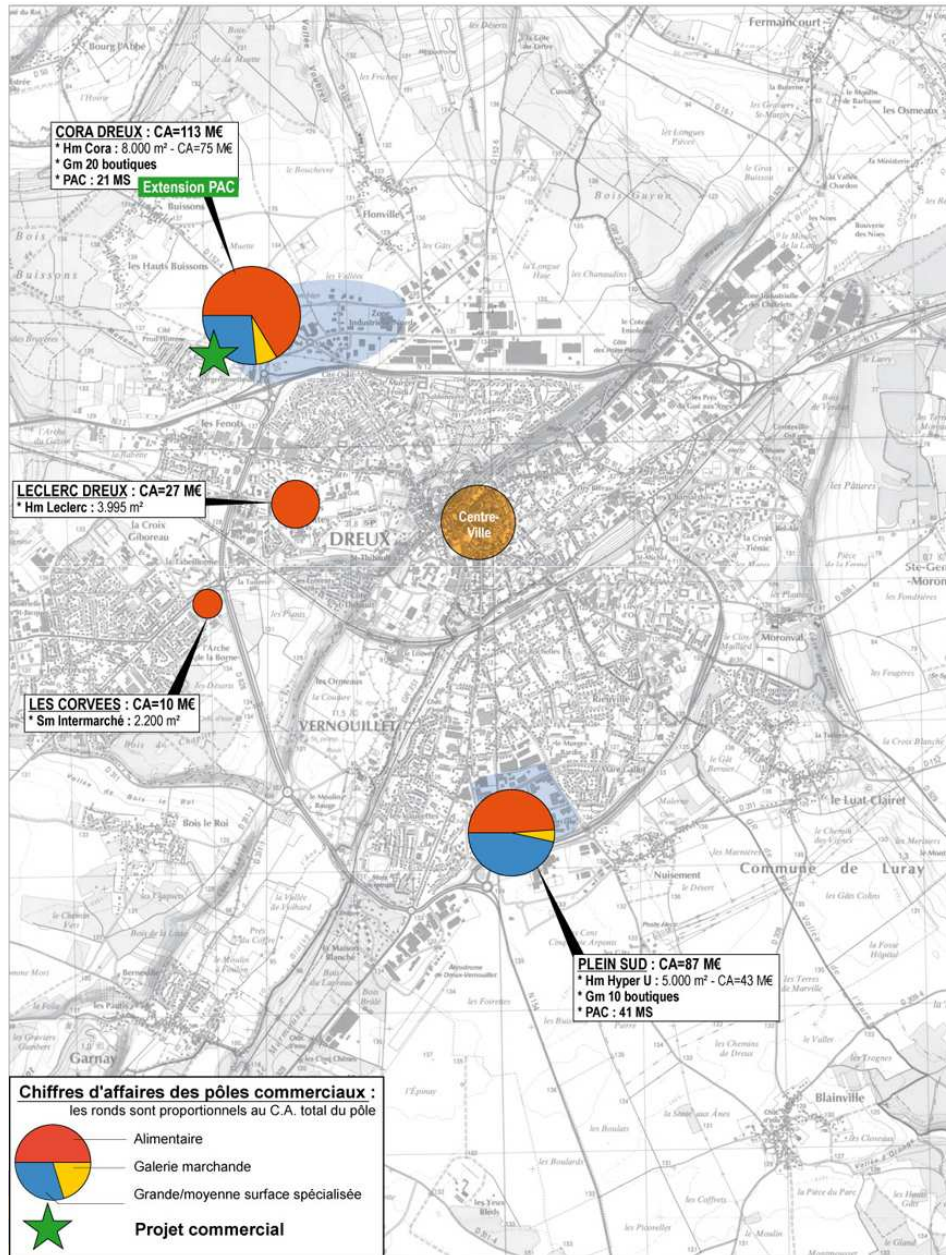
- **Une hypothèse : nouvelle mobilité = nouvelle commercialité**
- **Le temps consacré aux déplacements reste constant, les distances parcourues augmentent**



⇒ **Reconfiguration des déplacements**

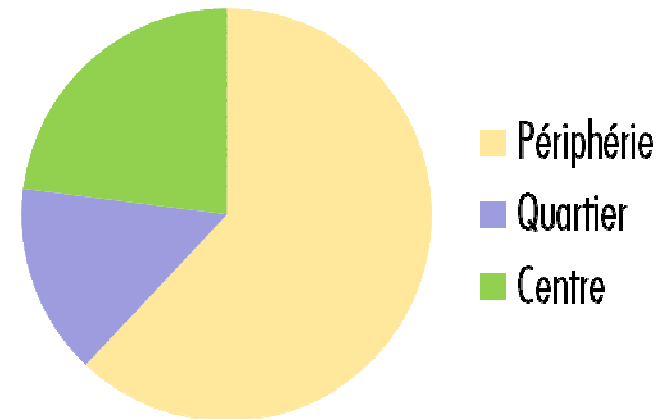
⇒ **Nouveaux espaces de commercialité**

# L'armature commerciale des villes moyennes

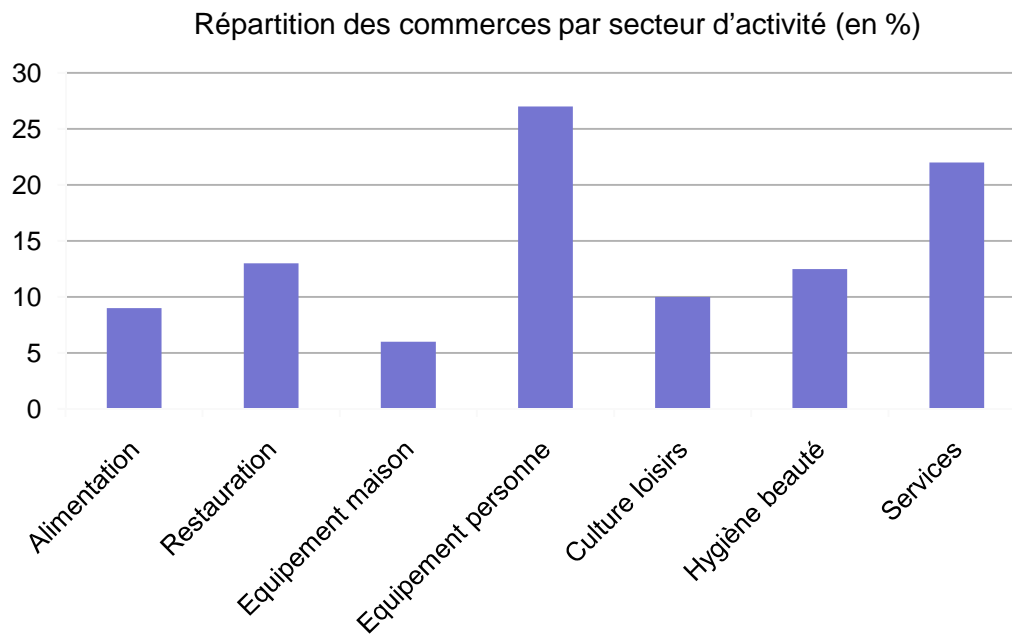


## ■ La périphérie des villes moyennes

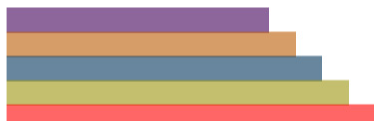
Part de marché en % de CA



## ■ Les centres des villes moyennes



- > 50 à 500 commerces
- > Enseignes nationales : 25 %
- > Locomotives :
  - Grand magasin
  - Grande surface alimentaire
- > Attraction :
  - 30 mn
  - 50.000 à 250.000 habitants



## ■ Les centres des villes moyennes



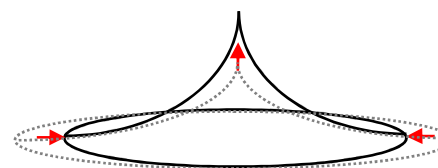
### Le phénomène de polarisation du commerce en centre-ville

Concentration  
des chiffres  
d'affaires



Etendue du tissu commercial

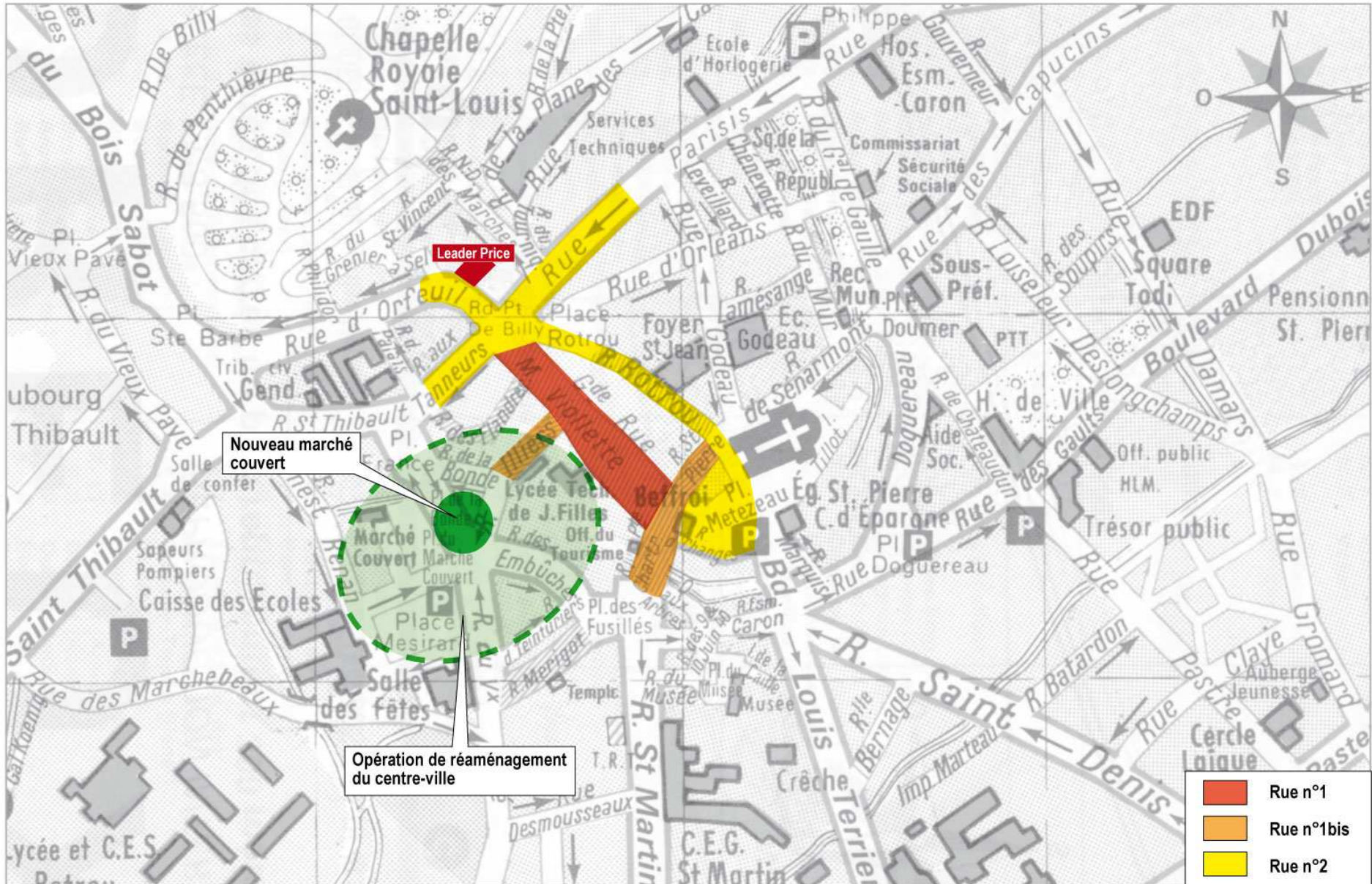
Concentration  
des chiffres  
d'affaires

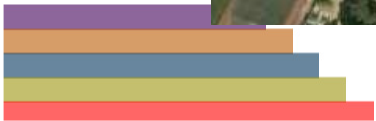


Etendue du tissu commercial

# DREUX

## Centre-ville








# SAINT-OMER - Centre-Ville

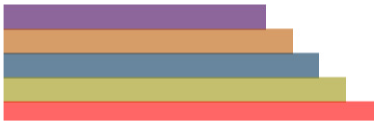
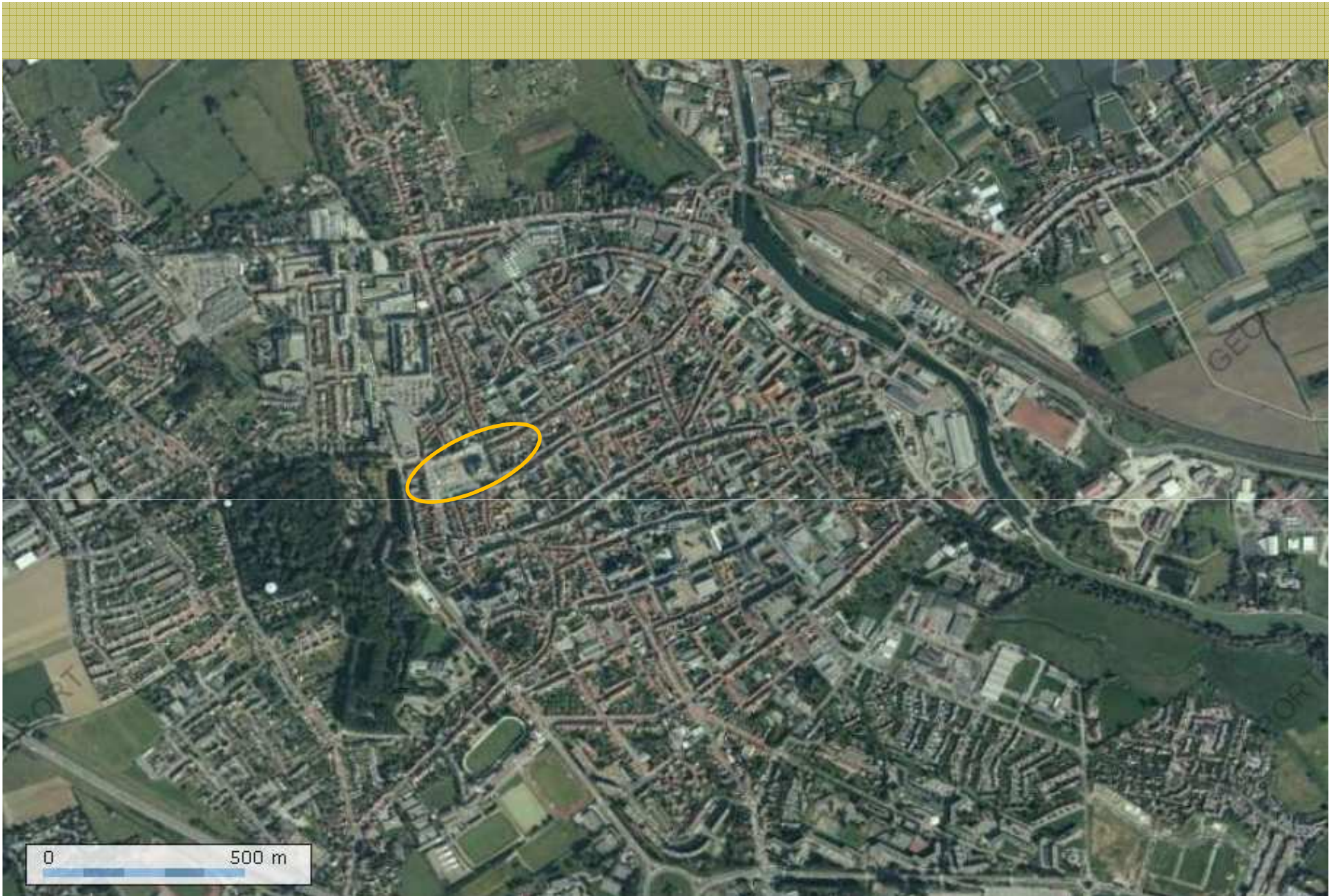
CA = 38 M€

204 commerces - 38% d'enseignes nationales

**PROJET ILÔT DE LA BANQUE :**  
Culture/Loisirs (5.990 m<sup>2</sup> sv)  
en cours d'étude

**Secteur n°1 :**  
Rue de Dunkerque  
78 commerces - 58% d'enseignes nat.

-  Rue n° 1
-  Rue n°1 bis
-  Rue n°2
-  Secteur loisirs



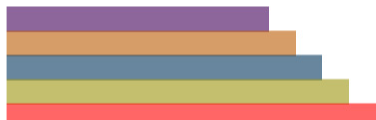
## Renforcement de la centralité : les conditions de réalisation

### ■ Du côté de la demande :

Seuil minimum : 20.000 voyageurs par an

Des besoins de consommation spécifiques :

- Une clientèle captive dans le temps(15 à 20 mn) et dans l'espace
- Achats répétitifs (presse, restauration, tabac, grignotage...)
- Dépannage (carte téléphone...)
- Impulsion (fleurs...)



## Conclusion

- **Attention aux effets d'opportunité foncière**
- **Attention aux équilibres de l'armature commerciale**
  
- **Un potentiel**
- **Rechercher des effets de polarisation (fréquentation, fréquence)**
- **Rechercher les articulations avec le centre-ville**
- **Une programmation commerciale contrainte**

