

CARNET  
DE TENDANCES



LESTOUX & ASSOCIÉS



## Tout change ...

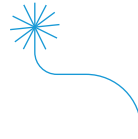
Oui tout change ! Oui nous vivons une période de bouleversement sans précédent... Mais c'est précisément parce que tout change que de nouvelles et formidables opportunités émergent. Osons voir dans le changement les moteurs de l'attractivité de demain.

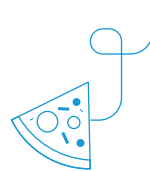
Osons voir dans le ZAN, dans les changements sociologiques, les marqueurs les plus favorables aux centres-villes depuis une trentaine d'années. Osons sortir du prêt à penser pour faire émerger, dans ce monde qui change, de nouvelles manières d'imaginer le commerce et la ville de demain...

Oui tout change... mais ce n'est pas grave à condition de s'adapter, d'oser anticiper, d'activer de nouvelles idées... C'est tout le sens de ce 7<sup>ème</sup> carnet de tendances qui, à nouveau, cherche à décrypter avec audace, humilité et une farouche confiance en l'avenir, les opportunités de demain.

Douze idées à mettre au cœur de nos réflexions communes en 2024 pour préparer les villes, les territoires et le commerce de demain.

Belle année 2024 !





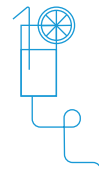
---

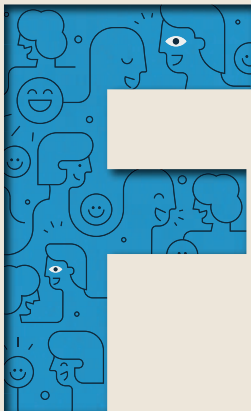
## FOOD SOCIETY

Finis les standards des 3 repas quotidiens traditionnels. Les pauses gourmandes, les afterworks et la consommation plaisir de produits plus haut de gamme se multiplient.

De nouveaux concepts de snacking, de la street food premium, émergent. La restauration festive sous forme de food-courts, bars-tapas et autres restaurants-bars de nuit qui conjuguent des concepts pluriels apporte une nouvelle segmentation de l'offre en CHR.

Conséquence : le taux de cafés et restaurants explose dans nos villes avec de nouvelles questions :  
Le fooding sera-t-il le nouveau levier de fréquentation des centres-villes ? La planification des activités de restauration sera-t-elle l'un des défis de l'urbanisme commercial de demain ?





---

## LÂCHER-PRISE

A l'heure où tout change et s'accélère, où le digital nous impose d'aller « plus loin et plus vite » ... se pose la question de la recherche du « second souffle », de l'équilibre et du bien-être du citoyen.

Des fondamentaux que la ville se doit plus que jamais d'intégrer demain en réservant des lieux, concepts et formes urbaines dédiés à la convivialité et à une certaine forme d'expression de l'effervescence collective (loisirs, rencontres, événementiel, restauration, etc.).

Travaillons la ville du lâcher-prise en conciliant festif et attractivité résidentielle. Imaginons des solutions nouvelles pour éviter le glissement des nouveaux concepts hybrides vers les entrées de villes ou des zones économiques. Et si nous utilisions la formidable envie de convivialité post-covid pour faire battre le cœur de la ville !





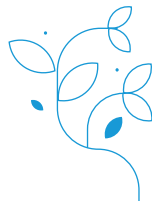
---

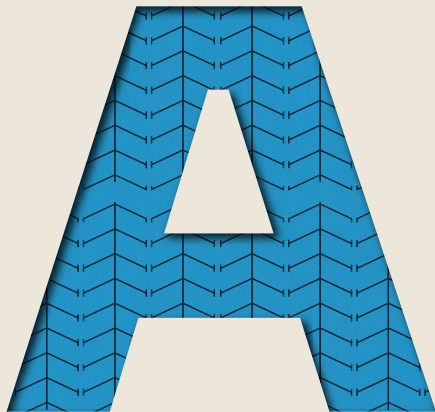
## NO COOLING, NO BUSINESS

Alors que les vagues de chaleur se font chaque année plus intenses et plus fréquentes, rafraîchir nos centres-villes, transformer nos places en véritables oasis urbaines, végétaliser nos rues mais aussi parfois repenser les temporalités d'ouverture devient une condition essentielle au fonctionnement des activités commerciales.

S'adapter, c'est aussi repenser notre modèle urbain en s'inspirant des principes de la ville éponge afin de renforcer la résilience de nos centres-villes face aux fortes chaleurs comme face aux risques de sécheresse et d'inondations.

Alors oui construisons une ville (naturellement) climatisée et adaptée aux nouvelles temporalités de vie que le réchauffement climatique va stimuler !





---

## OR NOIR

C'est ce qu'on appelle l'effet ZAN !

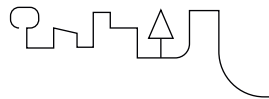
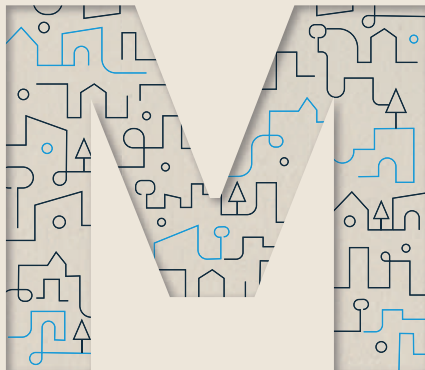
Les opérateurs et aménageurs de périphérie prennent conscience de la valeur que représentent leurs larges nappes de stationnement. L'ère du « No parking, no business » devient celle du « parking is business ». Ces parkings deviennent un véritable or noir source d'opérations de densification avec habitat, artisanat, loisirs, commerces.

Au risque de construire des centres-villes bis ?

Alors ne tombons pas dans la facilité en dupliquant d'un côté ce que l'on cherche à revitaliser de l'autre. Et si nous utilisions cet or noir pour investir ce qui sera utile pour la ville de demain... du végétal, de la production d'énergie, une industrie 4.0 créatrice d'emploi ?

Mais pourquoi nos centres-villes ne se saisiraient pas de cette nouvelle opportunité aussi ?

Soyons audacieux et réinterrogeons parfois l'usage de nos places minérales dans nos centralités...

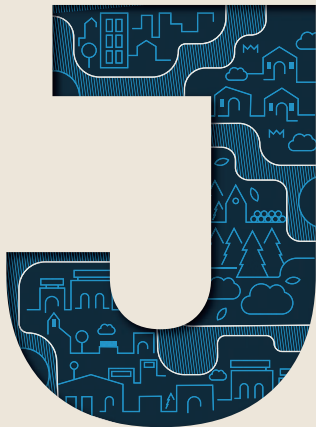


---

## ZANITUDE

ZAN... trois lettres qui amorcent un véritable changement de paradigme pour la construction des territoires. Trois lettres source d'inquiétudes et de tensions entre les acteurs de la fabrique de la ville. Et si nous prenions un peu de recul en s'appropriant cette notion avec « zanitude » ?

Alors oui construire va forcément coûter plus cher. Alors oui, il va falloir imaginer de nouveaux outils de portage foncier pour déconstruire, réhabiliter etc... Mais retenons aussi que loi ou pas loi, à l'heure de l'émergence de la génération Z, à la veille de l'explosion de la senior economy, le ZAN pourrait permettre tout simplement de construire des villes, des territoires des courtes distances et de répondre aux nouvelles aspirations sociétales.



---

## ÎLOT DÉMONSTRATEUR

Sous l'impulsion d'ACV et de PVD, la revitalisation des cœurs de villes a fait un grand pas ces dernières années. Néanmoins, le temps de l'ingénierie doit maintenant laisser place à celui des réalisations. Une transition en quête de « victoires rapides », de « petits pas » pour mieux avancer.

Et si on abandonnait les périmètres ORT trop larges et les programmes d'actions trop denses pour se consacrer à quelques îlots démonstrateurs ? Des petits périmètres, véritables lieux de concentration des interventions à forte valeur d'image et d'exemplarité. Un levier pour embarquer l'ensemble des parties prenantes autour d'une démarche inspirante et collective car comme le dit l'expression « seul on va plus vite, ensemble on va plus loin » ! Un levier pour montrer que ça bouge...







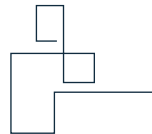
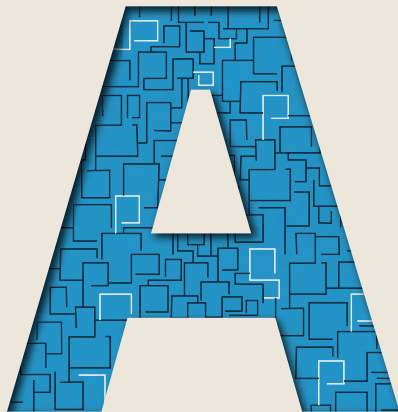
---

## HOSPITALITY



L'aménagement urbain, c'est bien mais investissons aussi les soft skills... Ces attentions, ces qualités relationnelles qui feront des centres-villes des lieux d'apaisement qui favorisent le vivre ensemble et l'échange informel. Alors comment faire de nos centres-villes des espaces plus hospitaliers ?

Sans doute en favorisant la mixité sociale et l'intergénérationnel dans les programmations intégrant des lieux partagés. Sans doute également en confortant des espaces de rencontre et de convivialité avec du mobilier urbain adapté et des espaces végétalisés. Sans doute en donnant de vraies fonctions humaines à nos places. Sans doute en abordant les projets sous l'angle des usages et non de la technicité. Sans doute enfin en imaginant de nouveaux services qui facilitent la vie du consommateur. Et si cette nouvelle hospitalité était le levier de résilience face à la consommation en digital ? Et si le centre-ville, le cœur de quartier étaient pensés sous l'angle de l'expérience positive et mémorable...



---

## DÉ-CDAC

CDUC, CDEC, CDAC... 50 ans que les territoires cherchent à réguler la croissance des mètres carrés commerciaux...

En moins d'un an, ce modèle historique a entamé une mutation spectaculaire. Les enseignes annoncent des réductions de surfaces, certains points de vente deviennent des showrooms avec zéro stock, la distribution alimentaire accélère sur la livraison à domicile...

Face à une nouvelle relation à la consommation est-il absurde de penser à minima le commerce de demain à iso-surface à 3 ans ? Tout en se préparant à réduire les surfaces à 5 ou 10 ans ? Nous devons certainement imaginer une sorte de dé-CDAC pour permettre la mutation du commerce de périphérie en d'autres fonctions.

Passer de régulation à transformation, voilà l'un des défis essentiels de l'urbanisme commercial demain !



SEPTEMBRE

BY QUENTIN

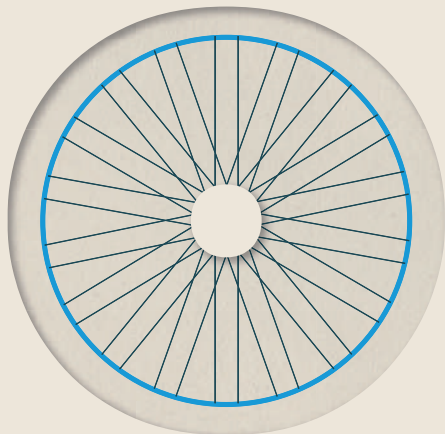


---

## CENTRE-VILLE AUGMENTÉ

Et si l'intelligence artificielle qui affole les débats devenait aussi un véritable levier de transformation de la ville de demain ? Et si l'intégration du numérique, de capteurs, l'utilisation des bases de données et des algorithmes optimisaient l'organisation, les capacités et l'efficacité du fonctionnement des villes ? Signalétique adaptative, propreté et collecte des déchets mieux calibrées, optimisation de la logistique par une gestion nouvelle des stocks des commerces, prévision des flux routiers et de la fréquentation, l'IA peut investir l'ensemble des thématiques liées à la ville et l'urbanisme.

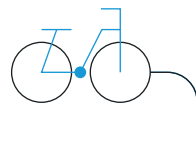
Si IA rimait demain avec écologie urbaine pour une ville plus intelligente, efficiente et durable ?



---

## MULTI-MOBILITÉ

Et vous, vous êtes plutôt voiture ou bus ?  
Vélo ou trottinette ? Voiture ou VSP (véhicule sans permis qui a connu depuis trois ans une embellie sans précédent)... Un peu de tout peut-être ! Voici l'ère nouvelle de la multi-mobilité qui va bousculer la gestion des transports publics et aussi l'aménagement de nos rues et routes ! Rendre accessible un centre-ville, une entrée de ville, un parc d'activités économiques aussi bien en trottinette qu'en bus fera partie des défis de l'attractivité de demain... Des mobilités plus propres, moins consommatrices d'espace... mais très individuelles pour s'adapter aux temporalités de vie de chacun... L'offre de mobilité territoriale décarbonée sera peut-être autre chose que du transport en commun en ruralité et dans les villes moyennes... avec en plus une réelle optimisation financière !





---

## ECO-NSOMMATION

Alors sommes-nous en pleine phase de déconsommation ?  
Si oui, est-elle subie ou choisie ?

Un peu des deux mais les tendances de vouloir consommer moins (même si l'épargne des français n'a jamais atteint des niveaux aussi élevés), consommer mieux, consommer différemment sont bien là. Comment rebondir face à ces phénomènes d'ECO-nsommation ? En privilégiant peut-être une nouvelle forme de commerce dans nos centres-villes : des commerces à impact ! À impact positif sur la santé, sur l'environnement, sur l'insertion. Bref des commerces qui innovent, qui repensent leurs gammes, qui cultivent des valeurs, qui donnent du sens.

Un défi que le commerce indépendant doit relever en priorité et facilement... parce que justement il est indépendant (et donc plus agile) !



---

## FÉMINISATION

Souvent pensés par des hommes, la ville et le centre-ville ne seraient-ils pas un lieu masculin qui dessert les femmes au quotidien ? Du décor urbain aux aménagements publics, en passant par le harcèlement de rue, la ville peut être pavée de quelques inégalités.

Du confort des cheminements piétons, à l'éclairage (pas sûr que les baisses d'éclairage en soirée sécurisent la ville pour les femmes), de la théâtralisation de l'espace aux espaces ludiques, de la praticité logistique à la sécurisation des circulations vélos en passant par les concepts de bars et restaurants... Alors oui, fabriquons la ville, le cœur de ville, le cœur de quartier avec un nouveau regard.

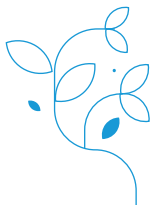
Oui osons féminiser pour recréer du lien.  
C'est aussi ça le centre-ville affectif et différenciant qui prend en compte ni les dogmes ni le prêt à penser mais les usages !





## Oui tout change ...

Mais ce qui ne changera pas c'est notre présence au quotidien, avec vous, pour anticiper les changements, fabriquer des programmes de dynamisation de cœur de ville adaptés aux défis du commerce de demain, vous orienter vers des programmations de pieds d'immeuble qui répondent aux usages des citoyens, bâtir des volets « commerce » de PLUi et de SCoT qui préparent réellement le commerce de 2040, transformer les entrées de ville en espaces multifonctionnels, animer des processus d'accompagnement aux changements pour des politiques publiques d'attractivité pensées pour demain !





LESTOUX & ASSOCIÉS

[WWW.AGENCE-LA.COM](http://WWW.AGENCE-LA.COM)

LAMBALLE

11-13 rue de Bouin  
22400 Lamballe-Armor  
02 96 50 55 01

PARIS

34 rue Desaix  
75015 Paris

