



HAL
open science

Des villes moyennes prises en étau? Attractivité résidentielle, concurrences territoriales et stratégies d'action publique

Mikaël Dupuy Le Bourdellès

► To cite this version:

Mikaël Dupuy Le Bourdellès. Des villes moyennes prises en étau? Attractivité résidentielle, concurrences territoriales et stratégies d'action publique. Attractivité des territoires: défis et enjeux pour les acteurs, Jun 2021, Fontainebleau, France. hal-03236969

HAL Id: hal-03236969

<https://hal.science/hal-03236969>

Submitted on 26 May 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**DES VILLES MOYENNES PRISES EN ÉTAU ? ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN-
TIELLE, CONCURRENCES TERRITORIALES ET STRATÉGIES D’ACTION PUBLIQUE**

Résumé en français de 100 mots au maximum :

Face à ce qu’ils perçoivent comme une double menace pour leur territoire – la périurbanisation et la métropolisation – les acteurs locaux des villes moyennes développent des stratégies d’attractivité résidentielle valorisant leur position d’articulation interterritoriale. Tant une captation des ménages métropolitains qu’un affaiblissement de la périurbanisation sont recherchés au travers de politiques de transformation du cadre de vie et de l’offre résidentielle. Ces politiques, établies dans un contexte de concurrence territoriale, seront interrogées dans l’espace des centres-villes, à l’aune de la mise en œuvre du programme national « Action Cœur de Ville ».

Mots-clés : Villes moyennes ; Attractivité résidentielle ; Action publique ; Habitat ; Périurbanisation ; Métropolisation ; Centre-ville ; Action Cœur de Ville

**ARE MEDIUM-SIZED CITIES CAUGHT IN A VISE? AN ANALYSIS OF TERRITORIAL
COMPETITION AND PUBLIC POLICIES STRATEGIES CONCERNING RESIDENTIAL
ATTRACTIVENESS**

Abstract :

Facing what they perceive as a double threat to their territory – peri-urbanisation and metropolisation – medium-sized cities local actors develop strategies of residential attractiveness valorising their position of intersection. Both the attraction of metropolitan households and the containment of peri-urbanisation are sought through policies to transform the living environment and the housing stock. These policies, designed in a context of territorial competition, will be questioned in the city centres, in the light of the implementation of the *Action Cœur de Ville* programme.

Keywords: Medium-sized cities; Residential attractiveness; Public policies; Housing; Suburbanisation; Metropolisation; City centre; Action Cœur de Ville

Lancé à la fin de l'année 2017, le programme national Action Cœur de Ville (ACV) favorise la mise en œuvre de projets de « revitalisation » des centres-villes de 222 communes, correspondant le plus souvent à des villes moyennes. En effet, nombre de leurs quartiers centraux ont connu des tendances négatives marquées par le retrait des fonctions commerciales (Bessière et Trevien, 2016) et résidentielles (Floch et Morel, 2011) au profit des espaces périphériques. Au travers des thématiques traitées¹, ACV ambitionne un regain d'attractivité des centres-villes, notamment en matière résidentielle, par une politique de l'offre (Berroir et al., 2019). Du fait de leur urbanité ainsi que de leur charge historique et symbolique, les quartiers anciens centraux constituent un espace privilégié de déploiement de stratégies d'attractivité résidentielle (Lévy, 1990 ; Miot, 2013) dont l'observation au travers des politiques de l'habitat y est d'autant plus aisée qu'elles sont explicitées¹.

La catégorie des « villes moyennes » regroupe des villes hétérogènes dont les caractéristiques les placent, pourtant, dans une situation de « commune appartenance » (Michel, 1987) avec une position partagée d'articulation interterritoriale (Santamaria, 1999). Depuis la fin du XX^{ème} siècle, les mobilités résidentielles « de la ville à la métropole » et « de la ville au village » ont dépassé celles « du village à la ville » (Donzelot, 2018) qui avaient permis l'essor des villes moyennes (Commerçon, 1986). Tant les phénomènes de métropolisation² que de périurbanisation, se localisant dans les communes périphériques de la ville-centre, sont devenues des menaces. Leur position intermédiaire, longtemps moteur de développement (De Roo, 2005), s'est retournée contre elles. Nous analyserons comment la position d'articulation interterritoriale appelle une redéfinition spécifique du problème public³ de l'attractivité résidentielle dans les villes moyennes, au-delà des différences contextuelles. Il ne s'agit pas ici d'étudier l'attractivité résidentielle⁴ *per se* – en tant que phénomène de migrations ou résultat tangible des politiques publiques – mais bien les représentations qu'ont les acteurs locaux des enjeux d'attractivité des résidents. A cet égard, les reconfigurations de l'action publique seront aussi observées, notamment dans les centres-villes. Sera ainsi illustrée la façon dont les politiques de « revitalisation » des centres invitent à réfléchir l'attractivité résidentielle à une double échelle.

Afin de prendre en compte la diversité de la catégorie des villes moyennes et de leurs centres, le choix des terrains d'étude a combiné des critères relatifs à la dynamique démographique, au degré de tension du marché immobilier, au niveau socio-économique des habitants des centres et aux programmes d'action publique en place dans les centres (*cf.* Annexe 1). Neuf villes ont ainsi été sélectionnées comme terrains d'étude, à savoir : Béthune, Chartres, Châtellerauld, Colmar, Perpignan, Romans-sur-Isère, Sedan, Sète et Tulle. Toutes relèvent du programme ACV, illustrant son hétérogénéité tant dans les dynamiques des quartiers centraux – de l'extrême pauvreté du centre perpignanaise au haut lieu touristique du secteur

¹ « *De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville [...] Favoriser un développement économique et commercial équilibré [...] Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions [...] Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine [...] Fournir l'accès aux équipements et services publics* » (Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 2020, pp. 7–8).

² Définie comme un phénomène de renforcement des grandes agglomérations par la concentration exponentielle de populations, de capitaux, de biens matériels comme immatériels (Ascher, 2003).

³ Un problème public désigne l'un des « *problèmes perçus comme appelant un débat public, voire l'intervention des autorités politiques légitimes* » (Padioleau, 1982, p. 25). En cela, un problème public n'est pas une situation objective mais plutôt le fruit d'une démarche de construction normative à la suite de laquelle intervient une mise à l'agenda politique.

⁴ L'attractivité résidentielle sera mobilisée comme une catégorie d'analyse ; les acteurs, quant à eux, se cantonnent le plus souvent à l'usage du terme « d'attractivité » et ses dérivés.

sauvegardé colmarien – que dans la situation des villes et leur inscription dans un contexte régional, influant sur les capacités endogènes d’attractivité résidentielle.

Les résultats présentés se fondent sur le croisement de deux méthodes. D’une part, l’analyse exhaustive d’un corpus de documents d’action publique relatifs à la planification urbaine et à l’habitat⁵ a été conduite. D’autre part, une observation participante de 18 mois a été réalisée sur les terrains de Béthune, Colmar et Tulle au travers de missions d’étude réalisées par un cabinet de conseil signataire d’une CIFRE⁶.

1. « La ville à taille humaine » : une stratégie de captation des ménages métropolitains par l’attractivité résidentielle

Les représentations associées aux villes moyennes nourrissent les politiques d’aménagement du territoire de longue date. A l’opposé des métropoles dont les maux ne cessent d’être décriés, les villes moyennes deviennent des parangons d’une urbanité idyllique dans les années 1970. Vues comme des supports propices à un modèle de croissance urbaine viable, leur développement est encouragé par l’État qui, parallèlement, en promeut l’image au service de sa propre politique (Michel, 1977 ; Commerçon, 1996 ; Vadelorge, 2013). Tant les chercheurs que les praticiens de l’aménagement ont fini par intégrer une représentation voulant que la ville moyenne soit le lieu présentant les avantages de la vie urbaine sans les inconvénients de la grande ville (Santamaria, 2012 ; Merlin et Choay, 2015). Un demi-siècle plus tard, cette représentation semble être solidement ancrée dans la population française, si l’on se fie aux sondages d’opinion (Voisin-Bormuth, 2020).

Les acteurs locaux font de cette image de qualité de vie, intrinsèquement liée à la taille de leur ville, un élément central de leur stratégie de promotion territoriale (Kwiatek-Soltys et al., 2014). Fréquemment employées, les expressions de « ville à taille humaine » ou de « ville à la campagne » sont emblématiques de l’usage de la position intermédiaire des villes moyennes dans la construction de leur attractivité résidentielle. Dès lors, les acteurs locaux élaborent des stratégies à destination de ceux qu’on pourrait qualifier de « métropolitains déçus », des ménages à la recherche de conditions de vie plus en phase avec les représentations associées aux villes moyennes. Lorsque les villes se situent dans l’aire d’influence d’une métropole, leurs acteurs visent d’autant plus explicitement à en capter les ménages comme Chartres pour les franciliens et Béthune pour les lillois⁷.

Se sentant dans une position déclinante et menacées par la métropolisation à l’origine de migrations résidentielles sélectives (De Roo, 2005 ; Taulelle, 2011), les villes moyennes vont tenter de capter certains types de ménages plus spécifiquement. Il s’agit principalement des ménages installés, idéal-typique de la famille avec enfants, appartenant aux catégories sociales dites « supérieures ». Les acteurs voient ces ménages-là comme plus susceptibles de permettre une reprise du territoire du fait de leur pouvoir d’achat conséquent et, notamment, car leur arrivée se doublerait souvent d’un projet d’activité économique (profession libérale,

⁵ Le corpus est composé des documents suivants : Schéma de cohérence territoriale (SCOT), Projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d’urbanisme (PLU), Programme local de l’habitat (PLH), Convention d’opération programmée d’amélioration de l’habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU), Convention-cadre ACV et ses avenants ainsi que, le cas échéant, les documents relatifs au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

⁶ Convention industrielle de formation par la recherche.

⁷ Par exemple, un acteur béthunois évoque son projet de « *faire des installations temporaires avec des palettes, végétaliser les rues, développer le recyclage et tout ça pour faire venir les bobos de la MEL [Métropole européenne de Lille]* ».

entrepreneuriat voire profession de santé). En parallèle, sont déployées des stratégies de rétention des populations susceptibles de quitter le territoire à destination des métropoles, à commencer par les jeunes adultes qui pourraient se maintenir grâce à la réalisation d'équipements d'enseignement supérieur.

À destination des métropolitains, les politiques d'attractivité résidentielle déployées vont beaucoup s'appuyer sur l'urbanité des villes moyennes. Elles visent à renforcer les services, les équipements et le cadre de vie proposés aux habitants putatifs et tendent, logiquement, à être déployés dans les quartiers centraux où le caractère urbain est le plus manifeste. L'objectif est de développer les aménités et les qualités propres à la vie citadine de façon, en quelque sorte, à rassurer les métropolitains qui hésiteraient à s'installer par crainte de voir la qualité d'équipements et de services à leur disposition diminuer trop fortement. En cela, les acteurs valorisent la transversalité promue dans le programme ACV pour assurer la concomitance du renforcement des différentes fonctions en centre-ville.

Dans le même temps, les villes moyennes valorisent leurs avantages comparatifs vis-à-vis des métropoles, notamment concernant le prix de l'immobilier. Ainsi, les acteurs locaux vont chercher à développer une offre de logements de standing ou atypique à moindre coût dans les centres-villes de façon à capter les ménages métropolitains, perçus comme plus exigeants au vu de la sélectivité sociale de la politique d'attractivité. C'est l'une des composantes de l'orientation de diversification de l'offre résidentielle comme évoquée dans le cas châtelleraudais : « *La montée en gamme du parc de logements des cœurs de ville passe également par [...] la diversification des formes urbaines proposées [pour] répondre aux besoins exprimés par des ménages de plus en plus urbains (lien avec les besoins des salariés des entreprises désireuses de s'implanter à Châtellerauld). En effet, les cœurs de ville doivent constituer un espace mixte tant en terme d'usages (commercial, tertiaire, déambulation, habitat...) que de formes (maisons de ville, logements collectifs, habitat intermédiaire, logements sociaux...).* » (Ville de Châtellerauld, 2018, p. 15). Cela correspond également à l'implantation de produits immobiliers dits « innovants » promue par les acteurs publics.⁸

2. Un repositionnement concurrentiel vis-à-vis des communes périphériques pour freiner la périurbanisation

De façon systématique dans les villes étudiées, la principale menace évoquée pour les centres est la périurbanisation qui se traduit par un « départ », une « fuite », un « dépeuplement », un « drainage » des habitants. Cette terminologie de l'exode vers le périurbain émaille le discours des acteurs locaux qui pointent ce phénomène comme la cause directe de la dépopulation, de la spécialisation sociale et de la paupérisation des villes-centres et, plus spécifiquement, des centres-villes. C'est ce qu'E. Charmes (2019) qualifie de « revanche des villages » qui captent la croissance démographique, alimentée par les franges les plus stables de la population du point de vue socio-économique. Le fait est que, dans les villes-centres, les discours vis-à-vis des communes périphériques se font accusateurs, blâmant une concurrence déloyale par une dérégulation du foncier ouvert à l'urbanisation qui affaiblirait le territoire dans son ensemble au profit d'intérêts communaux⁹.

⁸ « *Ces offres de niches se différencient suivant les publics et par quartier. Dans le périmètre du cœur de ville, la diversification peut intervenir par le changement d'image et de nouvelles typologies de logement. Les études envisagées explorent divers objectifs ou publics cibles : habitat participatif, accession sociale, habitat inclusif, colocation, réhabilitation et développement durable, réflexions sur l'urbanisme temporaire* » (Ville de Perpignan, 2018, p. 10).

⁹ Par exemple, un acteur tulliste déclare : « *On perd les foyers moyens qui vont chercher du pavillon autour, c'est un désir de leur part. Après, qu'est-ce qu'on peut faire contre ça avec des communes qui*

Les acteurs publics des villes-centres n'ont pas de prise sur le développement de l'offre résidentielle dans le périurbain puisqu'ils n'ont aucun pouvoir pour contrôler la disponibilité foncière hors de leur commune¹⁰. Faute d'avoir la capacité de restreindre l'offre, ils œuvrent à une réorientation de la demande en logement vers le parc ancien des centres-villes. Cela s'explique, notamment, par le fait que l'offre périurbaine est perçue comme en concurrence frontale avec l'offre résidentielle des centres. L'objectif des acteurs locaux est donc de « *Rendre les logements du centre-ville plus attractifs et concurrentiels avec ceux de la périphérie* » (Ville de Colmar, 2018, p. 35) ou encore de « *rendre le bâti ancien plus attractif que la construction neuve, particulièrement auprès des ménages en accession, permettant un repeuplement durable du centre-ville de Tulle* » (Tulle Agglo, 2020, p. 7).

Les stratégies d'attractivité résidentielle imaginées consistent à donner des avantages comparatifs aux logements des centres au travers des dispositifs d'action publique, particulièrement sur le volet financier. C'est le sens des interventions des principaux partenaires nationaux du programme ACV, tel que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Action Logement qui proposent des subventions et des prêts préférentiels ainsi que de la niche fiscale Denormandie pour les travaux de réhabilitation de logements. Les collectivités locales abondent, principalement à destination des accédants à la propriété, vus comme les ménages moteurs de la périurbanisation¹¹. Ces mécanismes financiers préférentiels se fondent sur l'idée que « *La nécessité de réaliser des travaux peut être un frein à la vente. [...] Difficile en effet de faire face à la concurrence de la périphérie où les maisons [...] ne nécessitent généralement pas ou peu de travaux.* » (Grand Châtelleraut, 2019, p. 4).

Par ailleurs, les acteurs locaux cherchent à transformer les logements pour se rapprocher de l'offre pavillonnaire que l'on trouve classiquement dans les espaces périurbains, considérée comme correspondant mieux aux attentes actuelles des ménages quant à leurs conditions d'habitat. Ainsi, les immeubles font souvent l'objet d'une restructuration par la fusion d'appartements afin de (re)créer des maisons de villes ou des logements de grande superficie (plateau, duplex, triplex). De même, la création de stationnements – en cœur d'îlot ou dans un commerce vacant – et d'espaces extérieurs privatifs – ajout de balcons, toitures-terrasses ou jardins – va être favorisée dans les opérations de restructuration immobilière. En la matière, les acteurs locaux accordent une place importante à la communication de façon à faire connaître les dispositifs et à rendre visible les transformations de l'offre résidentielle permises, afin de peser sur les choix résidentiels des ménages, *in fine*.

Parallèlement, les changements de l'environnement urbain vont valoriser l'architecture vernaculaire et la renaturation des espaces publics – financement du ravalement des façades, mise en valeur des cours d'eau, végétalisation – qui s'inscrivent dans des tendances globales en même temps qu'ils introduisent des références rurales. Ce faisant, ils mettent en avant les valeurs d'authenticité et d'historicité – particulièrement associées aux centres anciens et à leur réaménagement (Stein, 2003) – rappelant l'ancrage régional et les campagnes environnantes tout en gommant les traces d'une ville moderniste perçue comme répulsive. Au contraire, les représentations associées à une ville ancienne mythifiée, se rapprochant d'une forme villageoise, servent de modèle pour penser l'évolution physique des centres-villes.

construisent n'importe comment ? Ils ont refusé le PLUi [Plan local d'urbanisme intercommunal], c'est quand même un signe de manque de vision communautaire. Il faut faire comprendre aux petites communes que la production de pavillonnaire comme ça n'est plus envisageable. »

¹⁰ Parmi les terrains étudiés, aucune intercommunalité n'a élaboré un document d'urbanisme commun.

¹¹ Dans le cadre des OPAH-RU, à Romans-sur-Isère et à Tulle, les collectivités proposent des primes de, respectivement, 10 000 € et 13 000 € pour les propriétaires faisant l'acquisition de leur résidence principale dans un logement avec travaux en centre-ville, sous conditions de ressources.

3. Une position d'articulation interterritoriale qui invite les acteurs publics des villes moyennes à penser l'attractivité résidentielle face à une double concurrence

Les acteurs publics des villes moyennes font le choix d'une stratégie d'attractivité résidentielle qui se fonde sur un accroissement de l'attrait, du « *désir de s'y installer ou de continuer à y vivre, d'y investir ou de visiter* » (Alexandre et al., 2010, p. 10). A cet égard, la position d'articulation interterritoriale constitue systématiquement l'une des fondations de leur politiques. Dans le prolongement des travaux de H. Mainet (2011, p. 6) sur les petites villes, on observe également « *le constant balancement entre références rurales et urbaines* » dans les villes moyennes. Cette hybridation des références permet aux acteurs de construire des stratégies spécifiques aux villes petites et moyennes, se revendiquant de l'oxymore des « villes à la campagne ». Concrètement, cela se traduit par un recours comparatif aux types de territoires perçus comme concurrents, qu'il s'agisse alternativement de s'en détacher ou de s'en rapprocher. Leur position intermédiaire révèle un potentiel de complémentarité des villes moyennes avec les métropoles comme avec les communes périphériques dans l'accueil d'une diversité de publics aux besoins et aux attentes spécifiques, quand bien même ils ne sont pas nécessairement intégrés dans les politiques d'attractivité résidentielle, socialement sélectives.

Toutefois, il est aussi possible de dresser le constat de stratégies articulant des intentions paradoxales. Visant à renforcer l'urbanité, selon des références métropolitaines qui promeuvent l'activité des centres-villes (commerciale, événementielle, culturelle, récréative, touristique, etc.), elles tentent, en même temps, de se rapprocher d'un modèle pavillonnaire aux références rurales, un espace à la fonction exclusivement résidentielle, valorisé pour son calme et sa praticité. L'émergence de conflits d'usage dans les centres anciens pourrait mettre à l'épreuve la cohérence de ces stratégies, si tant est que les politiques d'attractivité produisent des résultats tangibles et conformes aux objectifs en matière de mobilités résidentielles. Ce dernier point pourra utilement être exploré par de futures recherches.

Fondamentalement, le rôle d'articulation entre des territoires de formes et de populations différentes est ce qui caractérise le mieux les villes moyennes. Elles articulent entre elles les campagnes et les métropoles, favorisant un brassage sociogéographique des habitants. Néanmoins, les villes moyennes ne sont plus des « passages obligés » (Béhar, 2018, p. 74) comme auparavant ; leur rôle est affaibli, dans un contexte de double concurrence territoriale liée aux processus de métropolisation et de périurbanisation. Cette position déclinante semble contraindre les acteurs dans la conception de leurs stratégies d'attractivité résidentielle, notamment dans les centres-villes. Cela constitue une spécificité notable des villes moyennes, au-delà de l'hétérogénéité de la catégorie.

Parmi les foisonnants écrits livrés, à chaud, sur un hypothétique « monde d'après » la crise de la Covid-19, beaucoup de chroniques évoquaient l'opportunité d'un « retour en grâce », voire d'une « revanche » des villes moyennes¹². Au contraire, l'analyse qui vient d'être exposée suggère que cet exemple illustre les contraintes des stratégies d'attractivité résidentielle des villes moyennes, dépendantes de leur position d'articulation interterritoriale. A la recherche de conditions d'habitat plus confortables, les mobilités résidentielles risquent de les court-circuiter au profit des communes périphériques, affaiblissant ainsi leurs politiques d'attractivité résidentielle au service de la revitalisation des centres-villes.

¹² Parmi de nombreux exemples existants, on citera : Donas, 2020 ; Gerbeau et Le Renard, 2020 ; Rioux, 2020 ; Soutra, 2020.

Annexe 1. Tableau synthétique des terrains d'étude et de leurs caractéristiques

	Béthune	Chartres	Châtellerauld	Colmar	Perpignan	Romans-sur-Isère	Sedan	Sète	Tulle
Département	Pas-de-Calais	Eure-et-Loir	Vienne	Haut-Rhin	Pyrénées-Orientales	Drôme	Ardennes	Hérault	Corrèze
Population de la ville-centre (INSEE, 2017)	24 895	38 578	31 840	69 105	120 158	33 160	16 428	43 229	14 836
Population de l'aire urbaine (INSEE, 2016)	370 328	146 840	70 308	116 268	323 336	75 681	30 001	90 970	31 200
Évolution démographique de l'aire urbaine depuis 1975 (d'après la typologie de Wolff <i>et al.</i> , 2013)	Croissance discontinue	Croissance continue	Décroissance épisodique	Croissance continue	Croissance continue	Croissance continue	Décroissance continue	Croissance continue	Décroissance épisodique
Influence urbaine extérieure sur les dynamiques immobilières	Forte Lille et Arras	Forte Paris	Forte Poitiers	Modérée Strasbourg	/	Forte Valence	Forte Charleville-Mézières	Modérée Montpellier	Forte Brive-la-Gaillarde
Étiquette(s) politique(s) du maire de la ville-centre au 1 ^{er} janvier 2020	UDI	LR	UDI	LR	LR	LR	DVG	LR	PS
Revenu médian par unité de consommation dans la ville-centre (INSEE, 2016)	17 233 €	20 737 €	19 627 €	21 115 €	16 129 €	18 058 €	17 590 €	18 749 €	20 680 €
Prix d'achat moyen pour un appartement dans la ville-centre (<i>meilleurs-agents.com</i> , 2020)	1 430 €/m ²	2 107 €/m ²	1 268 €/m ²	1 810 €/m ²	1 455 €/m ²	1 373 €/m ²	780 €/m ²	2 665 €/m ²	818 €/m ²
Niveau de vie des résidents du centre ancien par rapport à ceux de l'aire urbaine	Semblable	Supérieur	Inférieur	Semblable	Très inférieur	Inférieur	Inférieur	Inférieur	Inférieur
Action Cœur de Ville	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Intervention de l'ANRU en centre ancien	Non	Non	Non	Non	Oui (PNRU + NPNRU)	Oui (NPNRU)	Oui (PNRQAD)	Oui (PNRQAD)	Non
OPAH-RU au cours des années 2010	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

Bibliographie

- Alexandre, H., Cusin, F. et Juillard, C. (2010), *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Paris-Dauphine, Paris.
- Ascher, F. (2003), Métropolisation, in Lévy, J., Lussault et M. (coord.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 612–615.
- Béhar, D. (2018), Crise des villes moyennes, une question géopolitique, *Acteurs de l'économie - La Tribune* 141 : 74.
- Berroir, S., Fol, S., Quéva, C. et Santamaria, F. (2019), Villes moyennes et dévitalisation des centres : les politiques publiques face aux enjeux d'égalité territoriale, *Belgeo. Revue belge de géographie*, <https://doi.org/10.4000/belgeo.33736>
- Bessière, S. et Trevien, C. (2016), Le commerce de centre-ville : une vitalité souvent limitée aux grandes villes et aux zones touristiques, in Bacheré, H. et Perrin-Haynes, J. (coord.), *Les entreprises en France. Edition 2016*, Paris, INSEE, 27–38.
- Charmes, É. (2019), *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Paris, Seuil.
- Commerçon, N. (1986), Les changements socio-spatiaux en ville moyenne, *Espace Populations Sociétés* 2 : 283–291.
- Commerçon, N. (1996), Les villes moyennes, *Norois* 43 : 487–493.
- De Roo, P. (2005), *Villes moyennes, villes d'intermédiation. Pour une diversité des modèles de développement urbain*, Paris, DATAR.
- Donzelot, J. (2018), Le programme « cœur de ville », *Tous urbains* 24 : 5–7.
- Floch, J.-M. et Morel, B. (2011), *Panorama des villes moyennes*, Paris, INSEE.
- Kwiatkiewicz-Soltys, A., Mainet, H., Wiedermann, K. et Édouard, J.-C. (coord.) (2014), *Small and Medium Towns' Attractiveness at the Beginning of the 21st Century*, CERAMAC, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal.
- Lévy, J.-P. (coord.) (1990), *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail.
- Mainet, H. (2011), Les petites villes françaises en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ?, *Mots. Les langages du politique*, <https://doi.org/10.4000/mots.20514>
- Merlin, P. et Choay, F. (2015), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF.
- Michel, M. (1977), Ville moyenne, ville-moyen, *Annales de géographie* 86 : 641–685.
- Michel, M. (1987), La ville moyenne et sa situation géographique, *CNERP* 32–44.
- Miot, Y. (2013), Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne, *Métropoles*, <https://doi.org/10.4000/metropoles.4777>
- Padioleau, J.-G. (1982), *L'Etat au concret*, Paris, PUF.
- Santamaria, F. (1999), *Les villes moyennes françaises : entre hiérarchie et réseaux (étude comparée avec l'Espagne et le Royaume-Uni)*, ANRT, Lille.
- Santamaria, F. (2012), Les villes moyennes françaises et leur rôle en matière d'aménagement du territoire : vers de nouvelles perspectives ?, *Norois. Environnement, aménagement, société* 13–30, <https://doi.org/10.4000/norois.4180>
- Stein, V. (2003), *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Genève, Genève.
- Taulelle, F. (2011), La France des villes petites et moyennes, in Cailly, L. et Vanier, M. (coord.), *La France, une géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 149–168.
- Vadelorge, L. (2013), Les villes moyennes ont une histoire, *L'information géographique*, 29–44, <https://doi.org/10.3917/lig.773.0029>
- Voisin-Bormuth, C. (2020), *Refaire partie de la carte : des villes moyennes entre rebond et stabilisation*, La Fabrique de la Cité, URL

<https://www.lafabriquedelacite.com/publications/refaire-partie-de-la-carte-des-villes-moyennes-entre-rebond-et-stabilisation/> (consulté le 26/01/2021).

Wolff, M., Fol, S., Roth, H. et Cunningham-Sabot, E. (2013), Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France, *Cybergeo : European Journal of Geography*, <https://doi.org/10.4000/cybergeo.26136>

Documents d'action publique

Grand Châtellerault (2019), *Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) des centres anciens de Châtellerault*.

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (2020), *Guide du programme national Action Cœur de Ville*.

Tulle Agglo (2020), *Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) Action Cœur de Ville de Tulle et Action Cœurs de Bourgs*.

Ville de Châtellerault (2018), *Projet d'aménagement et de développement durables. Plan local d'urbanisme*.

Ville de Colmar (2018), *Convention-cadre Action Cœur de Ville*.

Ville de Perpignan (2018), *Convention-cadre Action Cœur de Ville*.

Articles de presse

Donas, C. (2020), Villes moyennes : l'attractivité comme antidote au Covid-19, *Les Échos*, URL <http://lirelactu.fr/source/les-echos/2f0add19-41dd-493b-be6b-b0a8ba181776> (consulté le 26/01/21).

Gerbeau, D. et Le Renard, S. (2020), Monde d'après : la revanche des villes moyennes ?, *La Gazette des Communes*, URL <https://www.lagazettedescommunes.com/682789/monde-dapres%E2%80%89-la-revanche-des-villes-moyennes%E2%80%89/> (consulté le 26/01/21).

Rioux, P. (2020), Immobilier : les Français s'orientent de plus en plus vers les villes moyennes, *ladepeche.fr*, URL <https://www.ladepeche.fr/2020/09/29/immobilier-la-revanche-des-villes-moyennes-9105676.php> (consulté le 26/01/21).

Soutra, H. (2020), Après le Covid, les villes moyennes prêtes à muer, *Le Courrier des Maires*, URL <https://www.courrierdesmaires.fr/89728/apres-le-covid-les-villes-moyennes-pretes-a-muer/> (consulté le 26/01/21).