

# CLIMAT URBAN

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

**Envies  
de ville**

Des solutions pour nos territoires by Nexity

**HABITAT**  
**Jean Jouzel :**  
L'échelle locale  
est essentielle  
dans la lutte contre  
le changement  
climatique

**TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**  
Comment les  
collectivités  
perçoivent-elles  
la ville de demain ?  
Sondage exclusif  
IPSOS

**ATTRACTIVITÉ**  
L'avenir du  
commerce  
se joue-t-il en  
périphérie ou  
en centre-ville ?

## OBJECTIF NEUTRALITÉ CARBONE

Quartiers zéro carbone, village olympique en bois, la quête de la ville durable





# À LA UNE

## OBJECTIF NEUTRALITÉ CARBONE

### Interview de Jean Jouzel, climatologue

«L'échelle locale est incontournable dans la lutte contre le réchauffement climatique».

p. 4

### Le bois, le nouveau béton ?

Le boom du bois dans la construction de logements et d'entreprises.

p. 6

### Quartiers zéro carbone, une réalité dans le Grand Paris ?

Interview de Frédérique Calandra, maire du 20<sup>ème</sup> arrondissement.

p. 8

## À PROPOS

Aujourd'hui, plus que jamais, nos sociétés changent, nos territoires se transforment et nos villes se réinventent. Elles doivent désormais apporter des réponses aux enjeux démographiques, sociétaux, d'attractivité, mais aussi environnementaux et répondant aux nouveaux usages. Envies de ville, plateforme de solutions pour nos territoires, lance « Climat Urbain », magazine trimestriel, qui propose un regard inspirant pour éclairer les décideurs de la ville de demain. Consacré à la Neutralité Carbone, ce numéro 1 interroge des experts du climat, de l'urbain, ainsi que des élus et des bâtisseurs de quartiers qui, tous selon leurs expertises, sont porteurs de solutions pour les Collectivités. Attractivité, transition environnementale et énergétique, climat, matériaux durables et nouveaux usages sont autant de thèmes qui sont abordés ici pour faire avancer la ville durable.

Alain Dinin, Président de Nexity

Jean-Philippe Ruggieri, Directeur Général de Nexity



Crédit photo couverture : Marie-Amélie Journal

[www.enviesdeville.fr](http://www.enviesdeville.fr)



### TRANSITION ÉCOLOGIQUE



#### Amener la nature en ville, c'est créer de la valeur économique

Interview de Benoît Boldron, urbaniste. p. 13

#### Comment les collectivités perçoivent-elles la ville de demain ?

Résultats exclusifs du sondage IPSOS. p. 16

### ATTRACTIVITÉ



#### « Dans les territoires, les processus de crise sont auto-renforçants »

Rencontre avec Pierre Veltz, économiste. p. 18

#### Commerces de demain, périphérie ou centre-ville ?

Interview de Maxime Périère. p. 20

### POPULATIONS



#### Strasbourg : répondre aux nouveaux usages des étudiants.

p. 22



# “L'ÉCHELLE LOCALE EST INCONTOURNABLE DANS LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE”

Le climatologue Jean Jouzel tire régulièrement la sonnette d'alarme auprès des décideurs mondiaux et locaux, afin que soit effective la lutte contre le réchauffement climatique. Car, selon le chercheur, la réduction des gaz à effet de serre, c'est aussi et pour beaucoup l'affaire des décideurs des territoires. Interview.

## Quelles sont les principales causes d'émissions de CO<sub>2</sub> ?

Les émissions de gaz à effet de serre, qui sont responsables du réchauffement climatique, s'élèvent à plus de 50 milliards de tonnes de CO<sub>2</sub>, dont 37 liées à la combustion des combustibles fossiles. Viennent ensuite la déforestation, et la production de méthane liée, en partie, à nos pratiques agricoles, donc à notre alimentation.

## À quoi s'attendre si nous ne changeons pas nos habitudes ?

Depuis un siècle, le climat se réchauffe et nous en sommes responsables, car nous avons modifié la composition de l'atmosphère et de ce fait augmenté la quantité de chaleur disponible pour maintenir l'équilibre thermique. Puisque nous sommes responsables du réchauffement climatique des 70 dernières années, nous avons aussi la main sur l'évolution future du climat. Si nous ne faisons rien pour changer nos habitudes,

nous devons nous attendre à un réchauffement de 4 à 5 degrés en moyenne à la fin du siècle. Nous ferions ainsi subir, en moins d'un siècle, à notre planète le réchauffement équivalent à celui qu'elle a connu au dernier maximum glaciaire, mais 50 à 100 fois plus rapidement !

“ Nous savons de façon très claire de quelle façon nous contribuons aux émissions de gaz à effet de serre. Se loger, se nourrir, se déplacer, consommer, produire. Quand on va parler d'urbanisme, de transports, c'est bien dans les territoires que cela se joue. ”

“ Si nous ne faisons rien pour changer nos habitudes, nous devons nous attendre à un réchauffement de 4 à 5 degrés en moyenne à la fin du siècle. Nous ferions ainsi subir, en moins d'un siècle, à notre planète le réchauffement équivalent à celui qu'elle a connu au dernier maximum glaciaire, mais 50 à 100 fois plus rapidement ! ”

## Afin d'éviter cette issue, quels sont les objectifs fixés par le GIEC à l'horizon 2050 ?

Tout d'abord, en 1992, la Convention Climat a acté sur le fait qu'il fallait stabiliser le climat, puis l'action a été mise en route avec le protocole de Kyoto, en 1997. Mais c'est uniquement à partir de l'accord de Paris, en 2015, que des objectifs chiffrés sont posés : maintenir le réchauffement à 1 voire 1/2 degré de plus qu'aujourd'hui. Mais on s'y prend un peu tard et si l'accord est ambitieux dans ses objectifs, il l'est moins dans ses engagements. Pour y parvenir, chaque investissement à partir d'aujourd'hui devrait s'inscrire dans la lutte contre le réchauffement climatique. C'est simplement du bon sens.

## Comment la France prend-elle en compte le besoin d'aller plus loin dans nos moyens à mettre en place ?

Nous avons les objectifs, reste à conforter les moyens. Il y a plusieurs approches possibles. Ainsi, le Premier ministre vient de lancer une convention citoyenne pour le climat, à laquelle je participe dans le cadre du comité d'experts, et dont les résultats seront livrés en Février 2020, afin de permettre à des citoyens de faire des propositions pour mettre à disposition des moyens pour respecter nos objectifs de réduction de gaz à effet de serre. Au niveau européen, nous avons lancé, avec l'économiste Pierre Larroustou, le Pacte finance-climat, qui consiste en la création d'une banque européenne pour le climat et la biodiversité ainsi que d'un fonds européen dédié.

## Et à l'échelle locale, quels sont les leviers ?

Nous savons de façon très claire de quelle façon nous contribuons aux émissions de gaz à effet de serre. Se loger, se nourrir, se déplacer, consommer, produire. Quand on va parler d'urbanisme, de transports, c'est bien dans les territoires que cela se joue. On voit bien que l'échelle régionale, locale, est très importante, et je crois que c'est à l'aune de cette échelle qu'il faut regarder les solutions dans la lutte contre le réchauffement climatique.

On voit émerger des projets d'aménagement de quartiers neutres en carbone, c'est une marque de la prise de conscience des décideurs locaux ?

Ce que je crois avant tout, c'est qu'il est nécessaire de les faire ! Quand on parle de neutralité carbone, cela entend prendre en compte la globalité des actions des usagers : se loger, travailler, mais aussi se nourrir, se déplacer. Il faut une extrême attention aux matériaux qui sont utilisés (comme le bois, le béton décarboné, la terre crue, par exemple), mais il faut également une véritable adhésion des habitants. Enfin, on ne peut parler de neutralité carbone sans évoquer les transports : les moyens de se rendre dans ce quartier et de s'y déplacer sont à prendre en compte. Pour finir, n'oublions pas de porter une attention toute particulière à la rénovation énergétique des bâtiments anciens. C'est un levier incontournable dans la décarbonisation.

Avec les catastrophes climatiques qui se multiplient, on pense notamment aux inondations en France, le sujet de l'artificialisation des sols est au cœur de l'actualité des décideurs de l'environnement. En quoi est-ce essentiel de limiter cet impact ?

Si vous éliminez une forêt, le bilan carbone sera évidemment négatif. La lutte contre l'artificialisation des sols est incontournable, mais aussi dans le sens de la préservation des surfaces agricoles. Nous en avons besoin. Il faut densifier nos villes intelligemment, il faut permettre aux centres-villes de se redévelopper, limiter l'étalement urbain, et enrayer cette extension à tout va et sans contrôle.



# LE BOIS LE NOUVEAU BÉTON ?

Parmi les matériaux bas carbone, le bois a le vent en poupe. Pour l'usager habitant tout comme pour l'entreprise, on ne compte plus les collectivités qui misent sur ce matériau durable, vecteur de confort thermique et vertueux en empreinte carbone. Un tournant incarné notamment avec le village des JO 2024, résolument tourné vers le bois.

## Les JO 2024 résolument tournés vers le bois

Pour faire rayonner le savoir-faire français et affirmer que construire la ville durable est possible dès à présent, le groupement qui réalisera le secteur E du village des athlètes des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, à Saint-Ouen (Nexity, Eiffage Immobilier d'Ile-De-France, CDC Habitat, EDF et Groupama) a rassemblé 50 entreprises de la construction bas carbone réparties sur tout le territoire national. Pour réduire de 75% l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres, le groupement propose un mode constructif économe mixant bois et béton bas carbone. Le bois sera 100% d'origine française et pour en assurer l'approvisionnement, les deux plus grands propriétaires forestiers français (CDC et Groupama) ont mobilisé leurs ressources. Le quartier sera autonome en énergie à 80% grâce à une production locale d'énergies renouvelables et bénéficiera d'une première mondiale développée par EDF : le stockage d'énergie par batteries Zinc-Air non polluantes et recyclables à 100%.



Pour Corinne Valls, Maire de Romainville, le bois résiste au temps.

“ OFFRIR UN LOGEMENT  
ABORDABLE ET  
DURABLE  
QUI RÉSISTE  
AU TEMPS „

Sortie de terre en 2012, la Villa Respiro à Romainville incarne l'engagement de la ville en termes de développement durable au bénéfice des habitants. Deux questions à Corinne Valls, Maire de Romainville.

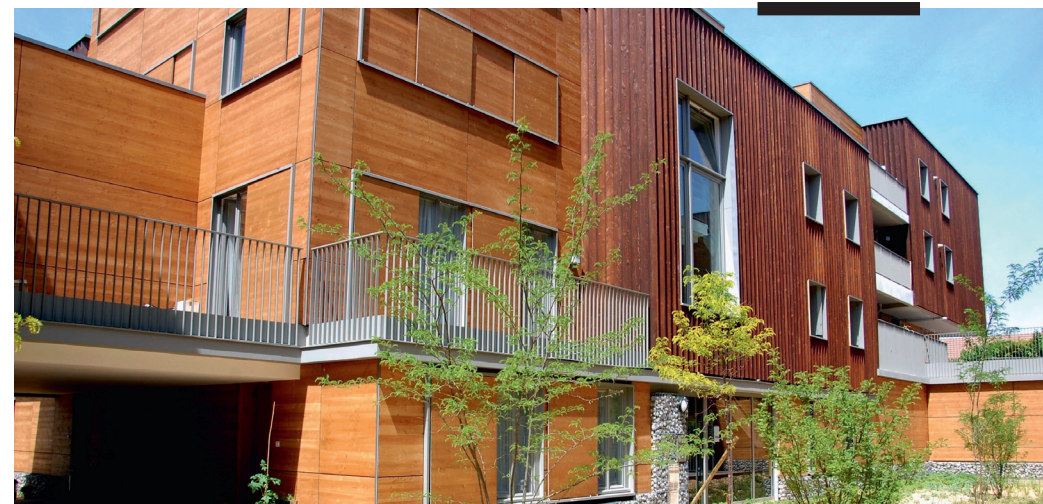
Quelle est l'origine de ce programme ?

L'enjeu était de reconquérir un site industriel, Nokia, en entrée de ville. Grâce à cette opération, nous avons pu reconstituer les premiers logements pour l'ANRU, dans des programmes mixtes accession/habitat social.

Sept ans après sa livraison, peut-on dire que la Villa Respiro fait partie du paysage urbain de la ville ?

Ce programme est en effet désormais identifiable par tous les Romainvillois, par sa qualité architecturale, son mail planté, et bien sûr la prédominance du bois, assez exceptionnelle... C'est un programme qui vit bien, qui n'a pas trop changé. Il a généré beaucoup de visites dès sa livraison du fait de son ambition environnementale assez poussée, ce qui prouve que nous avons eu raison de nous lancer dans ce mode de construction.

La villa Respiro à Romainville incarne l'engagement de la ville en terme de développement durable



Palazzo Méridia sera, lors de sa livraison en 2020, le plus haut bâtiment tertiaire jamais construit en bois.

“ POUR LES ENTREPRISES,  
UNE AMBITION  
ENVIRONNEMENTALE  
ET ARCHITECTURALE  
À LA HAUTEUR „

Trois questions à Olivier Sassi, président de l'établissement public territorial Nice Eco-Vallée.

Palazzo Méridia sera, lors de sa livraison en 2020, le plus haut bâtiment tertiaire jamais construit en bois, l'opération d'intérêt national Eco-Vallée a donc résolument fait le choix de se tourner vers l'innovation écologique ?

En effet, nous avons été précurseurs en proposant à tous les promoteurs qui allaient travailler sur l'opération d'utiliser un outil "référentiel qualité" - propre à notre territoire - qui permet d'améliorer les aspects environnementaux de tous nos projets. Et c'est un argumentaire fort pour les entreprises qui viennent s'y installer. Nous avons été convaincus par l'impact environnemental du bois, mais aussi par l'idée de passer par des filières locales, puisque le bois est issu principalement des Vosges. Enfin, c'est l'aspect bien-être pour ses usagers qui nous a séduit. On s'y sent bien parce que le bois offre une atmosphère particulièrement chaleureuse.



Selon Olivier Sassi, président de l'EPA Nice Eco-Vallée, l'argument environnemental séduit les entreprises.

L'EPA avait-t-il des exigences particulières au niveau architectural ?

Notre ambition avec Nice Palazzo Méridia - mais aussi dans tous les projets que l'on mène - c'est de bâtir une identité architecturale singulière, qui valorise les spécificités du territoire. On voit progressivement naître un style, une marque Eco-Vallée, une identité. C'est pour nous très important que ces quartiers aient une âme et un facteur d'attractivité majeur pour la métropole.

Qu'y a-t-il de reproductible ailleurs sur le territoire du modèle Nice Eco-Vallée et en quoi ce modèle est-il spécifique ?

Il ne faut pas oublier que chaque territoire a son identité, sa géographie. On ne pourrait donc pas "copier-coller" nos actions de façon standard. Ce qui peut être reproduit à plus grande échelle, c'est la méthode : celle de s'appuyer sur un équilibre entre ville et nature, de penser la qualité de vie à tous les étages, de privilégier la qualité des espaces publics et de créer un lieu dans lequel on a envie de vivre. La vraie question à se poser, c'est comment donner une âme à tout cela ? Il faut savoir anticiper et réfléchir en amont de l'aménagement : penser les déplacements, les infrastructures de transports, les infrastructures d'énergie...



Pour parvenir à cette équation difficile de produire un quartier neutre en carbone, il a fallu penser matériaux de construction, mais aussi énergie, et usages.

Crédit illustration : Autre Image Playtime

# QUARTIERS ZÉRO CARBONE, UNE RÉALITÉ

## DANS LE GRAND PARIS ?

Des quartiers neutres en carbone, une utopie ? À l'heure de l'injonction d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, essaiment de nombreux projets de ville décarbonée. Mais jamais jusqu'ici la promesse n'était allée aussi loin que sur ce territoire de la porte de Montreuil reliant Paris à la périphérie, désormais laboratoire de la ville de demain, qui sera transfigurée en 2023.

VÉRONIQUE  
BEDAGUE

Directrice générale  
déléguée  
du groupe Nexity



Crédit photo : DR Nexity

La neutralité carbone se conçoit à l'échelle du quartier

Les territoires doivent faire face à des enjeux de métropolisation et d'urbanisation qui impactent les équilibres démographiques, densifient les villes et déterminent de nouveaux besoins en termes d'attractivité, d'usages et de services. L'urgence climatique nous rappelle tous les jours que nous ne pouvons plus construire la ville comme avant. Nous avons la fierté de penser que nous avons imaginé un nouveau modèle de production de la ville pour transformer durablement la Porte

de Montreuil en grande place de l'Est Métropolitain Paris-Bagnolet-Montreuil. Il est temps de prouver que les entreprises sont du côté des collectivités pour une ville plus verte, économe et apaisée. C'est possible, et cela n'est pas contradictoire avec une forte activité économique. Le marché des Puces reste d'ailleurs un outil de travail que nous avons largement ouvert sur la ville et qui constitue le cœur battant du projet.

Pour atteindre la ville zéro carbone et apaiser la Porte de Montreuil, nous avons nécessairement « pensé quartier ». C'est la bonne échelle pour construire la ville durable en tenant compte de l'économie locale, en fondant une démarche citoyenne, en racontant par son nouvel immobilier et ses espaces publics une histoire qui sonne juste parce qu'elle est enracinée dans le territoire. Le quartier est aussi la bonne échelle pour défier le temps et penser exploitation à long terme.

C'est pourquoi nous avons poussé toutes nos exigences zéro carbone en construction, en énergie et en mobilité. C'est avec un éco-système de partenaires volontaristes que la ville zéro carbone deviendra un « standard » accessible. Pour cela, nous appelons l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville à trouver collectivement des solutions pour faire baisser le coût de la ville durable au risque qu'elle ne devienne exclusive !



Crédit photo : DR Nexity

La futur visage de la porte de Montreuil sera piéton, commerçant, courtois, et écologiquement neutre.

JEAN-LUC  
PORCEDO

Président Nexity  
Villes et Projets



Crédit photo : DR Nexity

Réinventer le territoire tout en capitalisant sur son Histoire

Pour que le Grand Paris devienne une réalité matérielle, visible et concrète, il faut que l'urbanisme radical de l'ère du tout-voiture puisse s'estomper au profit d'une nouvelle manière de faire la Ville, de nouvelles continuités et d'un nouveau dialogue entre quartiers, territoires, acteurs et populations. C'est aujourd'hui tout le travail des collectivités de Paris et de la première couronne, en particulier celles d'Est Ensemble, de Montreuil



Crédit photo : Autre Image Playtime

VALÉRIE DE  
ROBILLARD

Directrice RSE  
Nexity



Crédit photo : DR Nexity

Qu'est-ce qu'un quartier neutre en carbone ?

Comme le montre l'exemple unique de la Porte de Montreuil, un quartier neutre en carbone est conçu pour limiter son empreinte environnementale, tout en contribuant à la réduction des émissions de carbone autour de lui. Cela nécessite une approche globale, qui prend notamment en compte l'impact de la construction, de la consommation d'énergie des bâtiments ainsi que des modes

de mobilité des usagers. Ici, 80% des matériaux de construction sont issus d'Ile-de-France, et ce sont des matériaux bas carbone (terre crue, pierre, bois et béton de chanvre). Sur le plan énergétique, la stratégie est basée sur des énergies renouvelables : la géothermie et la production d'énergie par des toitures biosolaires, couplant photovoltaïque et végétation. Atteindre la neutralité carbone passe également par une extension des usages dans le temps et l'espace : à la Porte de Montreuil, les bureaux sont conçus pour être réversibles en logement, permettant ainsi aux bâtiments d'avoir plusieurs vies, et les mobilités douces seront favorisées grâce à l'accueil de 1200 vélos et à la création d'un « pôle mobilité » regroupant des modes de transports alternatifs. Le projet inclut également une dotation à un fonds carbone de 3 millions d'euros, qui bénéficieront à des projets de transition écologique à l'échelle métropolitaine.

SYLVIE  
DAO

Présidente  
de la filiale  
de promotion et  
d'aménagement  
immobilière de  
Engie Solutions



Crédit photo : Engie

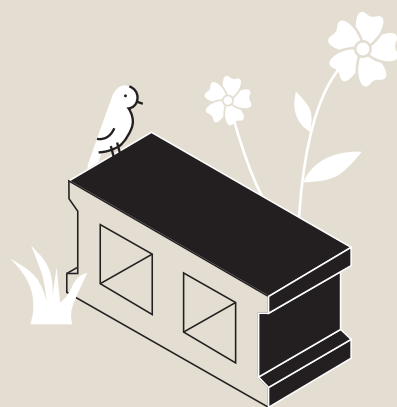
Le challenge de la neutralité carbone, c'est aussi de concevoir une offre financière acceptable par toutes les parties

Concevoir pour la toute première fois un quartier neutre en carbone, comme celui de la Porte de Montreuil, c'est répondre à de nombreux challenges. Tout d'abord, accepter d'interroger tous les aspects du projet : énergétiques, environnementaux, sociaux,

et de Bagnolet. Un travail dont le futur visage de la Porte de Montreuil marque un premier aboutissement. Le parti-pris de ce projet, c'est une ambition environnementale qui trouve son prolongement naturel dans la courtoisie urbaine. Cette courtoisie, c'est d'abord, là où le Boulevard Périphérique s'apparente encore à une muraille géographique et sociale, la création d'un espace de transition entre Paris et Montreuil qui fait le choix des mobilités douces et fonctionne d'abord à l'échelle du piéton. C'est une architecture qui reprend le vocabulaire parisien tout en s'appuyant sur des filières et des ressources locales. C'est enfin un travail sur la vocation future de cet espace, qui l'inscrit dans l'avenir en prenant appui sur son passé : la rénovation des Puces permettra d'y intégrer de nouveaux acteurs de l'économie, elle permettra surtout de faire la démonstration qu'inclusion sociale et attractivité économique peuvent aller de pair, et en réalité qu'elles le doivent.



# UN DÉMONSTRATEUR UNIQUE DE LA VILLE DURABLE



## UN QUARTIER DÉCARBONÉ DÈS 2023

- Un projet Zéro Carbone global prenant en compte l'impact de la construction, de l'énergie des bâtiments et des modes de mobilité des usagers.
- Un chantier qui fera participer des entreprises de taille intermédiaire et PME locales pour engager une transition plus large des filières de la construction bas carbone.
- 80% des matériaux utilisés sont issus d'Île-de-France : terre crue, pierre, bois et béton de chanvre.
- Des bâtiments alimentés par géothermie
- Une énergie électrique produite localement par des toitures biosolaires

## UN QUARTIER ANCRÉ DANS SON TERRITOIRE

- La transformation du marché aux Puces en une halle de 7.400 m<sup>2</sup> pensée comme un outil de travail, efficace et robuste pour les puciers
- Un food court zéro déchet, des cafés et un pavillon de 400 m<sup>2</sup> dédié à la Fondation des Femmes et ouvert aux associations
- Un volet d'insertion professionnelle avec notamment l'accueil d'acteurs importants tels que L'ADIE (Association pour le Droit à l'Initiative Économique)
  - Des activités multiples dont un incubateur pour artisans de 1.000 m<sup>2</sup>



## UN QUARTIER RÉVERSIBLE QUI ANTICIPE L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE ET DES USAGES

- Un pôle de mobilités regroupant :
  - Dix modes de transport alternatifs
  - Des espaces sécurisés pour accueillir 1.200 vélos.
- Une réversibilité totale du projet : les bureaux pourront devenir des logements avec peu d'impact carbone.
- Une durée de vie rallongée des immeubles, qui représentent au total 58.500 m<sup>2</sup>
- Une "plateforme couverte" réservée aux piétons et aux cyclistes, qui permettra de camoufler le périphérique tout en protégeant les promeneurs du bruit et de la pollution

## CHIFFRES CLÉS

58 500 M<sup>2</sup>

La constructibilité globale du projet  
« Reinventing Cities » Paris Porte de Montreuil

7 000 M<sup>2</sup>

d'espaces végétalisés et  
300 arbres plantés

7 400 M<sup>2</sup>

de halle pour le marché  
aux Puces

100%

des superstructures  
en bois ou en pierre

3 000 000 €

de dotation à fonds carbone



# “FAIRE DE LA PORTE DE MONTREUIL UNE VITRINE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE”

Maire du 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Frédérique Calandra a porté le projet du nouveau visage de la Porte de Montreuil en concertation élargie avec tous les acteurs de ce territoire, avec une conviction : créer une continuité urbaine, préfiguratrice du Grand Paris.



FRÉDÉRIQUE  
CALANDRA

Maire du 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

En termes d'urbanisme, quels sont les grands défis de ce quartier de la porte de Montreuil ?

De manière générale, le 20<sup>ème</sup> arrondissement a longtemps été traité par les équipes politiques des années 60 à 80 comme un arrondissement « dortoir », avec essentiellement des logements à bas coût et pas forcément de grande qualité. Dans le même temps, il a souffert d'un urbanisme assez dysfonctionnant avec l'implantation du périphérique dans les années 70, qui constitue une cicatrice entre Paris et les villes voisines.

Recréer une continuité urbaine, c'était donc essentiel ?

Oui, et notamment pour faciliter les déplacements pendulaires, qui sont plus nombreux entre le 20<sup>ème</sup> arrondissement et Montreuil qu'entre le 20<sup>ème</sup> arrondissement et le 19<sup>ème</sup> ! Ensuite, avec une fracture comme celle du périphérique, on ne construit pas de vraie ville et on génère des « mésusages » de l'espace public, qui devient un lieu moins sûr. À pied, en vélo, en voiture, en transports en commun, il fallait faciliter toutes sortes de circulations.

Justement, si on parle de circulations douces, les Parisiens et Grands Parisiens sont-ils prêts à restreindre leur usage de la voiture ?

De fait, cet usage diminue. À Paris en moyenne, seuls 50% des habitants ont une voiture, et encore, ils ne l'utilisent pas quotidiennement. Il faut clairement faciliter les circulations douces entre Paris et les communes limitrophes. Et faire du périphérique, un boulevard urbain avec des feux.

D'autre part, il faut recréer des morceaux de ville, créer une place urbaine végétalisée et de belle facture, recréer des fronts urbains qui vont effacer le périphérique et limiter les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques.

Recouvrir le périphérique totalement, c'est envisageable, demain ?

C'était mon rêve en début de mandat. Malheureusement, cela n'est pas partout techniquement possible, notamment à cause de la hauteur de l'ouvrage dans certains arrondissements. C'est pourquoi nous travaillons à des projets alternatifs qui vont permettre de changer la perception qu'en ont les usagers. La future place de la Porte de Montreuil en est un exemple, puisqu'elle



va permettre de créer une continuité urbaine entre le 20<sup>ème</sup> arrondissement, Montreuil et Bagnolet, via notamment la création d'un « bâtiment-pont » qui recouvrira partiellement le périphérique.

Comment s'est construit ce projet avec vos partenaires ?

En concertation. Depuis 2014, nous avons tenu une douzaine de réunions publiques, réalisé 120 épisodes de groupes de travail, organisé des marches exploratoires avec des associations de quartier, travaillé avec les commerçants sédentaires et les commerçants des puces, les habitants, la RATP... J'ai demandé qu'on associe les élus de Montreuil et de Bagnolet, afin que le projet soit construit dans un esprit Grand Parisien. Nous avons travaillé avec des bureaux d'étude, notamment TVK, la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, des architectes. Ce qui était important à nos yeux, c'était de proposer un projet pensé pour la ville de demain. Pas seulement de faire de l'embellissement.

Quels sont les points saillants du projet que vous avez retenu ?

Sa dimension d'écologie urbaine, sa durabilité, sa pérennité, la résilience de la ville qu'il engendre. Sur l'écologie urbaine, nous avons exigé la neutralité carbone. Il fallait jouer notamment sur les matériaux de construction employés, mais aussi le réseau de transports associé, ainsi que la gestion quotidienne du quartier. Durable, parce que tous les bâtiments sont réversibles en usages, pour répondre à de nouveaux besoins, demain. Également parce que les matériaux biosourcés sont issus des circuits courts, avec un approvisionnement presque exclusivement francilien. On a limité l'utilisation au maximum du béton et on a fait le choix de privilégier les matériaux issus de la filière sèche, tels que la terre crue, la pierre, le bois et le béton de chanvre. L'orientation et la conception des bâtiments ont été pensées pour une thermie performante. En bref, nous souhaitons que la future Place de Montreuil soit une vitrine internationale en termes de développement durable.

Vous avez également été très attentive au développement et au soutien de l'activité économique...

En effet, nous sommes sur un quartier qui, historiquement, est pauvre. Il était nécessaire de créer une nouvelle dynamique dans ce secteur, et seule l'activité économique pouvait offrir ce nouveau souffle. La qualité des bureaux qui par ailleurs sont potentiellement convertibles en logements à terme permettra je l'espère à la nouvelle économie de se développer. La dimension d'économie solidaire et circulaire était importante dans le projet.

Mais il fallait aussi soutenir et créer de l'attractivité : c'est ce que nous allons faire en offrant un meilleur cadre de travail aux puciers, en faisant venir des commerces de proximité, des activités artisanales, des espaces événementiels, des lieux de restauration, et en activant les pieds d'immeubles y compris en dehors des jours de puces, pour créer de l'animation et amener de la sécurité. Des objectifs qui sont également soutenus par l'amélioration des équipements publics. Pour que ce lieu devienne aussi un lieu de circulation piétonne, cycliste, d'animation, en bref, un lieu vivant.

“AMENER LA NATURE DANS LA VILLE, C’EST CRÉER DE LA VALEUR ÉCONOMIQUE”

Benoît Boldron, urbaniste, maître de conférences et chercheur associé à l'université Toulouse-Jean-Jaurès, s'illustre dans le paysage du débat urbain avec ses concepts de trames régénératrices. Son but ? Témoigner de l'impératif de redonner sa place à la biodiversité dans nos centres urbains. Selon lui, en plus d'être une nécessité vitale, cette injonction est également un moyen de créer de la valeur sur nos territoires.



BENOIT  
BOLDRON

Urbaniste, maître de conférences  
et chercheur associé à l'université  
Toulouse-Jean-Jaurès.

“Aujourd'hui sur le littoral, on est conscient du prix de la « vue sur mer », il faut maintenant prendre en compte que la « vue sur vert » a aussi une valeur économique !”

À chaque temps fort de l'histoire de l'urbanisme, sa génération d'urbaniste. À quels défis l'urbaniste d'aujourd'hui se doit-il de répondre ?

En 2050, 75% de la population mondiale vivra dans un grand centre urbain. On ne peut tout simplement pas imaginer les trois quarts de la population coupée de la nature ! Le grand défi de l'urbaniste aujourd'hui, c'est de concilier le développement des métropoles et l'introduction d'une nouvelle biodiversité en ville. Pour répondre aux prévisions alarmantes du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'Evolution du Climat. Or 2025, ce sera la fin du prochain mandat des maires qui seront élus aux prochaines élections municipales.

La nature a donc un rôle de protection, vis-à-vis des aléas à venir du climat ?

Oui, car tout d'abord, elle est protectrice vis-à-vis du réchauffement climatique. Le fait de planter des arbres pour lutter contre les îlots de chaleur en ville peut permettre de faire baisser la température de 3 à 6 degrés. Certaines plantes sont capables d'absorber la pollution. Enfin, la nature en ville abaisse le stress urbain subi par les habitants. Ensuite, elle nous nourrit. C'est pour cela qu'il est fondamental de préserver les zones de culture agricole, en opérant notamment une transition vers le retour des cultures maraîchères en proximité des centres urbains. Enfin, elle nous divertit, elle remplit une fonction paysagère.



Pour Frédérique Calandra, le projet de la porte de Montreuil est un démonstrateur de la ville durable.



Comment les collectivités peuvent-elles davantage s’inscrire dans cette démarche ?

Le PLU et le SCOT ne placent pas suffisamment la nature au cœur du projet urbain. Or il est nécessaire et possible d’avoir une approche plus systémique de cette question de la nature en ville, en rapprochant les compétences des urbanistes et des écologues.

Et quels partenaires leurs seraient utiles ?

L’engouement porté par les collectivités et les constructeurs de la ville pour les « Appels à projets innovants » témoignent que nous sommes entrés dans un cadre plus partenarial. Cet urbanisme de projet doit s’inscrire dans des préconisations plus globales de régénération de la nature en ville. Car les écosystèmes sont

par exemple, de développer des zones maraîchères adjacentes à un hypermarché, afin de l’abonder en produits. Une zone maraîchère sans traitements chimiques participe à créer un espace riche en biodiversité.



Crédit photo : iStock / B-Tallet, Ørestaden, Copenhagen

Mon travail de recherche porte notamment sur l’élaboration de trames régénératrices qui intègrent l’ensemble des enjeux environnementaux sans stopper le développement de la ville. Il propose d’étendre les fonctions de ces trames (protéger les sous-sols, la faune nocturne, l’air...) tout en intégrant l’activité de la ville. Il faut aussi penser la ville en concertation avec la population. Comment les habitants vont-ils investir ces espaces ? Des métropoles comme Berlin, Stockholm ou encore Copenhague ont une longueur d’avance sur ces sujets. Et l’on remarque d’ailleurs que les villes qui ont été les premières à penser l’urbanisme en termes d’usages pour leurs habitants sont aussi celles qui ont le plus tôt intégré la nature dans leur modèle de développement !

Pouvez-vous nous donner un exemple ?

Dans le cas d’une zone commerciale, comprenant un parking et un hypermarché, nous sommes face à une immense surface imperméabilisée, propice à accélérer des phénomènes de montée d’eau lors d’événements climatiques extrêmes. Les acteurs de ces espaces vont devoir entrer dans une relation partenariale avec la collectivité au bénéfice d’une régénération d’une partie de cette surface vers des réservoirs de biodiversité et des espaces naturels dédiés aux habitants. Certains opérateurs commerciaux projettent,

“ Il faut donc un cadre global qui vienne donner du sens aux innovations environnementales proposées par les constructeurs de la ville, en lien avec une multitude d’acteurs (écologues, associations, start-up). ”

Le nouveau quartier d’Ørestad, à Copenhague, comporte notamment des bâtiments de 11 étages, face à un parc national. La densité a permis de limiter l’étalement urbain, de préserver le parc national et a, par là même, augmenté la valeur économique des projets qui y sont développés.

Quid des espaces périurbains, qui composent une grande partie du territoire français ?

Je parlerai plutôt de tissus urbains appelés à évoluer dans nos métropoles. On évoque depuis longtemps l’évolution des quartiers pavillonnaires, mais ce ne sont pas les seuls. Il y a par exemple, une véritable réflexion à conduire sur l’évolution des espaces agricoles aux portes des métropoles, notamment l’agriculture céréalière qui fait débat en ce moment. Il faut privilégier l’installation d’exploitations maraîchères, qui permet une sécurité d’approvisionnement alimentaire de la ville. Lors de jurys de projets urbains réalisés par les étudiants en Master, j’ai constaté que la question alimentaire est évidente pour cette génération. Chaque projet intègre systématiquement cette question de sécurisation et de qualité alimentaire, tout en témoignant de la création d’emplois et de tissages de liens sociaux.



Crédit photo : iStock / Paris

“ Il faut travailler de façon intelligente avec les constructeurs de la ville en mettant la nature et l’habitant au cœur des préoccupations. ”

Il ne s’agit plus seulement de convaincre de la nécessité de l’introduction de la nature en ville comme injonction écologique mais aussi de dire que c’est une condition sine qua non de la valorisation économique d’un territoire ?

Il en va tout d’abord de la capacité de résilience et d’adaptation de nos villes, et par là même des conditions fondamentales de préservation d’une bonne santé environnementale dont celle de l’espèce humaine. Ensuite, en effet, la création de valeur environnementale est très importante, et pourtant elle est souvent absente du débat. En intégrant la nature en ville, on crée une nouvelle valeur économique générée par cette valeur environnementale. L’enjeu pour les collectivités est d’évaluer cette valeur environnementale pour l’utiliser au mieux. Aujourd’hui sur le littoral, on est conscient du prix de la « vue sur mer », il faut maintenant prendre en compte que la « vue sur vert » a aussi une valeur économique !

La nature remplit de multiples fonctions essentielles, dont celles de nous divertir et d’abaisser notre niveau de stress.

Conserver la nature en ville va donc de pair avec monter des projets d’aménagement. Au sein des trames régénératrices, il existe des zones autorisant la construction dans la mesure où celle-ci participe à la régénération d’écosystèmes. Ces espaces nouvellement créés et reliés aux corridors de biodiversité inconstruc-tibles fondent la « vue sur vert » qui doit être pérenne pour pouvoir être valorisée. C’est tout l’objet de la création d’un « Conservatoire de la biodiversité en ville » qui devient propriétaire de ces espaces inaliénables. Le conservatoire les régénère, les entretient et, par un « cahier des usages », en acte les conditions d’utilisation par les habitants. Car aujourd’hui, les collectivités ont-elles les ressources suffisantes pour les régénérer et les entretenir ? Il faut travailler de façon intelligente avec les constructeurs de la ville en mettant la nature et l’habitant au cœur des préoccupations.



# LES COLLECTIVITÉS LOCALES, L'ÉTALEMENT URBAIN ET LES VILLES DE DEMAIN

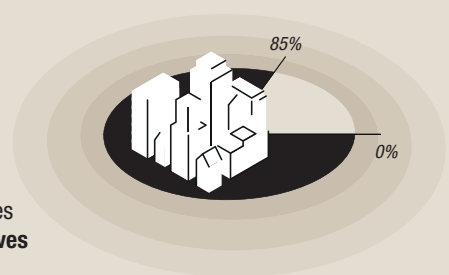
→ RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE IPSOS OCTOBRE 2019\* :  
200 collectivités interrogées de + de 10 000 habitants

Nous avons interrogé les collectivités pour connaître leur perception de la ville de demain, et plus particulièrement sur les questions d'étalement urbain.

## L'ENVIRONNEMENT PRÉOCCUPATION PRIORITAIRE

85%

Des collectivités perçoivent l'étalement urbain comme ayant des conséquences négatives sur l'environnement.



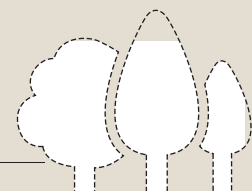
### LES PRINCIPAUX ENJEUX DES TERRITOIRES SONT :

- 1 - Le développement économique
- 2 - La protection de l'environnement
- 3 - Le logement
- 4 - Les transports
- 5 - L'animation du centre ville

## LA VILLE DE DEMAIN SYNONYME DE BIODIVERSITÉ

84%

ont prendre des mesures pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols



16%

Préservent les zones naturelles et agricoles



\* Phase quantitative : 201 collectivités (communes et EPCI) de plus de 10 000 habitants interrogées par téléphone du 29 août au 12 septembre 2019, selon la méthode des quotas sur des critères de région et de taille d'agglomération.  
Phase qualitative : 9 entretiens d'1h réalisés par téléphone entre le 10 et le 24 septembre 2019, auprès d'élus ou des responsables des services d'urbanisme dans des collectivités de plus de 10 000 habitants.

## LA VILLE DE DEMAIN MOINS ÉTALÉE

Une ville s'élevant en hauteur

Une ville exploitant ses friches

Une ville gagnant en densité

Une ville avec des zones rurales préservées



1/4 DES COLLECTIVITÉS PENSE ÊTRE AMENÉ À CONSTRUIRE PLUS HAUT

Pour lutter contre l'étalement urbain, la solution préférée des collectivités est de construire sur des friches.

Mais plus de la moitié des collectivités n'ont pas de friches disponibles !

Ainsi, 1 collectivité sur 4 pense être amenée à construire plus haut.

8 collectivités sur 10 prennent des mesures pour lutter contre l'étalement urbain.

## TRIBUNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

# “VOULOIR UNE VILLE DENSE ET DÉSIRABLE, UNE FOLIE ?”



Vice Présidente  
Nexity Immobilier Résidentiel

Crédit photo : DR Nexity

“La ville de demain, ce concept qui est dans la bouche de tous les acteurs de la Ville, est avant tout, un sujet d'aujourd'hui. Parce que les collectivités doivent dès à présent l'anticiper, et, d'ores et déjà, répondre aux nouvelles attentes de leurs citoyens. C'est pourquoi nous les avons interrogées, avec l'institut de sondage IPSOS, afin d'être au plus près de leurs problématiques, pour construire la ville de demain, mais déjà, avant, tout, pour aménager celle d'aujourd'hui. Que nous disent-elles ?

Avant tout, que les questions de l'environnement et de l'écologie figurent parmi leurs priorités. Juste après le développement économique et l'emploi, reflétant en cela celles de l'ensemble de la population. Ensuite, que dans ce sujet, émergent, face à la montée du risque climatique, la question du traitement de l'artificialisation des sols et, in extenso, de l'étalement urbain. Un phénomène dû à l'urbanisme de masse créateur des quartiers périphériques et de l'ère du tout automobile qui est aussi vu comme générateur de dépenses publiques inutiles et de dévitalisation des centres-villes.

Face à ces réalités, auxquelles s'ajoute une pression démographique et une demande accrue de logement dans les zones denses, un attachement à l'habitat individuel des Français, une recherche bien légitime d'attractivité pour les territoires moins bien dotés, comment peuvent-elles résoudre cette équation périlleuse ?

Alors que le gouvernement s'apprête à travailler une feuille de route permettant d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette de sols d'ici 2050, les collectivités font face à un flou réglementaire problématique dans la mesure où c'est vers elles que se tournent les regards en ce qui concerne l'avenir de leurs espaces agricoles et naturels. 84% d'entre elles disent avoir pris ou entendent prendre prochainement des mesures pour limiter l'artificialisation des sols, presque tout autant contre l'étalement urbain. Elles puisent, dans la poursuite de ces objectifs, dans diverses mesures de densification de la ville : réhabilitation des centres-villes, aménagement des friches et dents creuses, lutte contre le logement vacant... Des ressources qui ne sont pas toujours disponibles. Une collectivité sur 4 pense du reste connaître une évolution à la hausse de la hauteur de ses immeubles. Elles nous disent, ces collectivités, que la ville qu'elles veulent pour demain est limitée dans son étalement, protectrice de ses espaces naturels et agricoles, et de fait, plus resserrée, plus dense et plus haute. Ce scénario, c'est celui d'une Ville à la fois durable et désirable, ou plutôt désirable parce que durable. À nous de relever ce défi, qui est pluriel :

- Comment concilier densité et qualité résidentielle ?
- Comment intensifier, utiliser mieux et davantage les espaces urbains existants pour offrir davantage d'urbanité ?
- Comment imaginer des projets durables capables de créer de l'intensité urbaine tout en prenant soin de l'environnement ?
- Comment être en ville et dans la nature ?
- Comment construire plus, mieux et plus vite ?
- Comment proposer des logements abordables dans un contexte de hausse des prix du foncier ?



# “DANS LES TERRITOIRES, LES PROCESSUS DE CRISE SONT AUTO-RENFORÇANTS”

Il porte en lui la bonne nouvelle pour les territoires. Face à un discours ambiant plutôt sombre, sur fond de dévitalisation des centres-villes et crise des gilets jaunes, Pierre Veltz, économiste, sociologue et auteur de *La France des territoires, défis et promesses\**, croit au potentiel gagnant des territoires, et pas seulement des métropoles. À quelques conditions.



PIERRE  
VELTZ

Économiste, sociologue  
et auteur de *La France des territoires\**.

Crédit photo : Pierre Veltz

**On parle beaucoup de territoires dévitalisés, vous tenez un discours pourtant plutôt optimiste sur la chance qu'a chaque territoire de gagner en attractivité. À quelles conditions ?**

Les conditions « techniques » (accessibilité en transports, fiscalité locale, etc.) sont importantes mais rarement discriminantes. Ce qui compte vraiment, c'est la capacité de projet et la gouvernance. Dans les territoires, les processus de crise, comme les processus de croissance, sont « auto-renforçants ». Les valeurs immobilières s'effondrent, l'image se dégrade, etc., et remonter la pente devient difficile. Mais la France a une image trop déterministe, trop figée du développement des territoires.

Nous sous-estimons les capacités de récupération. Nous avons moins d'entreprises de taille intermédiaire comme celles qui font la réussite de l'Allemagne, mais le pays est truffé de pépites inconnues du public, y compris dans des régions considérées comme « périphériques ». Qui sait qu'une prothèse de hanche sur trois dans le monde est fabriquée entre Nogent et Chaumont, en Haute-Marne, devenue un centre d'excellence mondial ? L'industrie a connu des coupes sombres, mais de 2007 à 2017, au plus fort des années noires, 180 000 emplois nouveaux ont été créés dans 5 400 communes. L'industrie ne disparaît pas, elle se renouvelle, et pas seulement dans les métropoles !

\*La France des territoires, défis et promesses - Les éditions de l'Aube - 2019



*Pour Pierre Veltz, les villes moyennes ont aussi leurs chances, offrant parfois une qualité de vie qui leur permet de rivaliser avec les grandes métropoles, comme Nantes.*

Crédit photo : iStock / Nantes

**Y a-t-il des territoires qui tirent leur épingle du jeu ?**

Beaucoup trop d'élus attendent encore de décrocher le gros lot d'un investissement externe, mais les territoires qui s'en sortent sont d'abord ceux qui savent reconnaître et valoriser leurs forces. Il n'y a pas que la haute technologie. Romans, par exemple, a enclenché des dynamiques de rétablissement d'abord très modestes, aux frontières de l'économie sociale, avant de revenir vers des marchés concurrentiels.

D'autre part, le développement appelle des réponses globales et donc des financements pas trop cloisonnés. Les entreprises en croissance dans des petites villes ont du mal à recruter des jeunes, qualifiés ou non : l'emploi du conjoint est stratégique, de même que la question du logement, notamment du logement social, ou encore celle de l'accès aux soins. À Figeac, bel exemple de développement loin des cœurs métropolitains, des structures mutualisées publiques-privées comme « Fige acteurs », s'occupent de crèches, de conciergeries, de l'accueil des conjoints, etc. Dans « Territoires d'industrie » (initiative lancée par l'Etat fin 2018), les demandes des entreprises concernent moins la technologie que des sujets pragmatiques : limiter la bureaucratie, éviter que la construction d'un hangar devienne une épuisante course d'obstacle, etc. On attend une puissance publique facilitatrice, à l'écoute des vrais sujets et des vrais blocages, parfois modestes.

**La question centrale est donc celle de la gouvernance ?**

Les ressorts fondamentaux du développement sont aujourd'hui socio-culturels : valorisation des compétences, coopération entre acteurs, qualité de la gouvernance publique et privée. La Vendée, par exemple, s'en sort parce qu'elle est depuis longtemps une terre d'entrepreneurs où les gens savent travailler ensemble. Le bassin minier du nord de la France a d'énormes atouts et il s'y crée des emplois. Son principal handicap est la pauvreté persistante, certes, mais surtout un manque de confiance en soi, l'héritage d'un émiettement territorial, des communes repliées autour de leurs puits de mines. Mais les choses changent doucement : les élus dépassent leurs divisions, les lycées entrent en dialogue avec le monde économique.

**Comment dépasser les clivages entre les métropoles et les autres territoires ?**

Il faut en finir avec une vision qui voudrait que seules les métropoles aient leurs chances. La qualité de vie jointe aux possibilités d'Internet va peser lourd dans les choix des jeunes, y compris des plus qualifiés, en faveur des villes moyennes. Il faut aussi multiplier les coopérations entre les métropoles et les autres territoires. Un exemple : la French Tech, le monde des start-ups, très concentré à Paris et dans quelques grandes villes, devrait mieux s'articuler avec la French Fab, le monde des usines, considéré à tort comme « traditionnel ». D'un côté, on

a de jeunes entrepreneurs brillants, mais qui inventent surtout des applications, parfois anecdotiques, pour leurs clones sociologiques ; d'un autre, nos usines à la campagne fourmillent de problèmes difficiles à résoudre (matériaux, process, digitalisation) et sont en recherche désespérée de compétences. Rapprochons ces deux mondes, qui s'ignorent largement.

**La qualité écologique est-elle facteur d'attractivité ?**

Oui, absolument, pour plusieurs raisons. D'abord la qualité de vie et la qualité environnementale (air, absence de pesticides, etc.) vont être de plus en plus des facteurs de choix résidentiel pour les jeunes. Ensuite parce que la responsabilité environnementale des entreprises va peser de plus en plus dans les choix professionnels eux-mêmes. Enfin parce que la transition écologique et plus généralement la réorganisation de nos modes de vie, d'alimentation, de loisir, de mobilité, va constituer un fort stimulant pour l'innovation locale, la création de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois.





MAXIME  
PÉRIÈRE

Président d'Accesite, société de conseil et de prestations de services à destination des propriétaires d'actifs commerciaux.

# COMMERCES DE DEMAIN : PÉRIPHÉRIE OU CENTRE- VILLE ?

La zone commerciale de périphérie n'est pas morte, bien au contraire. Il s'agit simplement de la réinventer, et ce sans freiner le mouvement lancé de revitalisation des cœurs de ville.



*Pour Maxime Périère, périphérie et centres villes doivent et peuvent coexister, ils sont complémentaires mais ils doivent tous les deux se réinventer.*



*Les zones commerciales de dernière génération proposent facilité d'accès, intégration architecturale, espaces verts, politique de services, grandes surfaces, offre diversifiée et loyers modérés*

Crédit photo : William Barton

Entre l'essor continu du e-commerce, l'évolution des modes de consommation et la volonté de plus en plus marquée des élus de faire revenir le commerce en centre-ville, les zones commerciales en périphérie d'agglomération ont-elles un avenir ?

Il y a moins de 10 ans tout le monde annonçait la mort lente de la FNAC, Darty ou Boulanger attaquées frontalement par Amazon ou CDiscount. Aujourd'hui ces enseignes ont compris et intégré le digital pour en faire un maillon puissant de leur distribution devenue multicanale. Personnellement je crois aux équilibres qui se rétablissent par la capacité des acteurs du marché à s'adapter jour après jour aux demandes du consommateur. Mais attention, les immobiles refusant la transformation ne survivront pas.

### De quelles transformations parle-t-on ?

Les zones commerciales de dernière génération répondent à une demande de pouvoir consommer pratique dans de grandes surfaces spécialisées. Facilité d'accès, intégration architecturale, espaces verts, politique de services, grandes surfaces, offre diversifiée, loyers modérés... Il est plébiscité par nombre d'enseignes et est un lieu de commerce dont les composantes principales sont très difficiles à structurer en centre-ville. La concurrence n'est donc pas frontale.

Est-il utopique d'imaginer à terme une transformation de ces espaces jusqu'à les voir accueillir des logements ?

La transformation a déjà démarré mais principalement en ce qui concerne les moyennes surfaces « anarchiques » qui ont longtemps défiguré nos entrées de villes. Nos élus ont un rôle évident à jouer pour faire disparaître progressivement ces entrées de ville en refondant leur organisation urbanistique de fond en comble. L'enjeu est majeur car cela permettra aux villes de s'étendre, de densifier les constructions, de réintroduire des espaces verts, d'adapter les transports en commun, d'accueillir de nouvelles constructions plus respectueuses de l'environnement. À titre d'exemple je pourrais citer la ville de Bordeaux qui a engagé il y a près de 10 ans une refonte totale de la zone commerciale de Mérignac dont le coefficient d'occupation des sols était inférieur à 5%. Montpellier fait la même chose avec son projet Ode à la Mer.

**A contrario, quel regard portez-vous sur le regain d'attention publique dont bénéficie l'attractivité commerciale des centres-villes ?**

Il était temps que cela arrive car nous avons perdu trop de temps et certaines villes ne s'en remettront qu'au prix de changements et d'investissements drastiques.

Mais ce n'est pas qu'une question de moyens, c'est aussi une question de projets. Je ne peux que conseiller aux pouvoirs publics d'écouter le consommateur, de prendre en compte les attentes des nouvelles générations, d'intégrer le digital et de s'appuyer sur l'expertise des sociétés privées à même d'investir à leurs cotés.

**L'avenir du commerce se joue-t-il selon vous en centre-ville ou en périphérie ? Peut-on imaginer une nouvelle forme de complémentarité à terme ?**

Il est difficile d'avoir une réponse unique à cette question, car il y a plusieurs France, d'un côté celle des grandes métropoles, de l'autre celle de nos villes moyennes et de nos campagnes. C'est souvent dans cette dernière catégorie que les déséquilibres sont les plus grands. Avec une périphérie qui a concentré les investissements en commerce et un centre-ville qui n'a pas anticipé les attentes des consommateurs sur des sujets aussi primaires que la circulation, le stationnement, les équipements culturels, les animations. Périphérie et centres-villes doivent et peuvent coexister, ils sont complémentaires mais ils doivent tous les deux se réinventer.





# STRASBOURG : RÉPONDRE AUX NOUVEAUX USAGES DES ÉTUDIANTS

Avec plus de 63 000 étudiants, Strasbourg est une des villes les plus attractives de France pour suivre un parcours universitaire, ou un cursus dans une école supérieure. Aujourd'hui, le parc immobilier dédié aux jeunes cherche de plus en plus à répondre à une demande et à des usages qui changent. Car si les étudiants souhaitent d'abord se loger, ils sont de plus en plus attentifs à l'éco-responsabilité et au vivre ensemble dans leur habitation.

## UN NOMBRE CROISSANT D'ÉTUDIANTS

+22%

D'ÉTUDIANTS À STRASBOURG<sup>(1)</sup>

En 10 ans, le nombre d'étudiants à Strasbourg a augmenté de 22 % pour atteindre plus de 63 000 en 2019.

18%

DES 63 000 JEUNES EN 2019 SONT DES ÉTRANGERS EN ÉRASMUS<sup>(1)</sup>

Strasbourg dispose en effet, en dehors de son Université, de quatre écoles d'ingénieurs et de trois IUT. Soit, autant de bonnes raisons de leur proposer des logements étudiés pour la réussite de leur parcours et leur vie quotidienne.



Avec plus de 63 000 étudiants, Strasbourg est l'une des villes de France les plus prisées par les étudiants

+ DE 7000

NOUVEAUX BACHELIERS SUR LE MARCHÉ LOCATIF À CHAQUE RENTRÉE<sup>(1)</sup>

Sans parler de ceux déjà présents qui ont envie de changer de lieu de vie. Et, parmi tous ces jeunes, un nombre grandissant est en quête d'un endroit faisant rimer la vie étudiante avec une vie quotidienne épanouissante et solidaire.

## « Strasbourg aime ses étudiants »

Cette initiative de la ville et de l'Eurométropole favorise l'accueil des nouveaux étudiants sur le territoire. Pour cela, elle organise une série d'événements en amont de la rentrée et tout au long de l'année, tels que des speed-dating de colocation, des sorties pour découvrir la ville, des tarifs préférentiels pour les événements culturels, etc. Elle propose aussi un accompagnement concret sur tous les aspects de la vie étudiante. En 2019, ce dispositif a fêté ses 10 ans d'existence.

## LES PETITES SURFACES NOMBREUSES ET TRÈS DEMANDÉES

Alors que les logements principaux sont en majorité locatifs (59%), Strasbourg est aussi une ville où les studios et les petites surfaces d'une manière générale sont plus chers au m². La demande des petits logements, soit des studios et des 2 pièces, est particulièrement élevée dans l'hyper-centre de la ville, répondant à la demande des étudiants et des jeunes actifs. Et plus on s'en éloigne, plus les logements augmentent en surface et s'adaptent aux familles.

L'offre locative pour les étudiants est cependant diverse. Le CROUS propose ainsi 5000 lits, avec 5 cités universitaires et 11 résidences étudiantes. À cela s'ajoutent les logements privés, pour des personnes seules ou en colocation, les immeubles de promoteurs, ainsi que des logements sociaux. Il existe par ailleurs, depuis 2015, la Maison Universitaire Internationale, située sur la Presqu'île Malraux dans la tour Seegmüller. Dedicée aux échanges internationaux, elle accueille étudiants, enseignants et chercheurs français et étrangers, afin de favoriser la collaboration universitaire.

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT STRASBOURGEOIS DEVIENT ÉCO-RESPONSABLE

En grande majorité, les étudiants attendent en effet d'un logement qu'il soit propice à leurs



La résidence Studéa Winston 2 à Strasbourg offre des services qui mettent en lien les étudiants avec leur quartier.

études, au bien-être et à une solidarité entre les habitants d'un même bâtiment. Dans une ville comme Strasbourg, engagée dans la protection de l'environnement et la qualité de vie de ses citoyens, notamment à travers la végétalisation de l'aire urbaine, ce besoin doit pouvoir être comblé. C'est dans cet objectif que les résidences pour étudiants et jeunes actifs ont entamé leur transformation. Studéa Winston 2 à Strasbourg, qui accueille jusqu'à 400 étudiants, a été la première résidence de la ville à être entièrement rénovée et redessinée pour en faire un lieu de vie à 360° et éco-responsable. Située au cœur du quartier universitaire, elle offre un cadre de vie aux étudiants à l'opposé de ce qui a pu exister jusqu'à présent : de simples chambres où dormir et étudier.

Afin de favoriser le bien-être et les activités communes, l'endroit est pensé comme une maison, avec des pièces collectives et des logements privés. Les étudiants et jeunes actifs peuvent alors se rencontrer, cuisiner ensemble, travailler en coworking, échanger d'une manière générale, et même se rendre dans une salle de sport à l'intérieur de l'immeuble, puis retrouver leur studio quand bon leur semble. Cette résidence étudiante leur donne aussi la possibilité de privilégier une consommation locale et responsable. Cela se traduit par des interventions de partenaires locaux ou de quartier à l'instar des « Jardins de Marthe », exploitation maraîchère biologique proposant leur panier bio en livraison dans la résidence et l'intervention de la société Origami pour la collecte et valorisation des déchets.

Également, les locataires bénéficient gratuitement du service d'aide psychologique ApsyTude, visant à les accompagner au quotidien, à les aider à appréhender leurs études, et à déceler un éventuel mal-être. Winston 2 permet en outre de prendre des cours de cuisine, de DIY (faire soi-même) ou même de self-défense. Grâce à une application dédiée

« Monbuilding », les habitants de la résidence peuvent s'organiser pour s'entraider, pour suivre les actualités de la résidence, réserver des animations ou du matériel etc. Soit un ensemble de services qui facilitent grandement la vie des étudiants, en particulier celle des nouveaux bacheliers dont le passage du lycée aux études supérieures n'est pas toujours évident. Créer du lien, se sentir intégré, sont en effet essentiels à un parcours universitaire réussi. D'autant plus que les étudiants qui y vivent sont d'horizons très différents et suivent des cursus tout autant divers. Cela entraîne ainsi des échanges plus riches et bien loin des immeubles où personne ne se parle aussitôt la porte refermée. Les auberges de jeunesse se sont déjà transformées de cette manière dans le but d'offrir plus de services et de se détacher d'une image surannée. Entre le décor, l'aménagement esthétique et pratique des espaces, le secteur s'est réinventé. Celui des résidences étudiantes prend le même chemin.

L'aménagement des espaces collectifs, l'apport de services, sont désormais des facteurs dominants dans l'ensemble du secteur immobilier. Ces éléments répondent aux nouveaux usages, à une quête de sens des utilisateurs. Si bien que les besoins des étudiants, autrement dit de futurs professionnels, déterminent ce qui deviendra une norme dans l'ensemble des immeubles à plus ou moins long terme. À Strasbourg, la transformation des lieux de vie, afin qu'ils soient proches des aspirations de chacun et du collectif, à commencer par les résidences étudiantes très demandées, est une réalité. Et elle se poursuit à la fois dans le logement collectif et au sein de la ville.





**En savoir plus**  
**[contact@enviesdeville.fr](mailto:contact@enviesdeville.fr)**  
**[www.enviesdeville.fr](http://www.enviesdeville.fr)**

**Envies de ville**  
**est produit par Nexity.**