



4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

# CLIMAT URBAIN N°2

## RECRÉER DU DÉSIR POUR LA VILLE

**POPULATIONS**  
Pourquoi les  
seniors auront un  
rôle clé dans la ville  
de demain

---

**ATTRACTIVITÉ**  
Comment créer  
la ville du quart  
d'heure ?

---

**TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**  
Le défi de préserver  
les espaces  
naturels

---

# ET MAINTENANT, COMMENT CHANGER LA VILLE ?

La crise sanitaire et l'expérience du confinement ont renforcé nos convictions en démontrant l'urgence d'un changement, que ce soit dans notre manière de penser, de fabriquer ou, surtout, de vivre la Ville. La mixité urbaine, qu'elle soit fonctionnelle, d'usages, sociale ou générationnelle est garante de proximité, elle doit être renforcée et garantie au plus grand nombre. La question climatique fait désormais consensus et avec elle, le besoin plus criant que jamais d'un « ménagement des territoires » : limitation de l'étalement urbain et désimperméabilisation des sols, aide à la mutation des friches économiques ou autres délaissés seront, demain plus encore qu'aujourd'hui, des points cardinaux de la Fabrique de la Ville. La demande de nouveaux logements demeure, et elle continuera de progresser, mais la Ville « seulement » dense n'est plus l'unique horizon.

Quelles solutions aujourd'hui, pour permettre à ces nouveaux projets de territoire de voir le jour et de grandir ? Comment créer, soutenir et conforter le vivre-ensemble ? Les acteurs publics locaux sont à l'aube de la nouvelle mandature municipale, en première ligne du changement. Ce numéro 2 de Climat Urbain se propose de les inspirer sur ces sujets incontournables.

Bonne lecture,  
Jean-Luc Porcedo, Président Nexity Villes & Projets



## PENSER LA VILLE



**Et maintenant, comment agir pour la ville ?**

p. 4

**À quoi sert la ville intelligente ?**

p. 20

## TRANSITION ÉCOLOGIQUE



**L'étalement urbain, et après ?**

Entretien avec Marion Girard, Maître de conférences à l'université Polytechnique des Hauts-de-France. p. 6

**Qu'est-ce qu'un quartier bas-carbone ?**

Comprendre en un clin d'œil via une infographie les ressorts de la ville décarbonée. p. 13

**Le défi de préserver les espaces naturels**

Entretien avec André Garron, Maire de Solliès-Pont, et Julien Meyrignac, Urbaniste. p. 14

**La ville nature, désormais un pré-requis**

p. 18

## POPULATIONS



**Les voisins peuvent devenir maîtres d'ouvrage de l'espace public**

Entretien avec Patrick Bernard, Fondateur de La République des Hyper Voisins. p. 8

**Pourquoi les seniors auront un rôle clé dans la ville de demain**

Entretien avec Mélissa Petit, sociologue spécialiste des seniors. p. 16

## ATTRACTIVITÉ



**Comment créer la ville du quart d'heure ?**

p. 10

**Rendre le territoire plus attractif pour les travailleurs nomades**

p. 12

## HABITAT



**La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé publique**

Entretien avec Claire-Sophie Coeudevez, Ingénieur en stratégies de santé. p. 22

# ET MAINTENANT COMMENT AGIR POUR LA VILLE ?



Credit photo : © F. Mambour/Gallimard

**VINCENT CHABAULT**

Sociologue et enseignant-chercheur à l'Université de Paris et à Sciences Po

## SUR L'APPROVISIONNEMENT LOCAL

Pendant le confinement, ce que de nombreux observateurs du secteur de l'agroalimentaire appelaient de leurs vœux s'est réalisé. La fermeture des frontières a contraint les centrales d'achat à un approvisionnement national pour les produits frais, au profit des agriculteurs et des pêcheurs français. La grande distribution a fait des efforts ces dernières années mais cette contrainte liée à l'épidémie est bienvenue. Par un effet d'aubaine, l'image des distributeurs s'améliore : non seulement ces acteurs approvisionnent les Français mais permettent aux producteurs français d'écouler leur offre et d'éviter le gaspillage. Ce phénomène permet de s'approprier une valeur montante : le local. Les grands distributeurs poursuivront-ils ce type d'approvisionnement ? Partiellement, oui. Mais le positionnement sur les prix, les capacités de production et la demande des consommateurs, souvent inadaptée aux saisons, ne permettent pas un tel approvisionnement en période normale.

“ L'IMAGE DES DISTRIBUTEURS S'AMÉLIORE. ILS APPROVISIONNENT LES FRANÇAIS ET PERMETTENT AUX PRODUCTEURS D'ÉVITER LE GASPILLAGE ”



**ZOÉ LAVOCAT**  
Responsable Climat et Territoires au sein du Réseau Action Climat

## SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour ceux qui en doutaient encore, la crise met en lumière le rôle prépondérant des voitures thermiques et de l'aérien dans la pollution de l'air et la nécessité de repenser notre mobilité. Les territoires doivent être impliqués et doivent avoir un rôle moteur dans la construction de cette alternative qu'est "le jour d'après". Cela doit passer par repenser notre modèle d'aménagement, de consommation, de production, de déplacement, thématiques sur lesquelles les collectivités ont des compétences clés. Les collectivités territoriales peuvent agir en mixant davantage l'habitat et le lieu de vie, en limitant l'étalement urbain, en ramenant en centre-ville les commerces indispensables, en donnant davantage de place aux mobilités actives et en limitant les véhicules les plus polluants pour diminuer la pollution de l'air, en renforçant les coopérations entre les villes et les territoires ruraux alentour pour l'approvisionnement alimentaire et en énergie. Elles peuvent aussi limiter la place de la publicité qui pousse à une consommation effrénée, en favorisant l'agriculture durable et locale.

“ LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES PEUVENT AGIR EN MIXANT DAVANTAGE L'HABITAT ET LIEU DE TRAVAIL ”

## SUR LA CITOYENNETÉ

Cette crise touche directement à notre citoyenneté et notre capacité à la dépasser se jouera au niveau collectif. L'état de confinement nous a en quelques sortes révélés à notre nature profonde : notre appartenance au collectif. La crise nous rend résilients, solidaires, responsables et attentifs les uns envers les autres. C'est d'autant plus vrai à l'échelle locale. La santé, la sécurité, la protection de l'environnement, la vie associative sont autant de piliers sur lesquels chaque citoyen a le pouvoir d'agir à l'échelle de sa ville. Car l'État ne fera pas tout, et nous allons devoir participer activement à la reconstruction du pays en sortie de crise.

“ LA SANTÉ, LA SÉCURITÉ, LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, LA VIE ASSOCIATIVE SONT AUTANT DE PILIERS SUR LESQUELS CHAQUE CITOYEN A LE POUVOIR D'AGIR À L'ÉCHELLE DE SA VILLE. ”



DR Stéphanie Grangier

**JULIE DE PIMODAN**

Fondatrice de Fluicity

## SUR LA MOBILITÉ

La crise nous a appris que c'est surtout la façon dont chacun gère ses activités au quotidien qui doit être repensée. La mobilité est aujourd'hui extrêmement développée, efficace et relativement peu chère, mais elle est en réalité une variable d'ajustement que l'on peut adapter à nos activités. Dans la situation actuelle, autrement dit en temps de crise, on observe que c'est la façon dont on va gérer son activité, qu'elle soit professionnelle ou liée à notre alimentation, qui déterminera la solution de transport la plus adaptée. Cette nouvelle situation va donc toucher l'organisation même des ménages et des entreprises qui, grâce à cette crise, pourront être plus résilients et prendre conscience que nous aurons à l'avenir moins besoin de nous déplacer. Potentiellement, après cette crise, nous pourrions alors être plus robustes dans le cas d'une crise future qui pourrait advenir.

“ LA MOBILITÉ EST EN RÉALITÉ UNE VARIABLE D'AJUSTEMENT QUE L'ON PEUT ADAPTER À NOS ACTIVITÉS ”



**GABRIEL PLASSAT**

Co-fondateur de la Fabrique des Mobilités



**HÉLÈNE L'HEUILLET**

Psychanalyste, Philosophe, Maîtresse de Conférences en Philosophie Politique et éthique à l'Université Paris-Sorbonne

## SUR LES LIEUX DE SOCIABILITÉ EN VILLE

Il faut qu'on apprenne de ce qui nous a manqué. Les restaurants, les cafés, les salles de sport et de spectacle, les parcs, les marchés ont constitué la grande nostalgie des urbains. C'est là que la sociabilité s'organise spontanément. Savoir entretenir, voire restaurer tous ces lieux est un grand enjeu de « l'après ». Les villes sont d'abord de grands espaces d'échanges, de commerce, au sens ancien et moderne. Cette crise sanitaire nous atteint dans les échanges, dans les contacts physiques qu'on noue, parfois sans s'en rendre compte, avec les autres. Nous devons donc prendre garde à ce que nos villes soient plus que jamais les grands centres d'humanité qu'elles savent être.

“ NOUS DEVRONS PRENDRE GARDE À CE QUE NOS VILLES SOIENT PLUS QUE JAMAIS LES GRANDS CENTRES D'HUMANITÉ QU'ELLES SAVENT ÊTRE ”



Credit photo : Laurent Chouard © 2015

**VALÉRIE FLICOTEAUX**  
Architecte

## SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Je pense qu'il doit y avoir une prise de conscience générale sur la manière dont on vit. Notre système est à bout de course. Il s'agit donc de s'engager dans un nouveau modèle plus respectueux, de l'homme, de la nature et de l'ensemble des écosystèmes. Les architectes auront donc toute leur place pour dessiner des lieux plus adaptés, mais ils devront aussi plaider pour cette transformation de la société et la façon dont on l'aménage. Depuis de longues années, nous parlons de l'artificialisation des sols, de la taille des logements, de la façon de vivre dans les espaces collectifs et du déploiement de nouveaux services. Mais nous sommes rarement entendus car le monde s'organise autour de problématiques plus financières, que d'usages et de résilience. Mais peut-être que cette crise va faire prendre conscience à tout le monde, et notamment à nos maîtres d'ouvrage, qu'il est nécessaire d'évoluer et que les commandes qui seront passées aux architectes vont elles-mêmes évoluer.

“ IL DOIT Y AVOIR UNE PRISE DE CONSCIENCE GÉNÉRALE SUR LA MANIÈRE DONT ON VIT ”



# L'ÉTALEMENT URBAIN, ET APRÈS ?

**Artificialisation des sols, raréfaction des terres agricoles, éloignement des services publics, coût du transport individuel et collectif, le modèle de l'étalement urbain est remis en question, sur fond de contestation citoyenne des grands projets et de crise sociale. Comment résoudre cette équation improbable et concilier densité urbaine et qualité de vie ? Éléments de réponse avec Marion Girard, Maître de Conférences à l'Université Polytechnique des Hauts-de-France.**

**Dans un sondage Nexity<sup>1</sup>, l'Institut IPSOS identifiait chez les élus locaux une volonté de limiter l'étalement urbain, est-ce une nouveauté ?**

Non. En 2000, la loi SRU prévoyait déjà « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ». Ce qui me semble être nouveau, c'est tout d'abord la prise en compte des enjeux très larges relatifs à cette problématique. En effet, ce n'est plus uniquement une question concernant la quantité de sols naturels ou agricoles grignotés par le béton mais cela touche les problématiques de pollution de l'air, de corridors écologiques, de cohésion sociale ou de finances publiques. On constate aujourd'hui que la ville étalée présente une multitude d'enjeux souvent liés entre eux. Et les citoyens sont de

plus en plus concernés par ces enjeux. Cette prise de conscience et cette volonté d'agir se traduisent dans la demande grandissante des citoyens d'être consultés lors des projets d'aménagement.

**Cette volonté annonce-t-elle selon vous un changement dans notre manière de faire la ville, et quels en seraient les contours ?**

Je pense en effet que notre modèle de ville est en train de changer car la ville étalée n'est plus un modèle viable, ni d'un point de vue environnemental, ni social : c'est souvent une ville ségréguée, les centres urbains sont généralement aisés, tout comme leurs périphéries ; et, entre ces deux espaces, résident des individus plus modestes qui n'ont ni les moyens de vivre



**MARION GIRARD**

Maître de Conférences à l'Université Polytechnique des Hauts-de-France  
Institut du Développement et de la Prospective



Après les grands ensembles, quel modèle de densité pour demain ?

au centre-ville, ni les moyens d'accéder à la propriété dans le périurbain. Le nouveau modèle de ville semble tendre vers la densité et la mixité : un espace urbain compact qui accueillerait une population mixte (en âge et en niveau de vie) et la plupart des fonctions urbaines (transports collectifs, emplois, résidences, commerces, services publics...).

**La densité est-elle une solution pour réduire l'impact sur le foncier tout en répondant à la croissance urbaine, et comment doit-elle se faire pour être acceptée et acceptable ?**

La densité peut en effet être une solution pour réduire l'étalement urbain, mais elle ne suffit pas. Une ville uniquement dense c'est une ville encombrée, bétonnée, où il ne fait pas bon vivre. L'objectif de densité doit forcément être couplé avec des objectifs de mixité dans les usages du sol : à quoi bon faire de la densité si les résidences, les emplois et les commerces sont séparés spatialement ?

**Quels autres aspects faut-il prendre en compte pour proposer une densité qualitative ?**

L'objectif de densité doit également être accompagné d'une politique de mobilité, plaçant les modes doux et collectifs au cœur de son offre, et il ne peut être envisagé sans prendre en compte les aspects sociaux. La ville de demain ne peut être une ville marquée par la ségrégation socio-spatiale. Bien que la mixité sociale ne soit pas toujours acceptée et que la cohésion ne se décrète pas, il faut

trouver des solutions pour faire de la ville de demain une ville mixte. Cela passe notamment par l'offre de logements qui doit être adaptée aux besoins et désirs des individus.

**C'est-à-dire ?**

En proposant des logements de taille et de statut d'occupation différents, une certaine mixité sociale et générationnelle pourra être instaurée. L'idée est en fait de compenser : la mixité et la densité ne sont-ils pas l'idéal résidentiel des individus ? Proposons-leur un cadre de vie agréable, vert, moins bruyant et moins pollué. Proposons-leur un « quotidien de proximité », où les commerces, services, loisirs sont accessibles à pied ; où l'offre de transport leur permet de se déplacer rapidement, en tous points de la ville. Il faut que les mètres carrés perdus en périphérie soient compensés par des aménités urbaines diversifiées et de qualité, notamment du point de vue de la consommation énergétique.

**La notion de centre-ville est-elle, finalement, à revoir ?**

Il faut noter que l'intensité urbaine n'est pas réservée uniquement aux villes centres des agglomérations, ces objectifs de compacité et de mixité fonctionnelle peuvent tout à fait être transposés aux centres-villes périurbains. On peut tout à fait imaginer la ville durable non pas organisée autour d'un seul grand centre mais autour de plusieurs centres qui structurent l'espace autour d'eux.

## DÉSIMPERMÉABILISER, LA SOLUTION ?



Afin d'avancer vers l'objectif zéro artificialisation nette en 2050 (ZAN), inscrit au plan biodiversité présenté par le gouvernement à l'été 2018, la désimpermeabilisation des sols se révèle une mesure incontournable. Présentant des bénéfices directs pour l'environnement, en luttant contre les îlots de chaleur et les conséquences des inondations, permettant à la biodiversité de retrouver sa place et aux citoyens d'accéder à un gain de nature en ville, la renaturation est aussi l'opportunité de revitaliser des quartiers. Comment ? En accompagnement d'un projet d'aménagement, elle permet de concilier bénéfices environnementaux et revitalisation du territoire. « Après identification préalable d'un terrain qualifié pour la démarche, sur la base d'une cartographie des îlots de chaleur par exemple, un rendez-vous avec la collectivité doit permettre la fixation d'un objectif de désimpermeabilisation et d'une densité acceptable, dans le cadre d'un projet de réaménagement global », explique Valentin Caillavet, de Natura City, opérateur de désimpermeabilisation. « Il s'agira dans la foulée d'établir un état des lieux végétal par un paysagiste, de réaliser une esquisse de projet par un architecte répondant aux objectifs fixés, ainsi qu'une simulation des bénéfices liés au projet de réaménagement » grâce à un outil de diagnostic et d'action pour remettre de la nature en ville, codéveloppé avec un bureau d'études techniques spécialisé dans la lutte contre les îlots de chaleur urbain, permettant de calculer différents indicateurs de « performance écologique » (îlot de chaleur urbain, perméabilité, mesure des surfaces végétales et diversité des essences). La désimpermeabilisation, si elle en est à ses prémices, risque de devenir l'élément incontournable dans la conception de la ville de demain.

1- Enquête IPSOS octobre 2019, 200 collectivités interrogées de plus de 10 000 habitants

# “LES VOISINS PEUVENT DEVENIR MAÎTRES D'OUVRAGE DE L'ESPACE PUBLIC”

En renforçant les liens entre plus de 15 000 voisins, La République des Hyper Voisins promeut la vie de quartier et la solidarité, allant même jusqu'à en faire de véritables acteurs de l'aménagement public et social. Explications de Patrick Bernard, son fondateur, qui croit en la création d'une véritable cartographie du lien social pour transformer la ville en villages.

## Quelle idée se cache derrière La République des Hyper Voisins ?

Ça commence il y a 3 ans, en avril, dans l'arrière-salle d'un restaurant de quartier, entouré d'une poignée de voisins. Jusque-là, j'avais travaillé seul : lu mes petits bouquins, rencontré pas mal de gens et fait mes gammes car ce n'était pas un secteur dans lequel j'avais des compétences particulières, donc j'ai appris. Et en avril 2017, j'ai commencé à associer mes plus proches voisins au projet.

Tout est parti d'une observation. Dans la boutique qui jouxte le restaurant où nous tenons nos réunions, il y a un primeur qui s'appelle Nassim. Le matin quand les enfants passent pour aller à l'école, ils viennent tous faire la bise à Nassim. Et à la sortie de l'école, on peut

entendre des phrases comme « Oh ta mère m'a dit que tu avais eu une mauvaise note, c'est quoi cette histoire ? Je ne te donnerai plus de cerises. » En fait, Nassim connaît tout le monde et tout le monde connaît Nassim. Mais ce qui saute aux yeux, c'est le fait que tous les gens qui connaissent Nassim ne se connaissent pas entre eux. Cela a donné un cadre à la fois simple et évident au projet : j'allais donc consacrer mon temps à connecter tous les gens qui connaissent Nassim. Restait à savoir comment...

## Et concrètement, comment ça a démarré ?

Sur la manière de faire, je n'avais pas d'idées particulières. Mais pour aller à l'école, ils viennent tous faire la bise à Nassim. Et mon boulot s'est naturellement

consolidé, jour après jour, par mimétisme. D'abord, il a fallu dessiner un territoire, à l'instar d'une zone de chalandise. Pour cela, je me suis rendu à l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), j'ai sélectionné 5 IRIS (unités statistiques de l'INSEE) pour définir un territoire recouvrant 70 hectares, irrigué de 53 rues et peuplé de 15 000 habitants. Et c'est à partir de ce simple dessin que s'est créée La République des Hyper Voisins. Pour susciter l'adhésion au projet, le teasing a été volontairement minimaliste et la naïveté du propos parfaitement assumée : dans cette République des Hyper Voisins, le seul but annoncé était de transformer un voisin qui dit bonjour 5 fois par jour en hyper voisin qui dit bonjour 50 fois par jour. Et c'est cette petite histoire que j'ai commencé à raconter à mes voisins.

## Pour créer du lien entre voisins, quel(s) dispositif(s) mettez-vous concrètement en place ?

Le dispositif central est ce qu'on appelle « l'ami du quartier » : une personne qui dédie 100% de son temps pour connecter les gens, pas seulement grâce à ses qualités empathiques mais surtout grâce à un ensemble de micro-dispositifs locaux, une sorte de boîte à outils, que nous avons expérimentés depuis trois ans. C'est aussi une personne qui s'intéresse aux enjeux urbanistiques de son quartier. Par exemple, il peut discuter avec des propriétaires de baux commerciaux vides, pour que les commerces soient en adéquation avec les besoins des habitants du quartier. Il peut aussi s'allier avec des professionnels de santé pour créer une maison médicale dans

le quartier, aider à la végétalisation des rues ou contribuer à mettre en place une collecte de déchets ménagers avec le soutien de la mairie. À travers son action, les habitants peuvent ainsi devenir les architectes de leur quartier et ça permet de transformer l'espace public en bien commun, ce qui change tout ! Ce qui sera répliquable dans le futur dépend donc de la qualité de ces dispositifs.

## Comment imaginez-vous les villes de demain ?

Je me contenterai humblement d'imaginer la ville où je vis. Si l'on prend l'exemple de Paris, dans cette ville très dense, une piste intéressante pourrait être de combiner deux approches très complémentaires : celle (descendante) de la « Ville du quart d'heure », une ville qui optimiserait la mobilité de ses habitants en plongeant ses racines au plus près des préoccupations quotidiennes des habitants, et celle (montante) qui consisterait à remailler la ville en territoires de vie beaucoup plus réduits, des villages, à l'intérieur desquels il s'agira d'encourager le citoyen à devenir acteur de son quotidien.

Reste que fabriquer un village dans la ville ne se décrète pas, on ne va pas d'autorité tracer des frontières, il faut interroger les gens, savoir où ils rayonnent, où ils ont leurs habitudes, essayer de comprendre jusqu'à quelles rues ils se sentent chez eux. Et lorsqu'on agrègera toutes ces « cartes » de territoire, on pourra visualiser sur le plan de la ville des « territoires de vie », des territoires définis par la densité des activités. Ces villages, il n'est pas incongru d'en imaginer jusqu'à 150 dans Paris et, si l'on veut bien considérer que ces territoires ne doivent pas dépasser chacun 5000 habitants pour que les interactions demeurent possibles, alors c'est environ le tiers de la population parisienne qui pourrait être impacté par cette nouvelle organisation. Avec, si l'on positionne un ami du quartier dans chacun de ces villages, des gains potentiels sur l'apaisement des quartiers, la propreté, la mobilité, les stratégies zéro déchet, la résilience, etc. Donc faire de Paris un vrai laboratoire (à l'échelle) de la transition urbaine.

**Dans une récente interview, vous dites vouloir faire de ces voisins des “maîtres d'ouvrage de l'espace public”. Aujourd'hui,**

## quelles relations souhaitez-vous construire avec la municipalité ?

Je crois que sur certains projets, on a besoin d'inventer un nouveau cadre juridique susceptible de légitimer l'implication citoyenne. Cette expérimentation ouvre cependant un vaste champ de collaboration, entre les citoyens et la collectivité qui, tout en s'appuyant sur l'expertise professionnelle des services techniques, autorise une implication très poussée des riverains dans l'aménagement de leur environnement quotidien.

Au-delà de la co-conception de l'ouvrage urbain qui restera par définition une action minoritaire, ce cadre juridique pourrait par contre parfaitement en border la maîtrise d'usage, c'est-à-dire la capacité d'une organisation citoyenne à maîtriser l'usage d'un bien public.

Pour rendre tout cela possible, nous proposons de réfléchir aux termes de ce qui pourrait devenir une « délégation de service public citoyenne » avec, d'un côté, des contrats d'objectifs à respecter émis par la collectivité et, de l'autre, des moyens mis à la disposition de collectifs ou d'associations locales pour y parvenir. Avec toujours le même pari : plus le citoyen est impliqué dans son territoire, plus il se l'appropriera, le respectera et l'entretiendra.

## Pour finir, quels impacts le confinement a-t-il eu sur La République des Hyper Voisins ?

Le confinement a réellement été un accélérateur de La République des Hyper Voisins. Il y a eu une réceptivité exceptionnelle des gens

du quartier durant cette période. En deux temps trois mouvements, tout le monde s'est transformé en fabricants de masques, de calots, de blouses pour l'AP-HP. Nous nous sommes tous mobilisés pour faire des gâteaux aux soignants, pour le SAMU social, pour les EHPAD. Chacun s'est enquis du sort de la voisine âgée au troisième gauche, nous avons pris en charge un centre d'hébergement d'urgence qui venait de se monter dans le quartier (dons en nourriture, vêtements, soutien scolaire à distance pour les enfants, etc.). Tout le monde voulait s'impli-

quer mais surtout, tout le monde a ressenti le besoin de l'autre. Et cet élan, qui a certes existé un peu partout, a pris une telle mesure dans notre quartier que nous avons la faiblesse de penser qu'il est en grande partie dû à tout notre travail de mise en connexion depuis trois ans. La convivialité, quand elle est dynamisée durablement et avec méthode dans un territoire, assure sans l'ombre d'un doute une plus grande résilience à ce même territoire. Ou en d'autres termes : plus la ville ressemble à un village, plus elle est résiliente.



**PATRICK BERNARD**  
Fondateur de  
La République des Hyper Voisins

## POUVEZ-VOUS NOUS CITER DES INITIATIVES ?

“On parle souvent de la communauté des trentenaires qui a du mal à amener les enfants à l'école à l'heure. Il suffit de les relier à la communauté des jeunes retraités qui sont dynamiques et souvent demandeurs de lien social. Pour cela, on a créé le pédibus, un outil qui lie ces deux communautés, qui forme les jeunes retraités à l'accompagnement des enfants et permet ainsi de prendre le relais des parents débordés. Un autre exemple, on n'a pas de poissonnier dans notre quartier alors que les amateurs de poisson sont nombreux : on a donc monté le Fish Club, en direct avec un petit pêcheur normand, auprès duquel chaque personne du quartier peut passer commande. Le samedi, on met en place un petit stand pour les ventes, où une Fish Team composée d'habitants donne un coup de main à notre pêcheur. Des outils de ce type, il y en a des dizaines qui peuvent être mobilisés au quotidien.”

ATTRACTIVITÉ



# COMMENT CRÉER LA VILLE DU QUART D'HEURE ?

Excentrée, développée en périphérie, la ville revient à son centre depuis quelques années. Une tendance confirmée par le vécu de la crise sanitaire et particulièrement du confinement. Les usagers sont en attente de proximité, de local. Oui mais comment ? Le point avec Stéphane Cremel, Directeur Commerces chez Nexity Villes & Projets.



Crédit photo - Pierre Mancor

**STÉPHANE  
CREMEL**

Directeur Commerces  
chez Nexity Villes & Projets

**La crise sanitaire et l'expérience du confinement ont remis au goût du jour les vertus des circuits courts de consommation et semblent avoir dopé l'attractivité des villes moyennes. Y voyez-vous une mode ou une évolution plus profonde de notre rapport à la ville ?**

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions définitives, il me semble que l'expérience que nous venons de vivre a surtout accéléré des changements dont nous ne percevions jusque-là que des signaux faibles. Les consommateurs ont montré pendant ce confinement leur attachement pour le commerce de proximité et militent désormais pour des produits et des commerces porteurs de sens qui répondent aux valeurs d'authenticité ou de consommation locale. Le commerce doit désormais s'intégrer au territoire afin que le déplacement

ne soit plus une contrainte. Avant même la crise sanitaire et dans un grand nombre d'agglomérations, la question de l'attractivité du centre-ville faisait déjà l'objet d'une attention renouvelée de la population comme des pouvoirs publics. Elle s'impose désormais comme un enjeu majeur pour la ville de demain et c'est une bonne nouvelle !

Le centre-ville, c'est souvent le premier visage d'une agglomération. Il faut donc qu'il soit vivant, dynamique et attractif. Dans cette « ville du quart d'heure » qui semble avoir conquis les esprits, la commercialité est bien entendue essentielle, mais ce n'est que l'une des facettes d'un sujet plus large. Pour traiter le centre-ville, il faut réfléchir à la production de logements, à l'accessibilité ou encore à la requalification des équipements et des espaces publics.

**Vous évoquez le rôle des commerçants de centre-ville mais nombre d'entre eux sont précisément fragilisés par les conséquences économiques de la crise sanitaire. Comment dès lors agir efficacement à l'échelle du territoire ?**

Il faut bien faire la différence entre l'urgence et le traitement de moyen ou long terme. Dans certaines villes, la crise va faire bondir le taux de vacance commerciale de 4 points ce qui, selon les situations de départ, peut suffire à déclencher une spirale néfaste à l'ensemble du centre-ville : moins de commerçants, c'est moins de passage et c'est donc aussi la fragilisation rapide d'autres acteurs. Il est donc important de désamorcer



Crédit photo - Getty Images

*C'est à la collectivité qu'il appartient de définir ses priorités, à la fois les rues stratégiques sur lesquelles elle souhaite renforcer l'offre commerciale et le type d'acteurs qu'elle souhaite attirer pour compléter l'offre de son centre-ville.*

“ LA PREMIÈRE CHOSE À FAIRE EST DE FÉDÉRER L'ENSEMBLE DES ACTEURS AUTOUR D'UN PROJET COMMUN ET PARTAGÉ ”

rapidement ce mécanisme en soutenant les acteurs en difficulté ou en facilitant la reprise de leurs locaux. À plus long terme cette fois, un haut niveau de vacance commerciale, c'est surtout le symptôme d'un cœur de ville qui vit mal et ne donne plus envie à la population alentour de s'y rendre et encore moins de s'y établir. La priorité, c'est donc de construire une stratégie qui permette au centre-ville de retrouver sa vocation première : un lieu de vie, de rencontres, d'échanges et d'expériences. En fait, le cœur du sujet c'est de refaire du centre-ville un espace désirable et donc une destination.

**Concrètement, comment construire cette stratégie ?**

Sans grande surprise, l'important est d'abord de bien comprendre l'écosystème du centre-ville, c'est-à-dire à la fois l'offre déjà présente, les attentes des habitants mais aussi la manière dont s'organisent les flux passants. Dans un second temps, c'est à la collectivité qu'il appartient de définir ses priorités, à la fois les rues stratégiques sur lesquelles elle souhaite renforcer l'offre commerciale et le type d'acteurs qu'elle souhaite attirer pour compléter l'offre de son centre-ville. Une fois que ce travail a

été fait, il faut concentrer ses moyens et ses actions pour enclencher une dynamique vertueuse sur le territoire ciblé. En dehors de ce périmètre, on travaillera à l'inverse sur un scénario de reconversion des locaux commerciaux. Une possibilité est par exemple d'alléger les contraintes pour laisser ces rez-de-chaussée se transformer en locaux d'artisans, en cabinets médicaux ou professions libérales. J'ajoute un point qui me semble important, la lumière qu'attire désormais le centre-ville ne doit pas faire perdre de vue les autres quartiers. Les entrées de villes en particulier étaient hier dédiées à une autre forme de commercialité : elles doivent elles aussi évoluer afin d'éviter l'apparition de friches commerciales. L'idée ne doit pas être de jouer les unes contre les autres, mais bien de remettre de la mixité partout.

**Vous parlez de concentrer des actions mais l'animation commerciale, c'est d'abord l'affaire des commerçants. Quels sont en la matière les leviers aux mains des collectivités ?**

En réalité, ces leviers sont déjà assez nombreux. Pour peu qu'ils soient

activés de manière forte et cohérente, ils permettent d'ores et déjà de travailler et c'est précisément le rôle de Nexity Commerces, que de dessiner cette cohérence et d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre. Il y a d'abord les outils réglementaires classiques, comme par exemple le droit de préemption urbain ou commercial, mais aussi les taxes sur les friches commerciales, qu'il faut activer et utiliser à bon escient. Il y a également la politique de dynamisation du centre-ville à proprement parler, qui impliquera selon les cas, la nomination d'un manager de centre-ville, appelé à mobiliser et fédérer les commerçants autour de l'objectif de revitalisation, le soutien à l'organisation d'opérations événementielles, la refonte du plan de circulation et de stationnement, le développement de l'offre de transports publics, ou le développement de nouveaux services. Mais encore une fois, la première chose à faire est de fédérer l'ensemble des acteurs, publics, privés, commerçants, riverains et associatifs, autour d'un projet commun et partagé.

# RENDRE LE TERRITOIRE PLUS ATTRACTIF POUR LES TRAVAILLEURS NOMADES

L'exode urbain est-il en marche ? Oui, si l'on en croit la tendance des employés à favoriser le travail nomade durant la crise sanitaire, et l'augmentation de la consultation des annonces de biens immobiliers à vendre au vert. Un cocktail gagnant qui permettrait de concilier aspiration à un meilleur cadre de vie et revitalisation des territoires. Mais n'est pas terre d'accueil pour néo-ruraux qui veut : certes, ces nouveaux travailleurs ont plus que jamais envie de vert, mais pas que.

## Une bonne connexion aux transports

« Le développement du télétravail sera corrélatif à celui des villes moyennes ». C'est en tout cas la conviction du président de la fondation Travailler Autrement, Patrick Lévy Waitz, pour qui développement économique devrait rimer avec décentralisation. Bien sûr, le développement des villes moyennes ne se fera pas sans le développement des infrastructures ferroviaires. Les villes reliées à Paris par le TGV seront sans doute les plus convoitées par les télétravailleurs de demain. En témoigne le succès de la métropole bordelaise, première ville de France en termes de croissance du trafic en gare. Du côté des villes moyennes, La Rochelle, reliée à Paris en trois heures un peu plus de trois heures, se place au top. Mais la connexion TGV n'est pas garante de l'attractivité de la ville : ainsi, la métropole de Marseille-Aix-en-Provence, reliée à Paris en trois heures seulement, n'est que la 14<sup>ème</sup> ville la plus attractive pour télétravailler selon le classement du magazine Le Point de juin 2020.

## Du vert, du vert !

Si les urbains rêvent d'exil, comme l'indiquent les agents immobiliers qui voient exploser la demande de visites sur les territoires moins denses, c'est avant tout pour bénéficier d'un accès à la nature. La recherche d'espaces verts fait de plus en plus partie des aspirations prioritaires dans le choix du logement. En témoignent les résultats de l'étude Obsoco (à découvrir p.19). En témoignent également le pouvoir de séduction de villes comme Annecy ou Strasbourg, sur le podium des villes vertes. Mais face à la pression immobilière de plus en plus forte en périphérie des villes, se dessine le challenge de la préservation des terres naturelles et agricoles. Aujourd'hui, cette question est de plus en plus intégrée aux projets d'urbanisme : immeubles plus hauts pour préserver du foncier, reconversion d'espaces imperméabilisés en programmes incluant une part importante de pleine terre et de végétalisation, les acteurs de l'aménagement rivalisent d'ini-

tatives pour répondre aux aspirations des habitants et à l'urgence environnementale.

## Des conditions de connexion incontournables

Si l'urbain rêve de campagne, le bonheur est dans le pré... et dans la 4G. Un pré-requis d'autant plus indispensable dans le cadre du transfert de l'activité à domicile, et qui pénalise nombre de villes mal positionnées. Une donnée qui devrait se résoudre prochainement selon les annonces des opérateurs, qui se sont donnés pour objectif d'étendre le réseau à toutes les zones blanches en 2020. Force est de constater que si le déploiement se poursuit sur le territoire, la qualité de l'accès au réseau est loin d'être équilibrée, pénalisant encore nombre de territoires ruraux, et même certaines villes moyennes.

## Des espaces de télétravail en ville et chez soi

Avec sa popularisation, le télétravail

se conjugue de façon de plus en plus diverse. À domicile, tout d'abord, il exige des espaces plus grands, ou plus modulables. Une donnée qui émerge dans la réflexion des architectes, et renforcée par le vécu du confinement et de la rencontre des espaces privés et professionnels au domicile. Outre le lieu de vie modulable, s'est installée depuis plusieurs décennies la tendance aux espaces partagés en commun dans les copropriétés : salles de sport dédiées à la convivialité, jardins partagés ou encore espaces de coworking, les promoteurs conçoivent des lieux dédiés à l'interaction entre habitants d'un même immeuble. Ici encore, la crise sanitaire a conforté le besoin de lieux de rencontres et d'échanges entre voisins.

Enfin, en dehors du domicile, les tiers-lieux se développent en ville, qu'ils correspondent à des espaces de coworking traditionnels (Morning Coworking), ou à des lieux de passage plus brefs, sur le modèle des Anticafé parisiens.





# LE DÉFI DE PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

De nouveaux quartiers de ville tentent de réconcilier offre de logements et patrimoine naturel. C'est le cas à Solliès-Pont, dans le Var. Largement plébiscité par les citoyens, ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable ambitieuse. Entretien avec André Garron, Maire de Solliès-Pont et Julien Meyrignac, urbaniste en charge du projet.



Crédit photo : Ville de Solliès-Pont

**ANDRÉ GARRON**  
Maire de Solliès-Pont

**À quels défis avez-vous dû répondre avec cet écoquartier ?**

L'objectif était de créer un nouveau quartier donnant aux espaces publics, aux modes de transports doux, via un cheminement qui le relie au centre-ville,

un rôle central. Un cheminement qui sera aussi lieu de rencontre pour les habitants. Après avoir connu un essor important dans les années 1980-1990, la croissance démographique a ralenti et la population a vieilli. Il était donc important de diversifier l'offre de logements afin de maintenir et d'attirer des jeunes actifs, ainsi que des familles sur la commune.

**Les immeubles seront plus hauts que la moyenne des constructions de Solliès-Pont. A-t-il été aisé de faire adhérer les habitants au projet ?**

Dès les premières heures, un comité consultatif de concertation a été mis en place, réunissant élus du conseil municipal, représentants d'associations, riverains, locataires de logements sociaux. Nous allons y associer les futurs habitants, notamment pour les sensibi-

liser à la démarche écoquartier. Ce comité a été consulté notamment sur la biodiversité et le paysage, l'occupation des sols et les formes urbaines ou encore l'architecture au regard des performances environnementales des bâtiments. Il a aussi permis de réaliser un travail de pédagogie, en particulier sur la densité. En effet, la densité verticale est indispensable pour conserver des espaces naturels et limiter la consommation foncière. Toutefois, il faut prendre en compte le tissu urbain environnant. Ainsi, sur le projet d'écoquartier une densité progressive a été définie. Les immeubles en R+3 avec attique sont implantés au cœur du projet, tandis que des lots à bâtir sont créés en continuité de l'habitat pavillonnaire existant.

**Cet équilibre entre nature et hauteur, est-ce un modèle reproductible ?**

La politique de l'étalement urbain a montré ses limites ; elle n'est pas compatible avec la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la biodiversité. Il est donc nécessaire de densifier par la hauteur afin de préserver des espaces de nature en milieu urbain et de ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. À Solliès-Pont, les zones agricoles et naturelles couvrent, d'ailleurs, 75 % du territoire communal et participent à garantir un cadre de vie agréable. Un écoquartier doit s'adapter à son contexte. Toutefois, il montre qu'il est possible de sortir des schémas habituels, notamment en recherchant un équilibre entre nature et hauteur, et ce, pas uniquement dans les métropoles.



Crédit photo : Healy Solliès-Pont

La politique de l'étalement urbain a montré ses limites, selon André Garron, Maire de Solliès-Pont (83).



Crédit photo : Marie-Laetitia Carvel

**JULIEN MEYRIGNAC**  
Urbaniste Citadia, en charge de l'écoquartier Solliès-Pont

**Qu'apporte la labellisation ÉcoQuartier à la ZAC des Laugiers ?**

Si elle n'est pas une fin en soi, la labellisation est importante en termes de pédagogie et d'appropriation par le grand public et par les futurs habitants et usagers. Elle pose des exigences et crée des responsabilités nouvelles, elle impose certaines règles et suggère certains comportements. Plus qu'une reconnaissance du quartier à la livraison, elle doit être la garante de la pérennité des engagements de performance dans le temps.

“ NOUS AVONS TRAVAILLÉ EN ÉCHO AVEC L'IDENTITÉ AGRICOLE DU SITE ”

**Comment avez-vous travaillé la place des espaces naturels dans le projet ?**

Nous avons accordé de l'importance au grand paysage et à la manière d'établir des trames écologiques, pour que le quartier devienne une sorte de plaque tournante. Nous nous sommes aussi beaucoup intéressés à la place de l'agriculture, du maraîchage et de la culture fruitière : nous avons réutilisé et développé les canaux d'irrigation ancestraux, dessiné des jardins partagés qui ici, ne sont pas des cautions ou de fausses bonnes idées, mais correspondent bien à l'identité des lieux et aux pratiques culturelles, souvent vivrières, sur de petites parcelles. Mais la composante déterminante du parti d'aménagement,

c'est l'effacement de la voiture. Nous avons limité les circulations automobiles à la périphérie, c'est un gain d'emprise énorme à l'échelle de l'opération.

**Et comment avez-vous répondu à la problématique de la densité et de la hauteur pour qu'elles riment avec qualité de vie ?**

La grande force du parti d'aménagement de l'écoquartier des Laugiers, c'est de proposer une grande diversité de typologies bâties : de la maison individuelle aux immeubles collectifs, en passant par des propositions originales d'individuel groupé dense - qui rappelle le béguinage -, et de collectif intermédiaire conçu comme de l'individuel « empilé ».

## QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

Afin d'être officiellement labellisé ÉcoQuartier, un projet d'aménagement doit répondre aux besoins individuels en terme de logement, mais aussi toucher de manière plus large l'ensemble des besoins de la vie quotidienne. Il doit ainsi prendre en compte les modes de déplacements vers le lieu de travail, les systèmes de mobilité au sein du territoire et les services aux habitants avec une dimension sociale forte, l'objectif étant de s'adresser à tous les habitants. Réduction de l'impact environnemental des bâtiments, maîtrise des déchets, préservation de la biodiversité... La mission de ces nouveaux quartiers est de répondre aux problématiques posées par la vie en collectivité, avec une aspiration environnementale forte.



# POURQUOI LES SENIORS AURONT UN RÔLE CLÉ DANS LA VILLE DE DEMAIN

**MÉLISSA PETIT**  
Sociologue spécialiste des seniors

Si la question de la place des seniors dans la ville est d'ores et déjà centrale, et notamment celle du lieu de vie, elle le sera d'autant plus dans les années qui viennent. Les villes doivent anticiper ce tournant et intégrer sur leurs territoires des lieux de vie qui seront, aussi, lieux de vie sociale. Entretien avec Méliッサ Petit, sociologue, *Mixing Générations*.

**Quelles problématiques spécifiques rencontrent les « jeunes seniors » qui représenteront 1/3 des Français en 2050 ?**

Ils en rencontrent plusieurs. Comment continuer à contribuer à la société lors du passage à la retraite ? Comment créer des projets et s'organiser à la retraite ? Comment continuer à créer des liens avec les autres ? Comment trouver sa place au sein de la famille et parfois aider et accompagner les autres générations ? Comment repenser son lieu de vie ? etc.

**La création de liens sociaux et la participation sociale sont notamment centrales...**

Dans une étude sur les modes de vie des jeunes retraités, j'avais analysé que plus la transition travail – retraite était progressive, mieux les retraités vivaient cette tranche de vie. Le fait de participer à la vie sociale est un élément crucial

dans la construction de l'identité de chacun, et même à la retraite. C'est ainsi, que nous observons qu'il y a 39% des 55 ans et plus qui sont bénévoles (selon une étude de la Fonda, 2017) et nous pouvons aussi noter l'importance des retraités dans les instances communales. Il y a un besoin de trouver des solutions permettant la participation sociale des retraités. De plus, selon une étude des Petits Frères des Pauvres de 2019, 3,2 millions de personnes de plus de 60 ans sont en risque d'isolement relationnel. Il y a une crise du lien social, dans une société individualiste, qui prône de façon majoritaire la performance et l'urgence.

**Quels sont les principaux acteurs pour tenter de répondre à ces manquements ? Peut-on parler du rôle à venir des acteurs publics ?**

Les actions locales peuvent avoir un impact plus que positif sur le quotidien des retraités. Les collec-

tivités peuvent par exemple favoriser le sentiment d'utilité des seniors en liant à la fois les compétences des retraités de leur commune et les besoins du territoire. Ainsi, un retraité, qui peut avoir des compétences en botanique et en jardinage, pourra aider l'école primaire qui vient tout juste d'installer un potager dans sa cour.

**Et concernant les mobilités ?**

Il y a une vraie nécessité de faciliter la mobilité douce (marche, vélo, bus) hors du domicile des personnes afin qu'elles puissent se déplacer au mieux, et revaloriser les commerces de proximité, véritables acteurs du lien social.

**Que peut-on attendre des acteurs privés ?**

Les acteurs privés ont aussi leur rôle à jouer. Des start-up développent des mises en lien entre des entreprises et des retraités qui désirent retravailler et revalo-

riser leurs compétences de façon ponctuelle. Des associations luttent contre l'isolement et imaginent des activités pour réunir les individus isolés ou non. Des grands groupes s'investissent sur ces questions et plus largement dans la société de la longévité.

**Dans vos travaux, vous citez les tiers-lieux, les conciergeries, les espaces territoriaux d'entraide, comment le territoire peut-il repenser l'urbanisme pour favoriser le lien social des seniors ? Cela passe-t-il par la mixité générationnelle dans le logement par exemple ?**

La manière dont on aménage l'espace dans les communes est importante pour favoriser le lien social, mais aussi les déplacements des seniors. Si vous installez des assises (comme des bancs), mais aussi des toilettes à côté du marché, vous aurez plus de personnes qui se déplaceront, et vous créerez des moyens de perdurer le lien social. Je

propose également la possibilité de créer des espaces territoriaux d'entraide, des tiers-lieux ou de mutualiser des espaces communs. L'idée est d'être en mesure de se croiser, à la fois pour participer à des activités, pour contribuer à la vie sociale et pour s'entraider.

**Que peut apporter le mixage des générations ?**

Toutes ces initiatives fonctionnent si les actions ne sont pas uniquement créées pour les seniors, favorisant l'entre-soi. Au contraire, il y a un besoin de tendre vers le multigénérationnel, de créer des actions et des logements composés de plusieurs générations. Dans un second temps, la manière de créer du lien entre chaque génération se pose. Et là, on peut avoir besoin d'un médiateur, de créer des lieux de rencontres, ou de participer à des activités où l'on pourra tous se croiser. Dans cet esprit, de nouvelles formes de logements pour seniors arrivent, comme les résidences multigénérationnelles.



Les collectivités peuvent favoriser le sentiment d'utilité des seniors en liant à la fois les compétences des retraités de leur commune et les besoins du territoire.

**Demain ces résidences multigénérationnelles pourraient-elles devenir des lieux où l'utilité des seniors pourrait s'exprimer ?**

Tout à fait, les résidences multigéné-

rationnelles peuvent permettre à la fois d'être un lieu où les seniors peuvent exercer leur utilité sociale, mais aussi recréer des liens sociaux avec les membres de la résidence dans laquelle ils

vivent, et aussi la population qui vit à proximité de la résidence. Il est important que les résidences soient ouvertes sur l'extérieur pour favoriser un maillage territorial.



## UNE OFFRE DE LOGEMENTS SENIORS NOUVELLE GÉNÉRATION

Face à ces besoins croissants, des acteurs du logement et de l'aide sociale s'allient pour proposer des solutions d'habitat aux seniors autonomes, combinant lien intergénérationnel et animations adaptées (projets collaboratifs, ateliers). Des logements meublés, adaptés à leurs revenus, faisant cohabiter dans des espaces partagés des retraités mais aussi des actifs, permettant de créer un espace pour le lien et l'entraide sociale. Notamment, l'ADMR et le Groupe SOS Seniors se sont associés à Nexity, afin de lancer les résidences multigénérationnelles COMPLICITY.®

# LA VILLE NATURE, DÉSORMAIS UN PRÉ-REQUIS



Nous sommes abreuvés de discours sur la ville-nature, cernés d'image de jungle urbaine et autres arbres perchés sur les buildings des mégapoles, cette iconographie idéale servant un discours porté par ceux (dont nous sommes) qui construisent et pensent l'urbain. Tous rivalisent d'ingéniosité pour faire miroiter aux usagers cette ville verte qui nous apparaît plus évidente en Une des magazines et sur les sites des campagnes électorales plutôt qu'en regardant autour de nous, entre périphéries densifiées, centres-villes bétonnés, trottoirs en enrobés, zones commerciales et leurs lots de sols artificialisés.

Pourquoi cette disparité ? Parce qu'à la fois nous sommes, tous, décideurs et constructeurs de la ville, unanimes et convaincus pour dire qu'il est urgent de lutter contre l'imperméabilisation des sols, d'apporter des îlots de fraîcheur en ville, d'offrir au 75% de la population mondiale, qui, demain sera citadine, un horizon vert. Et pourtant, nous sommes tous conscients des difficultés que cela

entraîne de faire rimer nature en ville et construction de logements, préservation des terres agricoles et développement de la vie économique, limitation de l'étalement urbain et réponse à la demande de croissance de l'aire urbaine. Nous savons tous que des décisions s'imposent, concrètes, nécessitant de faire des choix, et que nous devons dépasser le concept marketing de « ville-nature ».

Dans ce cas, que faire ? Répondre honnêtement. Et pragmatiquement. Ceux qui conçoivent la ville de demain, le pôle d'habitation comme la centralité d'affaire, doivent intégrer de nouvelles exigences, un véritable cahier des charges, technique, pensé, qui doit s'adapter à chaque type d'espace, du centre-ville au périurbain, pour intégrer dans leurs projets la nature. De plus en plus, paysagistes et écologues doivent être associés en amont des projets immobiliers non pas pour « verdifier les vides » d'un projet déjà ficelé mais pour penser à une échelle plus large que celle de la parcelle en identifiant les corridors

*Au-delà des performances, un phénomène incarné par le site Engie à Clichy-la-Garenne, mais aussi par le programme Hype Park à Toulouse.*

de biodiversité, en engageant un dialogue avec les parcelles voisines - végétaux et animaux respectent rarement les limites administratives -, en concevant des aménagements paysagers spécifiques au site et à son contexte.

La nature est un élément essentiel du bien-être urbain. Nos espaces seront conçus pour offrir aux habitantes une nature diversifiée et intensifiée, présente sur les clôtures, en façades, sur les toits. Il n'y aura plus de pesticides pour l'entretien des espaces verts. Une attention particulière sera portée notamment à la présence de pleine terre, à la diversité et aux continuités végétales, au choix d'espèces indigènes, ou encore à la limitation de l'imperméabilisation.

Autant de potentialités pour concevoir avec le vivant. Faisons de ce précepte, lui, un principe durable dans nos projets.

## LES FRANÇAIS EN ATTENTE DE PLUS DE NATURALITÉ



Interrogés en mai 2020 par l'Observatoire de l'Habitat Nexity 2020 (ObSoCo) au sortir du confinement, les Français ont fait part de leur envie de renouer avec la nature. L'aspiration à plus de naturalité augmente de 4 points et passe à 87%. Les espaces extérieurs sont devenus essentiels pour les locataires et les propriétaires français. Une écrasante majorité (96%) trouve "important" de disposer d'un espace extérieur. 68% des sondés tiennent à ce que leur habitat jouxte un parc arboré, 39% souhaitant qu'il se trouve à proximité d'un jardin partagé.



Credit photo : Gettyimages



Credit photo : Gettyimages

Rendre une ville intelligente est, certes, un investissement, mais qui permet in fine de réduire les dépenses des collectivités.

# À QUOI SERT LA VILLE INTELLIGENTE ?

Au-delà d'une vision conceptuelle et futuriste, la Smart City permet (aussi) d'offrir des solutions urbaines très concrètes. Ainsi, grâce à elle, de plus en plus de collectivités bénéficient de services non négligeables en termes d'économie d'énergie, de sécurité, ou encore de rationalisation du service public.

À l'aide du CIM (City Information Modeling), un outil de planification qui permet de modéliser des projets urbains dans leur ensemble grâce à l'intégration de l'ensemble des données dont disposent les collectivités, la ville intelligente développe des services qui répondent à des besoins très concrets. Voici quatre exemples non exhaustifs.

## Rationaliser la dépense publique

Rendre une ville intelligente est, certes, un investissement, mais qui permet *in fine* de réduire les dépenses des collectivités. Le suivi en temps réel des consommations énergétiques à l'échelle d'une ville permet d'agir immédiatement.

En coupant le chauffage d'une salle municipale non occupée, en arrosant les jardins municipaux uniquement lorsque c'est nécessaire ou en automatisant la fermeture des volets en plein été, les factures s'allègent et permettent de réaliser des économies substantielles jusqu'à 40%. La gestion automatisée de certains services publics est également une source d'économie de plus en plus priseée.

## Permettre une gestion verte de l'énergie

Grâce aux big datas, les réseaux électriques intelligents (smart grid) répartissent les flux d'énergie à l'aide des données anonymisées des habitants. Cette rationalisation

énergétique permet d'optimiser les rendements. Elle contribue à trouver l'adéquation entre production, distribution et consommation afin d'éviter tout gaspillage. Grâce à cet équilibre, la ville devient plus performante et peut enfin atteindre ses objectifs de sobriété énergétique. Une gestion efficace de l'énergie permet également d'améliorer le confort de vie des usagers de la ville qui bénéficient d'un éclairage adapté en fonction de l'heure ou de la bonne température dans les bâtiments publics.

## Mieux prévenir les risques naturels

Coulées de boue, inondations, les villes ne sont pas épargnées par les

catastrophes naturelles. Au contraire, le développement urbain est bien souvent synonyme d'augmentation des risques. L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols multiplient les risques de ruissellement et empêchent l'infiltration des eaux en cas de pluie et accentuent le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Grâce à des outils numériques comme des capteurs et des caméras, il est possible de modéliser les risques de crue par exemple. Les collectivités peuvent savoir avec finesse quelles seront les zones inondées et améliorer les ouvrages de protection. La ville intelligente est la clé de l'amélioration de la gestion des risques : elle permet de mieux protéger ses habitants mais aussi ses biens et ses activités économiques.

## Fluidifier les déplacements

Les embouteillages sont souvent vécus comme un fléau par les citoyens. L'amélioration de la mobilité est donc au cœur des projets de

Smart City. À l'aide des caméras et de la data, il est possible de réguler le trafic en ville. Ainsi, les feux de signalisation peuvent s'allonger en cas d'affluence dans une même direction. En indiquant aux automo-

bilistes l'emplacement des places de stationnement, il est également possible de limiter la congestion des rues causée par les voitures à la recherche d'une place libre. Enfin, l'ajustement de la vitesse

de circulation sur les grands axes grâce à des panneaux connectés permet d'éviter les bouchons et les carambolages.



Credit photo : iStock - Namias

## QU'EN ATTENDENT LES ACTEURS PUBLICS ET LES CITOYENS ?

Si le concept de Smart City semble avoir bonne presse auprès des collectivités, seules 15% d'entre elles ont engagé des projets concrets en ce sens, selon une étude menée par IDC France et Syntec Numérique. L'éventail infini des possibilités de services à développer par ce biais peut expliquer ce décalage. Chaque territoire ayant ses propres particularités et orientations, les communes ont besoin d'être accompagnées via un service sur mesure qui permette de comprendre leurs besoins spécifiques et priorités. Pour ce faire, la plateforme Cimcity.org a lancé une consultation qui se clôturera en octobre 2020 afin de mieux comprendre les attentes des citoyens et des acteurs publics, et, demain, pouvoir construire avec eux des solutions pour leurs territoires. Les tendances seront à confirmer lors de la clôture, mais l'enquête révèle déjà de grandes tendances. Ainsi, pour les citoyens et acteurs privés tout comme pour les collectivités, il est nécessaire de faire appel à la ville intelligente en priorité pour répondre aux problématiques touchant à l'aménagement des territoires et à l'habitat. Le transport est ensuite le secteur prioritaire pour les acteurs privés et citoyens, puis l'environnement. Les acteurs publics, eux, placent sur le podium l'environnement, puis la santé et l'action sociale. Pour participer, connectez-vous sur [www.cimcity.org](http://www.cimcity.org).

# LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR, UN ENJEU DE SANTÉ PUBLIQUE

On entend souvent parler de la qualité de l'air extérieur, mais la qualité de l'air intérieur a aussi un coût en terme de santé publique. Et les acteurs, publics comme privés, sont et seront de plus en plus amenés à s'emparer de cette question. Éclairage avec Claire-Sophie Coeudevez, Ingénieur en stratégies de santé, cadre bâti et urbain, Directrice associée Medieco.

## Qu'est-ce que la qualité de l'air intérieur ?

Aujourd'hui, il n'y a pas de définition réelle de la qualité de l'air, intérieur ou extérieur, même si les spécialistes s'accordent à parler de concentration de polluants chimiques (composés organiques volatiles, ou inorganiques), mais aussi des particules fines, qui concernent aussi bien l'air extérieur qu'intérieur.

## Existe-t-il aujourd'hui un référentiel pour la mesurer ?

Il existe une obligation de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public. Pour toutes les autres typologies de bâtiments, il n'existe pas de référentiel imposant la réalisation de mesures. On peut espérer que demain cette opération concerne une plus large typologie de bâtiments, notamment le logement.

## Pourquoi l'air intérieur est-il pollué ?

Les sources de dégradation de la qualité de l'air intérieur sont multiples : l'air extérieur, les sols, les produits de construction, les équipements, notamment de chauffage et principalement la combustion bois. Enfin, tout ce qui est lié à l'usage des occupants comme les produits d'entretien, le tabac, les bougies, les produits d'ambiance...

## Pourquoi la lutte pour la qualité de l'air intérieur devient-elle un enjeu de santé publique ?

L'Anses (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) a estimé, en 2014, que le coût de la mauvaise qualité de l'air intérieur en France sur la santé est de 19 milliards d'euros chaque année. Sa dégradation peut provoquer de simples gênes, olfactives par exemple, l'irritation des yeux et autres muqueuses, jusqu'à des pathologies plus graves comme l'asthme ou des maladies respiratoires.

## Les collectivités ont-elles un rôle à jouer ?

Si les collectivités agissent déjà sur la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments accueillants des jeunes publics, demain leur rôle sera encore plus important : il faut accompagner la population à mieux comprendre ce sujet, à connaître les bonnes pratiques pour l'améliorer.

## Quid des acteurs privés ?

Les promoteurs et les constructeurs de logements aujourd'hui ont aussi leur rôle à jouer et certains d'entre eux se sont d'ailleurs déjà lancés dans des initiatives en ce sens. Ils vont pouvoir fixer des objectifs en terme de qualité de l'air intérieur de leurs logements et contrôler que les concentrations de polluants respectent les seuils sanitaires. Ils peuvent également sensibiliser les futurs occupants aux bonnes pratiques pour préserver la qualité de l'air intérieur.

**CLAIRE-SOPHIE COEUEVEZ**

Ingénieur en stratégies de santé, cadre bâti et urbain, Directrice associée Medieco.

Credit photo : Stan Wang Ganh

**Envies de ville**  
Des solutions pour nos territoires by Nexity

En savoir plus  
[contact@enviesdeville.fr](mailto:contact@enviesdeville.fr)

Version numérique  
à télécharger sur  
[www.enviesdeville.fr](http://www.enviesdeville.fr)

Envies de ville est produit par Nexity.

Climat Urbain est édité par la Direction Générale de Nexity – 19 rue de Vienne, 75008 Paris.  
Directeur de la publication : Alain Dinin. Directrice de la rédaction : Véronique Creissels. Comité de rédaction : Deborah de l'Espinay, Pierre-Etienne de la Rochefoucauld. Ont participé à ce numéro : Julien Mussat (Maddynews), Yoann Sportouch (Studio Urbain LDV), Mia Cloix et Marie Casanova (Huje). Direction artistique : DPS.  
Impression : Imprimerie La Monsoise. 5 Avenue Léon Blum - 59370 Mons-en-Barœul.  
Parution : 4<sup>ème</sup> trimestre 2020. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.



**UNE PLATEFORME  
DE SOLUTIONS  
POUR LES TERRITOIRES,  
DES RÉPONSES CONCRÈTES ET INSPIRANTES  
POUR TOUS LES ACTEURS DE LA VILLE !**

**Décideurs politiques, urbanistes, étudiants, citoyens...**  
Envies de ville donne la parole à tous ceux qui font l'espace urbain et propose des décryptages aussi pratiques que prospectifs sur les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

GRANDS PROJETS

HABITAT

POPULATIONS

ATTRACTIVITÉ

PENSER LA VILLE

**INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWSLETTER ENVIES DE VILLE**

Chaque semaine, des nouveaux contenus apporteurs de solutions pour vos territoires

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