



ENVIES DE VILLE

Des solutions pour nos territoires by Nexity

Magazine

DOSSIER

COMMENT ANALYSER LE REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES ?

Élus et professionnels apportent leur expertise

GRANDS PROJETS

UN QUARTIER CRÉÉ SANS ARTIFICIALISER LES SOLS

À Saint-Jean-de-la-Ruelle, l'ancienne usine laisse place à des logements

HABITAT

À TOURS, UN MODÈLE INNOVANT POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Tours Habitat associe primo-accession, logement social et qualité environnementale

La nouvelle donne post-Covid LES SOLUTIONS DES VILLES MOYENNES

vo
magazine
**CLIMAT
URBAIN**
devient
**ENVIES DE
VILLE**

Les villes moyennes ont, elles aussi, droit à l'excellence urbaine

Deux années se sont désormais écoulées depuis l'apparition de la Covid-19. Deux années de crise sanitaire, émaillées, pour nombre d'entre nous, d'anxiété et d'épreuves personnelles, de certitudes ébranlées et, pour nos sociétés prises dans leur ensemble, de profonds bouleversements. Importance des liens humains, nouvelles manières de travailler, attention portée au logement et au cadre de vie : des pans entiers de notre vie quotidienne ont été bousculés puis réinterrogés avec, au fond, l'ambition de vivre différemment après la crise.

Au rang des possibles effets au long cours de la crise sanitaire, une nouvelle donne territoriale se dessine depuis déjà plusieurs mois au profit de territoires jusque-là en retrait de la métropolisation. Avec un regain d'attractivité particulièrement net, les villes moyennes sont désormais plébiscitées au titre de la qualité de vie qu'elles offrent aux télétravailleurs venus des grandes agglomérations.

Ce nouvel équilibre qui s'annonce entre les territoires est naturellement une chance pour notre pays, mais pour la fabrique de la ville c'est aussi, ne nous y trompons pas, un défi. Pour Nexity, première plateforme française de services immobiliers engagée dans

des opérations emblématiques, ce défi est le suivant : mettre l'excellence urbaine, que nous sommes en mesure de proposer au cœur des grandes métropoles, à la portée de tous les territoires. Que ce soit en matière d'exemplarité écologique, d'inclusion sociale ou d'innovation technologique, les solutions que nous développons ne valent que si nous sommes demain capables de les proposer partout et pour tous.

Ce numéro 4 du magazine de Nexity, désormais rebaptisé - en cohérence avec notre plateforme numérique - Envies de ville, vise précisément à présenter et à faire connaître les solutions et les méthodes que nous mobilisons en faveur des territoires et de leurs élus. Qu'il s'agisse de la reconversion de sites industriels, du retour du commerce en zone résidentielle ou encore de la production de logements de qualité respectueux de l'environnement et à un

prix abordable, c'est par elles que nous relèverons le défi du monde d'après.

Je vous invite donc à les découvrir dans ces pages.



Photo : E. Legouhy

Véronique Bédague
Directrice générale de Nexity

Dossier

Les solutions des villes moyennes

COMMENT ANALYSER LE REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES ?

Élus et experts n'ont pas tous la même analyse du phénomène. Débat. **P.5**

HELLEMES REPENSE SA STRATÉGIE COMMERCIALE POUR CRÉER LA VILLE DU QUART D'HEURE

Attirer les bonnes enseignes est souvent la clé de voûte de la réussite. Démonstration près de Lille. **P.6**

LES ÉCOQUARTIERS, POUR CONCEVOIR DES MODES D'HABITER HEUREUX ET INTÉGRÉS AU PATRIMOINE NATUREL

Interview du paysagiste Thierry Laverne qui cherche à réconcilier la nature et la ville depuis 40 ans. **P.8**

PENSER ET DÉVELOPPER LES TIERS-LIEUX, ESSENTIEL POUR SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Ils représentent la nouvelle donne territoriale et une solution pour renforcer la vitalité culturelle et économique : voici pourquoi les tiers-lieux séduisent tant. **P.10**

LA SMART CITY, AU SERVICE DES EFFORTS D'ÉCONOMIE ET D'ÉCOLOGIE DE TOUS LES TERRITOIRES

Les outils numériques sont un levier d'action et de performance. Et ils ne sont pas l'exclusivité des grandes métropoles ! **P.12**



Grands projets

À SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE, UN QUARTIER CRÉÉ SANS ARTIFICIALISER LES SOLS

Dans cette ville de 16 000 habitants, une ancienne usine Renault TRW laisse place à un quartier de 385 logements. **P.14**

Populations

AU CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE DE PÉRIGUEUX, TOUT EST PENSÉ POUR UN ACCUEIL PLUS DIGNE

Flambant neuf, bas carbone et construit sur le modèle de l'économie circulaire, L'Hestia à Périgueux accueille 62 personnes en situation précaire. **P.16**

Transition

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS, ÉTAPE CLÉ POUR FAIRE LA VILLE BAS CARBONE

Interview de Christophe Ferrari, président de Grenoble-Alpes Métropole qui veut rénover 10 000 logements d'ici 2023. **P.18**

Habitat

PARC'ŒUR À TOURS, UNE ALLIANCE AU BÉNÉFICE DE TOUS

Le bailleur Tours Habitat a pu associer primo-accession, logement social et qualité environnementale. Découvrez comment. **P.20**



LES SOLUTIONS DES VILLES MOYENNES

Le constat est sans appel : les Français rêvent de vivre au vert, et nombre d'entre eux franchissent le pas. Le phénomène est-il massif et durable ? Et surtout, comment les villes moyennes se préparent-elles à accueillir ces nouvelles populations ?

De quels outils et de quelles solutions disposent-elles pour créer les conditions permettant d'accéder à une qualité de vie sur leur territoire, et de la conserver ? Éléments de réponse.

Comment analyser le regain d'attractivité des villes moyennes ?

Si élus et experts partagent le constat d'un regain d'attractivité des territoires, tous n'ont pas la même lecture du phénomène. Le débat est ouvert.



**Stéphanie
GUIRAUD-
CHAUMEIL**

Maire d'Albi et présidente de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois

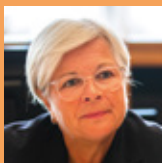
Nous observons un regain d'intérêt pour notre territoire depuis des années. Et il s'est accentué ces derniers mois. Le télétravail est clairement une donnée qui impulse ce phénomène. Mais on peut aussi continuer à travailler dans une métropole et aspirer à vivre plus loin, dans l'aire métropolitaine. Dans ce cas, la proximité d'une grande ville devient un nouvel atout. Ce qui est le cas de notre territoire qui s'inscrit dans l'aire métropolitaine toulousaine.



**Marie
NÉDELLEC**

Adjointe au maire de La Rochelle

Nous avons des marqueurs très positifs, tant du point de vue de la fréquentation touristique qu'auprès de nos habitants, avec de nouveaux arrivants. Cela s'est accentué avec la crise, et je pense que cela perdurera. La Rochelle est engagée dans une transformation depuis de nombreuses années, et c'est ce qui fait notre attractivité. Nous sommes fortement engagés dans l'écologie urbaine et aujourd'hui, nous allons encore plus loin : nous nous engageons à atteindre la neutralité carbone en 2040.



**Catherine
VAUTRIN**

Présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims

Reims fait partie des dix territoires qui ont eu la plus forte hausse du volume d'emplois depuis un an. Il y a une véritable attractivité pour les entreprises, car nous sommes proches de la capitale mais loin de ses prix tout en proposant une main d'œuvre qualifiée. En matière d'habitat, tout peut se faire à pied à proximité de la campagne, ce qui correspond à beaucoup des attentes de nos concitoyens telles que nous les voyons dans ce contexte post-Covid.



**Quentin
BRIÈRE**

Maire de Saint-Dizier

Le regain d'attractivité des villes moyennes est un phénomène structurel qui a été accéléré par la crise sanitaire. J'ai moi-même été élu maire en juin 2020 sur le slogan « Avec vous, Saint-Dizier a de l'avenir » qui fait écho à ce regain d'attractivité pour les villes moyennes. Pour éviter que l'accélération du phénomène ne soit suivie d'un brusque coup de frein, les élus des villes moyennes doivent plus que jamais réunir toutes les conditions pour l'amplifier.



**Jean-Yves
CHAPUIS**

Urbaniste et professeur en stratégie urbaine

Il ne faut pas opposer les territoires : nous sommes entrés dans la société de la mobilité. Ce qui crée, bien sûr, de nouvelles attentes et de nouveaux besoins en terme de logement. Si les métropoles perdent des habitants, c'est surtout à cause des prix élevés du foncier. Si les villes moyennes ont le vent en poupe, c'est aussi parce que les villes n'arrivent plus à répondre à toutes les demandes de logement.



**Vincent
PAVANELLO**

Fondateur et président de Real Estech

Même si le confinement a donné envie à certains de s'exiler des grandes villes, il est nécessaire de nuancer le phénomène. L'exode urbain décrit par les médias n'est pas si évident à quantifier et il semble aujourd'hui certain que les métropoles vont continuer d'attirer de plus en plus d'habitants, peut-être moins dans les villes-centres, mais leur croissance va se poursuivre.



Hellemmes

repense sa stratégie commerciale pour créer la ville du quart d'heure



Photo : Lou Anikh

À l'heure où la crise sanitaire semble avoir rebattu les cartes de l'attractivité, nombreuses sont les équipes municipales à s'être attelées à la dynamisation de leur centre-ville ou plus largement au retour des commerces de proximité dans les quartiers réputés strictement résidentiels. Dans ce cadre, attirer les bonnes enseignes est souvent la clé de voûte de la réussite. Démonstration à Hellemmes, symbole d'une tendance nationale.

Entre évolutions des modes de consommation et défis de l'attractivité, les villes portent plus que jamais une attention particulière à la vitalité commerciale de leurs quartiers. À Hellemmes (59) qui, avec ses quelque 18 000 habitants, gravite dans l'orbite immédiate de Lille, on l'a bien compris. Commune associée à Lille depuis 1977, Hellemmes lui est reliée par une ligne de métro, et n'est distante du quartier des gares Lille-Flandre et Lille-Europe que d'à peine plus de trois kilomètres.

Autant dire que la commune doit se battre pour exister face à son imposante voisine. Mais elle a pour cela de solides atouts à faire valoir : rue Faidherbe, un vaste travail

de réhabilitation et de rénovation urbaine est en cours, depuis plusieurs années, afin de mieux valoriser les pieds d'immeuble et les ouvrir sur la ville.

LA THÉORIE DE « LA VILLE DU QUART D'HEURE »

Baptisé Neo Village, ce projet a pour vocation de (re)créer tout l'esprit d'un village au cœur même d'une grande agglomération urbaine. Au programme, un cadre de vie paisible, avec de grandes maisons, de grands appartements, au milieu de promenades verdoyantes mais avec, aussi, et peut-être même surtout, la ferme intention de ne pas en faire une cité dortoir.

“ *Tous les besoins de la vie quotidienne seront satisfaits dans ce Neo Village : se loger, travailler, se soigner, faire ses courses, se cultiver et se divertir. Les habitants ne seront attirés par le quartier que s'ils savent qu'ils pourront y retrouver les commerces de proximité dont ils ont besoin.* ”

L'idée, dans la droite ligne de la théorie de la « ville du quart d'heure »*, tient à ce que tous les besoins de la vie quotidienne soient satisfaits dans ce Neo Village : se loger, travailler, se soigner, faire ses courses, se cultiver et se divertir. L'attractivité commerciale en constitue souvent l'un des principaux piliers : les habitants ne seront attirés par le quartier que s'ils savent qu'ils pourront y retrouver les commerces de proximité dont ils ont besoin. Et les acteurs du commerce se font la même réflexion : pour eux, pas question de prendre le risque de s'installer s'ils ne disposent pas d'un minimum d'assurance quant aux futures habitations à proximité.

UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE POUR LES COMMERÇANTS

Comment faire ? En aidant à l'installation des professionnels. C'est le rôle des promoteurs et des foncières, en lien étroit avec les municipalités. Globalement, ces aides sont de trois ordres. La plus rare consiste en un soutien au financement (de quelques dizaines de milliers d'euros pour accompagner les premiers pas). Les deux plus fréquentes sont soit une franchise de loyers, pendant les trois à six premiers mois d'ouverture, soit la mise en place d'un loyer progressif, sur trois ans le plus souvent, pour permettre au commerçant d'atteindre plus sereinement son chiffre d'affaires de croisière. C'est exactement ce qu'il se passera à Hellemmes où, pour donner corps au programme Neo Village, trois cellules commerciales sont prévues : l'une, de 173 m², est destinée à accueillir un commerce alimentaire généraliste tandis que les deux autres, plus petites avec respectivement 52 m² et 38 m²

de surface de vente, verront s'installer soit une boulangerie, soit un autre commerce utile à la vie de tous les jours. C'est à ce prix, avec un accompagnement dédié, pour ne pas dire personnalisé, que le futur quartier s'assurera de la pérennité de ses commerces. Lesquels seront à leur tour garants de la réussite du projet dans son ensemble.

L'ENJEU DE LA LUTTE CONTRE LA VACANCE COMMERCIALE

Et si les choses se déroulent désormais ainsi, c'est que le taux de vacance commerciale est aujourd'hui devenu un enjeu majeur, au cœur des villes. Trop de rideaux baissés, trop de commerces fermés... « Le taux moyen de la vacance en centre-ville est passé de 7,2 % en 2012 à 9,5 % en 2015 et 11,9 % en 2018, et seul un tiers des centres-villes demeure sous la barre symbolique des 10 % contre la moitié en 2015 », pointait en 2019 Procos, la Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé. Depuis, avec la Covid-19, rien ne s'est arrangé.

Pas question, pour autant, de se résigner à cette morosité. À Hellemmes, comme ailleurs, nombreux sont les maires à se retrousser les manches, aidés d'investisseurs privés ou publics. À La Roche-sur-Yon (85), le maire, Luc Bouard, a ainsi signé une convention de partenariat visant à « favoriser l'attractivité et la qualité de vie du territoire de l'agglomération ». L'ambition ? « Réactiver la fibre cœur de ville d'une agglomération dont le développement commercial s'était fait en périphérie dans les années 1990 et 2000. Pour cela, nous achetons des bâtiments dont nous optimiserons l'accessibilité pour accueillir notamment des métiers de bouche. Nous conduirons aussi des opérations mixtes incluant l'habitat pour faire revenir nos habitants, désormais soucieux de bilans écologiques dans leur cœur de ville », précise l' élu, interrogé par LSA.

À LIMOGES, LA RUE « FOURIE » OBJET DE TOUTES LES ATTENTIONS

À Limoges, et avec le même objectif en tête, la municipalité s'est notamment concentrée sur le devenir de la rue Fourie : dès 2018, deux commerçants ont bénéficié d'un accompagnement sur-mesure, via une pépinière commerciale, créée avec le soutien de la CCI (Chambre de commerce et d'industrie). À la clé, « un loyer abordable » et « un accompagnement personnalisé » pour permettre l'installation de Typhaine Shop And Co, une boutique de stylisme, conception, retouche et cours de couture, et des P'tites Marionnettes, avec son concept de puériculture. Deux commerces qui, trois ans plus tard, ont toujours pignon sur rue. ■

*La ville du quart d'heure est un modèle idéal d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo.

LE MOT DE STÉPHANE CRÉMEL

Directeur général
Nexity Retail

« Parce que chaque territoire, chaque ville et chaque emplacement est

spécifique, nous avons créé une réponse sur-mesure pour intégrer nos pieds d'immeuble à la ville, à sa dynamique urbaine, et en faire un atout et un moteur de la vie locale. Nexity s'inscrit ainsi, de l'amont à l'aval, dans toute la chaîne de valeur du commerce, quelle

que soit sa taille ou son implantation. Travailler en partenariat avec les collectivités dès les prémices du projet, c'est pour nous la garantie de faire de nos socles commerciaux de nouvelles centralités parfaitement intégrées aux territoires. En 2021, Nexity s'est dotée d'une

foncière d'activation commerciale qui nous permet d'assurer l'intégralité de la première commercialisation, de garantir les conditions optimales d'exploitation aux commerçants ainsi que d'être un partenaire durable de la ville et de ses habitants. »



Thierry
LAVERNE

Fondateur de l'Agence
Laverne Paysagistes

Photo : Agences LAQ et ALPS

Les écoquartiers, pour concevoir des modes d'habiter heureux et intégrés au patrimoine naturel

Fondateur de l'Agence Laverne Paysagistes, professeur à l'École nationale supérieure du paysage de Versailles et paysagiste-conseil de l'État, Thierry Laverne s'évertue à réconcilier la nature et la ville depuis bientôt 40 ans. Il nous dévoile les valeurs qui guident son approche et comment elle se concrétise.

Comment réconcilier la nature et la ville ?

Thierry Laverne : Ces deux notions ne sont pas contradictoires. Pendant longtemps les enjeux de nature et de paysage ont été considérés comme relevant du cadre de vie, donc accessoires et négociables. Si on considère ces valeurs comme déterminantes de nos modes de vie, alors elles ne sont plus un décor, mais sont reconnues comme des conditions urbaines essentielles et non négociables. Par ailleurs, la ville ne peut plus considérer la campagne comme une variable d'ajustement de son projet, mais la projeter comme partie intégrante de son écosystème, indispensable au bonheur et aux besoins de ses habitants. Il n'y a pas de ville durable sans campagne solidaire ni de campagne durable sans ville solidaire. Nous ne pouvons plus continuer à nous développer impunément aux dépens des milieux qui nous accueillent, ni consommer imprudemment les terres comme par le passé. Nous devons au contraire préserver les terres fertiles, désartificialiser et désimpermeabiliser les villes, promouvoir la biodiversité, anticiper les changements annoncés et recycler les sites et situations dégradés et pollués à l'abandon depuis des années...

Quelle est votre approche pour réaliser des projets où la nature et la ville trouvent de nouvelles combinaisons ?

TL : Habiter, cultiver et relier conjuguent les trois conditions indispensables au développement durable et heureux des villes et des territoires. Ils fondent tous nos projets et permettent de considérer et d'associer ensemble dans une vision, une responsabilité et un destin communs, les territoires, les villes, les hommes et leurs projets. Habiter au lieu d'occuper en donnant du sens au reste par sa présence et son projet ; cultiver au lieu d'exploiter en préservant la terre comme un jardin fragile dont nous devons renouveler les ressources indispensables à son équilibre et à sa durabilité ; relier enfin les villes et les hommes par leurs projets, en considérant et en ravivant les relations qu'ils composent avec le milieu existant, dans lequel ils doivent s'insérer avec douceur et bienveillance... La ville est belle quand elle est naturellement ouverte, poreuse, perméable et reliée à sa campagne.

Pourquoi le futur écoquartier d'Hérouville-Saint-Clair (voir encadré) pourrait-il devenir un cas d'école en la matière ?

TL : La vallée et l'estuaire de l'Orne composent, au cœur de Caen la mer, une figure naturelle magnifique et un territoire exceptionnel qui relie la ville à la mer et qui inspire et concrétise son projet. Mais le site naturel de l'estuaire recomposé par l'aménagement du canal et occupé par les activités industrielles du port mérite désormais réparation et revalorisation. En aval et à distance du centre d'Hérouville, entre Orne et canal, le site de l'écoquartier est immergé dans la nature de l'Orne et inspiré par la proximité de l'eau. Cette situation et ce contexte naturel sont une grande chance pour aménager un quartier heureux et résilient, anticipant la montée des eaux. Mais ce site recouvert des boues de dragage du canal et exhaussé par rapport au site naturel n'entretient plus de relations naturelles avec l'eau. Cette situation impose donc aussi de grandes responsabilités au projet d'écoquartier, pour démontrer concrètement son intérêt et sa capacité à restaurer ce site pollué et à renouer avec les quatre rives du canal et de l'Orne naturelle, entre Hérouville et Colombelles.

“Les enjeux de nature et de paysage sont à la fois une nécessité et une condition urbaine indispensables.”

Ainsi « habiter » la vallée de l'Orne à distance de la ville impose d'intensifier la relation de l'écoquartier avec la nature de la vallée pour inventer, précisément sur les conditions hydrauliques et naturelles de ce site exceptionnel, un nouveau mode de ville attractif et de nouveaux modes de vie heureux pour ses habitants. Développé à la manière d'un archipel, en balcon à l'ouest sur le miroir spectaculaire du canal et en terrasse à l'est sur la nature profonde de l'Orne naturelle, le quartier est constitué de quatre hameaux réunis sur leurs jardins habités. Composés comme des îles, ils sont reliés par trois « chenaux » qui

rejoignent le canal et le fleuve enfoui de l'Orne. Ces jardins d'eau ravivent les continuités de biodiversité de la vallée, accueillent la gestion extensive et naturelle des eaux pluviales et offrent des espaces de récréation pour les habitants et les promeneurs. Cette disposition qui valorise à la fois le canal et réhabilite l'Orne naturelle, permet aussi d'éviter de distinguer un avant et un arrière, pour développer autour de chaque île un littoral attractif qui offre à tous les habitants une relation attractive et intense avec la situation naturelle des rives de l'Orne qu'ils ont choisi d'habiter. Ainsi ces conditions urbaines inédites et authentiques fonderont l'attractivité et l'intérêt d'habiter les îles de l'Orne. ■



UN FUTUR ÉCOQUARTIER DE 22 HECTARES À HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR

Situé en bordure du canal de Caen à la mer, au sud du pont de Colombelles, le futur écoquartier de la presqu'île hérouvillaise accueillera à terme environ 1 300 logements, combinés avec des services et des commerces de proximité. Il mettra en scène l'eau avec l'aménagement d'un quai et d'une proue donnant sur le bassin

d'Hérouville. La création d'une darse (plage urbaine connectée au canal) et la réalisation de jardins d'eau sont également prévues. Nexity, l'aménageur, et la Ville d'Hérouville-Saint-Clair ont retenu l'agence LAQ, dirigée par Claire Schorter, et l'agence ALPS de Thierry Laverne pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'écoquartier.

Penser et développer les tiers-lieux, essentiel pour soutenir l'attractivité du territoire

La multiplication des tiers-lieux sur l'ensemble de l'Hexagone incarne la nouvelle donne territoriale et représente une opportunité pour les collectivités de créer les conditions d'accueil de nouveaux arrivants, de renforcer leur vitalité culturelle, et de créer des emplois locaux dans une démarche collective.

Les initiatives public-privé se développent partout sur le territoire pour co-construire des pôles de développement économique et renforcer les liens sociaux. Si certains sont dédiés au coworking, essentiellement dans les métropoles, les tiers-lieux s'adaptent aux besoins locaux et s'implantent avec « une dynamique de la proximité, du faire ensemble et de l'innovation. De véritables laboratoires de la ville de demain », selon la maire de Beauvais, Caroline Cayeux. Voici trois pistes pour développer les tiers-lieux en région, par Anne-Sophie de La Gorce, experte du développement numérique des territoires à la Direction régionale IDF de la Caisse des Dépôts, et Patrick Lévy-Waitz, président de l'association France Tiers-Lieux.

RÉÉQUILIBRER LES TERRITOIRES ET RÉENCHANTER LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Il y a actuellement 2 500 tiers-lieux en France et l'objectif national est d'en déployer jusqu'à 1 000 supplémentaires d'ici la fin de l'année 2022. La priorité réside dans les périphéries, les cœurs de villes moyennes et les villages. Selon Patrick Lévy-Waitz, pour ces 1 000 tiers-lieux à venir, l'insertion de services d'utilité publique est un enjeu pour les collectivités. Cela permettrait d'attirer de nouveaux habitants dans le contexte post-Covid, et de pallier certaines lacunes des territoires, qui voient fermer des cellules commerciales ou servicielles indispensables à la vie urbaine. « Aujourd'hui, quelques cafés sont couplés à des bureaux de poste, mais cela reste marginal. Ce n'est pas encore la logique des grandes structures nationales, mais ce sera une évidence pour demain, notamment dans les cœurs de ville. Les tiers-lieux sont des objets mutants qui permettront ces évolutions d'usages et de services ».

Alors que la pratique du télétravail s'est banalisée ces deux dernières années, elle s'accompagne d'un exode urbain des citadins et en particulier des Franciliens. Ceux-ci sont

encore nombreux à partir pour améliorer leur cadre de vie. Cependant, si la barrière mentale des portes de Paris s'est atténuée pour les salariés, il s'agit avant tout selon Anne-Sophie de La Gorce « d'embarquer les entreprises pour qu'elles investissent des tiers-lieux sur l'ensemble du territoire, et offrent ainsi à leurs salariés les infrastructures nécessaires pour travailler à distance et s'épanouir, autant sur les plans professionnels que personnels ». Nexity propose d'ores et déjà des lieux intermédiaires entre le bureau et le domicile, en anticipation de l'archipélisation des lieux de travail. Et porte la conviction que l'avenir du travail passe par le bureau, le domicile mais aussi les tiers-lieux qui doivent être suffisants, aux bons endroits et de qualité.

Dans un contexte de désertification des cœurs de ville, dont le phénomène s'est accentué avec la pandémie, les tiers-lieux pourraient par ailleurs participer à limiter l'étalement urbain en réhabilitant les friches en ville. « Les tiers-lieux permettent de remettre du lien social et une dynamique économique. Ils matérialisent la réappropriation du territoire par les habitants et les citoyens, et cela peut s'incarner dans autant de friches et de commerces désaffectés » (Patrick Lévy-Waitz).

IMPLIQUER LES CITOYENS POUR BÂTIR UN SYSTÈME COLLECTIF

Pour la collectivité, le tiers-lieu de proximité est une opportunité sur-mesure pour renforcer sa vitalité culturelle, favoriser l'innovation, lutter contre la fracture numérique, créer de l'emploi local ou encore amorcer sa transition écologique. « En réalité, tout est possible. Ce qui fait l'unité de ces lieux, c'est qu'ils répondent à un objectif commun : être au service des habitants » (Anne-Sophie de La Gorce).

Alors que dans les métropoles, une majorité de tiers-lieux est exploitée par des acteurs du coworking, la mixité d'activités est cruciale pour la pérennisation du tiers-lieu en région. « Par



Photo : Benoit Drouet pour Morning

nature, il y a moins d'activité économique quand on quitte les métropoles, on trouve alors moins de télétravailleurs, et ce malgré l'exode des salariés dans le contexte post-pandémie. La mixité d'activités est un facteur de réussite, dont la clé de voute est le collectif. Les tiers-lieux ne peuvent exister qu'en s'appuyant sur les hommes et les femmes qui portent le projet, avec le soutien de la ville pour développer la communauté qui l'anime. Sans cette dynamique commune, cela crée des lieux vides, que les collectivités ont du mal à porter » (Patrick Lévy-Waitz).

Pour déployer une telle diversité d'usages, la Banque des Territoires les accompagne en matière d'ingénierie de projet et de financement, et s'appuie sur ses partenaires, Plateau Urbain, Fab City et Campus des Tiers-lieux, dans la réflexion sur les usages et les services. « Pour que le tiers-lieu s'implante dans la durée, sa stabilité économique et financière est capitale. Nous mettons à disposition des collectivités des outils de simulation économique pour identifier les forces et les faiblesses du projet » (Anne-Sophie de la Gorce). Le modèle économique des tiers-lieux peut être hybride et reposer à parts égales sur ses recettes en propre et des subventions publiques.

ENGAGER LES JEUNES ET SOUTENIR L'ENTREPRENEURIAT LOCAL

Une énergie qui fédère toutes les générations, et qui s'appuie notamment sur les jeunes : les tiers-lieux se veulent ouverts et conviviaux, mais aussi vecteurs d'intelligence et de solidarité collective. « Les 3 000 missions de service civique mises en

place avec l'État permettront aux jeunes de s'engager dans leur territoire et de découvrir de nouveaux modes d'apprentissage par le "faire". Le tiers-lieu est à la fois un espace d'utilité sociale, culturelle et éducative » (Patrick Lévy-Waitz). Des missions qui pourront porter sur la médiation numérique, l'entretien

des potagers partagés, l'animation d'ateliers de sensibilisation à l'écologie ou l'alimentation durable... En parallèle, l'État soutient le déploiement de la formation professionnelle dans les tiers-lieux, avec un budget de 50 millions d'euros pour y accueillir des apprenants. À ce jour, plus de 50 % des tiers-lieux ont mis en place des partenariats avec des structures éducatives (collèges, lycées, universités...), ce qui place les établissements d'enseignement au troisième rang des partenaires les plus conséquents.

La région Nouvelle-Aquitaine est pionnière en matière de tiers-lieux de proximité en France : on y trouve trois

fois plus de tiers-lieux hors métropole qu'à Bordeaux intramuros. Un ratio qui va à l'encontre du modèle de la capitale, puisque l'on compte presque six fois plus de tiers-lieux à Paris qu'en Île-de-France. Cela souligne le caractère précurseur de la Nouvelle-Aquitaine en matière de tiers-lieux, où la Région a délégué pendant 10 ans leur conception à des acteurs clés du territoire. Dans le reste de l'Hexagone, 20 % des tiers-lieux proposent des services d'incubateurs, et mettent à disposition les outils nécessaires pour accompagner les projets de création d'activité. 49 % possèdent des fab-labs et valorisent ainsi la production locale. Autant d'opportunités pour les habitants non métropolitains de lancer une activité entrepreneuriale en région. ■

“ Pour que le tiers-lieu s'implante dans la durée, sa stabilité économique et financière est capitale. ”



Photo : Getty Images

La smart city, au service des efforts d'économie et d'écologie de tous les territoires

Villes « smart », « intelligentes » ou « connectées »... quelle que soit la dénomination, deux constats s'imposent : les outils du numérique sont un levier d'action et de performance considérable dans une optique de développement durable, et ils ne sont surtout pas la propriété exclusive des grandes métropoles !

Les nouvelles technologies du numérique ont bouleversé nos modes de vie et participent depuis quelques années à l'amélioration de la conception et de la gestion des villes. Si les grandes métropoles ont été les premières à franchir le pas de la smart city, les initiatives n'ont cessé de se multiplier partout sur le territoire, avec des outils et des approches adaptés aux besoins du terrain. Mobilités, voiries, réseaux et infrastructures sont autant de sujets complexes et consommateurs de ressources qui préoccupent les élus et les services des collectivités. En Bourgogne-Franche-Comté par exemple, Dijon Métropole a amorcé un programme ambitieux en 2019, mutualisé à l'ensemble des 23 communes du territoire pour optimiser les équipements urbains et faciliter la gestion de l'espace public.

DES MAQUETTES NUMÉRIQUES POUR CONCEVOIR LES USAGES DE DEMAIN

« Pour le territoire métropolitain de Dijon, les questions d'infrastructure, de mobilité, de sécurité sur la voie publique et de management des crises ou encore d'éclairage public ont été intégrées dans une même structure alors qu'elles étaient auparavant séparées », témoigne Denis Hameau, conseiller délégué métropolitain responsable du projet OnDijon, métropole intelligente et connectée. C'est à partir de cette approche qu'on peut « imaginer de nouveaux usages et de nouveaux services ». Derrière ces outils qui facilitent la gestion quotidienne de la ville et permettent de réduire et d'optimiser les consommations, l'enjeu est de redonner aux élus la possibilité de prendre les bonnes décisions, au bon moment, avec les bonnes informations. Exemple de la société Bionatics, créée en 2001, qui « simplifie la modélisation du territoire pour créer des maquettes numériques en 3D permettant de représenter les états passés et présents d'un espace et de visualiser des aménagements futurs », explique Stéphane Gourgout, co-fondateur de l'entreprise. Et d'ajouter : « au-delà de l'opération d'aménagement, c'est l'ensemble du cycle de vie d'un projet, ses coûts et son impact bioclimatique qui sont rendus visibles, ce qui permet d'évaluer son intégration aux mutations de la ville et de le présenter à l'ensemble des parties prenantes ».

LA SMART CITY POUR DES VILLES PLUS SOBRES ET MOINS CARBONÉES

Couper automatiquement des éclairages à partir d'une certaine heure, repérer automatiquement des fuites sur les réseaux, mesurer l'impact d'une opération sur les îlots de chaleur ou encore identifier les postes prioritaires de travaux de rénovation énergétique, autant d'actions rendues possibles par un bon usage des données, souvent gratuites, accessibles et exploitables. « Durabilité, éthique et sobriété sont les piliers de la smart city qui ne doit surtout pas se traduire par une course à l'armement technologique », au contraire « la smart city doit faire preuve de frugalité, de simplicité, pour embarquer tous les territoires et devenir "smart territory" », assure Joël Reboul, vice-président « Territoires intelligents » de Bionatics. Une bonne nouvelle pour les villes petites et moyennes qui n'ont pas les moyens ni le même niveau de connectivité que les grandes métropoles. À Baume-les-Dames dans le Doubs (5 000 habitants), la ville s'est dotée d'un logiciel d'hypervision (physical security information management) du territoire pour intégrer et monitorer l'ensemble de ses équipements et infrastructures (localisations, contrats, maintenances, travaux...), le tout sans objets connectés. « Peu importe la taille et le niveau d'équipement des villes, toutes peuvent avoir accès au meilleur niveau d'information et de performance avec une triple économie : temps, argent, impact environnemental », témoigne Damien Couval, co-fondateur de la solution Hyvilo, utilisée à Baume-les-Dames. Données, outils et intelligence collective pourraient bel et bien s'affirmer comme un trio gagnant dans la chasse aux dépenses inutiles et aux émissions carbone des villes, quelle que soit leur taille et leur géographie. ■

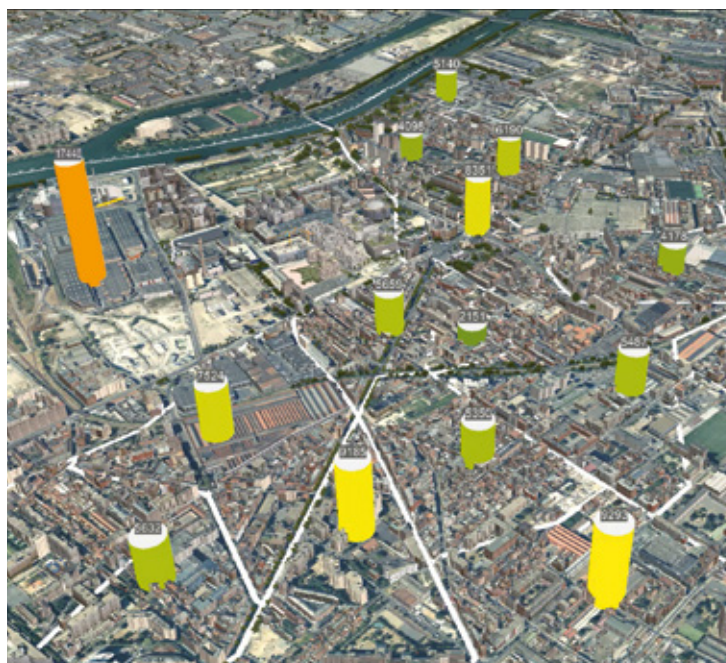


Photo : Bionatics

3 QUESTIONS À DENIS HAMEAU

Conseiller délégué métropolitain responsable du projet OnDijon, métropole intelligente et connectée

QUE SIGNIFIE « SMART CITY » POUR VOUS ?

Denis Hameau : La smart city, c'est avant tout un concept. Nous avons une vision, une vision politique qui inclut l'écologie, le lien social, le développement durable et, au centre de tout, la capacité à innover avec cette vision forte et publique de la politique. D'un côté un leadership public fort et de l'autre côté, le meilleur de l'innovation privée. Cette combinaison est un attelage puissant. En adoptant une logique transversale de coordination, on crée de nouveaux services internes, permettant eux-mêmes d'identifier des pistes d'économie qui nourrissent le modèle. C'est un cercle vertueux.

C'EST RÉSERVÉ AUX GRANDES MÉTROPOLIS ?

DH : Non, ce n'est pas réservé aux grandes métropoles, c'est réservé à ceux qui ont envie de le faire. Il faut évidemment travailler avec d'autres villes. Au sein de la métropole de

Dijon, nous avons travaillé à l'échelle des 23 communes pour pouvoir par exemple passer de 15 000 mâts d'éclairage public à 34 000, ce qui nous permet d'en rénover beaucoup plus et d'aller chercher 65 % d'économie d'énergie.

UN EXEMPLE D'INNOVATION LIÉ AU CHOIX DE LA VILLE DIGITALE ?

DH : Nous sommes en train de mobiliser les données en lien avec la biodiversité et l'environnement avec l'idée de créer un data challenge pour imaginer, à partir de nos équipements d'éclairage public, de nouveaux moyens de créer des économies et de mieux respecter la biodiversité. Plutôt que d'éclairer tout le temps, on peut sans aucun doute éclairer moins la nuit pour limiter les nuisances sur la biodiversité, et par exemple, faire en sorte que les insectes ne soient pas détruits ou brûlés par les lampes.



À Saint-Jean-de-la-Ruelle, un quartier créé sans artificialiser les sols

A Saint-Jean-de-la-Ruelle, comme dans de nombreuses villes partout en France, les friches industrielles sont autant d'espaces inexploités que de précieuses ressources foncières pour créer de nouveaux quartiers et de nouveaux usages. Alors, comment redonner vie à ces espaces, souvent situés à proximité des centres-villes et des points stratégiques des villes ? Christophe Chaillou, maire de Saint-Jean-de-la-Ruelle, met l'accent sur l'importance des dialogues avec les propriétaires de friches ou futures friches : « À la fermeture des usines Renault en 2007, le constructeur automobile nous a fait part de sa volonté de vendre le site à des aménageurs

dans le cadre d'un projet immobilier ». Ce site de plusieurs hectares sur les berges de Loire, limitrophe de la ville d'Orléans, est la porte d'entrée vers le centre-ville et le fleuve, facilement accessible en tramway et à vélo, par les berges notamment. Sa localisation stratégique a incité la ville à mener « plusieurs études urbaines, ponctuées de temps de concertation avec les habitants, entre 2009 et 2019, notamment par Atelier 2/3/4, avec l'objectif de faire émerger des scénarios d'aménagement prenant en compte les enjeux urbains à l'échelle de la ville comme de la métropole et de voir comment habiter un site exceptionnel tout en le préservant », témoigne Christophe Chaillou.

« ON VA CRÉER UNE VILLE SUR UN ESPACE EN FRICHE »

À l'état de friche depuis 10 ans, le site laissera place à un quartier vivant avec « des logements, 380 m² de commerces, un pôle santé, une pharmacie, une résidence intergénérationnelle sociale, un espace fitness, un restaurant et un hôtel », annonce le maire de la ville avec une attention particulière sur « les espaces de détente, de promenade, les aires de jeux, le long des berges entre autres ». Tout un nouveau quartier dans la ville avec, à terme, 385 logements, construit sur une friche de 2,6 hectares minéralisée à plus de 80 %. Les usines ont été démolies pour laisser place aux futurs immeubles du quartier. Zéro artificialisation donc, et même

“ La création de percées visuelles vers la Loire depuis différents points du quartier, une hauteur modérée des bâtiments pour s’inscrire dans la topographie des berges et la construction de logements tournés vers le fleuve. ”

Christophe Chaillou, maire de Saint-Jean-de-la-Ruelle



Faire la ville sur la ville, une promesse pas toujours simple à tenir, mais une nécessité pour atteindre le « zéro artificialisation nette ». Reportage à Saint-Jean-de-la-Ruelle, ville de 16 000 habitants de la métropole d’Orléans, où une ancienne usine Renault TRW a été déconstruite pour laisser place d’ici 2024 à un quartier de 385 logements et des commerces tout en réduisant l’artificialisation des sols.

une réduction de l’emprise du béton au sol avec la création de grands espaces végétalisés appelés à devenir des lieux de promenade en direction de la Loire. Verticalité raisonnée du bâti, végétalisation du quartier, les deux points fondamentaux du projet, assure Christophe Chaillou avec « la création de percées visuelles vers la Loire depuis différents points du quartier, une hauteur modérée des bâtiments pour s’inscrire dans la topographie des berges et la construction de logements tournés vers le fleuve ».

LA DENSITÉ COMME SOLUTION POUR NE PAS ARTIFICIALISER

Comment créer de nouvelles capacités d’accueil pour des habitants tout en limitant

l’étalement urbain et l’artificialisation des sols ? Pour Pascal Laval, 2^e adjoint au maire responsable de l’aménagement, du développement durable et des espaces publics « c’est une question majeure du projet en raison de son positionnement, en entrée de ville, à proximité immédiate d’Orléans et de la volonté de créer un environnement urbain apaisé ». La question a alors été de créer un quartier dense, avec des bâtiments de six étages entrecroisés d’îlots de végétation et des toitures pensées pour devenir des lieux de vie avec des jardins privatifs et partagés, en rooftop et en balcons, ainsi que de grandes terrasses. Une logique verticale pour limiter l’emprise au sol des bâtiments et s’inscrire sur les surfaces déjà bétonnées.

DÉPOLLUER AVANT D’HABITER

Les activités industrielles du site durant plusieurs décennies ont généré des pollutions des sols aux hydrocarbures et aux métaux lourds nécessitant de vastes opérations de dépollution. Après démolition des anciennes usines, seules les dalles béton ont été préservées afin d’éviter la propagation de pollutions issues de l’exploitation industrielle antérieure. Inadaptées en matière de fondations des futurs bâtiments qui recevront des sous-sols, celles-ci seront finalement démolies et évacuées ou concassées et réutilisées directement sur site pour constituer les structures de voiries. L’ADEME est partenaire du projet pour ces travaux de recyclage de la friche, qui était jusqu’alors polluée et non utilisée, permettant ainsi de rendre son foncier à la ville. Un atout pour la ville comme pour la métropole qui souhaite répondre à la demande de logements sans compromettre ses espaces naturels. Pour Christophe Chaillou, ces transformations sont essentielles, car « c’est là l’une des principales caractéristiques de la ville résiliente : sa capacité à s’adapter ». S’adapter, se transformer, sans artificialiser. Un triple objectif qui permet de construire la ville au profit de la qualité de vie au sein de la métropole en limitant son étalement et en offrant l’opportunité de renouer avec des pans complets du territoire. ■

Au centre d'hébergement d'urgence de Périgueux, tout est pensé pour un accueil plus digne

À Périgueux au cœur du « quartier de Toulon », les chalets vieillissants et mobil-homes en fin de vie accueillant les sans-abris ont laissé place à deux élégants bâtiments de 1 300 m² : un centre d'hébergement d'urgence flambant neuf, bas carbone et construit sur le modèle de l'économie circulaire. Baptisé L'Hestia, il accueille aujourd'hui 62 personnes en situation précaire. Visite guidée.

« **E**n découvrant les lieux, ils avaient du mal à y croire ». Quand Jean-Louis Reynal, qui co-préside avec René Le Goff l'association Halte 24, se remémore les premiers pas sur place des bénéficiaires du nouveau centre d'hébergement d'urgence de Périgueux, le constat est sans appel. « Un espace privé, individualisé, pour ces anciens sans-abris, c'est déjà beaucoup ». Et le changement est de taille : depuis septembre 2020, deux bâtiments conçus spécialement pour répondre aux besoins de l'association d'aide aux personnes en situation d'urgence sont venus remplacer des mobil-homes et des chalets vieillissants, qui abritaient chacun jusqu'à trois personnes. De ces infrastructures surannées, menacées

de fermeture malgré leur rôle crucial auprès des publics isolés, essentiel à la vie locale, est né le projet L'Hestia (du nom de la déesse grecque du foyer). « Notre association Halte 24 a décidé de reprendre le projet de ce centre d'accueil, mais à condition que les services de l'État acceptent le principe de nous aider dans le montage du projet ». Parcelle élargie, implication du maître d'ouvrage solidaire Soletdev, mobilisation de l'architecte Guillaume Hannoun, acquisition par le bailleur social Domofrance... Le projet « visant à augmenter la sécurité et le confort » a pu réellement démarrer. Et c'est Nexity Non Profit, filiale de Nexity à but non lucratif, engagée en faveur de logements pour les personnes défavorisées, qui a dirigé les travaux.



DES ANCIENS CONTAINERS UTILISÉS POUR LA STRUCTURE

Des travaux menés en un temps réduit. En s'appuyant sur l'économie circulaire (à travers la réutilisation d'anciens containers maritimes pour la structure) et la construction hors site, les deux bâtiments du centre d'hébergement d'urgence de Périgueux ont vu le jour en seulement huit mois. Tout en respectant une trajectoire bas carbone : l'upcycling des containers, les parois en ossature bois issu de forêts certifiées et la laine de bois utilisée pour l'isolation lui octroient un bilan environnemental de haute performance.

« Du point de vue de la finition architecturale, c'est assez bluffant également, confirme Jean-Louis Reynal. Quand on passe devant l'établissement, on n'a pas le sentiment de faire face à une sous-gamme de logements. C'était très important pour nous d'apporter cette dignité aux personnes que nous aidons ». Même constat de la part des élus ou des préfets qui s'intéressent au modèle développé à Périgueux : l'effet de surprise régulièrement constaté symbolise l'ambition développée à L'Hestia. Un modèle qui pourrait faire école auprès des collectivités, notamment dans le cadre de la loi SRU dans laquelle s'inscrivent les pensions des familles et les centres d'hébergement.



Photo : Pascal Rousse

62 PERSONNES HÉBERGÉES

Près d'un an après son ouverture, le centre d'hébergement d'urgence affiche complet, malgré le doublement de sa capacité d'accueil. 62 personnes sont hébergées dans 46 logements. « Le fait d'avoir conçu deux bâtiments distincts nous permet d'accueillir des sans-abris, mais aussi des familles, des mères avec leurs enfants. C'est une nouveauté pour nous », détaille Jean-Louis Reynal. Deux bâtiments, c'est également deux cuisines, deux salles de restauration, et des bureaux et salles de réunion pour aider les travailleurs sociaux dans leur mission au quotidien. Des espaces ouverts sur l'extérieur mais protégés de la pluie sont aménagés à chaque étage. Pensés comme zone de transition entre les chambres et les espaces partagés, ils correspondent parfaitement aux attentes de résidents qui, souvent, ont vécu à la rue et sont eux-mêmes en pleine transition. « Les espaces extérieurs ont joué un rôle crucial pendant la période Covid, explique Jean-Louis Reynal. La question du confinement, pour des personnes habituées à vivre à l'extérieur, crée énormément d'anxiété. »

Au-delà du cadre d'accueil, c'est le regard sur la différence qui a changé, grâce à ce nouveau centre. « L'accès à une parcelle plus importante a permis de gagner de l'espace, de gagner en acceptabilité auprès du voisinage,

“*Devenir des voisins comme les autres.*”

explique le co-président de Halte 24, association membre de la Fédération des acteurs de la solidarité. L'environnement proche a également évolué, en réaménageant l'espace urbain pour rendre la circulation plus fluide ». De quoi rassurer les élus qui se penchent sur l'exemple de L'Hestia pour, eux aussi, venir en aide aux populations locales : mieux hébergés, mieux accompagnés, les bénéficiaires de l'accueil d'urgence sont également mieux intégrés à la vie de la commune. Et deviennent finalement, des voisins « comme les autres ». ■

LE MOT DE CHRISTIAN DUBOIS

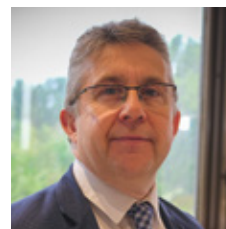
Président de Nexity Non Profit

« L'Hestia a de particulier qu'il est le premier centre d'hébergement d'urgence réalisé par Nexity. L'association Halte 24 nous a sollicités pour notre savoir-faire en matière de critères environnementaux notamment : leurs attentes étaient importantes, mais ils ne trouvaient personne en mesure d'y répondre. Que ce soient eux qui

viennent vers nous, c'est une marque de confiance très forte. Finalement, nous avons réussi à allier exigences environnementales et esthétiques, et c'est une grande fierté de pouvoir livrer un lieu de vie à la fois beau et agréable à vivre. C'est crucial et très rassurant pour les utilisateurs d'un centre d'hébergement d'urgence. »

La rénovation énergétique des bâtiments, étape clé pour faire la ville bas carbone

Le bâtiment représente chaque année 44 % de l'énergie consommée en France, et s'impose de fait comme un secteur pivot dans la lutte contre le changement climatique. Pour Christophe Ferrari, président de Grenoble-Alpes Métropole, il est temps de passer à la vitesse supérieure en industrialisant la rénovation thermique. Lancé en 2010, le dispositif « Mur|Mur » de la métropole affiche de nouvelles ambitions pour sa saison 2 : rénover 10 000 logements d'ici 2023. Interview.



Pourquoi la rénovation énergétique des bâtiments est-elle cruciale pour réduire l'impact carbone des villes ?

Christophe Ferrari : Au sein de Grenoble-Alpes

Métropole, la majeure partie des émissions de gaz à effet de serre provient du secteur du bâtiment, résidentiel et tertiaire. Dans une optique de développement durable, s'attaquer à cette source d'émission est évidemment essentiel. Sans compter que la question de la transition énergétique a toujours été au cœur de nos problématiques du fait de notre géographie. Lorsque votre territoire est situé dans une zone montagneuse, le changement climatique intervient deux fois plus rapidement : nous devons donc agir deux fois plus vite que les autres.

Comment la métropole de Grenoble a-t-elle réagi à cet impératif ?

CF : La métropole est engagée depuis longtemps à travers le dispositif « Mur|Mur » pour la rénovation énergétique des copropriétés,



En chiffres

**LES ENJEUX DE
LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
POUR
GRENOBLE-
ALPES
MÉTROPOLE**

49
communes

445 000
habitants

1/2
des bâtiments
construits dans
les années 1970

4 500
logements en copropriété
isolés depuis 2010

41 %
d'énergie économisée
grâce aux travaux de
rénovation réalisés
dans le cadre du
dispositif « Mur|Mur »
pour les copropriétés
datant de la période
1945-1975

10 000
logements qui vont être
rénovés dans le cadre de
la saison 2 de « Mur|Mur »
lancée en 2016

11 500 €
montant maximum
des aides octroyées
par rénovation

qui s'avèrent être très souvent de véritables passoires thermiques. C'est aujourd'hui une politique permanente qui a été renforcée pour les plus modestes afin que la question financière ne soit plus un frein. La deuxième campagne du dispositif, « Mur|Mur 2 », a été lancée et inclut également les maisons individuelles. Nous sommes aussi engagés sur d'autres terrains en accompagnant des TPE et PME qui n'ont pas les mêmes capacités que les grands groupes sur ces questions, et en intégrant la rénovation énergétique dans le programme des bâtiments communaux. La question de la rénovation énergétique des bâtiments doit concerner tout le monde !

Avez-vous quelques exemples de réalisations particulièrement structurantes ?

CF : À l'heure actuelle, nous menons le projet Manival, un plan de rénovation de 150 logements dans la commune de Maylan, très en pointe sur les sujets de transition énergétique. Ce projet a été rendu possible grâce au maire, mais aussi grâce aux habitants et à l'Agence de l'Énergie et du Climat. Il s'inscrit dans l'écosystème grenoblois et témoigne de notre engagement sur cette question. Demain, un

unique bâtiment hébergera l'ensemble des services administratifs de la métropole. Pour l'heure, c'est une vraie passoire thermique, et nous allons y remédier. Certains problèmes existent depuis près de 20 ans et n'ont jamais été traités. Ce bâtiment sera rénové au label « Passivhaus », l'un des plus hauts standards en la matière. C'est à nous de faire de cette passoire thermique un bâtiment exemplaire en matière de transition énergétique.

Demain, que devront faire les collectivités pour franchir un nouveau cap ?

CF : J'aimerais que les départements et les régions s'engagent plus fortement à nos côtés dans les mécanismes de transition énergétique. Aujourd'hui, traiter son propre patrimoine ne suffit plus, il faut tendre vers une massification des programmes de rénovation. Sur ce mandat, il y a urgence. Nous avons donc besoin d'une large mobilisation, car c'est un investissement pour l'avenir, notamment pour l'économie locale. En mettant à contribution les TPE et PME du secteur du bâtiment, nous investissons pour nos territoires et avec des bénéfices pour tous. C'est décisif dans le cadre de la relance de notre économie. ■

“ Lorsque votre territoire est situé dans une zone montagneuse, le changement climatique intervient deux fois plus rapidement : nous devons donc agir deux fois plus vite que les autres. ”

Parc'Coœur à Tours, une alliance

En réalisant l'opération Parc'Coœur sous forme de société civile de construction vente (SCCV) avec Nexity, le bailleur Tours Habitat a pu associer primo-accession, logement social et qualité environnementale. La première pierre vient d'être posée pour une livraison au premier trimestre 2023. Zoom sur ce format juridique innovant qui ne manquera pas d'inspirer de futurs projets immobiliers.

Comment développer la construction de logements neufs et respectueux de l'environnement tout en luttant contre la hausse du coût du logement et en favorisant une mixité à la fois sociale et générationnelle ? Cette problématique apparaît comme un nœud gordien pour de nombreux bailleurs. Tours Habitat, l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Tours Métropole Val de Loire, a trouvé la solution avec l'opération Parc'Coœur dont la construction vient de débuter. Il s'agit d'un programme riche qui associe à la fois du logement privé (96 lots en accession libre) et de l'accession sociale à la propriété avec 30 PSLA, un foyer de jeunes travailleurs géré par une association locale et huit logements sociaux.

À LA GENÈSE DU PROJET, L'ALLIANCE ENTRE DEUX ACTEURS LOCAUX

Sur les hauteurs de Tours, le quartier de Sainte-Radegonde, historiquement une zone agricole et boisée, constitue une réserve foncière importante. Naturelle, cette zone est donc aussi et par définition sensible, alors pas question de détériorer l'environnement et de décevoir les habitants. Grégoire Simon, directeur général de Tours Habitat, précise : « Sur ce foncier maîtrisé par Tours Habitat, l'objectif était de réaliser un aménagement un peu différent, dans une démarche de co-construction avec le promoteur et la ville pour un projet qui servira à la fois les intérêts de Tours Habitat, mais aussi les intérêts du quartier avec une construction qui s'intègre parfaitement au territoire. » Résultat : un vaste projet immobilier intégré dans son quartier et dans son histoire, celle des fermes tourangelles. « Nous voulions vraiment nous inspirer de l'architecture des fermes tourangelles, singularité vernaculaire de la Touraine », s'enthousiasme Amaury Vallé, directeur régional de Nexity Centre-Val de Loire. Ainsi le choix des matériaux s'est porté sur une charpente bois, un toit en tuiles Monuments

Historiques (MH) et même du réemploi de tuffeau, la pierre blanche issue des sous-sols de la région. Une opportunité permise par le renouvellement urbain en cours à Tours, comme l'explique Grégoire Simon : « Nous souhaitons qu'une partie des matériaux de démolition du quartier du Sanitas soit réutilisée sur le projet Parc'Coœur. Un certain nombre de pierres de taille sera réutilisé pour constituer des murets de séparation des jardins. »

UN PROJET IMMOBILIER ORIGINAL ADAPTÉ À SON ENVIRONNEMENT

Pour réaliser ce projet, Nexity a répondu à la consultation de Tours Habitat qui cherchait un partenaire pour une association sous la forme d'une société civile immobilière de construction vente (SCCV). Comme l'explique Amaury Vallé, « C'était l'occasion de créer une entreprise commune pour une opération assez exemplaire à tous niveaux, que ce soit dans la mixité ou dans l'ambition écologique. C'est la première fois que nous créons une SCCV avec un OPH pour un projet. Cela représente un challenge, relevé car nous partageons un socle de valeurs : d'abord, un attachement particulier au parcours →

« Une démarche de co-construction pour un projet qui servira les intérêts du quartier et s'intégrera parfaitement au territoire. »



nce au bénéfice de tous



En chiffres

L'ADAPTATION DES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE À UNE DEMANDE EN FORTE CROISSANCE*

2 millions de ménages

en attente d'un logement social en France
(+ 300 000 en cinq ans)

52%

des bailleurs ont développé
des produits spécifiques
ces trois dernières années.

Les efforts portent notamment
sur des résidences favorisant :

75%

l'intergénérationnel

66%

les séniors

63%

les jeunes actifs

57%

les étudiants

64%

des bailleurs sociaux estiment
que Nexity contribue à leur
développement, principalement
à travers des opérations mixtes.



résidentiel, à la primo-accession et à la mixité. Et l'envie de travailler avec des entreprises locales pour favoriser les circuits courts ainsi que des logements évolutifs et plus écologiques, avec des espaces verts généreux. » Grégoire Simon abonde : « C'était notre intérêt pour maîtriser le coût de VEFA de nos logements sociaux. » L'association remarquée des deux acteurs au sein d'une entreprise commune sous la forme juridique de SCCV a été consacrée par une nomination aux Trophées Logement & Territoires 2020 d'Immoweek dans la catégorie

« Programme innovant ».

« Nous voulions concilier une architecture apaisée avec la préservation d'un environnement verdoyant, grâce à un grand parc naturel central », ajoute Grégoire Simon. La conformité au référentiel BiodiverCity® apportera aux habitants la garantie de vivre dans un environnement apaisé. Un poumon vert idéalement placé, à quelques centaines de mètres du tramway, des commerces et des services, et d'un cinéma. Décidément, une opération immobilière inspirante. ■

*Source : « DATA LAB - Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020, novembre 2020 », SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020 / USH / INSEE - Enquête réalisée auprès de 128 répondants de 70 bailleurs sociaux différents.

Magazine **ENVIES** **DE VILLE**

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

HABITAT

POPULATIONS

GRANDS PROJETS

ATTRACTIVITÉ

PENSER LA VILLE

**Décideurs politiques, professionnels de la construction
et de l'aménagement, 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.

INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWLETTER ENVIES DE VILLE

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

enviesdeville.fr

**ENVIES
DE VILLE**

est édité par la Direction Générale de Nexity – 19 rue de Vienne, 75008 Paris.

Directrice de la publication : Véronique Bédague.

Directrice de la rédaction : Véronique Creissels.

Conception, réalisation : Cabinet ÉVIDENCE.

Impression : Eolis, ZA Paris Est – 26 boulevard de Beaubourg, 77184 Emerainville.

Parution : 4^e trimestre 2021. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.

Ce magazine a été imprimé sur du papier recyclé.

En savoir plus
contact@enviesdeville.fr
www.enviesdeville.fr

Envies de ville
est produit par Nexity.



La vie ensemble, c'est imaginer des lieux à l'image de vos vies.

RCS : 444 346 795 RCS Paris

Chez Nexity, nous imaginons des lieux qui s'adaptent aux nouveaux modes de vie.

Des logements plus évolutifs, des bureaux qui redonnent du sens à l'entreprise, des espaces urbains plus sobres en carbone et adaptés aux nouvelles mobilités. Aujourd'hui, ce sont toutes nos équipes au sein de notre plateforme de services qui visent à mieux accompagner notre société en transformation et à favoriser toujours plus et toujours mieux **la vie ensemble.**

Découvrez nos initiatives pour vous, votre entreprise ou votre ville sur [Nexity.group](https://www.nexity.group)



La vie ensemble