



# ENVIES DE VILLE

Des solutions pour nos territoires by Nexity

## Magazine

# CONSTRUIRE EN 2023 : OÙ, QUOI, COMMENT ?

DOSSIER

### REPENSER LES ENTRÉES DE VILLES

Les « nouvelles frontières »  
de l'aménagement urbain

### LOGEMENT : QU'ATTENDENT LES FRANÇAIS ?

Découvrez l'étude inédite

### DE FRICHE HISTORIQUE À ÉCOQUARTIER INNOVANT

À Saint-Ouen,  
l'incroyable transformation  
du quartier des Docks

### LIMOGES, VESOUL

Construire,  
le défi des maires



# Habiter demain, où et comment ?

Quelle que soit l'étape du parcours résidentiel, l'accès à un logement adapté, compatible avec les ressources financières et les besoins des Français, est devenu un véritable parcours du combattant, dans le neuf comme dans l'ancien, dans le social comme dans le libre. La mobilité résidentielle n'a jamais été aussi entravée : faute de pouvoir bouger, nos concitoyens restent là où ils sont. Plus de quatre millions de personnes sont en situation de mal-logement. Le blocage et les dégâts sociaux sont considérables sur l'emploi, la vie de famille, la scolarité, la santé et le vivre-ensemble.

Le logement ne doit plus être un facteur d'insécurité, d'exclusion ni un accélérateur d'inégalités. C'est pour cela qu'il faut impérativement relancer la construction pour libérer un parcours résidentiel bloqué à chaque étape. La construction de logements neufs permet de donner de la respiration à un marché asphyxié.

Pour y parvenir, les défis auxquels nous faisons face aujourd'hui nous obligent à faire évoluer au plus vite les consciences et les usages. Se hisser à la hauteur des enjeux sociétaux et environnementaux implique de réévaluer chaque procédé, de réinterroger chaque certitude quant à la manière de penser, construire et faire vivre un bâtiment.

Et vous, élus locaux, ne cessez d'inventer pour y arriver, comme vous le démontrez dans ce 7<sup>e</sup> numéro d'Envies de Ville. Avec un concentré d'innovations vertes pour créer des espaces de vie à très faible impact environnemental, qui préservent ce qui était déjà là. C'est le cas des Docks à Saint-Ouen, avec des espaces publics servant de refuge à la biodiversité. En reconstruisant la ville sur la ville, comme à Vesoul. En replaçant l'humain au cœur de son quartier et en mettant l'accent sur son bien-être et sa qualité de vie, comme à Limoges. Tout autant, en s'intéressant aux entrées de villes, qui ouvrent des possibles et redonnent de l'attractivité aux territoires. Nous avons tenté enfin d'anticiper les usages en répondant à cette question : où et comment habiterons-nous en 2030 ?

Offrir à chacun un cadre de vie digne et sain, assurer la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de chaque quartier, proposer des espaces publics ouverts, attractifs et inclusifs, remettre de la nature en ville, promouvoir les mobilités douces, lutter contre les îlots de chaleur et travailler à décarboner nos modes constructifs, de vie et d'habitat, tels sont les défis à relever pour la construction de demain.



Photo : E. Legouhy

**Véronique Bédague**  
Présidente-Directrice  
générale de Nexity

## Dossier

### Construire en 2023 : où, quand, comment ?

#### CONCILIER ZAN ET CRISE DU LOGEMENT : CES ÉLUS RELÈVENT LE DÉFI

Trois élus détaillent les solutions qu'ils déploient dans leur territoire. **P.5**

#### LES ENTRÉES DE VILLES, « NOUVELLES FRONTIÈRES » DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Interview du préfet Rollon Mouchel-Blaisot, ancien directeur du Programme national Action cœur de ville, et Jean-Luc Porcedo, Directeur général de Transformation des Territoires et Président de Nexity Villes & Projets. **P.6**

#### QUE SIGNIFIE « HABITER MIEUX » ?

Facture énergétique, habitat bas carbone... 4 000 Français ont été interrogés par l'Observatoire de l'habitat. **P.10**

#### À SAINT-OUEN, L'INCROYABLE TRANSFORMATION DES DOCKS

Ancienne friche industrielle près des bords de Seine à Saint-Ouen, le quartier des Docks termine sa mutation. Reportage. **P.12**

#### « ÊTRE UN MAIRE DÉVELOPPEUR EST PLUS COMPLEXE QU'ÊTRE UN MAIRE BÂTISSEUR »

Alain Chrétien, maire de Vesoul, détaille sa méthode pour réhabiliter le centre-ville et endiguer la baisse démographique. **P.14**

#### À LIMOGES, « LE CENTRE-VILLE SE REMPLIT À NOUVEAU »

Interview de Vincent Léonie, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et vice-président de Limoges Métropole. **P.16**

#### CES VILLES IMAGINENT LE LOGEMENT DE DEMAIN

Entre crise sanitaire et climatique, la filière logement innove pour améliorer la résilience des bâtiments, accélérer la transition énergétique et répondre aux nouvelles attentes des populations. **P.18**

#### CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX : C'EST POSSIBLE

Entretiens avec Sébastien Laye, économiste pour la Fondation Concorde, et Arnaud Régnier-Loilier, directeur de recherche à l'Institut national d'études démographiques. **P.20**

## Penser la ville

### « LE QUARTIER N'EST PAS QU'UN LIEU, C'EST UN ÉTAT D'ESPRIT »

Découvrez le concept de « soft city » avec son inventeur, l'urbaniste David Sim. **P.24**

En couverture, le quartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine.  
Photo : Vincent Bourdon



# CONSTRUIRE EN 2023

## OÙ, QUOI, COMMENT ?

La construction reste un enjeu majeur dans nos sociétés. De nouveaux défis se posent : la transition écologique, la crise du logement, l'urbanisation croissante... Pour ce nouveau numéro, nous sommes notamment allés à la rencontre de maires « bâtisseurs » à Limoges et à Vesoul, avons interviewé l'ancien directeur du Programme national Action cœur de ville et tenté d'anticiper les usages en répondant à cette question : où et comment habiterons-nous en 2030 ?

### PAROLES D'ÉLUS

# Concilier ZAN et crise du logement : ces élus relèvent le défi

Comment construire plus densément et plus sobrement des logements accessibles à tous ? Témoignages de trois élus qui déploient des solutions dans leur territoire.



#### Rodolphe Thomas

maire d'Hérouville-Saint-Clair (14),  
vice-président de la Communauté  
urbaine Caen La Mer et de la Région  
Normandie

Notre réserve foncière étant aujourd'hui limitée, le développement d'Hérouville-Saint-Clair passe par la reconquête des dents creuses, telles que les friches, pour construire de nouveaux logements, en mettant l'accent sur la mixité sociale et fonctionnelle. Nous sommes animés par une volonté politique forte de préserver les terres agricoles et de promouvoir la biodiversité. Le recyclage de friches industrielles représente une réelle opportunité de développement, qui concilie enjeux d'habitats et enjeux écologiques.



#### Hubert Dejean de La Batie

maire de  
Sainte-Adresse (76)

Opter pour la réhabilitation de l'ancienne École nationale de la Marine marchande, c'est faire le pari du collectif, plutôt que d'une énième zone pavillonnaire. Nous avons la volonté de proposer des possibilités de logement à des jeunes couples avec enfants qui n'arrivent pas à « s'offrir » Sainte-Adresse. Nous avons toujours souhaité conserver le bâtiment principal, véritable signature architecturale de la parcelle située entre un espace urbain, avec de l'habitat collectif et individuel, et un espace naturel sensible.



#### Cédric Van Styvendael

maire de Villeurbanne (69)

La politique du logement reste à construire. L'attente est immense, et elle ne doit pas être déçue. Le ZAN n'est pas un obstacle en soi. Il nous encourage à favoriser la densité, plutôt que l'étalement urbain. L'enjeu est de rendre les villes plus désirables. Il s'agit notamment d'aider les collectivités qui veulent produire davantage, mais aussi de manière plus abordable et plus écologique.

Régulièrement décriées, les entrées de villes ont un fort potentiel de transformation.



# Repenser les entrées de villes, « nouvelles frontières » de l'aménagement urbain

Rollon Mouchel-Blaisot, préfet, chargé de la mission nationale de mobilisation pour le foncier industriel, ancien directeur du Programme national Action cœur de ville, et Jean-Luc Porcedo, Directeur général de Transformation des Territoires et Président de Nexity Villes & Projets, présentent les opportunités offertes par Action cœur de ville II, un nouveau chapitre dédié aux entrées de villes.



Rollon MOUCHEL-BLAISOT

Photo : DR



Jean-Luc PORCEDO

Photo : E. Legouhy

**Le gouvernement a donné le coup d'envoi d'une nouvelle initiative visant, cette fois, la transformation des entrées de ville. Qu'attendez-vous de ce nouveau volet ?**

**Rollon Mouchel-Blaisot :** La requalification des entrées de villes s'inscrit en droite ligne dans la dynamique engagée depuis 2018. Le programme national Action cœur de ville (ACV) répond à un choix politique d'investir prioritairement dans les centres-villes pour le développement et l'attractivité des villes moyennes, qui exercent une fonction irremplaçable de centralité pour l'ensemble de leur territoire. En cinq ans, 6 422 actions concrètes et 6 milliards d'euros ont été engagés pour les 234 communes ACV. Ce programme entend contribuer à la transition écologique sous tous ses aspects. Pour cela, il faut penser les villes et leur aménagement dans leur ensemble ; cela passe notamment par une action déterminée contre les vestiges d'un grave laisser-faire, ces cinq dernières décennies, en matière d'aménagement urbain. Cette préoccupation récente est liée à une prise de conscience à la fois esthétique, économique et écologique. Il est aujourd'hui nécessaire d'agir avec plus de cohérence entre le centre-ville, les quartiers de gare et les entrées de villes, dans un impératif de sobriété foncière et d'usages. La requalification de nos entrées de villes et d'agglomération constitue en quelque sorte la « nouvelle frontière » de l'aménagement urbain qui doit tous nous mobiliser.

**Jean-Luc Porcedo :** Action cœur de ville a d'abord mis un coup de projecteur sur la rénovation des centres-villes hors des métropoles, et redonné de l'attractivité à des territoires qui étaient un peu en dessous des radars. ACV a apporté des moyens, de l'ingénierie et a remis les centres-villes en valeur. Jusqu'à présent, il a permis des diagnostics, des réflexions et des propositions souvent pertinentes et bienvenues. Il entame désormais sa phase opérationnelle, celle du « faire ».

Cette étape est naturellement plus complexe, avec souvent une équation financière et des équilibres économiques à inventer. C'est tout l'intérêt de cette deuxième phase, qui commence maintenant, et qui devra s'appuyer sur une articulation efficace entre les compétences et les capacités respectives des acteurs publics et privés. À cet égard, il me semble que le bilan de ce dispositif ne pourra être dressé

que lorsqu'un certain nombre de ces opérations de restructuration et de rénovation auront été livrées. Le sujet des entrées de villes est différent. Il est peut-être plus simple à traiter, car il y a souvent, entre les élus, les opérateurs et les usagers, un fort consensus pour les faire évoluer. Ces entrées constituent aussi, toutes tailles de collectivités confondues, des opportunités de penser des réponses urbaines ambitieuses à des problématiques telles que l'évolution des modes de consommation, les mobilités ou encore le cadre de vie.

« Une réponse au droit au beau pour les territoires. »

J.-L. P.

## PENSER LA VILLE POUR LES TRENTE PROCHAINES ANNÉES

« Le sujet de l'entrée de ville permet à tout le monde d'être exemplaire, car on part quasiment d'une feuille blanche. Dès aujourd'hui, nous sommes en mesure d'y apporter les réponses nécessaires – notamment environnementales – et de repenser la ville pour les trente prochaines années. Qu'il s'agisse de partage des usages, de mixité de programmation, de matériaux... Nous faisons du sur-mesure et étudions les besoins. Faut-il un produit totem? Un nouveau centre? Pour les maires, c'est l'application d'une certaine vision de la ville: jusqu'où s'étend-elle? Quel type d'habitat proposer? Là où les collectivités peuvent parfois buter en centre-ville sur des problématiques d'acceptabilité, notamment au niveau de la densité, les entrées de villes constituent des opportunités uniques d'avancer rapidement. »

Jean-Luc Porcedo

Directeur général de Transformation des Territoires et Président de Nexity Villes & Projets

### → Avec quelles ambitions abordez-vous cette nouvelle phase?

**R M-B. :** Le dispositif Entrées de villes répond à quatre priorités : favoriser le développement urbain selon le principe de la sobriété foncière et lutter contre l'artificialisation des sols ; embellir nos entrées de villes en améliorant leur qualité architecturale, urbaine et paysagère ; accompagner les évolutions du secteur commercial et des modes de consommation ; diversifier les fonctions urbaines de ces zones, de la renaturation à la réindustrialisation. Le dispositif Entrées de villes s'inscrit ainsi dans l'objectif de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience de 2021. Nous devons faire l'inverse de ce qui a été fait jusqu'ici, à savoir des zones monofonctionnelles, artificialisées à outrance, reposant uniquement sur une mobilité carbonée, avec souvent un modèle commercial dépassé et une désespérante banalisation architecturale et paysagère.



**J-L P. :** Les entrées de villes sont au carrefour de plusieurs problématiques. Comme le rappelle Rollon Mouchel-Blaisot, il y a d'abord l'enjeu de la non-artificialisation des sols. Mais au-delà, ce sont bien souvent des lieux monofonctionnels, dont les usages ne correspondent plus aux attentes de nos concitoyens. Les transformer est beaucoup plus simple que les centres-villes, car les acteurs sont assez bien identifiés — souvent de la grande distribution — et ils ont par ailleurs conscience des enjeux comme de la nécessité de développer de nouveaux projets urbains. C'est le grand intérêt de ces territoires ! Compte tenu de ces caractéristiques, ce dispositif peut obtenir rapidement des résultats. À nous d'imaginer les réponses que les territoires attendent, c'est-à-dire, selon les cas, du logement, de l'innovation, des nouveaux usages, du commerce, du tertiaire. Pour reprendre l'expression de Roland Castro, ces territoires ont droit au beau. À nous, collectivement, de le leur apporter.

### À quel accompagnement et à quel soutien les élus locaux désireux de retravailler leurs entrées de villes peuvent-ils s'attendre ?

**R M-B. :** Les élus des collectivités retenues pourront bénéficier d'un soutien méthodologique, technique et financier pour les accompagner dans la reconquête de leurs entrées de villes. Il faudra agir dans la durée : chaque situation

« Le sujet des entrées de villes est historique, partagé par la quasi-totalité des collectivités. »

J-L P

étant particulière, il faut un dispositif à la carte.

Les collectivités soucieuses de requalifier leurs entrées de villes pourront s'appuyer sur plusieurs outils : accès à un fonds de requalification des zones commerciales de périphérie doté de 24 millions d'euros cogéré par l'ANCT et le ministère chargé du commerce ; accompagnement de la Banque des Territoires pour des projets pilotes de restructuration d'entrées de villes initiés par les collectivités du programme ; appui technique de la

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et du CEREMA afin de mieux prendre en compte ces espaces dans les documents d'urbanisme et de partager des projets architecturaux réussis ; poursuite de la démarche « Repenser la périphérie commerciale » lancée en 2017 par la DGALN et le CEREMA pour travailler à des solutions concrètes de transformation des périphéries commerciales dans toute leur diversité ; interventions des architectes et paysagistes conseils de l'État pour des prestations dédiées en vue de garantir l'objectif d'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de nos entrées de villes. Par ailleurs, j'ai plaidé pour que nous constituions une « task force » interservices d'appui aux collectivités qui seront confrontées aux complexités juridiques de nombreuses procédures à mettre en œuvre pour traiter ces espaces.

**J-L P. :** Dans des zones moins contraintes que les centres-villes, les entrées de villes offrent de nombreuses pistes de transformation. Mais on peut et on doit faire vite, car il y a urgence ; les besoins en logements sont énormes. Pour un acteur comme Nexity, dont le métier est d'accompagner la transformation de morceaux de ville et de porter des projets urbains dans leur ensemble, c'est un sujet passionnant. Nous avons vingt ans d'expérience en projets mixtes répondant aux enjeux de territoires en transformation, que nous pouvons mobiliser pour des projets d'entrées de villes. Je pense en particulier à notre capacité à accompagner la mise en place de partenariats public-privé, à nos expériences avec la grande distribution, autour des questions de mobilité ou encore de préservation de l'environnement. Nous pouvons donc apporter aux villes l'ensemble de nos compétences et coconstruire avec elles des projets sur mesure. Toute la chaîne de compétence de Nexity peut ainsi être mobilisée : construire des partenariats, c'est notre cœur de métier. ■

## À ROISSY-EN-BRIE, L'AMBITION D'UNE ENTRÉE DE VILLE PAYSAGÈRE

D'ici 2027, le projet «Plein Sud» porté par la commune de Roissy-en-Brie (Seine-et-Marne) développera avec Nexity, aménageur, un nouveau quartier multifonctionnel de 40 hectares sur d'anciennes parcelles agricoles. Il transformera l'entrée de la ville dans le respect de son héritage agricole et offrira une entrée requalifiée, avec une diversité de paysages et

d'espaces verts. Les enjeux incluent l'intégration harmonieuse au tissu urbain, un cœur de quartier vivant avec place centrale, école, marché, commerces et restaurants, tout en garantissant la protection des zones humides et la valorisation de la biodiversité locale. Le projet, qui réintroduira l'agriculture sous diverses formes, prévoit une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

# Que signifie « habiter mieux » ?

4 000 Français interrogés pour l'Observatoire de l'habitat 2023

Face à un contexte économique difficile et des enjeux environnementaux de plus en plus pressants, la performance énergétique du logement est désormais une donnée essentielle pour les Français. C'est ce que révèle la troisième édition de l'Observatoire de l'habitat réalisée par l'ObSoCo, société d'études et de conseil, pour Nexity.

**E**t vous, quel rapport entretenez-vous avec votre logement ? Depuis 2018, l'Observatoire de l'habitat décrypte notre relation à notre chez soi. Après une première édition en 2018, suivie d'une seconde post-Covid en 2020, l'ObSoCo (Observatoire Société & Consommation) dévoile la troisième vague de cette grande étude. Premier constat : en 2023, les Français restent majoritairement satisfaits de leur logement. 64 % d'entre eux se disent en effet satisfaits, dont 20 % très satisfaits. Un pourcentage à nuancer cependant puisque ce chiffre est en baisse (-8 points par rapport aux deux vagues précédentes), et que le nombre des personnes se déclarant très insatisfaites est en hausse (+6 points).

Au cœur des mécontentements, des critères relatifs à l'énergie. Le confort thermique (29 % de très insatisfaits) et la performance énergétique du logement (seuls 42 % de satisfaits) arrivent en tête des plus grandes insatisfactions, avec la luminosité. Près de deux-tiers des Français estiment par exemple que leur logement manque d'équipements pour produire leur propre énergie. De même, la mauvaise performance énergétique arrive en tête des mécontentements relevés par les Français dans leur logement. « *L'autonomie énergétique est l'enseignement de cette édition, elle revient à la fois dans les éléments d'insatisfaction, mais elle traverse aussi les éléments de satisfaction*, explique Agnès Crozet, directrice associée au sein de l'ObSoCo. Avec

*l'autonomie énergétique, on est en réalité à la croisée de deux préoccupations majeures des Français : le souhait de baisser sa facture énergétique mais aussi celui de réduire l'empreinte environnementale de sa consommation* », poursuit-elle.

**18 % des Français se disent prêts à effectuer des travaux de rénovation énergétique dans les deux ans.**

## LA QUÊTE DE L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

Cette nouvelle édition de l'Observatoire de l'habitat est assez logiquement fortement marquée par le contexte économique, énergétique et par l'inflation. Au total, près d'un tiers des Français (32 %) rencontre des difficultés à payer leur loyer, leur électricité, leur chauffage ou encore leur emprunt immobilier. Mesure verte par excellence, la performance énergétique est perçue comme la possibilité de faire de véritables économies. Elle est même devenue le premier critère de choix d'un logement, hors prix et localisation (ces items ont été exclus de la liste des critères). « *Lors du premier Observatoire de l'habitat en 2018, la connectivité était le critère phare, la maison intelligente, les*

*assistants vocaux, etc. Aujourd'hui, nous sommes revenus aux fondamentaux du logement* », résume Aurélie Lemoine, directrice marketing stratégique et études chez Nexity. Rien d'étonnant non plus que la perspective de bénéficier d'un logement plus économe en énergie contribue, pour 85 % des personnes interrogées, à la volonté de vivre ailleurs. Autre aspiration connexe, l'autonomie énergétique. Plus de sept Français sur dix souhaiteraient ainsi que leur logement soit autonome. Pour la majorité d'entre eux, l'objectif est simple, réaliser des économies et baisser sa facture énergétique. En outre, près de la moitié des propriétaires se dit prête à envisager des travaux de rénovation énergétique (isolation, changement du système de chauffage, etc.) afin de réduire leur facture, 18 % envisagent même de le faire dans les deux ans. Un souhait de faire des économies qui explique peut-être la bonne connaissance des Français sur les aides de l'État et des collectivités pour financer ces travaux (91 %). Les entreprises s'y mettent également : « *en tant que premier opérateur global d'immobilier opérant des activités de syndic, Nexity a son rôle à jouer. Nous avons mis en place des offres d'accompagnement à la rénovation énergétique, nous sommes le leader de la rénovation énergétique des copropriétés et nous essayons de plus en plus d'accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leurs logements, de les guider dans cet univers complexe* », détaille Aurélie Lemoine.

## DES BESOINS PAS TOTALEMENT ASSOUVIS

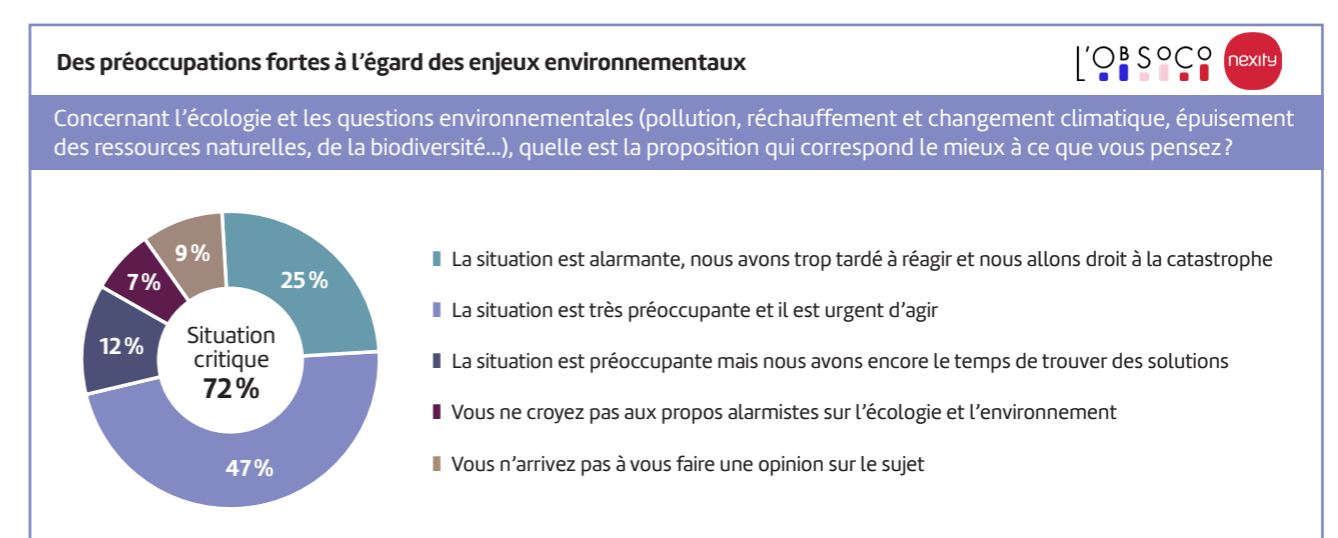
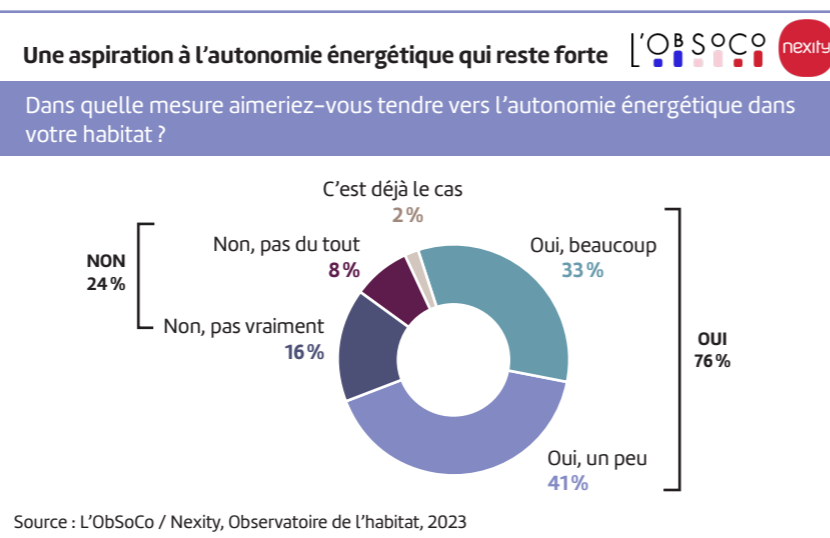
Face au réchauffement climatique, 72 % des personnes interrogées estiment que



la situation est alarmante et très préoccupante. L'aspiration à la performance énergétique n'est donc pas que financière, elle est aussi écologique. « *De la transition environnementale, on arrive aujourd'hui à une transition économique\* de l'habitat. Avec elle, les aspirations économiques et écologiques convergent vers un seul et même but, avoir un habitat plus respectueux de l'environnement* », note Agnès Crozet. Un constat que partage Aurélie Lemoine : « *c'est prégnant depuis longtemps mais aujourd'hui, nous sentons que nous sommes à un moment charnière où les intérêts individuels et collectifs convergent* », analyse-t-elle. Six Français sur dix considèrent par exemple qu'il est important de vivre dans un habitat qui s'efforce par sa construction et ses aménagements de réduire au maximum l'impact sur l'environnement. Par ailleurs, dans ce contexte, le logement neuf représente un intérêt toujours plus fort dans la mesure où ses attributs répondent aux aspirations des

acheteurs sur les critères environnementaux, de consommation énergétique, de construction et également de prix.

À la question « *que signifie pour vous habiter mieux ?* », 15 % des personnes interrogées mentionnent un habitat écologique, respectueux de l'environnement et 7 % font référence à un habitat économe, qui permette d'optimiser sa consommation (énergie, déchets, etc.). « *Moins de gadgets, plus de durable, de naturalité, de modernisme, voilà ce que réclament les Français. Aujourd'hui, ils sont satisfaits de leurs logements mais ont des besoins qui ne sont pas totalement assouvis. À nous de continuer à penser des projets d'ores et déjà adaptés aux conditions de demain, qui correspondent aux standards et aux exigences environnementales des Français pour des raisons soit économiques, soit climatiques* », conclut Aurélie Lemoine. ■



# De friche historique à écoquartier innovant : à Saint-Ouen, l'incroyable transformation des Docks

Ancienne friche industrielle près des bords de Seine à Saint-Ouen, le quartier des Docks termine sa mutation. Nouveaux bâtiments, bureaux, commerces, services, écoles, parcs et équipements en font un écoquartier à la pointe des enjeux écologiques et sociétaux, véritable démonstrateur pour la ville de demain.

L'histoire des Docks compte plusieurs chapitres. D'abord, à sa naissance en 1830, celui d'un aménagement ambitieux, dont un canal de 600 mètres de long et un bassin de 25 000 m<sup>2</sup>. Puis à partir de 1852, celui d'un développement rapide avec l'implantation de plusieurs industries et de nombreux entrepôts. Ensuite, celui d'un lent processus de désindustrialisation, depuis les années 50 jusqu'au début des années 2000, changeant cet ancien site florissant en une zone en friche. Enfin, celui de sa renaissance, d'abord en 2004 par le rachat des fonciers et bâtiments d'Alstom par Nexity, puis en 2007, lorsque la commune a décidé d'en faire une zone d'aménagement concerté (ZAC) confiée à la Sequano, SEM d'aménagement, avec à l'horizon 2025, la fin des travaux.

Aujourd'hui, sur 100 hectares, les Docks sont devenus un écoquartier vivant et innovant, symbole de l'attractivité retrouvée de Saint-Ouen. Exceptionnel par sa taille, il l'est aussi par les transformations qu'il porte et qui en font un véritable laboratoire des mutations urbaines. Comment conçoit-on à partir d'une friche un lieu novateur alliant qualité de vie et respect de l'environnement ? Quels principes en font un écoquartier durable et solidaire ? Dans quelle mesure peut-il servir de démonstrateur pour bâtir la ville de demain ?

## UN CONCENTRÉ D'INNOVATIONS VERTES

La réhabilitation de la friche, qui occupe un quart de la superficie de Saint-Ouen, a libéré des emprises foncières pour produire de nouveaux bâtiments sans générer d'artificialisation des sols. Depuis le début des travaux, 443 000 m<sup>2</sup> de logements, 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 68 000 m<sup>2</sup> de commerces, 15 600 m<sup>2</sup>

d'équipements publics seront sortis de terre, selon ce principe vertueux.

Tout a été mis en œuvre pour élaborer un espace de vie à très faible impact environnemental, qui préserve les ressources naturelles. Les constructions, d'abord des bureaux livrés par Nexity en 2009 pour le compte d'Alstom qui a choisi de rester sur place, puis des logements à partir de 2015, répondent toutes aux normes de sobriété les plus exigeantes. C'est le cas notamment du nouveau siège de la Région Île-de-France, équipement public incontournable du Grand Paris, certifiés NF Bâtiments tertiaires, HQE Exceptionnel et BREEAM Very Good (pour les deux bâtiments livrés en 2017 et 2019).

La renaturation fait partie intégrante de l'équation écologique. Les espaces publics ont été pensés pour préserver les trames vertes et bleues, tandis que le Grand Parc ouvert en 2013, d'une superficie doublée (12 hectares), sert de refuge pour la biodiversité avec 5 000 m<sup>2</sup> de jardins partagés, réminiscence des jardins ouvriers de l'ère industrielle, une centaine d'essences d'arbres, d'arbustes et de plantes, ainsi qu'un grand bassin d'eau douce. « Nous avons végétalisé chaque mètre carré susceptible de l'être pour proposer un cadre de vie agréable et multiplier les espaces verts, qui sont autant d'îlots de fraîcheur dont pourront profiter les populations les plus fragiles en cas de fortes chaleurs », explique Karim Bouamrane, le maire de Saint-Ouen.

La circularité est également une composante fondamentale de ce territoire bas carbone. Les eaux pluviales sont récupérées grâce à des toitures-terrasses végétalisées et par les



“ Nous avons voulu améliorer la vie des gens grâce à l'urbanisme. C'est notre vision pour tous les projets qui concernent Saint-Ouen, celle d'un progrès partagé qui profite à toutes et tous. ”

Karim Bouamrane,  
maire de Saint-Ouen

À l'extrémité de la Halle Alstom, de nouveaux logements proposent jardins d'hiver, balcons filants et duplex.



▶ DÉCOUVRIR LE PROJET



Photo : Nexity

noues plantées et aménagées le long de rues de l'écoquartier, pour l'arrosage des espaces verts ou l'alimentation des bassins. Optimiser une ressource qui devient de plus en plus précieuse est essentiel pour garantir la haute qualité environnementale du site.

## UN QUARTIER APAISÉ, ACCESSIBLE ET POUR TOUS

« Nous avons voulu améliorer la vie des gens grâce à l'urbanisme. C'est notre vision pour tous les projets qui concernent Saint-Ouen, celle d'un progrès partagé qui profite à toutes et tous », résume Karim Bouamrane.

Et les innovations ne s'arrêtent pas là, car il n'est pas possible de proposer un nouveau modèle de ville sans transformer la façon de s'y déplacer. Pour limiter le nombre de véhicules de voirie en circulation, la collecte des déchets est opérée grâce à un système pneumatique par aspiration, au moyen de six kilomètres de réseaux souterrains et par 150 bornes connectées installées au pied des bâtiments pour les ordures ménagères. L'écoquartier des Docks fait aussi la part belle aux mobilités douces en étant propice aux trajets de courte distance, à pied ou à vélo. Sur les secteurs Parc et Dhalenne, dès le démarrage des opérations de logements, les places de parking ont été mutualisées pour proposer des stationnements publics accessibles à tous les riverains. La densité et la proximité des services proposés, tout comme la limitation de la vitesse, réduisent mécaniquement la place du véhicule thermique. Par ailleurs, l'accessibilité par les transports en commun, grâce aux lignes 13 et 14 du métro et au RER C, favorise également l'écomobilité.

Dernière brique vertueuse, la mixité sociale. Sur la première phase résidentielle, la programmation intègre 40 % de logements sociaux. Et parce que la mixité sociale doit aller de pair avec une même qualité d'habitat pour tous, les façades sont traitées de façon identique, qu'il s'agisse de logements sociaux ou en accession. La ZAC des Docks repose par ailleurs sur une politique immobilière de prix bas pour permettre à toutes les couches sociales de venir y habiter.

## LA HALLE GOURMANDE, POU MON COMMERCIAL DU QUARTIER



Photo : Vincent Bourdon

Symbole industriel, la dernière halle datant de 1922 a été sanctuarisée et rénovée. Avec un seul critère de décision : que les habitants et salariés du quartier puissent en profiter. Elle est aujourd'hui constituée de quatre morceaux distincts dont la future halle gourmande,

développée par Nexity et Frey avec La Lune Rousse.

Dans son prolongement vers le centre-ville, le cours des Lavandières offre aux habitants des Docks et aux Audoniens un nouvel espace de promenade, des commerces et des services du quotidien.

# « Être un maire développeur est plus complexe qu'être un maire bâtisseur »

Depuis quinze ans, Vesoul réhabilite son centre-ville et est parvenue à endiguer la baisse démographique. Ici, reconstruire la ville sur la ville n'est pas un slogan, mais une réalité, dans toute sa complexité. Interview de son maire, Alain Chrétien.



Photo : Jack Varlet

**Depuis cinq ans, la population de la ville se stabilise autour de 15000 habitants. Comment êtes-vous parvenu à stopper le déclin démographique des années 2000-2015 ?**

**Alain Chrétien :** Depuis les années 90, nous avons constaté une baisse continue de la population, qui est essentiellement due à la décohabitation. La sociologie d'une ville comme Vesoul concentre notamment beaucoup de familles monoparentales. Cela signifie que pour maintenir une population stable, voire l'augmenter, il faut créer encore plus de logements. Nous avons pris ce sujet à bras-le-corps à partir des années 2010-2012, avec la mise en place de l'OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain). Le problème, commun à beaucoup de villes, concerne en particulier les « biens sans maîtres », ces maisons non entretenues qui tombent en décrépitude. L'OPAH-RU nous permet d'exproprier et d'aller « curer » ces bâtiments en très mauvais état.

**Les habitants sont-ils attirés par cet habitat de centre-ville ?**

**A. C. :** Les centres de nos villes

moyennes comme Vesoul attirent à nouveau parce qu'ils proposent beaucoup de services de proximité. Les plus âgés veulent se rapprocher des services publics. Pour les familles, posséder deux voitures n'est pas à la portée de tous, donc pour emmener les enfants à leur leçon de piano ou au handball, il est plus simple de tout avoir sur place. Vesoul souffre d'un manque d'attractivité – Jacques Brel nous a fait connaître,

« À Vesoul, nous avons fait du « ZAN » sans le savoir. »

mais pas forcément de manière positive ! Pourtant, la ville dispose de grands atouts : qualité de vie, faible coût du logement (1 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien), fibre optique, espaces de coworking et des liaisons qui s'améliorent avec les autres villes.

**À Vesoul, quelles sont les principales difficultés pour construire davantage de logements ?**

**A. C. :** Vesoul ne s'étend que sur 900 hectares (trois kilomètres sur trois, *ndlr*) et n'a plus de foncier disponible.

Cet inconvénient est aujourd'hui à relativiser, avec l'arrivée du « ZAN » : des communes qui avaient encore des hectares à urbaniser doivent se remettre en cause alors que nous, nous avons déjà évolué. Nous avons fait du ZAN sans le savoir. Mais réhabiliter du foncier ancien s'avère cinq à sept fois plus cher que de construire du neuf, avec d'importants coûts d'ingénierie. Et quand nous densifions, le voisinage se pose nécessairement des questions. C'est pourquoi il faut toujours concerter et informer.

**Vous définiriez-vous comme un maire bâtisseur ?**

**A. C. :** Je préfère le terme de maire développeur. Bâtir pour bâtir n'a pas de sens. Il est beaucoup plus facile de « tartiner » du béton sur des terres agricoles que d'aller redonner vie à un quartier. Un maire développeur s'appuie sur l'existant, développe des synergies et passe son temps à débloquer des situations complexes, en y mettant les moyens. C'est le cas par exemple du foyer Aubry (3 200 m<sup>2</sup>, 42 logements, *ndlr*) en plein centre. Si la ville n'avait pas attribué une subvention d'équilibre, le projet ne serait pas sorti. À côté de l'hôtel de ville, une ancienne caserne a été rachetée à l'État pour la transformer en

immeuble d'une cinquantaine de bureaux. L'objectif est de proposer des logements dans le centre-ville aux salariés qui y travaillent. Un centre-ville qui fonctionne est celui où l'on habite, consomme et travaille. Quand vous avez ce triptyque gagnant, alors vous avez relancé votre centre-ville sur le long terme. Et pour y arriver, il faut vingt ans d'une politique continue et cohérente.

**Êtes-vous suffisamment accompagné par l'État dans cette politique de réhabilitation et d'attractivité ?**

**A. C. :** Les taux de subvention de l'OPAH-RU atteignent 75, voire 80 % ; Action Logement octroie des prêts à taux bonifiés – un avantage précieux dans le contexte actuel ; nous bénéficions des aides ciblées de l'Anah ; Action cœur de ville déploie des crédits d'ingénierie, etc. L'accompagnement de l'État

et de ses agences est indéniable, il permet de débloquer des situations très complexes. La difficulté provient plutôt d'un certain nombre d'injonctions contradictoires.

**C'est-à-dire ?**

**A. C. :** L'État enjoint à la sobriété foncière, tout en demandant de loger de plus en plus d'habitants. Il veut réindustrialiser, sans artificialiser. Mais où accueillir des usines nouvelles, alors qu'il est très compliqué de rénover des friches industrielles ?

**Vous êtes aussi vice-président de l'Association des maires de France. Vos confrères partagent-ils les**

**mêmes constats sur les difficultés à construire et réhabiliter ?**

**A. C. :** Nous partageons les mêmes diagnostics et nous demandons à la fois du pragmatisme et de la simplification. Dans le cadre de la rénovation

d'un centre-ville, si les ABF (Architectes des Bâtiments de France) gardent le même niveau d'exigence sur tous les projets, on ne pourra pas y arriver. Il ne s'agit pas de créer des logements économes qui défigurent le centre-ville, loin de là. Mais l'État et les

administrations doivent comprendre que si l'on veut construire la ville sur elle-même, nous avons besoin de compréhension et de souplesse. Appliquons-les et sortons des positions figées. ■

« Un centre-ville qui fonctionne est celui où l'on habite, consomme et travaille. »



**UNE ANCIENNE CASERNE TRANSFORMÉE EN « QUARTIER DE NATURE URBAINE », À BRON (69)**

À cœur de la métropole lyonnaise, la Clairière est un nouveau quartier innovant qui s'apprête à voir le jour en lieu et place de l'ancienne caserne de gendarmerie de Bron. Accompagné de Nexity, Icade et Sier Constructeur, Lyon Métropole Habitat crée un espace équilibré entre habitats

et activités, sur 16 hectares. Ce nouveau quartier accueillera un millier de logements pour tous les publics, des espaces de loisirs, des services de proximité, une crèche et deux hôtels. C'est également un lieu de travail, relié à la gare de la Part-Dieu en 20 minutes, avec plus de 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux

et d'espaces commerciaux. Enfin, la Clairière compte six hectares d'espaces publics avec un millier d'arbres (dont 500 ont été préservés). Un quartier durable, imaginé avec le concours de paysagistes, acousticiens, environnementalistes, en lien avec la population locale.



# À Limoges, « le centre-ville se remplit à nouveau »

Plus grande des agglomérations françaises ayant bénéficié du programme Action cœur de ville, Limoges a vu son centre-ville se métamorphoser.

Retour sur cette reconquête de l'espace urbain avec Vincent Léonie, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et vice-président de Limoges Métropole.

*La rénovation des Halles centrales a été déterminante dans la revitalisation du centre-ville de Limoges.*



Comment caractériser l'évolution du centre-ville de la capitale limousine, ces trente dernières années ? À l'instar de nombreuses « villes moyennes », a-t-elle connu une perte de vitesse, avant un redressement plus récent ?



**Vincent Léonie :** Oui, mais avec un léger décalage dans le temps par rapport à d'autres territoires. La ville a en effet connu une perte de vitesse, notamment avec la régionalisation (actée en 2016, ndlr), qui a entraîné le départ de centres de décision et donc de cadres. En perdant notre statut,

nous avons constaté une fuite vers la nouvelle capitale régionale, Bordeaux. À cela s'est ajouté, dans les années 2010, un départ des habitants vers la périphérie, au sein de la communauté urbaine. Au total, nous avons perdu 10 000 habitants selon l'Insee. Or, nous sommes en train de vivre une forme de rebond, là où il est déjà arrivé chez d'autres. Depuis deux ans, la population se stabilise. Une dynamique des ventes immobilières se met en place, avec un vrai rattrapage des prix : +25 % à l'échelle de dix ans et +9 % en deux ans.

Quel rôle a joué le dispositif Action cœur de ville ?

**V. L. :** Action cœur de ville a permis de définir un périmètre et de structurer notre action. Le premier volet important concerne la rénovation urbaine. Nous avons accompagné des copropriétés en difficulté, initié des opérations de restauration immobilière, lancé des phases d'acquisition-amélioration, etc. Ces outils permettent notamment de transformer le quartier des Portes Ferrées (un quartier prioritaire de la politique de la ville - QPV) en écoquartier. Par ailleurs, nous avons lancé la réhabilitation de la Caserne Marceau, qui se traduit aujourd'hui par un appel à manifestation d'intérêt auprès des promoteurs. Au sein de cet ensemble, les travaux du « Bâtiment 25 », tiers-lieu dédié entre autres aux métiers de la céramique, ont bien avancé. Le deuxième volet majeur porte sur le développement commercial, avec notamment la mise en place d'une pépinière commerciale, en partenariat avec la CCI de Limoges, pour encourager l'implantation d'indépendants. Et bien sûr, il y a eu la rénovation des halles centrales, il y a trois ans.

A-t-elle été une réussite ?

**V. L. :** Nous n'avons jamais connu une telle affluence. On peut y passer tous les jours et à toute heure, il y a toujours du monde qui vient acheter, consommer sur place ou participer aux nombreuses animations. On espérait un succès, mais pas autant. Ce projet correspond bien à l'air du temps : le lien, la proximité, se retrouver autour de bons produits. Même si c'est un peu plus cher parfois, on en prend un peu moins et on consomme mieux.

L'affluence vers les halles irrigue-t-elle le centre-ville ?

**V. L. :** Par capillarité, le succès des Halles incite les gens à se rendre dans les commerces alentour. Nous constatons ainsi une diminution du taux de vacance commerciale de deux points en deux ans, qui est passé de 14,6 % à 12,4 %.

Le centre se remplit à nouveau ; des enseignes marquantes, comme Starbucks ou Primark, s'intéressent à Limoges. Quoi qu'on pense de ces marques, elles constituent des marqueurs urbains. Il y a encore cinq ans, on en rêvait.

Quels sont les autres axes du projet Action cœur de ville ?

**V. L. :** Les mobilités, avec la mise en place de navettes électriques pour desservir le cœur de ville qui se piétonise. Nous portons également le projet d'un bus à haut niveau de service (BHNS) qui serait financé par Action cœur de ville à hauteur de 140 millions d'euros sur un total de 270. La phase d'étude et de concertation est en cours, pour une mise en service d'ici quatre à cinq ans. Enfin, les volets culture et qualité de vie sont structurants. Limoges est une grande ville à la campagne. Nous faisons entrer la campagne dans la ville en réaménageant les parcs de centre-ville et en végétalisant les places et les rues.

Pour les élus, quelle est la principale difficulté à mener une rénovation complète du centre-ville ?

**V. L. :** Il faut gérer le temps long, celui des projets, tout en ménageant les attentes du moment, avec de la concertation et de l'accompagnement. Prenons l'exemple de la restructuration des rues du Clocher et du Consulat dans l'hypercentre. Avant les travaux, on disait : « la mairie ne fait rien ». Pendant les deux ans de travaux, les commerçants se sont montrés particulièrement critiques, malgré les nombreuses mesures d'accompagnement pour éviter des fermetures : des compensations ont été accordées

avec l'appui d'une commission qui mesurait la perte de chiffre d'affaires. Après les travaux, chacun constate la réussite de l'opération, mais tout le monde a oublié le long travail qui a été fait. C'est le jeu !

Limoges figure sur la liste des bénéficiaires du deuxième volet d'Action cœur de ville, tout juste lancé, qui met l'accent sur la transformation des entrées de villes. Quelles sont vos perspectives en la matière ?

**V. L. :** L'enjeu des entrées de villes relève du développement économique. Nous avons des problèmes de désérence commerciale route de Toulouse, à l'entrée sud de la ville, sur l'ancienne route nationale. Nous avons mis en place un périmètre dédié pour redynamiser cette zone, une action centrale pour le deuxième volet d'Action cœur de ville. Le contexte a changé. Pendant des années, nous avons freiné l'arrivée de grandes surfaces commerciales « classiques » en périphérie. Aujourd'hui, ce sont les hard discounters qui cherchent absolument à s'implanter ou à s'agrandir. Ils s'installent à certains endroits, créent de nouvelles polarités, puis laissent parfois des friches. Au Colombier, nous avons bloqué un projet en préemptant le site. Nous estimions que c'était un quartier d'habitation qui devait le rester. Au bout du compte, nous avons eu gain de cause, puisque les porteurs ont arrêté leur idée de zone commerciale et vont construire des logements. Il faut impérativement de la concertation en amont, quitte à être fermes sur nos positions. Afin d'éviter les friches commerciales, nous devons aujourd'hui nous limiter aux projets qui sont lancés ou annoncés, mais pas aller au-delà. ■

« Une dynamique des ventes immobilières se met en place. »



# Face aux crises, ces villes imaginent le logement de demain

Entre crise sanitaire et climatique, la filière logement innove pour améliorer la résilience des bâtiments, accélérer la transition énergétique et répondre aux nouvelles attentes des populations.

**A**lors que les effets du réchauffement climatique deviennent plus concrets année après année, les villes font face à une série de défis inédits. L'augmentation des températures, l'intensification des canicules, la multiplication des îlots de chaleur, l'aggravation du stress hydrique et la raréfaction des ressources alimentaires vont considérablement dégrader la qualité de vie dans les métropoles, et ce dans un avenir proche.

À l'autre bout du spectre, la pandémie a fait naître de nouvelles attentes chez les citoyens. Selon un sondage réalisé fin 2022 par Opinion Way, 69 % des Français plébiscitent désormais une ville décarbonée et reconnectée avec la nature<sup>1</sup>. Aujourd'hui, municipalités, urbanistes et acteurs territoriaux prennent cette problématique à bras-le-corps pour proposer de nouvelles solutions de construction et d'aménagement, faisant ainsi apparaître

une nouvelle façon de penser l'habitat. À quoi ressemblera le logement de demain ?

## TOUJOURS PLUS DE NATURE

Pour résister au choc climatique, les métropoles font le choix de la végétalisation, avec de nombreux avantages à la clé... Amélioration de la qualité de l'air, absorption du CO<sub>2</sub> présent dans l'atmosphère grâce à la photosynthèse des plantes, limitation des îlots de

chaleur, régulation thermique des bâtiments... À Paris, la mairie applique le plan « Biodiversité 2018-2024 », qui vise à multiplier les espaces verts et à créer des sites protégés pour la faune et la flore. D'après le portail interministériel biodiversite.gouv.fr, 40 % de la surface des 28 villes françaises comptant plus de 200 000 habitants sont désormais dévolus à la nature... ou le seront bientôt. C'est la direction que la métropole de Lille a également choisi de prendre. Dans son nouveau plan local d'urbanisme, la municipalité compte favoriser le développement de la végétation dans l'espace public, sur les façades ou les toitures, pour répondre aux enjeux du climat et offrir un cadre de vie plus sain aux habitants.

Ce retour du végétal en ville fait du bâtiment un acteur à part entière de la transition écologique. À Paris, la Villa M, entièrement végétalisée, a été pensée pour être un piège à carbone et un levier pour réintégrer la biodiversité en ville. Les différents confinements ont eux aussi contribué à cette reconnexion avec la nature. À Rennes, le Plan local d'urbanisme intercommunal impose, depuis le 12 janvier 2023, que chaque nouveau logement situé dans un immeuble collectif soit doté d'un espace ouvert vers l'extérieur, balcon, terrasse, loggia ou jardin.

## CONSTRUIRE AUTREMENT

Pour autant, la renaturation n'est qu'une partie de l'équation écologique, car l'innovation architecturale pousse également un cran plus loin le curseur de la décarbonation. À Lyon, un bâtiment révolutionnaire, développé par Nexity, sans chauffage ni climatisation, sortira de terre en 2025 dans le quartier de La Confluence. Construit avec une enveloppe ultra-isolante composée d'une double rangée de briques de 30 centimètres d'épaisseur, équipé de fenêtres à triple vitrage, piloté par un logiciel qui régule la ventilation, cet immeuble bioclimatique, baptisé Essentiel, garantira à ses occupants des températures comprises entre 22 °C et 26 °C, hiver comme été, tout en ne consommant pas plus de 2 kWh par m<sup>2</sup> et par an.

Si les procédés bioclimatiques ne cessent de gagner en efficacité, le réemploi devient lui aussi un moyen pour accélérer la neutralité. En

Seine-Saint-Denis, le Village des athlètes, qui accueillera à l'été 2024 les délégations sportives participant aux Jeux de Paris, a été pensé pour être « réversible ». Une fois les compétitions terminées, les bâtiments seront transformés et livrés en héritage aux futurs habitants.

**69 % des Français plébiscitent désormais une ville décarbonée et reconnectée avec la nature**

## SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Autre défi de taille, il est devenu nécessaire de freiner l'extension des villes afin de préserver au maximum les écosystèmes et les terres agricoles. À ce titre, l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN), fixé à l'horizon 2050 par la loi Climat et Résilience, demande d'ores et déjà aux territoires de réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces naturels d'ici 2030. Et ce, alors même que le manque de nouveaux logements est criant partout en France. Pour lutter contre l'étalement urbain et répondre à la pénurie foncière, la

métropole de Lyon mise sur la surélévation des bâtiments. L'actuel PLU prévoit, en effet, l'élévation de 35 bâtiments, ce qui permettra de créer 250 nouveaux logements sociaux. À Saint-Didier-au-Mont-d'Or, un bâtiment HLM de deux étages a ainsi été doté de deux niveaux supplémentaires en construction bois, doublant la surface habitable. « Ce mode de construction vertueux permet de densifier de manière raisonnable sur des projets de faible hauteur, en s'adaptant au contexte urbain », explique Renaud Payre, vice-président au logement de la Métropole de Lyon, à France 3 Régions. Même son de cloche à Paris, où le futur PLU autorise désormais la surélévation quand elle est en faveur du logement. « Nous allons autoriser des dérogations sur l'ensemble des règles qui encadrent les hauteurs du bâti, s'il s'agit de faire de l'habitation », déclare Stéphane Leclerc, directeur de l'urbanisme de la Ville de Paris, lors de la présentation du PLU parisien au Pavillon de l'Arsenal en juin 2022.

Toutes ces évolutions laissent entrevoir un logement très différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. À la fois végétalisé, circulaire, recyclable, ouvert sur l'extérieur, il prendra corps dans une ville elle-même profondément transformée, plus verte, plus sobre et plus durable. C'est un nouveau chapitre de l'habitat qui s'ouvre indéniablement. ■



# Construire plus et mieux : c'est possible

Entretien avec Sébastien Laye, entrepreneur dans le financement immobilier, économiste pour la Fondation Concorde et auteur, du rapport de l'Institut Thomas More *Construire plus et mieux... c'est possible!*, publié en mars 2023.



## Que représente le secteur du logement dans l'économie française et pour la vie des territoires ?

**Sébastien Laye :** Il représente un poids primordial, environ 10 % du PIB, voire plus si on y associe les services immobiliers (agences, architectes, etc.). Au-delà des espoirs fondés sur la start-up nation ou le redressement industriel, le secteur du logement, entre l'industrie (construction) et le

moyenne, similaire à celle de l'Italie. Autre point : net des aides, le secteur contribue à hauteur de 45 milliards d'euros par an au budget de l'État, du fait de la fiscalité.

## Vous démontrez qu'il y a aujourd'hui 4,1 millions de mal-logés en France et que notre pays pourrait souffrir d'un déficit de 850 000 logements en 2030. Comment en est-on arrivé là ?

**S. L. :** Il y a trois raisons majeures à cet échec que j'analyse dans ce rapport. La première est la suradministration. Le logement et la construction en particulier sont parmi les secteurs les plus régulés, soumis à un écheveau d'autorisations peu numérisé. Le canevas administratif français hyper-centralisé est peu adapté à la réalité de la construction de logements. La seconde raison est la surfiscalisation. Chaque année, 90 milliards d'euros sont prélevés en DMTO, TVA, taxe foncière, IR, etc. Enfin, la transition énergétique est venue aggraver la situation depuis six/sept ans. Si ces objectifs sont louables, les pouvoirs publics n'ont jamais réuni les professionnels du secteur pour déterminer le chemin de crête réaliste pour atteindre cet objectif. Puisse l'actuel Conseil national de la refondation corriger cet aspect.

## Quels sont les besoins réels des Français en matière de logement ?

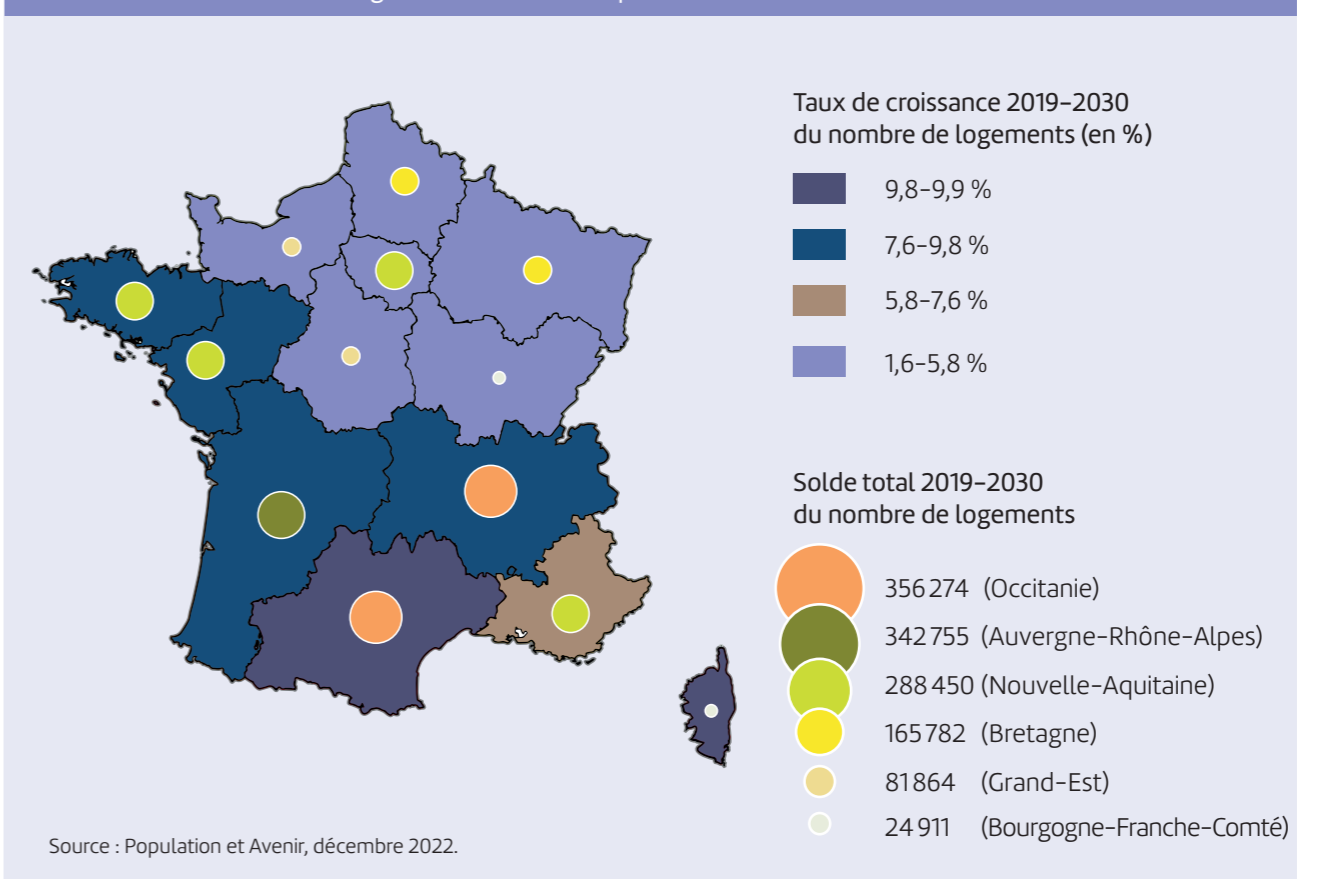
**S. L. :** En utilisant un modèle intégrant les prévisions démographiques INSEE, les décohabitations, les résidences secondaires et en respectant les méthodologies en vigueur dans tous les organismes de recherche à l'étranger, on aboutit à un besoin de 395 000 logements par an. La Fédération des promoteurs immobiliers de France, au terme d'une étude similaire menée avec l'ESCP, annonce de son côté 450 000. Ces projections ne prennent pas en compte la part de l'immigration.



“ Sans politique volontariste en matière de logement, des pans entiers de la France périphérique, bien éloignés des zones dites tendues (grandes métropoles), poseront problème dans les années à venir. ”

tertiaire, est en réalité la pierre angulaire de notre croissance. Entre 2016 et 2019, la relative bonne tenue de notre économie était supportée presque uniquement par ce secteur (lui-même aidé par la baisse des taux). D'un point de vue macroéconomique, si vous normalisez la contribution du logement au PIB, notre performance devient plutôt

## CROISSANCES ABSOLUE (EFFECTIFS) ET RELATIVE (EN %) DU BESOIN DE LOGEMENTS entre 2019 et 2030 selon les régions de France métropolitaine





→ **Peut-on établir une cartographie des zones tendues en France ?**

**S. L. :** Le rapport contient une carte et une analyse géographique, auxquelles je vous renvoie. Mais les résultats paraîtront contre-intuitifs à certains : ils ont cette vertu de rappeler que l'offre est peut-être plus importante encore dans l'analyse que la demande. Sans politique volontariste en matière de logement, des pans entiers de la France périphérique, bien éloignés des zones dites tendues (grandes métropoles), poseront problème dans les années à venir. La demande est réelle mais l'offre s'est écroulée, avec moins d'incitations économiques pour encourager les promoteurs à construire. On retrouve dans ce cas de figure le Grand Ouest ou l'Occitanie, où une crise sociale du logement pourrait vite émerger.

**Quelles solutions phares défendez-vous pour lutter contre la pénurie de logements ?**

**S. L. :** Il y a une cinquantaine de propositions dans le rapport, des règles d'urbanisme à la revue réaliste des objectifs environnementaux, en passant par la fiscalité et la numérisation. Mais je souhaiterais m'attarder sur la méthodologie de la mise en place de ces réformes. Dans tous les pays, le logement dépend du bon vouloir de l'État. Si nous avons des entrepreneurs formidables dans ce secteur, il faut tout d'abord que l'État prenne conscience de la nécessité d'une vision de l'aménagement du territoire. Il doit avoir une vue d'ensemble claire des infrastructures publiques, du fléchage de l'argent privé vers la construction. D'où la nécessité d'un ministère de plein droit, ainsi que de quelques réformes au niveau national. Ensuite, il suffit de contractualiser au niveau local, en impliquant les professionnels.

**Quels remèdes particuliers recommandez-vous aux élus et aux décideurs locaux pour leurs territoires ?**

Comme aux États-Unis, les professionnels du secteur

(constructeurs, promoteurs) doivent être associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme. C'est la condition sine qua non de leurs réalismes et faisabilités. Ensuite, les maires doivent comprendre que produire de nouveaux logements, ce n'est pas une source d'ennuis, mais au contraire un moyen de promouvoir la croissance locale. Tout le monde y est gagnant. Et pour cela, il faut encourager fiscalement et financièrement les maires bâtisseurs. Je ne crois pas aux sanctions, sur ce sujet comme celui de la rénovation énergétique, mais plutôt aux récompenses/incitations. Un maire qui crée de nouveaux bassins de vie (ce qui profite parfois aux commerces de la ville voisine !), qui le fait en respectant les normes environnementales, doit être récompensé en termes de ressources financières et de redistribution de fiscalité. Cela doit aussi lui permettre, par exemple, de créer les écoles ou infrastructures nécessaires pour accompagner cette nouvelle population. ■



**Les grandes villes face au syndrome de la « décohabitation »**

Trois questions à Arnaud Régnier-Loilier, directeur de recherche à l'Institut national d'études démographiques (Ined)

**Combien de personnes sont concernées par la décohabitation en France ?**

La décohabitation désigne des situations plurielles, qui varient selon qu'on mobilise les notions de « couple » ou de « relation amoureuse stable ». Dans le premier cas,

1,2 million de personnes sont concernées en France. Dans le second cas, c'est 9 % des 18-79 ans qui le sont, soit 3,8 millions de personnes.

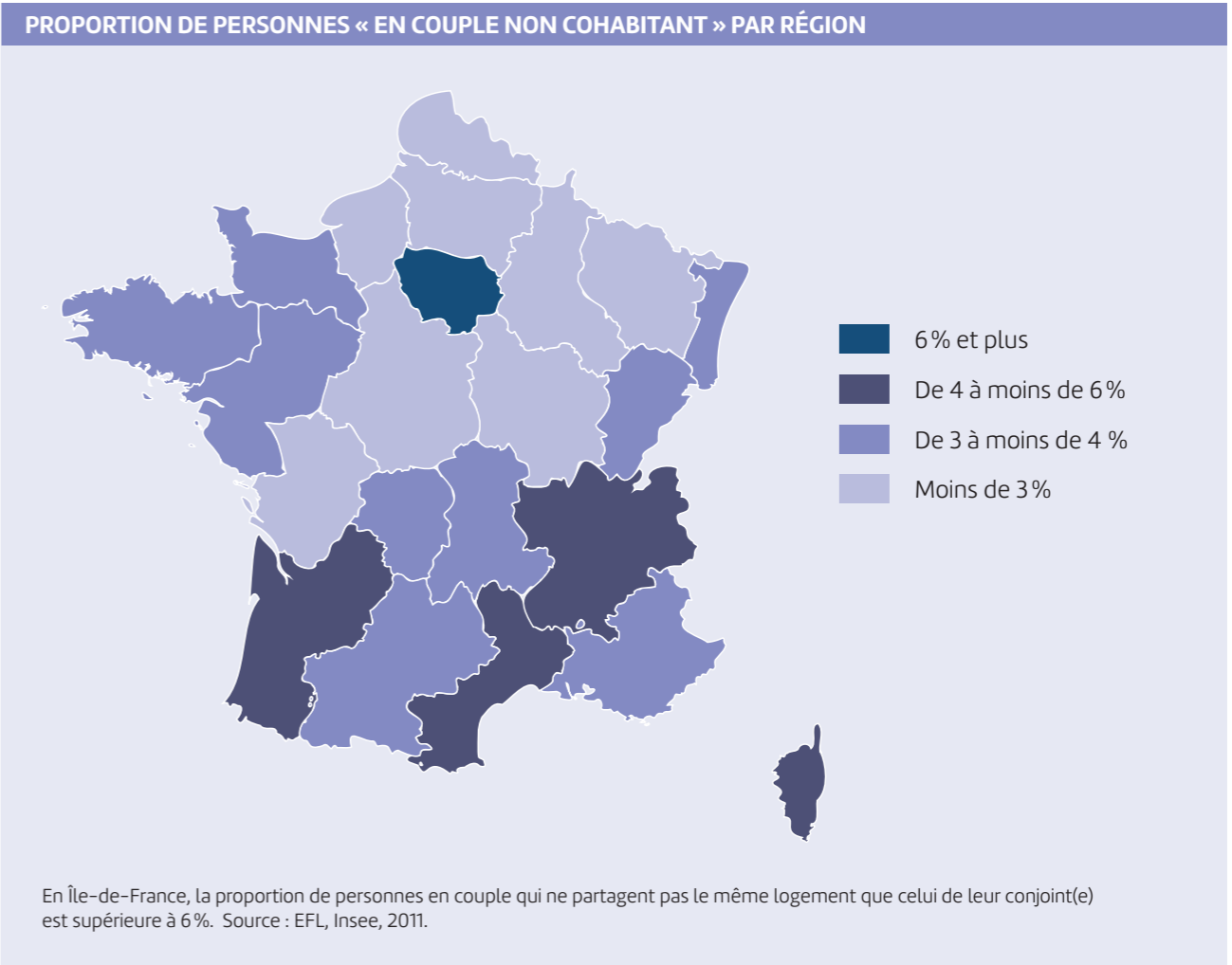
**Quels sont les profils des décohabitants ?**

Les décohabitants sont des jeunes en début de vie amoureuse, qui vivent une relation stable en gardant chacun leur logement, car encore en études. Ce sont aussi des adultes de tous âges qui, par exemple après un divorce ou une rupture, font le choix de vivre en couple sans cohabiter. Il peut s'agir aussi de couples

transnationaux ou séparés pour des raisons professionnelles. La décohabitation peut aussi exprimer le choix de préserver son indépendance.

**Peut-on faire une géographie de la décohabitation ?**

C'est dans les grandes villes qu'on trouve le plus de personnes décohabitantes, surtout en Île-de-France et à Paris. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène. La densité de la population, mais aussi une plus grande proportion de classes aisées : avoir chacun son propre logement a un prix ! ■



# Le quartier n'est pas qu'un lieu, c'est un état d'esprit

Connaissez-vous la « soft city » ? L'urbaniste écossais David Sim promeut une ville plus apaisée et vivante. L'objectif est de remettre l'humain au cœur de son quartier à travers des aménagements simples, rapides à mettre en œuvre et peu coûteux.



La résidence Villanova/Urbagreen à Romainville, résidence à l'esprit nature tournée vers les habitants : régisseur, salle de sport, chambre d'hôtes, espace de coworking, service d'autopartage, jardins potagers partagés...

Photo : Vincent Bourdon

L'approche de la « soft city » met l'accent sur le bien-être des habitants et la qualité de vie dans les villes. Popularisée par l'urbaniste David Sim dans son ouvrage « Soft City : Building Density for Everyday Life », elle s'appuie sur des principes tels que l'accès à un environnement urbain accessible à tous et agréable, tout en étant résilient face aux effets du changement climatique. « Les lieux et la vie urbaine sont souvent ressentis comme difficiles, et c'est souvent le cas. Pourtant, les villes peuvent être des lieux d'invitation, d'innovation, de créativité et de tolérance », affirme l'urbaniste. Comment ? « Il y a tant de choses simples qui ont fait leurs preuves, des solutions gratuites ou du moins assez bon marché à fabriquer, d'utilisation intuitive, qui ne nécessitent pas d'énergie ni de technologie. Tout cela aide d'une manière ou d'une autre à rendre plus humains les lieux où nous vivons. »

## AMÉNAGER À L'ÉCHELLE HUMAINE

À l'échelle du micro-quartier, c'est sur l'immeuble ou la résidence que vont se porter les efforts pour tendre vers un environnement plus doux. C'est le cas de la cour d'immeuble, qui

peut devenir un havre de paix. David Sim, lors d'une conférence à l'Université de la Ville de Demain en 2022, l'envisage « plus propre et plus verte. Les enfants peuvent jouer dehors. Sa végétalisation la rend plus fraîche en été et plus tiède en hiver, ce qui permet à ses usagers d'en jouir plus souvent et plus longtemps. Il s'agit également d'un endroit protégé du bruit ambiant de la ville. »

Ces aménagements relèvent souvent de la compétence du promoteur immobilier. En faisant le choix de cultiver des communs partagés entre les habitants et les riverains, on crée des conditions favorables au lien social. Les pieds d'immeuble peuvent ainsi être vivifiés en les rendant plus ouverts : « Personne ne veut vivre au rez-de-chaussée. Mais on peut aménager ces espaces pour les rendre partagés, avec une terrasse ou un jardin. Cela les rend plus attractifs, car les usagers ont le sentiment d'être comme à la maison, un peu chez soi, mais en même temps avec la possibilité d'entrer en interaction avec leurs riverains. » En implantant, par exemple, des commerces, cafés, crèches ou encore tiers-lieux associatifs,

espaces collectifs par excellence, ils peuvent être source de création culturelle et artistique, en proposant des expositions, des projections de films ou des concerts. Des lieux emblématiques de certains quartiers, comme La Cité Fertile à Pantin ou Verdragon à Bagnolet, illustrent l'ancrage territorial, créateur d'une vie locale plus douce et apaisée.

## PRIORITÉ AUX PIÉTONS

Lorsqu'il aborde le sujet des transports, David Sim se réfère évidemment à la « ville du quart d'heure », concept formulé et défendu par le professeur Carlos Moreno. En rappelant ses principes, l'urbaniste écossais détaille comment l'aménagement de la ville peut rendre les temps de déplacement plus doux. L'expérience des ZFE-m (zones à faibles émissions mobilité) dans plus d'une dizaine de métropoles françaises tend à réduire l'omniprésence de l'automobile en ville pour rendre l'espace aux autres formes de mobilité. « La continuité du trottoir et de la route redonne la pleine priorité aux piétons, qui n'ont plus besoin de s'arrêter pour traverser », illustre David Sim. « La distance de marche est parcourue plus rapidement,

ce qui constitue un gain de temps au quotidien ! Nos enfants peuvent se rendre seuls à l'école, à l'autre bout du quartier ou même au-delà, sans même avoir à traverser la route : c'est un moyen d'autonomisation pour eux, et une libération de temps pour leurs parents. C'est simple, rapide à mettre en œuvre, peu cher, et ça rend la ville plus douce en faisant gagner du temps à tous, des enfants aux plus âgés d'entre nous. »

Se libérer de la voiture individuelle requiert un maillage serré de bus, tramways ou métros pour se déplacer en ville. La « soft city », c'est aussi l'aménagement de zones résidentielles ou commerciales destinées à favoriser l'usage des transports en commun. Ces zones, développées autour d'un hub de transport (gare, station de tramway...) et d'un rayon généralement compris entre 400 et 800 mètres, sont adaptées à la marche. Ce principe est dénommé TOD (Transit-Oriented Development). On en retrouve les caractéristiques dans la plupart des villes nouvelles construites après 1945 en Europe, ou dans certaines villes périurbaines danoises et hollandaises, qui ont décidé dès leur origine d'accorder une place essentielle

→ au vélo et aux transports en commun. Et David Sim de citer l'exemple de Melbourne qui, « avec sa forme dite 'barcelonaise linéaire', se densifiant le long des voies de communication, montre qu'un système multi-fractal peut évoluer dans le temps, tout en assurant une échelle humaine et une diversité d'usages, et à un rythme approprié pour la communauté locale. »

**VÉGÉTALISER LES ESPACES POUR RENDRE LA VILLE PLUS AGRÉABLE**

La « soft city » vise donc à redistribuer l'espace en ville, au profit de ses habitants mais aussi de la nature. Car les espaces verts offrent des lieux agréables à fréquenter. Les parcs, jardins publics ou encore toits-terrasses contribuent à améliorer le cadre de vie des citadins en apportant calme et fraîcheur dans nos villes. Les forêts urbaines, popularisées par le botaniste japonais Akira Miyawaki, en cours de plantation à Paris

ou certains quartiers de Bordeaux, ont aussi pour objectif d'atténuer les effets délétères des canicules en ville. Ces endroits permettent également aux personnes qui n'ont pas accès à un jardin individuel de pouvoir bénéficier du contact avec la nature sans quitter leur quartier. David Sim confirme : « végétaliser les espaces permet de manière extrêmement simple de rendre la ville plus habitable. Brisbane (Australie) est une des villes les plus chaudes du monde, pourtant les aménageurs ont réussi à rendre les espaces de circulation plus frais grâce à des ombrières et des arbres. »

« En France, l'urbanisme s'écrit avec un U majuscule », sourit l'Écossais. « Il est traité comme une discipline technique et complexe, mais on peut aussi penser l'aménagement de manière plus simple, plus lente, plus petite, plus douce finalement. »

# Magazine ENVIES DE VILLE

- ENVIRONNEMENT
- HABITAT
- POPULATIONS
- INNOVATIONS
- GRANDS PROJETS
- ATTRACTIVITÉ
- PENSER LA VILLE



« Au rez-de-chaussée, les usagers ont le sentiment d'être comme à la maison, un peu chez soi, avec la possibilité d'interagir avec les riverains. »

David Sim, urbaniste

Une cour partagée de logements à Copenhague.

Photo : David Sim

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 NEWSLETTER ENVIES DE VILLE**

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

[enviesdeville.fr](http://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 : Anne Gindt.  
 Conception, réalisation : Cabinet ÉVIDENCE.  
 Impression : Melun-Impression S.A. – rue Jean-Baptiste Colbert, 77350 Le Mée-sur-Seine.  
 Parution : Juin 2023. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.

Ce magazine a été imprimé sur du papier recyclé.

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

Envies de ville est produit par Nexity.

