INSPIRATION



LE ZAN TERRE D'OPPORTUNITÉS

AMÉNAGEMENTS, USAGES, MÉTIERS

spirit

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UN HORIZON POUR SE TRANSFORMER

AUX ORIGINES DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

En France, économiser les sols a désormais un nom, celui d'un objectif public national, le zéro artificialisation nette (ZAN). Sujet à de nombreuses interprétations, souvent passionnées, l'enjeu de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas nouveau. Cette gestion raisonnée présidait déjà à l'action des grands opérateurs tels que l'Office national des eaux et forêts ou la DATAR des Trente glorieuses.

Tout est, cependant, une question d'ambition et de tempo, puisque si l'objectif existait déjà, c'est l'ambition qui était trop faible et le rythme qui était trop lent (l'artificialisation continuait de croître beaucoup plus vite que la démographie). Cela nous a été rappelé collectivement par la Convention citoyenne pour le climat, mise en place après les mouvements sociaux des « gilets jaunes », qui a porté la demande de législation sur cet objectif ZAN, traduite dans la loi Climat et résilience d'août 2021. Objectif entériné : ne pas consommer plus de sols que l'on en restaure à l'horizon 2050. Et réduire le rythme par deux d'ici à 2031.

Un chiffre qui demande, en vérité, des mutations considérables, car il vient sensiblement transformer l'équation économique de la construction et de l'aménagement. Alors, quel modèle économique, juridique, technique pour la sobriété foncière ? C'est le mérite de Jean-Baptiste Blanc, sénateur du Vaucluse, de s'être penché à plusieurs reprises, notamment en tant que rapporteur de textes législatifs, sur ces questions très concrètes et opérationnelles. Il y revient dans la page suivante de ce livre blanc.

Quant à nous, acteurs de la fabrique de la ville, nous avons décidé de ne pas nous éterniser sur le regret du monde d'hier, et de nous interroger plutôt sur les opportunités offertes par ce nouvel horizon dans le cadre de la première saison du cercle de réflexion InSpiration. Ce livre blanc synthétise les résultats de ces travaux.

« L'ACCEPTABILITÉ EST LA CLÉ POUR ATTEINDRE LE ZAN »

Rapporteur de plusieurs textes sur l'objectif zéro artificialisation nette, le sénateur de Vaucluse Jean-Baptiste Blanc partage son analyse et ses convictions sur le sujet.



Jean-Baptiste Blanc
Sénateur de Vaucluse

Pourquoi avez-vous porté une loi pour faciliter la mise en œuvre du ZAN ?
Lors de l'examen de cette disposition dans le projet de loi Climat et résilience en 2021, le Sénat s'est prononcé en faveur de l'objectif, mais contre la méthode prévue pour l'atteindre. L'État a en effet décidé d'intégrer l'objectif du ZAN dans les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Pour parer aux inégalités qu'une telle approche planificatrice provoquerait entre les territoires, nous avons imaginé la territorialisation de l'objectif dans une logique ascendante. Mais cela n'a pas fonctionné, car les décrets d'application du gouvernement ont alors pris des dispositions contraires à ce qui avait été voté. Et les préfets n'ont pas accompagné les élus locaux dans la territorialisation des objectifs contrairement à l'instruction qui leur avait été donnée par le gouvernement.

Quelles dispositions ont été prises pour faciliter la mise en œuvre du ZAN ?
Après la suspension du décret sur l'artificialisation par le gouvernement en 2022 en saisissant la FNAU, une commission transpartisane a été installée au Sénat. Elle a fait une proposition de loi, dont j'ai été le rapporteur, pour faciliter la mise en œuvre du ZAN. Adoptée par les sénateurs puis par les députés, la proposition de loi a fait l'objet d'un compromis en juillet 2023 lors d'une commission mixte paritaire. Résultat : 7 mois supplémentaires sont octroyés aux régions pour discuter avec les territoires, une nouvelle instance régionale de gouvernance va apporter de la souplesse dans la mise en application, un forfait national de 12 500 hectares pour les projets d'envergure nationale ou européenne est instauré, une « garantie rurale » d'un hectare au profit de toutes les communes est créée. Par ailleurs, les bâtiments agricoles vont sortir du décompte du ZAN pendant 20 ans, les dispositions des lois littoral et montagne seront mieux prises en compte, les élus auront un droit de préemption sur les friches et un nouveau régime de sursis à statuer est instauré. Désormais, nous devons veiller à ce que nos intentions soient bien respectées. J'ai proposé au président du Sénat d'exercer un contrôle sur les décrets d'application de la loi du 21 juillet 2023.

Comment les manières de faire la ville vont-elles changer avec la sobriété foncière ?
Le ZAN présuppose que l'on pourra répondre à tous les besoins de construction et de création d'emplois en recyclant l'existant. Cela reste à démontrer. Dans tous les cas, la sobriété foncière passera par une densité douce et concertée pour être acceptée. Quand nos concitoyens comprendront que le ZAN mettra fin au modèle pavillonnaire, cela risque de déclencher un nouveau mouvement de type « gilets jaunes », mais encore plus puissant. Sans compter que le Parlement européen a adopté à l'été 2023 un règlement sur la restauration de la nature. Ce dernier va s'appliquer rapidement et directement au droit français, donc s'ajouter au ZAN.

Ces mutations requièrent un nouveau modèle économique. Le(s)quel(s) ?
Le foncier va devenir encore plus rare et cher. Dans ces conditions, je propose d'étudier les possibilités de remplacer la dotation budgétaire par une ressource fiscale dynamique et adaptée pour les établissements publics fonciers, de permettre une adaptation locale des règles de répartition de la taxe spéciale d'équipement sur les taxes locales, de garantir l'effectivité des dispositifs fiscaux favorisant le recours aux EPF lors de l'acquisition de terrain. J'ai également saisi le conseil des prélèvements obligatoires pour trouver des gisements fiscaux qui seraient fléchés vers les élus locaux qui densifient, qui renaturent…

Comment percevez-vous la démarche de co-construction initiée par le cercle de réflexion InSpiration ?
Il est absolument indispensable de réunir rapidement les acteurs publics et privés pour écrire ensemble la nouvelle histoire de l'aménagement de nos territoires. Nous avons besoin des professionnels pour trouver les bons modèles économiques.

INSPIRER...
EXPÉRIMENTER...
INSPIRER...

Mercredi 7 décembre 2022, 15h, salle 253 du Palais des Congrès de Paris : la conférence « Ville durable : entre planification et gestion du quotidien » vient de se terminer. Pendant près d'une heure, le vice-président de la Région Île-de-France et maire de Mennecy (91) Jean-Philippe Dugoin-Clément, le député de la 12e circonscription des Yvelines et ancien maire de Poissy (78) Karl Olive, l'adjointe à la maire de Châtillon (92) Élodie Dorfiac et le président de Spirit Grands Projets André de Pompignan, ont partagé leurs visions et échangé leurs idées sur le sujet. Ma conviction en sort renforcée : acteurs publics et privés de l'aménagement urbain doivent œuvrer ensemble pour fabriquer la ville d'aujourd'hui, celle qui s'adapte au changement climatique, celle qui privilégie le recyclage à l'étalement urbain, celle qui permet aux nouveaux usages de s'exprimer…

Quelques semaines plus tard, nous décidons de créer un cercle de réflexion. Son nom, InSpiration, reflète sa raison d'être : apporter une contribution éclairée et concrète aux débats sur les grandes tendances urbaines en prenant de la hauteur. Éclairée, car il va réunir régulièrement élu(e)s et expert(e)s de l'aménagement urbain. Et concrète, car il permettra de co-construire des propositions de « solutions terreS à terreS ». Ces dernières doivent répondre à des problématiques actuelles, être expérimentables et reproductibles dans différents territoires. Officiellement lancée le 18 juillet, la première saison d'InSpiration a réuni 18 élus et experts, je tiens à les remercier chaleureusement, lors de trois ateliers pour étudier les opportunités engendrées par le zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce livre blanc présente le fruit de ces travaux, dont douze propositions de « solutions terreS à terreS ». Plusieurs d'entre elles, comme la SEM de projet, seront expérimentées sur le terrain dans les prochains mois par Spirit. Et tous les acteurs, publics comme privés, qui souhaitent contribuer à ces expérimentations ou en lancer de nouvelles seront les bienvenus. Les premiers retours d'expérience seront partagés dans une logique open source dès 2024.

Une année qui sera également celle de la saison 2 d'InSpiration, et au cours de laquelle élus et experts partageront leurs diagnostics sur des problématiques rencontrées quotidiennement et co-construiront de nouvelles propositions de « solutions terreS à terreS ». En prenant le temps et la hauteur nécessaires pour apporter notre pierre à l'édification de la ville d'aujourd'hui, avec bon sens et réalisme.

Félix Bertojo, co-président du groupe Spirit

SOMMAIRE

Préambule sur la genèse du ZAN p. 2

« L'acceptabilité est la clé pour atteindre le ZAN » p. 3
Interview de Jean-Baptiste Blanc

InSpirer... Expérimenter... InSpirer... p. 4
Éditorial de Félix Bertojo

Des élus et des experts pour défricher les opportunités du ZAN p. 6

Le casse-tête de la transformation des entrées de ville p. 10

Solutions terreS à terreS p. 13
5 propositions pour requalifier les entrées de ville

Pourquoi la ville intergénérationnelle est-elle devenue un mythe ? p. 16

Solutions terreS à terreS p. 18
4 propositions pour adapter nos villes aux seniors

Le ZAN, déclencheur de montées en compétences p. 20

Solutions terreS à terreS p.22
3 fiches métiers pour refaire la ville sur la ville

DES ÉLUS ET DES EXPERTS
POUR DÉFRICHER LES OPPORTUNITÉS DU ZAN

La saison 2023 du cercle de réflexion InSpiration a réuni trois élus, trois éclaireurs et douze experts. Une diversité de profils qui a permis de passer à la loupe un vaste sujet peu documenté jusqu'à maintenant : les opportunités engendrées par la sobriété foncière. Explications.


Jean-Philippe Dugoin Clement


Stéphanie Soares


Elodie Dorfiac


Étienne Lénack


Gregory Berkovicz


Christophe Giral


Jean-Baptiste Rey


Luc Monteil


Modeste Marques


Pauline Plewa


Philippe Pelletier


Pierre Darmet


Mustapha Jaa


Félix Bertojo


Jean-Marie Moreau


André de Pompignan


Rodolphe L'Hotelier


Mathias Bertojo

Copyright photos : Stéphanie Soares (©Amandine Vallée), Grégory Berkovicz (©GB2A), Jean-Baptiste Rey (©EpaMarne / Christophe Caudroy), Modeste Marques (©GB2A), Philippe Pelletier (©Sequens Alexis Goudeau), Pierre Darmet (©Pauline Marzanasco)

ZAN

Ces trois lettres, acronyme de zéro artificialisation nette, ont fait une entrée fracassante dans le monde de l'aménagement urbain en 2021 avec le vote de la loi Climat et résilience. Cette dernière prévoit de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre zéro artificialisation nette des sols en 2050. Depuis, ce méta-sujet a fait couler beaucoup d'encre et a même fait l'objet d'une nouvelle loi en juillet 2023 pour préciser ses modalités d'application (voir l'interview de Jean-Baptiste Blanc, rapporteur de la loi au Sénat, en page 3), en particulier pour les élus locaux.

Et le ZAN va continuer à alimenter les débats pendant encore plusieurs années. Prenant comme postulat que cette sobriété foncière s'appliquera, le cercle de réflexion InSpiration a pris de la hauteur en se concentrant pour sa première saison sur les opportunités qui vont en découler. Elles peuvent se diviser en trois grandes catégories.

UNE RÉVOLUTION POUR LES MÉTIERS, LES USAGES ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

Le ZAN n'étant pas seulement synonyme de limitation de l'étalement urbain, mais également de désartificialisation, les métiers existants dans la promotion et l'aménagement vont être bouleversés. C'est une opportunité : ceux existants seront transformés et de nouveaux apparaîtront autour de la data, de la (re)naturation et de la biodiversité, de la dépollution, du paysagisme, du recyclage urbain, de la programmation, etc. Deuxième opportunité, le ZAN va impliquer des villes plus denses, qui devront partager les espaces pour le logement, la logistique, le tertiaire, le stationnement, dans la rue, etc. Les territoires urbains devront également favoriser les nouveaux usages ou leur réinvention, en lien avec les évolutions de la société française.

Enfin, la sobriété foncière constitue une opportunité rare de rendre les villes plus belles par un triple biais : la renaturation des espaces, le recyclage des verrues urbaines comme les parkings, et l'introduction d'une nouvelle mixité, par exemple dans les entrées de ville… Le ZAN pose aussi la question de la forme des villes, qui deviendront peut-être plus verticales ou qui iront en sous-sol. Pour explorer ces différentes thématiques et apporter une contribution éclairée, le cercle de réflexion InSpiration a rassemblé tous les acteurs de la chaîne de valeur urbaine.

DES ÉLUS, DES ÉCLAIREURS ET DES EXPERTS AUTOUR DE LA TABLE

Les élus locaux étant en première ligne sur ces différents sujets, **Jean-Philippe Dugoin-Clément** (vice-président du conseil régional d'Île-de-France chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE, maire de Mennecy (91), président des conseils d'administration de Grand Paris Aménagement et de l'établissement public foncier d'Île-de-France, président délégué de la Fédération nationale des agences d'urbanisme, et auteur du livre L'habitat fait le citoyen*), **Stéphanie Soares** (conseillère ▶

** Éditions de l'aube, collection « Paroles d'acteurs », 2023*

Le ZAN étant synonyme de limitation de l'étalement urbain et de désartificialisation, les métiers dans la promotion et l'aménagement vont être bouleversés

municipale déléguée à la transition énergétique, au mécénat et aux subventions à Courbevoie (92)) et **Élodie Dorfiac** (adjointe à la maire de Châtillon (92) chargée de la transition écologique et des mobilités) ont apporté leur témoignage lors de cette saison du cercle de réflexion.

Pour éclairer les groupes de travail, **Mustapha Jaa** (directeur du développement de la foncière Etixia), **Philippe Pelletier** (président du directoire d'Habitat et Humanisme, président du Plan Bâtiment Durable, président du Conseil de développement de la Métropole du Grand Paris), et **Pierre Darmet** (directeur marketing et développement commercial des Jardins de Gally, vice-président du Conseil International Biodiversité et Immobilier [CIBI]) ont respectivement présenté leur vision sur la requalification des zones commerciales d'entrée de ville dans le cadre des nouveaux aménagements urbains, sur la ville intergénérationnelle dans le cadre des nouveaux usages, et sur la nature en ville dans le cadre des nouveaux métiers.

Pour couvrir toutes les dimensions de chaque thématique, **Jean-Baptiste Rey** (directeur général adjoint d'EpaMarne/EpaFrance), **Christophe Giral** (directeur immobilier de Real Estate Development by Euro Disney), **Étienne Lénack** (architecte urbaniste associé au sein du cabinet Lambert Lénack Architectes Urbanistes), **Grégory Berkovicz** (président de GB2A Avocats), **Modeste Marques** (associé de GB2A Avocats), **Luc Monteil** (président d'honneur du CIBI), **Pauline Plewa** (déléguée générale du CIBI), **Félix Bertojo** (co-président du groupe Spirit), **Mathias Bertojo** (co-président du groupe Spirit), **André de Pompignan** (président de Spirit Grands Projets), **Rodolphe L'Hotellier** (président de Spirit Hospitality) et **Jean-Marie Moreau** (directeur des partenariats publics du groupe Spirit) ont partagé leurs expertises respectives lors des échanges.

Tous, grands témoins, éclaireurs et experts, ont co-construit les douze propositions de solutions qui figurent dans ce livre blanc. ■

InSpiration en chiffres



Le nombre d'élus, éclaireurs et experts qui ont participé à la saison 1



Le nombre d'ateliers de travail organisés en 2023



Le nombre de propositions de solutions terreS à terreS formulées lors de cette saison 1

PLUS BELLES NOS VILLES

Nouveaux aménagements urbains
En favorisant le recyclage plutôt que l'étalement urbain, le ZAN constitue une formidable opportunité de transformer par le haut, au sens propre comme au sens figuré, nos entrées de ville.
À condition de trouver des solutions aux problématiques foncières, environnementales et financières que posent de telles opérations.

LE CASSE-TÊTE DE LA TRANSFORMATION DES ENTRÉES DE VILLE

Bien qu'identifiées depuis plusieurs années comme des zones à transformer, peu d'entrées de ville ont été métamorphosées en France depuis 2010. Les grands témoins et experts d'InSpiration ont débattu sur les causes de cet immobilisme. Morceaux choisis.



La requalification des entrées de ville a été le sujet du premier atelier d'InSpiration le 18 juillet (©Spirit)

« Halte à la France moche ». Près de 14 ans après la parution de l'enquête de Télérama sur les effets de l'étalement urbain avec cette formule choc en Une, le constat semble toujours d'actualité. À tel point que le gouvernement a lancé en septembre 2023 un programme de transformation des zones commerciales d'entrée de ville. Ces dernières sont plus de 1500 et couvrent aujourd'hui près de 500 millions de m^2, soit cinq fois la taille de Paris.

« Fondées sur un modèle du tout-voiture, leur impact sur l'esthétique de nos entrées de ville, ainsi que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols qu'elles génèrent, imposent de repenser en profondeur leur modèle », a argué Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, lors du lancement du programme gouvernemental. Mais pourquoi n'ont-elles pas été transformées massivement avant ? C'est la question à laquelle dix grands témoins et experts ont répondu le 18 juillet lors du premier atelier de la saison 2023 du cercle de réflexion In**S**piration.

LA PROBLÉMATIQUE DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Premier obstacle : le remembrement. *« La maîtrise foncière est la clé, et si l'opérateur privé ne possède pas des moyens de la force publique comme l'expropriation ou la préemption, il a l'avantage de pouvoir plus facilement dépasser l'évaluation initiale du bien et de surenchérir pour accélérer ou rendre possible le projet »*, observe le grand témoin Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président du conseil régional d'Île-de-France chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE.

Mais tous les acteurs privés ne sont pas logés à la même enseigne. Les foncières commerciales détenant de grands tènements ont un avantage, à l'image de la foncière de Kiabi « Etixia » à l'entrée de Clermont-Ferrand. *« Nous avons amorcé le projet mixte des jardins de La Pardieu en 2017 et avons rapidement acquis les fonciers clés en négociant avec les enseignes de l'association familiale Mulliez présentes sur la zone »*, témoigne Mustapha Jaa, directeur du développement d'Etixia. Une opération qui bénéficie aussi de la constance de l'approbation politique.

UNE GESTION COMPLEXE DU TEMPS POLITIQUE ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

« Certaines opérations peuvent être compromises à cause de changements de majorité ou d'approche des élus locaux sachant qu'il faut souvent dix ans au moins pour faire aboutir ce type de projet », constate Jean-Marie Moreau, directeur des partenariats publics du groupe Spirit. Pour éviter cet écueil, *« une requalification d'entrée de ville ne doit pas se faire au détriment du tissu résidentiel existant qui fournit des aménités, mais aussi des fonctions environnementales »*, soulignent les grandes témoins Stéphanie Soares, conseillère municipale déléguée à la transition énergétique, au mécénat et aux subventions à Courbevoie, et Élodie Dorfiac, adjointe à la maire de Châtillon chargée de la transition écologique et des mobilités.

« Les opérateurs privés ont l'avantage de pouvoir accélérer ou rendre possible les projets de requalification d'entrées de ville »

Jean-Philippe Dugoin-Clément

Justement, les requalifications d'entrées de ville constituent des opportunités de désartificialisation… qui soulèvent des questions de gestion et de maintenance des nouveaux espaces naturels. *« L'avenir de l'opération à moyen et long terme doit être pensé plus fortement dès la conception »*, décrypte Pauline Plewa, déléguée générale du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). *« Nous réfléchissons ainsi dans nos processus de labellisation à ce qu'il advient 3 ans après la livraison des projets. »* L'impératif de sobriété foncière amène également les acteurs de la fabrique de la ville à travailler sur la densification.

DU TRAVAIL D'ORFÈVRE POUR S'INSÉRER DANS L'EXISTANT

« La question de l'acceptabilité de la densification par les citoyens et, par leur truchement, les élus, est fondamentale pour réussir une requalification d'entrées de ville », rappelle Grégory Berkovicz, président de GB2A Avocats. *« Nous avons veillé à nous insérer au mieux dans le tissu existant pour l'opération des jardins de La Pardieu »*, abonde Mustapha Jaa. *« Pour ce faire, nous avons imaginé des bâtiments à taille humaine qui préservent les perspectives existantes, notamment sur le mont Crouel. Et nous avons échangé avec 55 habitants et acteurs économiques du quartier pour identifier les usages additionnels à apporter. »*

« Ces zones permettent, pour la plupart d'entre elles, de concentrer une offre de consommation diversifiée, que les habitants ne retrouvent pas forcément ailleurs dans la ville », précise Jean-Baptiste Rey, directeur général adjoint d'EpaMarne/EpaFrance. *« Leur requalification doit permettre d'améliorer l'attractivité du lieu, de compléter sa programmation, notamment avec du résidentiel, et de garantir une qualité d'usage. Trouver la bonne équation pour chacune d'entre elles est complexe. »* André de Pompignan, président de Spirit Grands Projets, conclut : *« Les opérations de requalification des entrées de ville améliorent la qualité de vie en mixant les usages à l'échelle de quartier et en recherchant la mutualisation d'infrastructures comme les parkings silos réversibles par exemple. »* Et les idées applicables immédiatement et réplicables pour (enfin) transformer nombre de ces zones ne manquent pas comme vous allez le constater en tournant la page.

+1500

Le nombre de zones commerciales en France qui couvrent près de 500 millions de mètres carrés

5 PROPOSITIONS POUR REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE



Le diagnostic foncier
Le sol n'est plus la surface aveugle qu'il a longtemps été pour l'urbanisme et l'aménagement. Les outils sont de plus en plus nombreux et parcellaires pour comprendre, qualifier, connaître les fonciers. Mais il n'existe, à ce jour, pas de standard permettant de « diagnostiquer » un sol sous tous ses paramètres d'aménagement, aussi bien écologiques que constructifs, réglementaires qu'hydrologiques, etc.

InSpiration propose, sur le modèle de standards de filière qui existent sur d'autres sujets comme le DPE pour l'énergie, d'élaborer un « Diagnostic sol ». Une telle pratique permettra enfin l'élaboration d'une cartographie synthétique prenant en compte aussi bien la desserte que les typologies des fonciers (espaces naturels et forestiers ; terrains travaillés par l'homme ; fonciers stériles...). L'outil doit permettre à ceux qui l'utiliseront de définir la marge de manœuvre et les besoins d'accompagnement des acteurs qui vont intervenir sur ces sites.

Vous travaillez pour un bureau d'étude ou une entité qui souhaite participer à l'expérimentation de cette proposition de solution ? Contactez-nous par courriel à inspiration@spirit.net

= Proposition expérimentée par Spirit



Un circuit de compensation foncière
Le modèle économique du ZAN est encore inachevé, et les acteurs publics, que ce soit le gouvernement ou les élus, échangent des propositions relatives au financement de cette sobriété foncière. Les grands témoins et experts d'InSpiration souscrivent à ce besoin impérieux de solvabiliser ce nouveau modèle. Concrètement, il faut donner une valeur à l'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser dans les opérations d'aménagement. Tant qu'une opération qui ne se conforme pas à la séquence ERC sera plus solvable qu'une opération qui le prend en compte, les incitations seront trop faibles à changer rapidement d'échelle. Cela permet également de ne pas faire reposer uniquement la solvabilisation de la sobriété foncière sur la densification ou l'augmentation de la surface de plancher lors d'une opération de recyclage. Les réflexions, qui existent actuellement (entre Saint-Dizier et le Grand Paris, entre Lourdes et les grandes villes d'Occitanie) de péréquation entre désartificialisation et opération d'aménagement, doivent être encouragées. Mais plus fondamentalement, il faut créer un véritable circuit financier pour la valorisation de la séquence ERC, avec des banques de compensation dont l'échelle pourrait être régionale ou plurirégionale.



La SEM de projet
Le modèle de l'aménagement est en train de s'hybrider très rapidement. Les opérations ne ressemblent pas toutes au modèle parfait d'une grande zone d'aménagement concertée dont le financement des équipements publics est trouvé dans les cessions de charges foncières d'une opération qui se déroule dans le temps, parfois à tiroirs. La collectivité publique n'est parfois pas à la manœuvre totalement. Il est pourtant important qu'elle récupère une partie de la valeur de sa participation lorsqu'elle n'utilise pas de procédure réglementaire standardisée ou lorsqu'elle n'a pas d'aménageur public en charge. Cette captation de la valeur ne peut reposer sur la seule taxe d'aménagement, par exemple.

Au contraire, la création d'une SEM de projet dédiée à une opération permettrait non seulement d'instituer un partage de valeur spécifique à l'opération, mais également de financer des équipements qui n'auraient pas été aussi loin sans cette montée à bord de la collectivité.

Vous travaillez pour une collectivité ou une entité qui souhaite participer à l'expérimentation de cette proposition de solution ? Contactez-nous par courriel à inspiration@spirit.net



L'interdiction à la location des passoires thermiques professionnelles
Si le calendrier serré de l'interdiction à la location des passoires thermiques résidentielles et les difficultés, notamment financières, rencontrées par les propriétaires pour les rénover afin de pouvoir les remettre sur le marché locatif semblent de plus en plus rendre l'application de la mesure impossible, cette dernière pourrait être transposée plus facilement dans le tertiaire, en particulier pour les entrepôts et les locaux d'activités complètement obsolètes d'un point de vue énergétique.
Une telle mesure permettrait d'accélérer le recyclage de ces bâtiments et de favoriser la sobriété foncière.



La conciergerie de services urbains
Le devenir du collectif est un serpent de mer de l'aménagement urbain : que deviennent, une fois leur livraison passée, les espaces collectifs de copropriété, les bâtis communs, les « services » que l'on fait reposer sur l'engagement des habitants ou des preneurs à bail… Les retours d'expérience sont souvent en demi-teinte, voire complètement négatifs. Cette gestion du collectif, et notamment des services sur le périmètre d'un quartier livré, cherche son modèle depuis quelques années. Il existe des exemples inspirants, comme celui de l'opération « Le Central » de l'EPA Paris-Saclay. Ici, pour certains services gratuits ou payants comme le réseau de chaleur ou l'entretien des espaces verts, il a été établi un contrat de fourniture de services par un consortium d'acteurs privés présents sur l'opération, dans le cadre d'une convention avec l'EPA. Cela induit et garantit une implication à moyen/long terme de l'opérateur privé sur le territoire, et un suivi également à long terme par l'aménageur.

InSpiration propose de structurer un modèle d'activité, qui peut être indépendant ou faire partie, en tant que filiale, des groupes immobiliers (promoteurs ou foncières), de conciergerie de services urbains. La conciergerie se spécialiserait dans l'établissement de contrats de gestion et contrats de maintenance sur une série bien définie de services urbains : entretien des espaces verts et équipements sportifs ; entretien des locaux à vélos, livraisons, etc. ; fourniture d'énergie locale ; agriculture urbaine, etc.

= Proposition expérimentée par Spirit

UNE VILLE «NEW US'AGE»

Nouveaux usages
La fin de l'étalement urbain sera synonyme de développement de nouveaux usages dans nos villes et d'inéluctable adaptation de leurs espaces aux évolutions sociologiques. Parmi ces dernières, le vieillissement de la population française constituera un des principaux défis à relever.

POURQUOI LA VILLE INTERGÉNÉRATIONNELLE EST-ELLE DEVENUE UN MYTHE ?

Alors que le vieillissement de la population française s'accélère, les villes semblent de moins en moins adaptées pour répondre aux besoins des seniors en matière de logements, de services et de lien social. Les grands témoins et experts d'InSpiration se sont penchés sur le sujet.

Quelle sera la place des seniors dans les villes françaises d'ici 5 à 10 ans ? La question se pose avec de plus en plus d'insistance. Et pour cause : le nombre des Français, au féminin et au masculin, âgés de 75 à 84 ans, va passer de 4,1 millions à 6,1 millions entre 2020 et 2030 selon le Haut-Commissariat au Plan. Dans la décennie suivante, c'est la population des plus de 85 ans qui va connaître une véritable explosion, avec un taux de croissance supérieur à 50 %.

Philippe Pelletier, président du directoire d'Habitat et Humanisme, constate : *« Répondre aux besoins de deux millions de personnes très âgées par le biais de résidences collectives, qu'elles soient dépendantes ou non, est réalisable, alors que l'on peut douter que cela soit possible pour six millions. Dans ces conditions, une approche pluridisciplinaire doit également être explorée, alliant santé et logement, pour maintenir les seniors à domicile et faire en sorte qu'ils reçoivent les soins dont ils ont besoin chez eux. » « De plus en plus nombreux, les seniors sont d'ores et déjà confrontés à un déficit d'hébergements adaptés à leurs besoins »*, abonde Rodolphe L'Hotellier, président de Spirit Hospitality. *« Aujourd'hui, il y a seulement 102 000 logements en résidences services seniors et 600 000 lits en EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) en France, pour une population des seniors de plus de 75 ans de près de 7 millions de personnes, en constante augmentation. Si l'ensemble de cette population n'a pas vocation à habiter en résidence seniors, le déficit est alarmant… »* Reste donc à faire évoluer le bâti pour que nos villes (re)deviennent accueillantes pour tous les seniors.

DE L'IMPORTANCE DE LA MUTABILITÉ DES BÂTIMENTS

Avec la trajectoire du zéro artificialisation nette qui va progressivement s'imposer, 80 % de la ville de 2050 est déjà là selon les urbanistes. Conséquence, le recyclage urbain va devenir la norme. Une formidable opportunité pour faire évoluer l'existant afin qu'il puisse répondre aux besoins des seniors… au bon moment. *« L'évolutivité du bâti est une des clés pour répondre aux problématiques immobilières posées par le vieillissement de la population »*, observe Étienne Lénack, architecte urbaniste associé au sein du cabinet Lambert Lénack Architectes Urbanistes. *« Mais il est encore rare aujourd'hui d'avoir des commandes avec un programme ouvert. »* Grégory Berkovicz, président de GB2A Avocats, complète : *« Cette mutabilité doit être une marge de manœuvre laissée au maître d'œuvre, mais elle doit aussi être permise ou facilitée par la réglementation, et la fiscalité. Cette dernière y fait obstacle aujourd'hui en établissant des recettes publiques sur des typologies strictes d'actifs et donc en créant des pertes si on les transforme. »*



L'atelier du 12 septembre d'InSpiration a porté sur la ville intergénérationnelle avec un focus sur les seniors (©Spirit)

« L'évolutivité du bâti est une des clés pour répondre aux problématiques immobilières posées par le vieillissement de la population »
Étienne Lénack

Quelques concepts ont toutefois été développés malgré ces contraintes. *«Dans le programme Le Majestic au sein du quartier des Studios à Chessy, certains logements sont labellisés Evoluvie»*, cite en exemple Christophe Giral, directeur immobilier de Real Estate Development by Euro Disney qui développe le territoire de Val d'Europe. *«Ces appartements s'adaptent en fonction des étapes de la vie et des besoins des habitants. Un logement de 4 pièces peut par exemple se scinder en un 3 pièces et un studio.»* La grande témoin Élodie Dorfiac, adjointe à la maire de Châtillon chargée de la transition écologique et des mobilités, ajoute une nuance: *«Si nous réfléchissons seulement à l'habitat et au logement, nous ne conservons pas la hauteur nécessaire pour faire la ville et donc gérer du vivre-ensemble. Il est indispensable de penser aussi équipements publics, espaces verts etc.»* En effet, rendre les aires urbaines plus accueillantes pour tous les seniors signifie également créer des villes intergénérationnelles. Ou plus exactement réinventer la ville.

PAS DE VILLE INTERGÉNÉRATIONNELLE SANS GESTIONNAIRES

«À une certaine échelle, la ville est déjà intergénérationnelle», explique Grégory Berkovicz. *«La question est celle de l'échelle, donc du voisinage, et donc des conflits d'usages. Ces derniers évoluent sans cesse et nécessitent une adaptation permanente de la ville.»* Habitat et Humanisme a une solide expérience en la matière. *«Dans le 15e arrondissement de Paris, nous nous sommes engagés avec la Congrégation des Dominicaines de la Présentation, propriétaire historique du site, dans un projet de résidence intergénérationnelle, hôtel solidaire et espace de coworking, de 49 logements à destination des familles, des jeunes et des seniors, tous à faibles ressources: la Maison Saint-Charles»*, raconte Philippe Pelletier. *«Habitat et Humanisme Île-de-France en assure la gestion, ainsi que la définition et la mise en œuvre du projet social visant à favoriser le vivre-ensemble.»*

Jean-Baptiste Rey, directeur général adjoint d'EpaMarne/EpaFrance, réagit: *«Le gestionnaire est primordial dans un projet intergénérationnel. Sans lui, la dégradation du bâti et les divergences d'usages sont inévitables. Il est important de garantir l'animation des résidences et d'entretenir le lien social, l'esprit du «vivre-ensemble», qui peut s'organiser autour de l'entraide ou du serviciel»* . Et Luc Monteil, président d'honneur du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), conclut: *«Il reste à appliquer ces recettes à l'échelle du quartier pour (re) créer du lien social et pleinement donner corps à la ville intergénérationnelle.»* Une échelle où la renaturation a un rôle clé à jouer comme vous pouvez le découvrir dans les pages suivantes avec les propositions de solutions terreS à terreS issues de cet atelier. ■

4 PROPOSITIONS
POUR ADAPTER NOS VILLES À TOUS LES ÂGES



Le droit au brut
Accepter l'inachèvement d'un bâti permet avant tout d'éviter un gaspillage écologique: les équipements, lorsqu'ils sont de piètre qualité à la livraison, sont immédiatement changés par les acquéreurs et jetés. Plus globalement, il est courant que les premières entrées dans les logements soient l'occasion de travaux immédiats, qui passent par la modification et l'adaptation de ce qui a été livré. Les bénéfices sont donc nombreux à laisser les preneurs réaliser le dernier kilomètre du programme. Cela permet notamment d'adapter les coques aux différentes générations qui vont y vivre. Il pourrait y avoir une incitation financière ou réglementaire à la livraison d'une petite proportion de volumes bruts ou inachevés. Ce droit au brut pourrait également s'appliquer aux parties communes pour faciliter l'installation future de dispositifs comme les panneaux photovoltaïques par exemple.

Vous travaillez pour une agence d'architecture ou une entité qui souhaite participer à l'expérimentation de cette proposition de solution ? Contactez-nous par courriel à inspiration@spirit.net



La floraison du lien social
L'occupation et l'usage des espaces publics eux-mêmes reposent sur leur niveau d'aménité. Plus les aménités d'un espace public sont grandes et ouvertes à tout public, plus le lien social est fort et récurrent. Encourager la présence de programmes de renaturation, d'agriculture urbaine et de végétalisation à proximité des résidences gérées (étudiantes ou seniors) permet d'offrir une possibilité à la culture de ce lien social.

= Proposition expérimentée par Spirit



L'étâges
Les collectivités locales ont changé d'approche sur la mixité sociale dans les bâtiments, passant d'une logique de la cage d'escalier à une logique du palier avec un mix de logements sociaux, de logements locatifs et de logements occupés par des propriétaires. Si cette capacité à faire de la diversité à l'échelle micro est poursuivie en matière sociale, elle n'est pas encore installée dans les esprits quand il s'agit d'intergénérationnel. Or, les besoins ne sont pas les mêmes et les typologies de logement nécessaires non plus, selon les générations. InSpiration propose que des programmes d'aménagement soient conçus, avec un fort volontarisme du côté de la collectivité et de l'aménageur sur ce point, en intégrant une demande de mixité de typologies de logement au palier, conçue pour accueillir plusieurs générations.

Vous travaillez pour un exploitant, un aménageur ou une entité qui souhaite participer à l'expérimentation de cette proposition de solution ? Contactez-nous par courriel à inspiration@spirit.net



La réversibilité des destinations
La réglementation de la construction rend très difficile le changement d'affectation d'un bâti ou d'une coque. Cela offre des garanties à la planification urbaine posée par les documents d'urbanisme et, à travers eux, par le pouvoir politique. Toutefois, il n'y a pas de place pour qu'une surface de plancher soit à mi-chemin entre le bureau et le logement ou entre le commerce et le bureau. Et la puissance publique n'a parfois aucune incitation à favoriser un changement de destination, et même souvent consentirait à un important sacrifice financier si elle le faisait. InSpiration propose de travailler à une hybridation des nomenclatures pour permettre à des réalités plus évolutives et plus sur-mesure de voir le jour, en créant 3 ou 4 nouvelles catégories au régime réglementaire et fiscal, autorisant leur changement d'usage pour fluidifier la reconstruction de la ville sur elle-même.

ZÉRO ARTIFICIALISATION = 1000 VOCATIONS

Nouveaux métiers
En bouleversant les pratiques du monde de l'aménagement urbain, le zéro artificialisation nette va nécessiter de nouvelles compétences et de nouvelles organisations du travail pour les acteurs publics et privés du secteur.
Un big-bang dont les grandes lignes se dessinent d'ores et déjà.

LE ZAN, DÉCLENCHEUR DE MONTÉES EN COMPÉTENCES

La trajectoire de sobriété foncière va entraîner le développement du recyclage urbain, la multiplication des projets de renaturation… Et donc bouleverser la nomenclature des métiers existants. Les grands témoins et experts d'InSpiration se sont livrés à un exercice de prospective en s'appuyant sur les évolutions déjà en cours.

Votre métier existera-t-il encore dans dix ans ? Cette question, chacun se la pose de plus en plus fréquemment. En 2017, une étude publiée par Dell et l'Institut pour le futur avait fait grand bruit avec un chiffre marquant : 85 % des emplois de 2030 n'existaient pas encore. En cause : le développement de l'intelligence artificielle, de la réalité virtuelle, de la robotique… Le secteur de la fabrique de la ville n'échappe pas à la tendance avec l'impact à venir de la trajectoire zéro artificialisation nette sur l'aménagement des territoires et ses conséquences comme la réalisation de projets de renaturation sur les fonciers à désartificialiser.

En matière de nature en ville, les missions consistent aujourd'hui à évaluer, diagnostiquer, concevoir, mettre en œuvre, mesurer, entretenir, améliorer et animer. Les métiers associés sont pépiniéristes, écologues, hydrologues, pédologues, paysagistes concepteurs (les architectes du paysage), constructeurs, entreprises du paysage (les jardiniers-paysagistes), property et facility managers, collectivités en régie, associations de protection de la nature… *« Demain, certaines de ces professions prendront de plus en plus d'importance avec l'entrée dans l'ère de la maintenance pour faire durer plutôt que consommer de nouvelles ressources »*, prédit Pierre Darmet, directeur marketing et développement commercial des Jardins de Gally ainsi que vice-président du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). *« Cette bascule s'accompagnera d'une montée en puissance de la médiation pour transmettre et partager les bonnes*



« Certains agents qui interviennent dans la rue font désormais de la médiation culturelle sur la nature en ville auprès des citadins »
Élodie Dorfiac



Les opportunités métiers qui seront engendrées par le ZAN ont fait l'objet du troisième atelier d'InSpiration le 17 octobre (©Spirit)

pratiques, autrement dit faire vivre des expériences de nature, indispensables à la protection active de l'environnement.» Un nouveau paradigme d'ores et déjà dans les radars des collectivités locales.

LA MUE DES AGENTS TERRITORIAUX…

«Certains agents qui interviennent dans la rue font désormais de la médiation culturelle sur la nature en ville auprès des citadins», indique la grande témoin Élodie Dorfiac, adjointe à la maire de Châtillon chargée de la transition écologique et des mobilités. La médiation passe aussi par la mise en place de partenariats avec des organismes comme la Ligue pour la protection des oiseaux et des actions de sensibilisations dans les écoles à l'image du projet « Petit Jardinier » à Courbevoie.

Conseillère municipale déléguée à la transition énergétique, au mécénat et aux subventions à Courbevoie, la grande témoin Stéphanie Soares ajoute : *«Il y a un décalage entre les attentes des citoyens et les capacités des collectivités locales. Les services des espaces verts sont à flux tendus, car il y a des difficultés importantes de recrutement sur ces métiers difficiles. Et il faut former les agents pour adapter de nouvelles pratiques, notamment pour désimperméabiliser.»* Malgré tout, les collectivités locales semblent plutôt pionnières en la matière.

… ET CELLE DES ACTEURS PRIVÉS

«Les collectivités locales sont mieux armées que les autres organisations et la commande publique intègre déjà ces enjeux de renaturation et de biodiversité», observe Modeste Marques, associé de GB2A Avocats. *«La responsabilité porte aujourd'hui davantage sur le privé, surtout vis-à-vis des petites communes. Ce dernier peut avoir un rôle transformateur très important.»* À condition de s'être mis en ordre de marche.

«La promotion immobilière a dû s'adapter ces dernières années aux contraintes sur la partie carbone, impliquant une grande transformation de la chaîne de production», rappelle André de Pompignan, président de Spirit Grands Projets. *«Le secteur s'adapte aujourd'hui progressivement à la nouvelle donne sur la renaturation et la biodiversité.»* Un virage dans lequel le groupe Spirit est engagé depuis plusieurs années, une grande partie de ses parcs d'activités appliquant d'ores et déjà les labels BiodiverCity du Conseil International Biodiversité et Immobilier. *«Un pilotage global sera toujours nécessaire pour traiter efficacement la nature en ville et ses trois dimensions fondamentales : protéger la biodiversité, développer les solutions fondées sur la nature notamment pour l'adaptation au changement climatique et développer la valeur sociale et sociétale»*, complète Pierre Darmet. En parallèle, des métiers s'hybrideront et prendront une place plus importante dans la chaîne de production. Les grands témoins et experts du cercle de réflexion InSpiration en ont identifié plusieurs dans les pages qui suivent.

3 FICHES MÉTIERS
POUR REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE



Le thermicien des villes
À l'instar du diagnostiqueur foncier, un thermicien urbain doit pouvoir s'appuyer sur le croisement de couches de données publiques, nationales ou locales existantes, mais également sur des relevés qu'il réalise. Son rôle est d'alimenter les projets en éclairant les scénarios de température en fonction des options de programmation, d'architecture et de construction du projet. Il prodigue également des conseils pour optimiser les usages finaux et ainsi éviter les impacts haussiers sur les températures en phase d'exploitation.



Les médiateurs naturels
Une immense partie de la valeur ajoutée et du rôle social des métiers en lien avec le vivant (jardiniers, gardiens de parc, apiculteurs, élagueurs) est invisibilisée : il s'agit de leur capacité de veille sur les écosystèmes, et de transmission, auprès des autorités, mais surtout informellement auprès des habitants. Cette pratique de transmission n'est pas rémunérée, elle n'est même pas encouragée le plus souvent. Or, une telle pédagogie et une telle médiation sont la clé de la réussite de la renaturation des villes, et plus globalement de la compréhension de leur écosystème, de ses acteurs, de ses flux, de ses faiblesses, par les habitants des villes.

Pour les grands témoins et experts d'InSpiration, il est donc nécessaire de renommer « médiateurs culturels » une partie de ces métiers, d'embaucher également des profils aptes et dédiés à cette fonction. Cela passe par une revalorisation de leurs conditions financières et matérielles de travail, et donc souvent par une internalisation, après des décennies d'externalisation.



Le diagnostiqueur foncier
La proposition de créer un diagnostic foncier (voir page 13), forme de radar multicritères des types de sols et de leurs potentialités d'aménagement, exige… que des professionnels soient capables et formés pour l'établir avec rectitude. Se fondant sur les croisements de données publiques, mais également sur des tests in situ (carottes), il est plus légitime s'il est externe aux organisations, profession indépendante et reconnue, pour assurer le caractère certifiant du diagnostic qu'il rend, à l'instar de ce qui est fait sur les diagnostics existants du point de vue du bâti ou des installations.

= Proposition expérimentée par Spirit

Élus, aménageurs, développeurs, urbanistes, architectes, avocats, notaires, conseils immobiliers… Le cercle de réflexion InSpiration réunit tous les acteurs publics et privés de la fabrique de la ville pour apporter une contribution éclairée et concrète aux débats sur les grandes tendances urbaines.

Si vous souhaitez participer à ce cercle de réflexion et/ou expérimenter des propositions de solutions qui en sont issues, contactez-nous à

inspiration@spirit.net !

Pour découvrir la version enrichie de ce livre blanc, scannez ce QR Code

spirit

Conception rédaction : ÉVIDENCE - Conception graphique : Mr Byron. Illustration de couverture réalisée par l'intelligence artificielle. Imprimé sur papier certifié FSC.