Communiqué de presse
Paris, le 17 juin 2022

RETOUR SUR LA PREMIÈRE ÉDITION DU SOMMET DES PRODUCT COUNCILS ORGANISÉ PAR ULI FRANCE





Les Product Councils ULI France jouent un rôle clé dans la mission de ULI : façonner l'avenir de l'environnement urbain et immobilier dans le but de transformer les communautés du monde entier. Grâce à l'échange d'informations et au partage des meilleures pratiques, ils offrent aux leaders de l'industrie une occasion unique de faire avancer cette mission axée sur des spécialités industrielles spécifiques. Organisés dans un cadre confidentiel et amical, les groupes de réflexion permettent aux membres de partager des idées, des opinions et des informations qu'ils ne pourraient sûrement pas échanger ailleurs.

Pour cet événement, qui s'est tenu le 2 juin dernier, chez Comet Meetings, trois Product Councils – Urban Regeneration, Office Mixed-Use et Living – ont ainsi partagé leurs réflexions sur leur thématique annuelle. Une seconde édition se tiendra l'année prochaine qui permettra de réunir les trois Product Councils restants : Hospitality & Leisure, Technology & Real Estate et Retail & Logistics.

PRODUCT COUNCIL – URBAN REGENERATION

Ce Council, supervisé par Philippe Chiambaretta - PCA Stream et Stephan de Faÿ - Grand Paris Aménagement, membres du Steering Committee, entourés des deux Co - Chairs Béatrice Dessaints - QUARTUS et Carine Robert - Icade, et les Young Leaders, Fanny Laurence - NHOOD France, Paula Szejnfeld-Sirkis - Woodeum ainsi qu'Etienne Riot - PCA Stream, organise des réflexions autour de toutes les thématiques liées à la régénération urbaine. Avec la participation de Dan Ringelstein - Arup et Co-Chair du Council ULI Europe Urban Regeneration.

Thème annuel : « Reconstruire la ville sur elle-même par la polycentralité »

Au travers du prisme de la gouvernance et en s'appuyant sur trois exemples différents, le PC Urban Régénération tente de décrypter cette polycentralité qui s'installe de plus en plus au cœur des villes :

• **Marseille** observe une participation forte de l'État versus des initiatives très locales et participatives. Une politique hors sol décorrélée des mobilités urbaines, une particularité propre à cette métropole. Et un développement organique certain ;
• **Nantes** qui met en place un pilotage métropolitain puissant avec des acteurs publics forts, une régulation de la destination économique et des utilisateurs, avec des filières clairement identifiées et spatialisées ». C'est donc une ville dynamique qui a les moyens et maitrise la totalité de son développement économique.
• **Vitry sur Seine - Les Ardoines** où l'intervention publique est multiple, avec une couche d'acteurs très importantes et par conséquent une gouvernance plutôt fragmentée. Ces acteurs locaux ont toujours défendu l'économie productive, en créant notamment le label Territoire d'Industrie. Ici, la polycentralité est dans un contexte concurrentiel.

On observe donc que le campus tertiaire, partant d'une mono fonctionnalité, a évolué vers une véritable mixité qui se pose aussi bien d'un point de vue urbanistique et architectural. Les logiques habituelles de mobilité et de desserte de transport associé au développement économique y sont moins associés. Cette réflexion se concentrera l'année prochaine sur l'idée du « déjà là », de « travailler le vide plutôt que le plein », et de l'urbanisme bioclimatique. Penser que l'espace collectif génère plus de mixité programmatique et de nouvelles destinations en soi. D'un point de vue Europe, Dan Ringeslstein a notamment pu souligner, entre autre, une polycentralité augmentée à Londres depuis la covid.

PRODUCT COUNCIL – OFFICE, MIXED-USE

Ce Council, supervisé par **Marc Lhermitte** - EY et **Marc Michel** - ReGreen, membres du Steering Committee ULI France et Co-Chair pour ce dernier, entourés de **William Yon** - Gensler, ainsi que **Paola Urizar**, STUDIOS Architecture et **Maëva Bregere**, Axa IM membre Young Leaders ULI France, partage des idées sur le bureau au sens large. Est intervenu **Gabriel UZGEN**, membre du Product Council ULI Europe Office Mixed Use et chair ULI Belgium.

Thème annuel : « Partant de la vision de notre future façon de travailler et de vivre, comment le bureau va-t-il évoluer, transformer la ville et quels sont les impacts sur les autres usages ? »

Partant des problématiques actuelles – situation sanitaire, développement du télétravail – le PC Office, Mixed-Use partage ses principales orientations :
• La **généralisation du télétravail** est un vrai sujet de culture d'entreprise, savoir si le régime se stabilisera dans une norme, car il apporte un **nouvel équilibre** de travail évident entre le bureau et la maison ;
• Sur l'ensemble des projets portés, on remarque que deux tiers sont des projets de transformation de surface en flex office. L'orientation est donc assez claire : partager de l'espace, créer des ensembles flexibles, offrir de la «flexi-sécurité». L'enjeu est donc de **renforcer l'attractivité** pour l'entreprise et les salariés ;
• Le **bureau devient un lieu de rencontre** : on ne gère plus des stocks mais des flux. Le bureau devient ainsi une place de village où l'on vient pour un événement ;
• **Les nouveaux modes de travail ont besoin de nouveaux aménagements** : l'hybridation devient le maître mot. Il y a une inversion du mix Workspace / Salle de réunion : aujourd'hui on observe 75%-25 %, demain ce sera 25%-75% ;
• Enfin, il y a une **grande divergence entre les territoires** : 34% des nouveaux projets se situent en Ile de France, mais à l'échelle macro on observe que 60% des projets se situent dans les grandes métropoles. Il y a donc un renforcement territorial évident, plutôt qu'une concentration.

PRODUCT COUNCIL – LIVING

Ce Council, supervisé par Amal del Monaco - PATRIZIA AG et membre du Steering Committee ULI France, accompagnée de Claire Flurin - Keys AM et Charles Haezebrouck - eRE, avec Jose Antonio de Pedro – Commuty, se réunit pour débattre autour des thématiques liées au logement. Avec la participation de Nicolas Bearelle - Revive et Co-Chair du Product Council ULI Europe Residential et Pavlos Gennimatas - Hines et Co-chair PC Living Concepts ULI Europe.

Thème annuel : « Comment faire émerger de nouvelles formes d'habitat répondant aux besoins actuels ? »

Cette question est marquée par un objectif ambitieux : comprendre le manque d'alignement et d'équilibre qui existe entre l'offre, la demande et l'abordabilité. Le marché immobilier, notamment la partie résidentielle, s'observe comme une multi couches, il y a les bâtiments construits, les stocks existants, la demande réelle de la société, les transactions réelles et ce qui est publié.

Les besoins d'aujourd'hui sont multiples : la cohabitation, l'habitat intergénérationnel, la bi résidence… Ces usages connaissent une évolution rapide en termes de flexibilité, de mobilité, là où le logement résidentiel en tant qu'immobilier est plus résilient.

Depuis 2 ans l'offre a augmenté essentiellement sur l'habitat individuel, mais loin des niveaux pré covid. Cela s'explique par une véritable situation de blocage dans l'acte de construire par les collectivités qui freinent l'obtention des permis de construire, ainsi que la problématique d'artificialisation des sols. Les acteurs de l'immobilier ont donc repensé le produit logement pour développer de nouvelles offres, par exemple un loft configurable à la demande, réversible. Cette approche permet une désirabilité autour d'un projet qui est alors plus facilement accepter par les collectivités.

Deuxième axe, la transformation de bureaux en logements. Le changement des modes de vie et des usages pose la question de l'adaptabilité du parc (aujourd'hui on dénombre environ 4 millions de m2 vacants en Ile de France).

Enfin prendre en compte la population et ses flux. Paris observe une perte de sa population tandis que Dijon la voit croitre. En poussant la réflexion plus loin, il faut prendre en compte plus spécifiquement les ménages qui génère le type de produits à créer. Ainsi que l'abordabilité, essentielle, qui peut être traité d'un point de vue économique et mais aussi le financement bancaire.

Pour rejoindre les Product Councils

À propos d'Urban Land Institute
L'Urban Land Institute (ULI) est une organisation à but non lucratif pour la formation et la recherche, entièrement financée par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de notre environnement urbain et immobilier dans le but de transformer les communautés du monde entier. Fondée en 1936, l'organisation compte aujourd'hui plus de 47 000 membres provenant de tous les métiers de la gestion et de l'aménagement du territoire. ULI compte environ 4 800 membres en Europe, dont plus de 625 membres ULI France, répartis entre 14 réseaux de conseils nationaux.
Pour plus d'informations, rendez-vous sur europe.uli.org, suivez-nous sur Twitter ou notre page LinkedIn.

Contact media : Agence Première
Julia Perréard - 07 60 60 16 69
julia.perreard@agencepremiere.com

Contact ULI France
Mélanie Charpentier - 06 88 07 07 11
melanie.charpentier@uli.org