Communiqué de presse
Paris, le 27 septembre 2022

ULI France : 3 refléxions sur la fabrique de la ville



Façonner l'avenir de l'environnement urbain et immobilier dans le but de transformer les communautés du monde entier est la première mission que l'organisation ULI France met en œuvre depuis sa création en 1936. Cette organisation permet aux leaders de la fabrique de la ville d'échanger et partager des idées, des opinions et des informations afin de faire avancer cette mission axée sur des problématiques industrielles spécifiques actuelles.

Retour sur une année de réflexion entre les membres de l'organisation au sein de trois *Think Tank* qui ont fait ressortir des thématiques précises : la régénération urbaine, le logement au sens large et le bureau mixed-use.

(1) « Reconstruire la ville sur elle-même par la polycentralité »

Dans la fabrique de la ville, il y a un intérêt certain pour la proximité et l'accessibilité, et probablement la nécessité d'un urbanisme moins centralisateur et de polycentralités économiques et sociales.
> Comment façonner un nouvel équilibre territorial afin de concilier les usages et offrir des services de proximité, favoriser la mixité et la fluidité des mouvements ?
> Quelles typologies spécifiques faire émerger ? Quelle est la réaction des acteurs économiques ?
> Quelles politiques urbaines sont menées par les collectivités et l'État pour répondre aux nouvelles demandes des usagers ?

Nous pouvons pour cela évoquer trois références urbaines distinctes :

- **Marseille** qui 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. C'est 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 se trouve dans un contexte concurrentiel.

« *Reconstruire la ville sur elle-même par la polycentralité, ou comment bâtir la ville des proximités et des services accessibles, avec des quartiers où l'on peut travailler, étudier, se divertir, manger, se soigner, en privilégiant les courtes distances et une approche locale.* »

Carine ROBERT, Directrice Déléguée Icade Promotion en charge de Synergies Urbaines

(2) « 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 résidentiel s'observe comme une multi couches : l'existant, 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 en tant qu'immobilier est plus résilient.

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

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, nous devons nous intéresser davantage aux ménages générant le type de produits à créer. Ainsi que l'abordabilité, essentielle, qui peut être traité d'un point de vue économique.

« Les travaux de notre Groupe de réflexion ont trouvé un écho dans les initiatives récentes, publiques et privées, visant à adapter l'offre de logement aux contraintes foncières - propriété à vie, micro-promotion - à l'acceptabilité des projets – concertation - et à l'évolution des ménages - logement étudiant, coliving. L'urgence des enjeux climatiques favorise cette accélération des prises de conscience. Ainsi les postures d'hier font place à des initiatives concrètes et constructives en matière de densification, de production d'une offre alternative - réhabilitation, transformation - et pouvant correspondre aux différents parcours résidentiels. En synthèse de ces deux premiers axes de réflexions autour de l'offre et de la demande s'ouvre notre dernier cycle sur le thème de l'abordabilité. »

Charles HAEZEBROUCK, Associé fondateur eRE

(3) « 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 ? »

Sur l'ensemble des projets portés, nous remarquons que deux tiers sont des projets de transformation en flex office. L'orientation est donc assez claire : partage de l'espace, création des ensembles flexibles, offre 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, nous ne gérons plus des stocks mais des flux ; en somme une place de village. Les nouveaux modes de travail ont besoin d'aménagements adaptés : l'hybridation devient le maître mot. Il y a une inversion du mix Workspace / Salle de réunion : aujourd'hui nous observons 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, 60% des projets se situent dans les métropoles. Il y a donc un renforcement territorial évident, plutôt qu'une concentration.

« *Nos vies ont muté rapidement ces dernières années ; l'impact des mutations climatiques, digitales, durables et de santé (pas forcément dans le bon ordre) ont structurellement révolutionné nos façons de vivre, de consommer et donc de travailler, et ce n'est pas fini. Le challenge de notre industrie est de s'y adapter et donc de rendre mobile l'immobilier en acceptant de le redécouvrir évoluer : je crois que chaque membre de notre Product Council a aimé se pencher sur des hypothèses prospectives pour dessiner un futur qu'il nous reste à (re)construire* »

Marc MICHEL, Président Regreen

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