

SIX ANS POUR FAIRE LA DIFFÉRENCE

LOGER, ATTIRER,
TRANSFORMER :
LE CAP D'UN MANDAT UTILE

DOSSIER

LOGEMENT DES SALARIÉS : TRAVAILLER ICI, HABITER OÙ ?

Comment les territoires
s'organisent pour loger celles
et ceux qui les font vivre

ATTRACTIVITÉ

PLACEMAKING : REDONNER DU SOUFFLE AUX ESPACES PUBLICS

Quand les usages dictent
les aménagements

REZ-DE-VILLE : LA RECONQUÊTE DES PIEDS D'IMMEUBLES

Quand les rez-de-chaussée
deviennent un levier de
vitalité urbaine

Faire la ville qui fonctionne, concrètement

Aceux qui en douteraient encore, les élections municipales l'ont montré clairement : les attentes des habitants sont à la fois très fortes... et très concrètes.

Se loger près de son emploi, retrouver des commerces ouverts, se sentir en sécurité, vivre dans des espaces publics agréables, respirables, adaptés aux chaleurs à venir.

Ces attentes, chacun peut les comprendre.

Mais pour les élus, elles se traduisent par des défis complexes, souvent sous contrainte de temps, de foncier et de moyens. Car la ville ne se transforme pas à coups de concepts. Elle évolue par des choix très opérationnels, parfois invisibles mais décisifs : transformer des bureaux vacants en logements, redonner vie à des rez-de-chaussée fermés, faire fonctionner une place, végétaliser une rue, sécuriser une solution énergétique durable.

C'est ce que montre ce numéro d'*Envies de ville*. À travers des exemples concrets, il souligne que la transformation urbaine se joue d'abord dans l'usage : dans ce qui rend un quartier vivant, pratique, habité, au quotidien.

Je pense à ces projets qui réinvestissent l'existant tout en continuant à produire la ville de demain. Transformer un immeuble tertiaire en logements, c'est produire sans artificialiser. Réactiver les rez-de-chaussée, c'est recréer du lien et de la présence. Mettre l'accent sur l'animation des espaces publics, c'est reconnaître qu'une place ne vit pas seule, mais par les usages qu'elle accueille, jour après jour.

De la même manière, les réponses au défi climatique ne relèvent plus seulement de la projection. La végétalisation ou

la géothermie apportent déjà des bénéfices tangibles : moins de chaleur, des charges plus stables, un cadre de vie plus agréable.

Au fond, la ville qui fonctionne est celle qui part du réel, mais aussi d'une capacité à se projeter : valoriser les bâtiments existants, imaginer de nouveaux programmes, adapter les usages aux évolutions de la société, et accompagner les territoires dans toutes leurs trajectoires de développement.

C'est à cette échelle que se construit, selon moi, le rôle des acteurs privés aux côtés des collectivités : non pas en surplomb, mais dans une logique de partenaire, au service de projets utiles, ajustés, ancrés dans chaque territoire. Chez Nexity, c'est cette approche que nous défendons : intervenir à la fois sur l'existant et dans la conception de nouveaux projets, toujours au plus près des besoins locaux.

Parce que la question n'est plus seulement de penser la ville de demain, mais de savoir comment, dès aujourd'hui, nous faisons une ville qui fonctionne vraiment pour celles et ceux qui y vivent.



Photo : E. Legouhy

Véronique Bédague
Présidente-Directrice
générale de Nexity

Dossier

Six ans pour faire la différence

LOGER LES SALARIÉS : LE NOUVEAU DÉFI DES TERRITOIRES ATTRACTIFS

Comment les territoires s'organisent pour loger celles et ceux qui les font vivre.
P. 6

QUAND UN ANCIEN IMMEUBLE DE LA POSTE DEVIENT RÉSIDENCE DE COLIVING

Vides, vacants ou encore oubliés, zoom sur ces immeubles de bureaux qui retrouvent une nouvelle vie.
P. 12

L'ART SUISSE D'HABITER ENSEMBLE

Coopératives d'habitants : la troisième voie du logement.
P. 14

DE FRICHES INDUSTRIELLES À QUARTIERS DÉSIRABLES

Plongez dans les métamorphoses qui réinventent nos villes.
P. 16



SOMMAIRE

Attractivité

CONNAISSEZ-VOUS LE PLACEMAKING ?

La clé pour redonner vie à vos espaces publics. **P. 18**

DU REZ-DE-CHAUSSÉE AU REZ-DE-VILLE

La reconquête des centres urbains. **P. 20**

Environnement

GÉOTHERMIE À MEUDON

« Du scepticisme, on est passé à l'impatience ». Interview de Denis Larghero. **P. 22**

50 °C L'ÉTÉ ET DE LA CHALEUR TOUTE L'ANNÉE

La végétalisation va devenir l'alliée indispensable des villes. **P. 24**

Lecture

APRÈS LA VILLE DU QUART D'HEURE

Carlos Moreno réinvente la ville du soin. **P. 26**

En couverture :
Quartier Belvédère -
Bordeaux © Deschamps

SIX ANS POUR FAIRE LA DIFFÉRENCE



Photo: © Christian Robert

PAROLES D'EXPERTS

Un (nouveau) mandat pour agir

Un nouveau mandat pour agir, c'est d'abord une promesse de proximité : répondre aux besoins concrets des habitants, tout en préparant l'avenir du territoire. Logement, attractivité, cadre de vie, santé... À l'heure où les villes doivent faire face à des attentes toujours plus fortes et à des moyens contraints, les élus locaux tracent leur cap : transformer sans perdre le lien, agir sans promettre l'impossible, faire vivre leur territoire au quotidien.



Hugo Biolley,
maire de Vinzieux

« Je suis déterminé. Quand on entame un deuxième mandat, on est forcément plus serein que pour le premier. On maîtrise mieux les rouages, les partenaires, l'organisation de la mairie. On part en quelque sorte avec plusieurs longueurs d'avance. Et puis il reste beaucoup à faire pour continuer à faire vivre le village. Dans un contexte de crise, on voit bien que le rôle des élus locaux prend de plus en plus d'importance. »



Arthur Liogier,
maire d'Yssingaux

« Notre ambition est de faire d'Yssingaux une ville qui attire, qui donne envie de rester et qui offre des perspectives à toutes les générations. Cela passe par des investissements structurants. Nous voulons par exemple garder la maîtrise de notre développement avec la création d'une foncière immobilière. »



David Meynard,
président de Récipro-Cité

« Aujourd'hui, les projets immobiliers doivent contribuer à recréer du lien social, et non pas de l'entre-soi. Il faut une prise de conscience de l'ensemble des acteurs de la ville, car l'isolement social est en train de devenir un des fléaux du XXI^e siècle. L'Organisation mondiale de la santé parle même d'une épidémie de solitude. »



Ronan Loas,
maire de Ploemeur

« Tous les mercredis soir, je fais un Facebook Live pendant à peu près une heure, en plus des réunions publiques. Les gens peuvent m'interroger sur les sujets communaux. C'est un moyen de faire le point. »



Christophe Bouillon,
maire de Barentin

« Il faut faire preuve d'encore plus de pédagogie et surtout de transparence pour que les administrés comprennent les difficiles équations auxquelles nous sommes confrontés, à savoir tenir nos engagements et faire des économies importantes. »



Vivien Coste,
maire de Cahors

« Le logement, le cadre de vie, l'offre culturelle, sportive, l'environnement contribuent pour beaucoup à offrir l'équilibre de vie que recherchent désormais les jeunes générations. »



Florian Bercault,
maire de Laval

« Je suis déterminé à continuer à transformer la ville et confirmer l'élan du premier mandat. J'ai toujours dit que j'étais un maire rénovateur plutôt qu'un maire bâtisseur. »

Loger les salariés : le nouveau défi des territoires attractifs

Dans un contexte de réindustrialisation, de réarmement du pays et de forte attractivité touristique et résidentielle, de nombreuses zones françaises se heurtent à une pénurie de logements qui freine directement la capacité des entreprises à recruter et menace leur développement économique attendu. Les élus locaux prennent le sujet à bras le corps pour tenter de résoudre cet épineux problème.

Au croisement des enjeux économiques, sociaux et territoriaux, la question du logement des salariés s'impose désormais comme un facteur déterminant de compétitivité. « *Le logement aujourd'hui [...] est un enjeu économique* », alerte Éric Balci, directeur général d'in'li. Dans des territoires aussi divers que la côte atlantique, le Pays basque, la Normandie ou encore les bassins industriels du Centre et les régions frontalières, la tension sur le logement atteint des niveaux inédits. Cette pression s'explique d'abord par la conjonction de deux dynamiques puissantes. D'un côté, l'attractivité touristique et résidentielle, renforcée depuis la crise sanitaire par l'essor du télétravail, attire de nouveaux habitants. Annecy fait partie de ces territoires qui cumulent les facteurs d'attractivité : un cadre de vie prisé, un tissu économique dynamique avec des fleurons industriels (Salomon, Entremont, Ubisoft...) et une ouverture vers un bassin d'emploi transfrontalier particulièrement rémunérateur. Cette combinaison alimente une croissance démographique soutenue, de l'ordre de 10 000 habitants supplémentaires par an à l'échelle de la Haute-Savoie, dans un contexte national pourtant marqué par un ralentissement. « *Cet afflux démographique qui continue de se poursuivre résulte d'une conjugaison de tous ces facteurs* », résume Anthony Granger, premier adjoint au nouveau maire d'Annecy, Antoine Armand, en charge des finances et des grands événements.

De l'autre côté, les politiques de réindustrialisation et de réarmement du pays, désormais concrètes, génèrent des besoins massifs en main-d'œuvre, notamment qualifiée. Le cas de Bourges (Cher), place stratégique et historique nationale dans l'industrie, la logistique et la formation militaires qui connaît un rebond d'activité après un déclin majeur dans les années 1990-2000 avec la fin de la guerre froide. « *Bourges se retrouve aujourd'hui engagée dans une montée en puissance de ses capacités de production par la volonté du président de la République d'engager le pays*



« *Le logement aujourd'hui [...] est un enjeu économique.* »

Éric Balci



Agglomération de Saint-Nazaire

vers une « économie de guerre », à la suite de l'invasion de l'Ukraine par la Russie », explique le maire, Yann Galut, réélu pour un deuxième mandat en 2026. Ainsi, les perspectives d'embauches pour 2026 sont, selon France Travail, en hausse de 16 % dans le Cher alors qu'elles régressent sur la région Centre-Val de Loire (- 5,7 %). Sur le bassin de Bourges, France Travail recense plus de 5 000 projets de recrutement cette année, et l'Apec annonce 350 à 450 recrutements de cadres. Idem pour Saint-Nazaire (Loire-Atlantique). Sur ce territoire également historiquement industriel et en plein développement au regard des nombreux projets en cours (nouveau porte-avions, éoliennes et sous-stations électriques, paquebots de croisière, avions), près de 15 000 nouveaux emplois sont attendus d'ici à 2031.

DOUBLE CRISE À SAINT-NAZAIRE

Or, ces territoires, souvent composés de villes moyennes, n'ont pas été dimensionnés pour absorber de tels flux. Éric Balci souligne le caractère soudain de cette mutation : « *ce sont pour la plupart des territoires qui deviennent très attractifs de manière assez inattendue et rapide pour les élus* ». L'exemple de grands projets industriels, comme les chantiers nucléaires de l'EPR-2 à Penly en Normandie ou les implantations liées à l'aéronautique et à l'armement, du côté de Toulon avec Naval Group, et de Saint-Nazaire avec les chantiers navals et Airbus, illustre cette montée

en puissance. Dans certaines zones, à l'instar de Dieppe, plusieurs milliers de salariés doivent être logés sur des périodes longues, sans que l'offre immobilière ne suive.

Cette tension est d'autant plus problématique qu'elle concerne toutes les catégories de logement afin de pouvoir héberger des cadres, des ingénieurs et autres salariés qualifiés. « *Pour accueillir ces profils, il faut avoir une offre locative et en accession à la propriété de qualité* », rappelle Éric Balci. Faute d'offres adaptées, certains salariés renoncent tout simplement à se déplacer. Le phénomène est massif : jusqu'à un actif sur cinq refuserait un emploi faute de logement, tandis que 76 % des Français considèrent la crise immobilière comme un frein à la mobilité professionnelle, selon une enquête d'OpinionWay réalisée pour in'li.

À cette inadéquation entre l'offre et la demande s'ajoute une crise structurelle de la construction. Le ralentissement de la production de logements ne permet plus de répondre à l'augmentation des besoins. Saint-Nazaire vit de plein fouet la crise de l'immobilier qui bloque la sortie d'un millier de logements dont les permis de construire ont été accordés et purgés de tout recours. D'un côté, les coûts de construction ont fortement augmenté, rendant les opérations immobilières de plus en plus difficiles à



« *Saint-Nazaire attire à la fois des actifs, des familles et des retraités séduits par son dynamisme économique et sa qualité de vie en bord de mer.* »

David Samzun

→ financer. De l'autre, les ménages disposent de moins en moins de capacité d'achat, en raison de la hausse des prix et des conditions d'accès au crédit. « *Ce décalage bloque le marché, malgré une demande toujours plus forte* », constate David Samzun, maire divers gauche de Saint-Nazaire réélu en mars 2026 pour un troisième mandat.

La tension est accentuée par l'attractivité du territoire. « *Saint-Nazaire attire à la fois des actifs, des familles et des retraités séduits par son dynamisme économique et sa qualité de vie en bord de mer* », décrit David Samzun. Longtemps plus accessible que Nantes, la ville de 75 000 habitants voit aujourd'hui ses prix augmenter rapidement, ce qui réduit encore les possibilités d'installation.

BOURGES PEINE À ATTIRER LES CADRES

À Annecy, les prix de l'immobilier atteignent des niveaux parmi les plus élevés de France, avec des pointes à 10 000 euros le mètre carré dans certains quartiers. Le phénomène s'explique en partie par la pression des frontaliers, dont les revenus plus élevés leur permettent d'investir massivement sur le marché local, mais aussi par la montée en puissance des meublés touristiques dans l'hypercentance. Ici comme ailleurs, « *cela détourne des appartements de la location à l'année* », constate Anthony Granger.

Cette raréfaction du logement accessible produit des effets en cascade : les habitants sont progressivement contraints de s'éloigner des zones de travail vers des secteurs plus abordables, entraînant une saturation des axes de transport. Mais l'impact est aussi économique. Car la difficulté à se loger devient un obstacle direct au recrutement, conditionne désormais la capacité du territoire à maintenir son attractivité et « *risque à terme de freiner le développement économique. Et c'est insupportable* », rage David Samzun. « *C'est l'une des premières demandes des entreprises auprès des élus* », ajoute Anthony Granger. « *Tous nous remontent cette difficulté.* »



« *La ville de Bourges joue un rôle de médiateur dans les échanges avec l'architecte des bâtiments de France pour faciliter l'obtention des permis de construire.* »

Yann Galut

L'impact est particulièrement marqué dans les secteurs aux rémunérations modestes, comme le commerce ou la restauration, où les niveaux de salaire ne permettent plus de répondre aux exigences du marché locatif. Les entreprises nazairiennes, en premier lieu les sous-traitants industriels, rencontrent aussi des difficultés croissantes pour recruter, certains salariés renonçant à leur poste faute de logement. D'autres solutions émergent, comme l'achat de maisons par des employeurs pour y loger leurs collaborateurs. Mais ces pratiques, si elles répondent à une urgence, contribuent aussi à déséquilibrer davantage le marché.



La place Cujas rénovée à Bourges

Photo : © Benesté

La difficulté à Bourges consiste davantage à attirer des cadres. « *Si les besoins en recrutement sont globalement satisfaits jusqu'à un niveau technicien à l'échelle locale, la difficulté repose davantage sur les recrutements de niveau cadre, dont les ingénieurs, que l'on doit trouver hors du territoire* », confirme Yann Galut. « *Dans ce contexte, les politiques d'attractivités territoriales, d'accueil avec l'Apec et d'accompagnement à l'installation, via un service dédié de l'agglomération de Bourges Plus, "Bourges Vie Nouvelle" (BVN), mais aussi de formation et d'enseignement supérieur apparaissent comme des leviers de plus en plus stratégiques pour sécuriser les recrutements et favoriser l'ancrage durable des salariés sur notre territoire* », poursuit l' élu. L'agglomération a par ailleurs mis en place la gratuité du réseau de bus depuis septembre 2023.

Face à cette situation de tension sur le logement des salariés, les élus locaux ne baissent pas les bras et explorent plusieurs pistes. David Samzun a lancé une initiative originale en créant une task force en partenariat avec les services de l'État pour désamorcer les difficultés inhérentes à certains projets qui relèvent de l'industrie, du tertiaire ou des politiques de l'habitat. Un moyen de résoudre « les injonctions contradictoires » récurrentes dans les rouages administratifs. →



Centre-ville de Bourges

Photo : © Benesté

IN'LI ADAPTE SON OFFRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES ATTRACTIFS

Résidences à vocation d'emploi, résidences dites « Emploi et Mobilité »... La palette de nouvelles solutions déployées par la filiale d'Action Logement pour offrir aux salariés des hébergements ponctuels ou de plus long terme s'étoffent sous la pression du marché.

Face à cette situation de tension sur le logement des salariés dans les territoires touristiques ou accueillant des industries de pointe, Action Logement est particulièrement sollicité depuis trois ans. Aussi, in'li, sa filiale dédiée au logement à prix maîtrisé, développe des solutions ciblées. « *Nous souhaitons nous spécialiser vers le logement pour les saisonniers et les cadres en mobilité géographique, avec un objectif de produire environ 700 logements par an, soit 20 % de la production annuelle d'in'li* », indique Éric Balci, directeur général d'in'li.

Créées par l'État dans la loi du 26 novembre 2025, avec un rôle clé confié à des opérateurs comme Action Logement pour le financement et le déploiement, les résidences à vocation d'emploi doivent contribuer à lever les verrous des difficultés de recrutement faute de logements adaptés. Il s'agit de logements meublés pouvant être loués d'une semaine à 18 mois à des salariés en mission ou en mobilité, à des apprentis, à des stagiaires, à des étudiants ou encore à des personnes en formation ou mutation professionnelle.

In'li de son côté développe, notamment en partenariat avec Nexity, des résidences dites « Emploi et Mobilité », également conçues pour répondre aux besoins spécifiques des salariés en déplacement ou en mission temporaire. Ces logements équipés, prêts à l'usage, offrent une alternative adaptée aux cadres, ingénieurs ou saisonniers dont la durée de présence varie de quelques mois à quelques années.

IMPLICATION DIRECTE DES ENTREPRISES

Pensées pour s'adapter à des territoires multifonctionnels, ces résidences reposent sur une logique de mixité et de flexibilité. Elles peuvent accueillir des saisonniers en période touristique, puis être occupées par des jeunes actifs ou des salariés en mobilité le reste de l'année. Cette approche permet d'optimiser leur utilisation tout en répondant à des besoins diversifiés, dans des zones où la demande reste soutenue en continu.

Le modèle d'in'li se distingue également par l'implication directe des entreprises. Celles-ci peuvent participer au financement et à la sécurisation des opérations, en réservant une part significative des logements pour leurs salariés. « *Toute la force du partenariat tient au fait qu'il y a la foncière résidentielle in'li, le partenaire constructeur, développeur comme Nexity et l'entreprise qui assure une partie de la commercialisation puisque ce sont des salariés qui vont travailler pour ces entreprises* », détaille Éric Balci.

Enfin, la réussite de ces projets repose sur une coordination étroite avec les collectivités locales. L'adaptation des documents d'urbanisme, l'accélération des permis de construire ou encore l'aménagement des infrastructures sont autant de conditions nécessaires pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants. Dans ce contexte, le logement devient un véritable outil d'aménagement du territoire.

→ **RÉGULATION RENFORCÉE
DES MEUBLÉS TOURISTIQUES À ANNECY**

Pour l'avenir, la ville de Saint-Nazaire compte favoriser le développement du logement modulaire, qui consiste à industrialiser la production de logements en s'inspirant des process de l'industrie navale, pour réduire les coûts et accélérer les délais. La création d'une foncière logement via une SEM est également à l'étude afin de débloquer des programmes immobiliers en difficulté. L'idée consiste à réunir plusieurs partenaires (Banque des territoires, collectivité locale, bailleur social, industriels) pour acheter 50 % d'un programme et ainsi atteindre la limite fixée par les banques pour lancer une opération.

À Annecy, le territoire positionné entre lac et montagne dispose de peu de marges d'extension. La stratégie repose donc sur la densification et le renouvellement urbain pour accroître la production de logements qui reste cependant dynamique elle aussi. Plusieurs grandes opérations sont ainsi en cours ou prévues sur la ville à la place d'une usine, de l'ancien centre hospitalier et d'un lycée déplacé en périphérie, ainsi que sur le quartier des Trois Fontaines, où plusieurs milliers de logements vont être réalisés au cours de 15 prochaines années. Parallèlement, la municipalité souhaite renforcer la régulation des meublés touristiques et développer des dispositifs d'accession abordable, comme le bail réel solidaire, encore peu utilisé localement. Elle compte aussi sur une proposition de loi portée par Antoine Armand alors qu'il était député visant à améliorer l'accès aux logements des agents publics. Le texte prévoit de réserver des logements aux agents des collectivités, et de conditionner la location à leur contrat de travail. « *En cas de départ de la collectivité, ils seront tenus de rendre le logement, ce qui est aussi un problème important, puisqu'une fois que la personne est dans le logement, elle y est pour une durée en soi de base indéterminée* », souligne l' élu.



Pour faciliter le logement des salariés, la ville de Bourges travaille de son côté à fluidifier la production neuve en accompagnant les promoteurs dans leurs démarches. « *La ville joue un rôle de médiateur dans les échanges avec l'architecte des bâtiments de France pour faciliter l'obtention des permis de construire* », détaille Yann Galut. Avant le rebond des activités de l'industrie de la défense, la ville avait fait le choix de porter une opération

d'aménagement au sud de la ville, « *Le Parc des Breuzes* », qui a vocation à accueillir environ 550 logements. « *Ce choix s'est avéré judicieux puisque cette zone d'habitat est au plus près des zones de développement économique du territoire* », se félicite l' élu. « *Et aujourd'hui la vacance de certains immeubles s'avère un atout pour la ville, car les promoteurs s'intéressent à des friches pour y développer de nouveaux programmes* », ajoute-t-il, citant notamment un programme de 70 logements de Nexity avenue Jean-Jacques Rousseau et de 60 logements de Bouygues rue Voltaire.

Sur le plan financier, la ville, en lien avec l'agglomération, favorise des opérations mixtes afin que, sur le même site, des logements sociaux soient couplés avec des logements locatifs libres. « *La possibilité de lier ces opérations permet de réaliser des économies d'échelle et de diminuer les coûts de construction* », argue l'ancien député du Cher. La mairie est également engagée dans le programme Action Cœur de Ville, ce qui permet aux promoteurs de travailler en lien avec Action Logement pour obtenir des prêts sur les logements à construire ou réhabiliter. Enfin, la ville a encouragé la création de résidences pour jeunes actifs. Deux sont en projet, sur le site du Bon Pasteur à proximité de la gare et sur le site universitaire de Lahitolle.

Ces diverses initiatives locales réussiront-elles à relever le défi de loger les salariés dans ces territoires en plein essor économique ? L'avenir le dira, mais David Samzun attend un coup de pouce de l'État, car, pour le maire de Saint-Nazaire, « *les villes industrielles dans ce pays sont mal considérées* ». Il est convaincu qu'il faudra une fiscalité dédiée, « *en tout cas une compensation financière différente et à la hauteur des enjeux pour relever le défi de l'accueil d'autant de nouveaux salariés* ».

**DES TENSIONS
AUSSI SUR L'EMPLOI PUBLIC**

Les difficultés de logement des territoires attractifs pénalisent également les services publics. Avec 3 200 agents, la ville d'Annecy est le premier employeur du département, mais elle peine elle-même à pourvoir certains postes « *notamment dans la police municipale ou la petite enfance, compte tenu du coût du logement* », explique l' élu.

La situation est tout aussi critique dans le secteur de la santé. Le centre hospitalier d'Annecy fait face à une concurrence directe avec Genève, située à seulement 30 kilomètres. « *Le personnel soignant est attiré par des niveaux de rémunération plus élevés, et nous avons du mal à recruter* », constate Anthony Granger. Face à cette pression, les acteurs locaux tentent de structurer des réponses.

Pour sécuriser ses recrutements, l'hôpital a entrepris des mesures en réservant des logements à des personnels soignants lors d'opérations de promotions immobilières. « *L'accès au logement est une difficulté, mais l'accès à la santé aussi* », confirme le maire de Saint-Nazaire David Samzun, « *y compris parce que des professionnels de santé ne trouvent pas à se loger* ». Une situation « *insupportable* » pour l' élu qui redoute que « *le manque de production de logements freine le développement économique* ».



“ *Le logement, c'est l'une des premières demandes des entreprises auprès des élus.* ”

Anthony Granger

Quand un ancien immeuble de La Poste devient résidence de coliving

Transformer les bureaux vides en logements : l'idée séduit autant qu'elle interroge. Si les mètres carrés disponibles sont nombreux, les freins techniques, juridiques et financiers continuent de ralentir les projets. À Champs-sur-Marne, la reconversion d'un ancien immeuble de La Poste par Nexity Héritage montre comment ces bâtiments vacants peuvent retrouver une nouvelle vie.

A l'automne dernier, deux rapports commandés par les pouvoirs publics ont été remis au Gouvernement afin d'accélérer la transformation de bureaux en logements. L'un portait sur la simplification de la réglementation, le second sur les leviers de financement : près de 9 millions de mètres carrés de surface tertiaire sont aujourd'hui inoccupés dans notre pays... Rien qu'en Île-de-France, il serait possible de créer de 127 000 à 150 000 nouveaux logements en réhabilitant d'anciens bureaux en logements, le tout en limitant l'artificialisation des sols et en recyclant le bâti.

Mais si le gisement est considérable, sa transformation en logements reste loin d'être simple. Car derrière l'apparente simplicité du changement d'usage se

cachent de nombreuses contraintes : adapter des plateaux tertiaires aux normes du logement, créer des espaces extérieurs, faire entrer la lumière naturelle, transformer les réseaux, obtenir les autorisations, mais aussi trouver un équilibre économique viable. Autant de freins techniques, juridiques et économiques qui constituent encore aujourd'hui un obstacle difficile à franchir pour la plupart des promoteurs. Dès lors, comment procéder ? Exemple avec une opération menée récemment avec succès par Nexity Héritage.

RÉHABILITER AU LIEU DE DÉTRUIRE

À Champs-sur-Marne, au 2-4 boulevard Newton, à 25 kilomètres de Paris, un ancien immeuble de bureaux de La Poste occupe un emplacement

stratégique : au pied du RER A et face à la future gare du Grand Paris Express. « Cédé à Natixis en 2014, le site devient progressivement vacant, sans perspective réaliste de repositionnement », explique Olivier Heriveau, directeur général adjoint Promotion chez Nexity Héritage chargé de la reconversion.

Plutôt que de démolir, Nexity choisit une restructuration lourde, complétée par une extension, pour redonner vie à ce bâtiment devenu obsolète. L'opération vise à transformer 11 300 m² d'anciens bureaux en un ensemble immobilier mixte de 15 700 m², comprenant une résidence de coliving de 300 logements répartis sur 3 cages d'escaliers, des bureaux rénovés dans la 4^e cage et des commerces en rez-de-chaussée.



« Pour avoir le minimum d'impact sur la structure, nous avons dû nous adapter à ce qui existait déjà plutôt que de chercher à appliquer les règles habituelles de construction neuve. »

Olivier Heriveau

COMPOSER AVEC L'EXISTANT

Construit en 1990, l'immeuble n'a toutefois pas été conçu pour accueillir du logement. Pensée pour des usages tertiaires, sa structure présente des profondeurs de plateau peu compatibles avec l'habitat. La première difficulté est donc technique et architecturale.

« Il y avait notamment des dalles alvéolaires précontraintes, contenant des torons métalliques précontraints (armatures en acier à haute résistance). Ce mode constructif est fréquent pour les constructions de bureaux. Si nous coupions les torons sans renforts préalables, les plafonds s'effondraient. Pour avoir le minimum d'impact sur la structure, nous avons dû nous adapter à ce qui existait déjà plutôt que de chercher à appliquer les règles habituelles de construction neuve. Nous avons également gardé les trames des fenêtres en l'état », commente Olivier Heriveau.

Autre blocage, politique et institutionnel celui-ci : la mairie, qui avait donné son accord au projet de réhabilitation, voulait conserver exclusivement des bureaux. Nexity a dû engager un dialogue avec la ville et avec l'aménageur pour pouvoir faire évoluer la programmation et obtenir un changement de destination pour les trois quarts du bâtiment.

Enfin, la problématique financière a constitué le dernier écueil sur le chemin de la reconversion. Le foncier ayant été acquis en 2021 lors de la crise sanitaire, il fallait sécuriser la sortie de l'opération. « Pour résoudre ce problème, nous avons organisé une consultation avec des investisseurs, ce qui a pris beaucoup de temps. Finalement, c'est un consortium de caisses régionales du Crédit Agricole et de la Caisse des Dépôts qui a été sélectionné », détaille Olivier Heriveau.

UNE SOLUTION D'AVENIR

Ce type d'opération est complexe à réaliser, car il faut lever toute une série de freins qui n'existent pas sur un chantier de construction classique.

Tout d'abord, comme l'illustre l'opération de Champs-sur-Marne, celui du foncier. Un immeuble de bureaux a plus de valeur qu'un immeuble de logements sur le marché immobilier.

Ensuite, celui de la méthode : appliquer les codes du neuf ne peut que rajouter une difficulté supplémentaire. « Le plus difficile est de réussir à prendre le bâtiment tel qu'il est. Il faut notamment essayer de conserver les escaliers, car il faut compter environ 500 000 euros pour les déplacer en fonction des étages », précise Olivier Heriveau.

Enfin, un frein politique : les municipalités ont longtemps été réticentes à ce type d'opération. Les lignes sont cependant en train de bouger, car

la reconversion présente de multiples avantages. Elle permet d'abord de répondre à la pénurie de logements dans les zones urbaines sous tension, sans artificialiser de nouveaux sols, avec moins de nuisances pour les riverains qu'un chantier classique, puisqu'il n'y a pas de démolition complète, et en polluant moins, puisque le gros œuvre est conservé. Elle réduit ainsi l'empreinte carbone liée à la construction neuve, tout en limitant l'étalement des villes. Elle valorise aussi les bâtiments vacants, souvent bien situés et déjà raccordés aux infrastructures. Au niveau économique, elle optimise le patrimoine existant et peut dynamiser les centres-villes en y réintroduisant des habitants. Enfin, elle favorise une ville plus diversifiée, plus respectueuse et mieux adaptée aux nouveaux usages post-télétravail.

Au 2-4 boulevard Newton, les deux premières parties de la résidence de coliving en sont aujourd'hui au stade des enduits, des peintures et des carrelages. La dernière est en cloison. Concernant les bureaux, la distribution des plomberies chauffage, ventilation et climatisation est en train d'être faite.

Les baux ont été sécurisés. Odalys va exploiter les 300 logements de coliving et EDF va occuper une grande partie des bureaux. Un peu plus de la moitié des commerces ont déjà été réservés. La livraison du site est prévue pour avril-mai 2027.

Ancien immeuble de bureaux de La Poste transformé en ensemble immobilier mixte, à Champs-sur-Marne (77)



L'art suisse d'habiter ensemble

Acheter n'est pas la seule solution. Louer non plus. En matière de logement, la Suisse a ouvert une troisième voie : les coopératives d'habitants. À Genève, la Codha, coopérative de l'habitat associatif, en offre un exemple concret.

Imaginez un immeuble dont une partie des choix a été discutée avec vos futurs voisins, où les espaces communs comptent autant que les appartements, et où l'on reste locataire sans passer par le schéma classique propriétaire-locataire. En Suisse, ce modèle existe. Il repose sur les coopératives d'habitants, ces structures sans but lucratif qui permettent de construire, d'habiter et de gérer autrement un immeuble. À Genève, la Codha, fondée en 1994, en donne une illustration très concrète. Le principe étonne souvent vu de France : les habitants apportent des fonds propres, restent locataires, mais participent à la conception et à la vie de leur immeuble.

NI PROPRIÉTAIRE, NI SIMPLE LOCATAIRE

Pour comprendre le système, il faut d'abord écarter un malentendu. Dans une coopérative d'habitants, on n'achète pas son appartement comme dans une copropriété. On entre dans une structure collective. À la Codha, il faut d'abord prendre une part sociale de 100 francs suisses pour devenir coopérateur. Puis, lorsqu'un logement est attribué, l'habitant apporte des fonds propres correspondant à environ 5 % de la valeur de l'appartement. En échange, il ne devient pas propriétaire de son lot, mais d'une petite part de l'ensemble de la coopérative.

La nuance est décisive. Quand un coopérateur s'en va, ses parts lui sont restituées à leur valeur nominale, sans plus-value. « *On est une coopérative sans but lucratif* », rappelle Éric Rossiaud, président et fondateur de la Codha. Le logement ne devient donc pas un bien que l'on revend pour gagner de l'argent. Les loyers, eux, couvrent les coûts réels : construction, entretien, intérêts, amortissements, gestion, et parfois la rente versée pour le terrain lorsqu'il appartient à une collectivité publique. Dans une ville comme Genève, où le logement privé atteint des sommes exorbitantes, cette logique anti-spéculative change la donne.

Le modèle n'est pas né hier. En Suisse, les coopératives d'habitation existent depuis longtemps. Cheminots, postiers, syndicats ou corporations en ont créé au fil du temps. Avec la Codha, une étape supplémentaire est franchie : la dimension participative devient centrale. « *Construire avec les habitants et pour les habitants, le tout en élevant les standards écologiques* », voilà l'idée de départ, explique Éric Rossiaud. Trente ans plus tard, la coopérative revendique 8 000 membres, 1 200 logements et 1 500 à terme avec les projets en cours.

PARTICIPER AVANT MÊME D'EMMÉNAGER

Le logement participatif ne se résume pas à quelques espaces communs bien pensés. À la Codha, les futurs habitants sont réunis en moyenne cinq ans



« *Construire avec les habitants et pour les habitants.* »

Éric Rossiaud

avant la remise des clés. Avant cela, la coopérative cherche le terrain, lance les concours d'architecture quand elle le peut, travaille l'avant-projet et verrouille l'équilibre financier. Une fois ce socle posé, les habitants entrent en scène. Ils peuvent se prononcer sur les aménagements intérieurs, les cuisines, les revêtements, certains espaces extérieurs. En revanche, les choix énergétiques restent du ressort de la coopérative, qui impose ses standards.

Ce temps long produit un effet très concret : le voisinage ne tombe pas du ciel le jour de l'emménagement. Les habitants se sont déjà croisés, ont débattu, ont parfois partagé des moments de convivialité, ont vu leurs enfants jouer ensemble. « *Au-delà de faire du logement, on crée aussi du lien* », résume Éric Rossiaud.

Chaque immeuble s'appuie sur une association d'habitants, avec son comité et son assemblée. C'est elle qui anime la vie collective, fait remonter les demandes, gère certains usages. La coopérative, elle, garde la main sur la construction et la gestion immobilière. Le bâtiment devient alors autre chose qu'un empilement de logements : une petite mécanique collective, où l'intime et le commun apprennent à cohabiter.

Cette logique se lit aussi dans les lieux. Salles communes, chambres d'amis mutualisées, ateliers, buanderies, jardins, parfois salles de musique ou autres équipements : ces espaces sont pensés pour prolonger les appartements et éviter que tout repose sur le logement privé. À la Codha, certaines opérations proposent aussi des logements dits « clusters » : de petits appartements privés reliés à une grande cuisine et à un salon partagé. Une formule qui séduit des trentenaires, des familles monoparentales ou des personnes âgées. L'idée n'est pas de forcer la convivialité, mais d'offrir un cadre où elle peut naître.

UN MODÈLE QUI PEUT TRAVERSER LA FRONTIÈRE, PAS SANS HEURT

Ce système ne convient pas à tout le monde. Certains cherchent l'anonymat en ville, d'autres ne veulent ni réunions, ni compromis, ni vie collective. Les coopératives d'habitants demandent un minimum d'implication, et souvent beaucoup de patience. À la Codha, l'ancienneté d'inscription reste le critère principal d'attribution des logements.

Les listes d'attente s'allongent, au point que certains s'inscrivent dès 18 ans. Ce succès dit quelque chose de la pression immobilière genevoise, mais aussi du désir croissant d'un habitat moins solitaire et moins spéculatif.

Reste une question : ce modèle est-il exportable en France ? Oui, mais difficilement. La Codha a participé à une opération à Viry, près de la frontière, avec l'appui du bailleur social Haute-Savoie Habitat. L'expérience a montré que le principe pouvait traverser la frontière, mais que son montage se heurtait à un environnement bien moins favorable. Éric Rossiaud évoque un cadre administratif complexe, des banques et des assurances peu ouvertes à ce type d'organisation, et des collectivités plus habituées à travailler avec des promoteurs ou des bailleurs classiques qu'avec des groupes d'habitants. En Suisse, la coopérative fait partie du paysage. En France, elle reste encore, pour beaucoup, une langue à traduire.



Les Sureaux à Genève



Les Sureaux à Genève

De friches industrielles

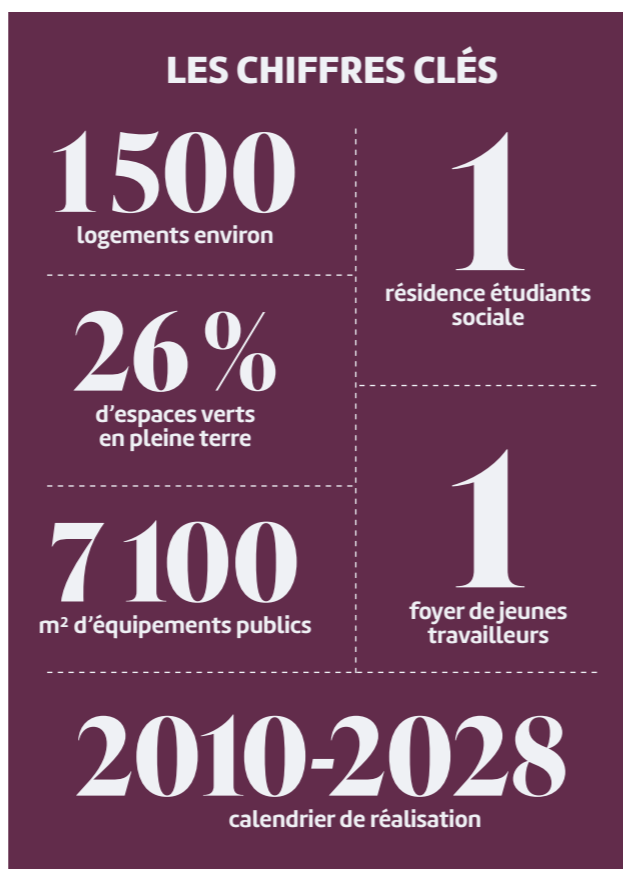


Avant

Photo : DR

À MONTREUIL, LA FRICHE BOISSIÈRE ACACIA DEVIENT QUARTIER

Aux portes de Paris, un morceau de ville longtemps oublié reprend vie. À Montreuil, la ZAC Boissière Acacia transforme 14 hectares de friches enclavées en un quartier mixte, vivant et ouvert sur Rosny-sous-Bois. Logements, commerces, équipements publics, espaces verts, mobilités douces, œuvres d'art et lieux de rencontre : ici, la ville se recoud, se densifie et respire.



Après

Photo : © Hugo Hébrard

à quartiers désirables



Avant

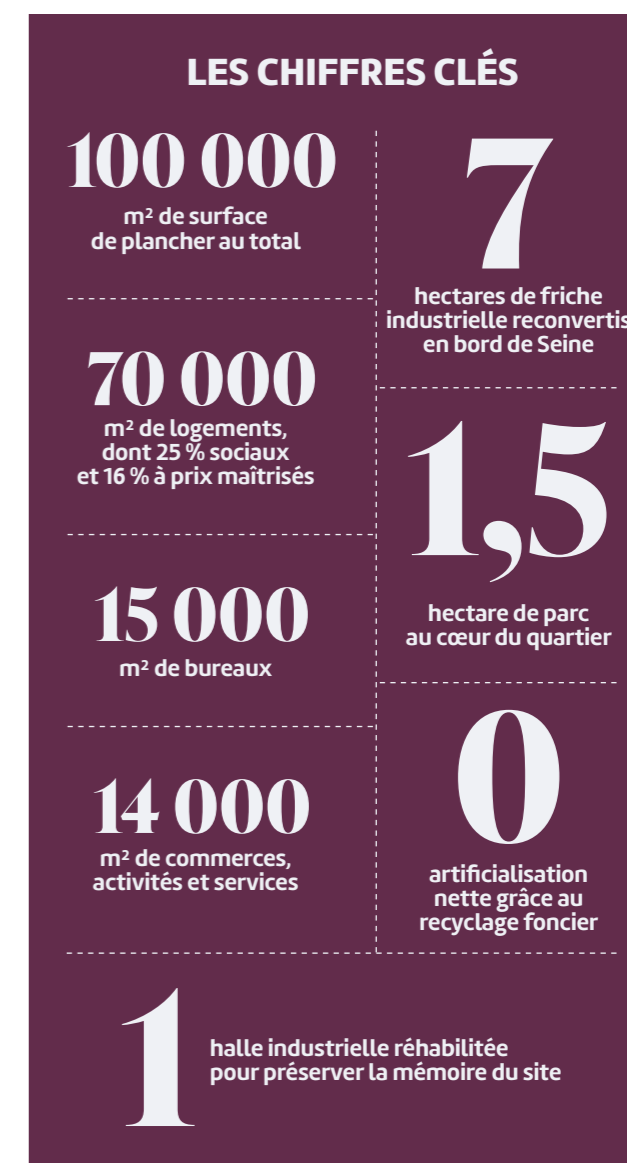
Photos : DR

À ASNIÈRES, LA FRICHE PSA A PRIS LE VIRAGE URBAIN

En bord de Seine, l'ancien site industriel de PSA a laissé place à un quartier mixte et ouvert. Logements, bureaux, commerces, équipements publics et parc de 1,5 hectare composent aujourd'hui ce nouveau morceau de ville, né de la transformation d'une friche longtemps fermée. Entre mémoire industrielle, recyclage foncier et cadre de vie apaisé, le site poursuit sa mutation avec une dernière parcelle encore en développement.



Après



Photos : © Urbavox/Jean-Pierre Porcher

Et si le *placemaking* était la clé pour animer une place de centre-ville ?

Pourquoi certains espaces vivent-ils quand d'autres restent vides, même refaits à neuf ? De Bryant Park à New York, à la Cartoucherie à Toulouse, les exemples se multiplient et racontent la même chose : un espace public ne fonctionne pas seul. Il faut une gestion, une programmation et une méthode. C'est le cœur du *placemaking*.



« Une place ne vit pas seule. Il faut quelqu'un qui pense, chaque jour, à la faire fonctionner. »

Jérôme Barth

Derrière la grande bibliothèque de New York, à l'angle de la 42^e Rue et de la 6^e Avenue, Bryant Park a longtemps été un repoussoir. Dans les années 1980, ce parc du cœur de Manhattan traînait un surnom brutal, celui de « parc des seringues », avec plus de 1 000 crimes recensés par an. Le retournement viendra pourtant d'une idée simple : le problème n'était pas d'abord celui du dessin, mais celui de l'usage. Chargé d'observer le lieu, l'anthropologue William H. Whyte en tire une leçon désormais évidente et devenue fondatrice du *placemaking* nord-américain : pour attirer du monde, il faut donner aux gens des raisons de venir. Le *placemaking*, encore peu installé dans le vocabulaire français, part justement de là. « Le *placemaking*, c'est la gestion, l'animation et les opérations de l'espace public », résume Jérôme Barth, cofondateur de Belleville Placemaking. Autrement dit, une place réussie, c'est une place pensée pour accueillir des usages.

LE PROGRAMME AVANT LA FORME

Pour animer une place de centre-ville, la vraie question n'est donc pas d'abord de savoir à quoi elle ressemblera, mais ce qu'il s'y passera. « On ne commence pas avec une vision physique, on

commence avec une vision programmatique », observe Jérôme Barth. Avant de penser au sol, au mobilier ou aux plantations, il faut définir les usages, les rythmes, les publics, les moments de vie que l'on souhaite accueillir. C'est, à ses yeux, le cœur de la méthode. Une place ne devient pas attractive parce qu'elle a été refaite, mais parce qu'elle offre des raisons d'y venir, puis d'y rester. Un marché, des terrasses, une partie de pétanque, une animation légère en fin de journée : l'espace public, souligne-t-il, « se nourrit d'activités, d'opportunités ». Le rôle de la collectivité n'est donc pas seulement d'aménager, mais de rendre ces usages possibles, visibles et réguliers. Cette logique inverse une habitude encore bien installée. Trop souvent, la ville commence par dessiner la place. Le *placemaking* propose l'inverse : partir du programme, puis faire du design un support. Non une fin en soi, mais un outil au service d'un lieu vivant.

LA GESTION, CLÉ DE LA RÉUSSITE

« Un des autres secrets des espaces publics qui fonctionnent vraiment bien, c'est qu'il y a quelqu'un qui s'en occupe », insiste Jérôme Barth. Voilà le point décisif. Une place vivante n'est pas seulement un espace bien aménagé. C'est un lieu suivi, entretenu, animé, ajusté.

La triangulation

La proximité entre des usages complémentaires crée des lieux où il fait bon vivre



Il faut, dit-il encore, « quelqu'un qui pense, chaque jour, à la faire fonctionner ». Cette gestion ne suppose pas toujours une lourde structure. Dans une petite commune, elle peut reposer sur la mairie, quelques commerçants et des acteurs locaux. Sur un espace plus vaste, elle peut exiger une organisation dédiée. Peu importe, au fond, la forme. Ce qui compte, c'est qu'un groupe responsable coordonne, facilite, arbitre et garde le cap. Animer une place, c'est souvent dire oui à une école de musique qui veut donner un cours dehors, aider un commerçant à sortir quelques chaises, tester un

marché un soir de semaine, relayer une initiative dans la communication municipale. Le *placemaking* relève moins du grand discours que d'une attention quotidienne aux usages. Pour Jérôme Barth, les indispensables restent d'ailleurs très simples : la propreté et la sécurité. Sans elles, le reste tient mal. Ensuite viennent les signes qui donnent envie de rester : des assises confortables, des sanitaires corrects, un bon éclairage, des plantes, des terrasses, une ambiance apaisée. Tous ces détails comptent. Ils disent en quelques secondes si l'endroit inspire confiance ou non.



FAIRE AVEC L'EXISTANT, COMMENCER SANS ATTENDRE

Pour un maire, surtout dans une petite ou moyenne commune, la leçon a quelque chose de rassurant. Le *placemaking* ne suppose pas de gros investissements. Il demande d'abord de regarder autrement l'espace déjà là. De faire en quelque sorte l'inventaire de ce qui existe déjà et de ce qu'il est possible d'y mettre en place. L'autre erreur serait d'attendre que tout soit prêt pour se lancer. Commerces installés, travaux achevés, projet stabilisé : cette logique reporte sans cesse le moment d'agir. Le *placemaking* dit l'inverse. Il faut commencer tôt, avec des usages simples, visibles, réguliers. Pas forcément de grands événements. Reste une condition : sortir des silos. Sur une place, la voirie, le commerce, la culture, la propreté et la sécurité sont liés. Sans coordination, le projet s'essouffle. Et sans moyens pour faire vivre le lieu dans la durée, la plus belle réfection peut vite sonner creux. C'est le paradoxe relevé par Jérôme Barth : il est souvent plus facile de financer de gros travaux de réaménagement plutôt qu'une animation au long cours. Pourtant, c'est là que tout se joue. Une place bien gérée attire, retient, rassure, soutient les commerces et redonne de la valeur au centre-ville.



Du rez-de-chaussée au « rez-de-ville » : la reconquête des centres urbains

Vitrines vides, activités standardisées, centres-villes fragilisés : le rez-de-chaussée est devenu un maillon clé de la rénovation urbaine. Bonne nouvelle : de nouveaux modèles cherchent à le transformer en un véritable espace de vie, de lien et d'interaction.

« Le rez-de-ville, c'est l'ensemble des interfaces qui rendent une rue vivante, agréable et praticable pour les piétons. » Directeur des opérations de Base Commune, Bertrand Doucet est passé maître dans l'art de définir le rez-de-ville, mais aussi de lui donner vie. Lancée au début des années 2020, la foncière solidaire acquiert et transforme des rez-de-chaussée pour y installer des activités de l'économie sociale et solidaire, souvent exclues des centres urbains par la hausse des loyers. Porté à deux bras par Le Sens de la Ville et Plateau Urbain, Base Commune défend une approche fondée sur la valeur d'usage plutôt que sur la seule rentabilité immobilière, avec l'ambition de recréer du lien entre habitants, commerces et espace public.

VACANCE COMMERCIALE ET INSÉCURITÉ PERÇUE : LE CERCLE VICIEUX

Cette ambition fait écho à celle développée par David Mangin et Soraya Boudjenane dans leur ouvrage « Rez-de-ville - La dimension cachée du projet urbain » (Éditions de la Villette 2023). Selon ces urbanistes, l'enjeu est désormais de concevoir une ville « 3P » : passante, poreuse et profonde. En pratique, il s'agit donc de travailler l'épaisseur active du rez-de-chaussée, « le frontage », comme une zone de transition entre rue et bâtiment, propice aux usages, à la végétation et aux interactions sociales.

Cela ne relève en rien d'une coquetterie. Ces espaces traversent aujourd'hui

une crise profonde. Si la ville médiévale se caractérisait par des rez-de-chaussée animés par des artisans et des commerces de proximité, ce modèle s'est progressivement effrité sous l'effet de la concurrence périphérique et de l'essor du e-commerce. À cela s'ajoute une hausse continue des loyers commerciaux, qui accentue la déconnexion entre valeur d'usage et valeur économique, au détriment des acteurs locaux.

Ce phénomène alimente parfois une insécurité perçue. Les rues dépourvues de vitrines actives et de regards deviennent des espaces évités par les piétons. À cela s'ajoutent les façades occultées (*dark stores*, agences bancaires) qui contribuent peu à

l'animation urbaine. Et la construction neuve ? Elle n'échappe pas à ce phénomène. Le syndrome des « carreaux de plâtre » désigne ces rez-de-chaussée livrés bruts, souvent trop chers et mal adaptés, qui peinent à trouver preneur.

PRÉFIGURER LE REZ-DE-VILLE : QUAND L'ÉPHÉMÈRE FAIT ÉCOLE

Dès lors, comment lutter contre cette dévitalisation ? Parmi les réponses identifiées par les acteurs de la ville, l'urbanisme transitoire trouve une place de choix. Il permet de retisser du lien social, parfois bien avant la finalisation d'un projet urbain. En effet, ces occupations temporaires vont servir d'incubateur, en conditions réelles, afin de tester des usages, d'attirer de nouveaux publics et de redonner vie à des friches ou à des locaux vacants, à moindre coût. « Une ville agréable se joue d'abord au niveau de la rue : dans les vitrines, les seuils, les usages et les interactions », confirme Bertrand Doucet.

À Paris, l'ancien siège de l'AP-HP, face à l'Hôtel de Ville, s'affirme comme un modèle emblématique. Avant sa transformation définitive, le site a accueilli les Arches Citoyennes, l'un des plus grands tiers-lieux d'Europe, piloté par la coopérative Plateau Urbain. Pendant plusieurs années, ce lieu a bouillonné de vie grâce à l'installation d'associations, d'artistes et d'acteurs sociaux. Cette phase de préfiguration par l'éphémère a permis d'ancrer une dynamique qui se prolongera dans le temps. D'ici 2028, Base Commune pérennisera sur place 1 000 m² de locaux solidaires en rez-de-chaussée.

LE RÉVEIL DES COLLECTIVITÉS ET L'IMPULSION D'ACTION CŒUR DE VILLE

Face à l'ampleur de la dévitalisation, les pouvoirs publics montent également en puissance. D'abord au niveau national. Le programme Action Cœur de Ville (ACV) a déjà mobilisé 11,5 milliards d'euros pour soutenir la revitalisation de plus de 200 villes. Un « acte III » est en préparation, avec une ambition renforcée sur le commerce de proximité. La Banque des Territoires prévoit ainsi un nouvel apport de 200 millions d'euros, dont 100 millions dédiés aux foncières de redynamisation et 20 millions au financement de managers de commerce.

Sur le terrain, les collectivités reprennent également la main. Cela passe par une action sur la planification urbaine, via les PLU, pour mieux encadrer le développement commercial, mais aussi par l'usage du droit de préemption pour racheter des murs commerciaux. Elles s'appuient notamment sur les Entreprises Publiques Locales (SEM, SPL) : 84 foncières ont ainsi été créées à l'échelle nationale, avec l'objectif de restructurer près de 6 000 commerces de proximité.

FONCIÈRES SOLIDAIRES : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE ALTERNATIF

Projet après projet, les foncières solidaires déploient également une réponse opérationnelle. Elles acquièrent des rez-de-chaussée pour les louer à des tarifs compatibles avec les activités de l'économie sociale et solidaire, des artisans ou des associations. Base Commune va plus loin en prenant en charge les travaux structurants (façades, isolation, éclairage) afin de lever un frein



« Une ville agréable se joue d'abord au niveau de la rue : dans les vitrines, les seuils, les usages et les interactions. »

Bertrand Doucet

majeur à l'installation. « Il n'y a pas de baguette magique. Dans les métropoles, on ne peut pas proposer des loyers accessibles si les locaux ont été achetés au prix du marché spéculatif », rappelle Bertrand Doucet.

Pour y parvenir, la structure intervient très en amont, négocie des prix décotés et mobilise des montages spécifiques. Des approches qui produisent des résultats. À Lyon, le projet Locaux Motiv' a été pérennisé grâce à un rachat collectif et une levée de fonds de plus de 900 000 euros. « Les habitants peuvent désormais devenir acteurs de la transformation de leur ville, y compris par leur épargne. » Collectivités, aménageurs, investisseurs, urbanistes... mais aussi citoyens : aucun doute, le rez-de-ville s'impose désormais comme l'affaire de tous.



Arches Citoyennes

Photos : DR

Géothermie à Meudon : « Du scepticisme, on est passé à l'impatience »

Denis Larghero, maire de Meudon (Hauts-de-Seine), nous explique comment un réseau de chaleur construit en 1961 va, dès 2027, chauffer 7 600 logements à l'énergie géothermique.

Comment avez-vous pris la décision de passer à la géothermie pour chauffer le quartier de Meudon-la-Forêt ?

C'est une réflexion bien plus ancienne qu'il n'y paraît. Le réseau de chaleur de Meudon-la-Forêt a été construit en 1961, en même temps que le quartier sortait de terre. Dès 1978, une première étude a exploré la possibilité de basculer du charbon à la géothermie. En 1998, les chaudières au charbon sont abandonnées pour des raisons techniques et de coût et laissent place aux chaudières à gaz. Ce n'est qu'à partir de 2017 que des études en vue d'un verdissement définitif ont repris, l'État souhaitant mettre fin aux soutiens des énergies fossiles, et les avancées technologiques rendant le projet à nouveau crédible. Le 24 mars 2022, nous avons adopté une délibération en conseil municipal, dans un contexte d'inflation et de hausse du coût de l'énergie. La première saison de chauffe sera celle de l'hiver 2027.

La flambée des prix du gaz a-t-elle accéléré les choses ?

L'histoire nous a rattrapés, mais même sans les crises, la fiscalisation croissante des énergies fossiles rendait le basculement inévitable. Et nous avons un atout considérable : le réseau existait déjà. Pas de génie civil à financer,



« 28 ans de stabilité, c'est une promesse considérable. »

Denis Larghero

pas de travaux trop importants dans les rues. Il faut rénover des sous-stations, entretenir le réseau, mais sa structure reste la même. C'est ce qui ramène le coût total du projet à 36,8 millions d'euros, contre environ 150 millions s'il avait fallu construire le réseau de zéro. Les prix de la géothermie sont indexés sur des paramètres stables, sans exposition aux marchés des énergies fossiles. Ces arguments ont permis aux Meudonnais de passer du scepticisme à l'impatience. Les habitants du reste de la ville nous regardent désormais avec envie. 17 700 tonnes de CO₂ économisées par an, 83 % d'énergie renouvelable : une vraie fierté s'est installée.

Comment avez-vous convaincu les habitants d'un tel investissement sur une technologie encore peu visible ?

Le projet est très largement financé par Engie. La loi impose aux communes d'être actionnaires minoritaires des sociétés (des SAS LTE) qui exploitent ces installations. Nous avons souscrit à hauteur de 10 % du capital de GéoMeudon, notre SAS LTE. En échange, nous disposons d'un droit de veto sur toute décision d'augmentation de prix et sur les investissements dépassant 200 000 euros. S'agissant de la communication auprès des habitants, nous avons un avantage structurel : les 7 600 logements de Meudon-la-Forêt sont regroupés en seulement 9 copropriétés et 2 bailleurs sociaux. Cela nous a permis de travailler en groupes restreints et de tout mener en toute transparence. Nous avons multiplié les réunions publiques,

reçu chaque copropriété à plusieurs reprises. Une association de géologues installée sur la ville monte en ce moment une exposition pour expliquer ce qu'est la géothermie. Elle sera exposée à la médiathèque, au centre de Meudon-la-Forêt pendant la durée du forage. Nos voisins de Vélizy ont aussi un projet en service, visible de l'autre côté de la N118 : cela rassure !

Quels ont été les freins administratifs ou réglementaires les plus difficiles à surmonter ?

Le premier, c'est le financement. Nous avons une subvention annoncée à 9 millions d'euros de l'ADEME : nous percevrons finalement 6,8 millions. L'ADEME est très sollicitée, son enveloppe est fixe, et elle doit financer de plus en plus de projets. C'est donc un point sur lequel il faut être très vigilant. Le deuxième frein, c'est le foncier, car, en zone dense, il est rarissime. Il faut 5 000 m² pour forer, et au moins 2 500 m² pour exploiter ensuite.

Et puis, il y a le temps administratif : neuf ans depuis les premières études, c'est trop long. Cinq ans serait un objectif raisonnable.

Que recommanderiez-vous aux maires qui envisagent de se lancer ?

D'abord, faire des études préalables rigoureuses et comparer les alternatives : biomasse, géothermie... La géothermie, là où la ressource existe, reste la solution avec le moins de nuisances sur la durée. Ensuite, sécuriser le montage financier, notamment les subventions publiques. La question du foncier est cruciale et doit être tranchée en amont. Et je plaide pour des projets intercommunaux : en Île-de-France, la ressource géothermique existe, mais n'est pas illimitée, et il serait dommage que chaque commune creuse dans son coin. Enfin, il faut se faire accompagner : bureaux d'études spécialisés, expert indépendant... Nous avons même recruté un collaborateur dédié à la stratégie énergétique de la ville.



Photo : DR

GÉORESID : NEXITY INDUSTRIALISE LA GÉOTHERMIE DANS LE LOGEMENT COLLECTIF

Pensée comme une réponse aux enjeux énergétiques du logement, l'offre Géoresid portée par Accenta, opérateur global de la performance énergie-carbone, et Nexity vise à industrialiser le déploiement de la géothermie dans le résidentiel, encore marginal en France. « La géothermie s'impose comme un levier d'innovation clé, car elle agit directement sur le principal poste de consommation énergétique des logements : près de 80 % des émissions en phase d'exploitation proviennent du chauffage et de l'eau chaude sanitaire », souligne Manuel Tessier, directeur des opérations géothermie chez Nexity. En s'appuyant sur un modèle de tiers-financement et une approche intégrée, de l'étude à l'exploitation, Géoresid lève les principaux freins économiques et industriels. « L'enjeu, c'est de passer d'une logique de projets isolés à un déploiement massif », précise-t-il. À la clé : une énergie locale, bas carbone et durable, capable de « protéger les acquéreurs contre la volatilité des prix de l'énergie ». La solution permet à la fois de réduire les charges, d'assurer un confort thermique été comme hiver via le géocooling (une méthode de rafraîchissement passif particulièrement sobre en énergie), et de contribuer à la décarbonation des territoires. « C'est une solution d'avenir, évidente », conclut Manuel Tessier.

50 °C l'été et de la chaleur toute l'année :

la végétalisation va devenir l'alliée indispensable des villes

Vecteur de fraîcheur et de bien-être, la végétalisation permet de rendre les villes plus agréables à vivre lorsque les températures grimpent en flèche, mais le végétal a encore bien plus à offrir. Explications.

Il va faire chaud, et même très chaud, en ville dans les prochaines années. Selon l'Agence Parisienne du Climat, la capitale pourrait connaître des pics de chaleur à 50 °C l'été à partir de 2040, avec un climat qui sera alors identique à celui de Tanger. De son côté, Lyon pourrait cumuler jusqu'à 36 jours de canicule par an, contre une vingtaine en moyenne actuellement, tandis que Météo-France prévoit jusqu'à 28 nuits à plus de 20 °C sur le territoire bordelais d'ici 2050. Problème, les grandes agglomérations ont été construites en fonction de températures modérées qui prévalaient jusqu'ici. Il y a donc urgence à adapter le modèle existant. Pour y parvenir, la végétalisation représente une solution efficace et simple à mettre en œuvre pour rafraîchir nos villes. Que peut-on attendre exactement de la végétalisation ?

DEUX À QUATRE DEGRÉS EN MOINS, ET BIEN PLUS ENCORE

Face aux canicules à répétition, dont la fréquence et l'intensité ne cessent

d'augmenter, la végétalisation permet de réduire les températures urbaines de deux à quatre degrés partout où l'on installe des espaces de verdure. En créant des zones ombragées, les végétaux et les arbres apportent naturellement de la fraîcheur dans l'espace public lors des périodes de fortes chaleurs. C'est donc un élément clé de l'adaptation au réchauffement climatique.

Grâce à la photosynthèse, les plantes contribuent également à assainir l'air en captant une partie des particules fines et en aspirant le CO₂ présent dans l'atmosphère, ce qui est un atout pour améliorer la santé des citoyens. « Le développement des espaces de verdure permet une réduction mesurée d'à peu près 15 000 cas d'asthme infantile, de même que 275 000 cas de diabète de type 2 grâce à l'augmentation de l'activité physique. En végétalisant, on modifie en effet les habitudes de circulation au bénéfice de la marche et du vélo », explique Nicolas Leroy, président de l'Union Nationale des Entreprises du Paysage (Unep), dont les

membres veillent chaque jour à ce que la nature prenne toute sa place dans nos territoires. Selon une étude réalisée par le cabinet Asterès, ce sont ainsi 22 000 vies qui ont été sauvées en 2023 grâce au développement de zones renaturées.

Autre avantage, la végétalisation permet de rendre les villes plus résistantes face aux phénomènes météorologiques extrêmes, dont le nombre est lui aussi en augmentation. La désimperméabilisation des sols participe à la création de villes éponges, perméables, qui favorisent l'évacuation des eaux pluviales dans les sols, et luttent ainsi contre les inondations.

DES VILLES DE PLUS EN PLUS VERTES

Avec autant de bénéfices, les municipalités ont tout intérêt à faire le choix de la renaturation, et certaines ont déjà une longueur d'avance. Disposant d'environ 100 m² de verdure par habitant, soit près du double de la moyenne nationale, Angers est aujourd'hui considérée



« Pour renforcer les bénéfices de la végétalisation, il faut prioriser autant que possible la continuité des sols vivants et désimperméabilisés, car ils stockent le carbone et régulent le cycle de l'eau. »

Nicolas Leroy

comme la championne de la végétalisation. Depuis plusieurs années, la municipalité multiplie les parcs, les jardins partagés et les arboretums, si bien que 80 % des habitants vivent à moins de 300 mètres d'un espace renaturé.

Dynamique similaire à Paris, où le programme « Rues aux écoles » a pour objectif de piétonner et de végétaliser les abords de 300 établissements scolaires pour créer des îlots de fraîcheur et des zones calmes. Par ailleurs, la capitale a planté 213 000 nouveaux arbres depuis 2014, en resserrant leur espacement pour créer des canopées protectrices. En complément, la municipalité octroie des

« permis de végétaliser » qui permettent aux habitants d'installer des jardinières au sol, de fleurir le pied des arbres et de jardiner en pleine terre, après suppression du revêtement du trottoir par les services de la voirie. Le but : permettre à toutes et à tous de participer à la transition vers une cité plus verte, plus fleurie et plus agréable.

De son côté, Lyon a mis en place des « parcours frais » qui relient parcs, jardins et lignes de transport grâce à des rues et à des places renaturées, en ciblant prioritairement les quartiers les plus vulnérables à l'augmentation des températures. Rennes, pionnière en la matière, accompagne depuis plusieurs années les habitants qui souhaitent verdifier leurs trottoirs, et prévoit de planter 500 arbres supplémentaires d'ici à 2030 pour répondre aux attentes des populations. « Renforcer la présence de la nature est aussi un moyen d'améliorer le cadre de vie, et donc l'attractivité des métropoles. En plus de la dimension écologique, il y a également une dimension économique à la renaturation », précise Nicolas Leroy.

Des exemples qui essaient : Avignon a lancé un programme de végétalisation participative qui offre aux habitants la possibilité de planter devant chez eux avec l'appui technique de la commune, quand La Rochelle a cessé le désherbage des trottoirs devant les habitations.

LA VÉGÉTALISATION URBAINE ÉTAPE PAR ÉTAPE

Alors, comment s'y prendre ? Pour les élus qui souhaitent franchir le pas, la première étape consiste à établir un diagnostic des effets produits par les pics de chaleur et les précipitations, afin de mesurer l'impact réel de ces phénomènes sur la vie

quotidienne. Dans un second temps, il faut identifier les espaces disponibles, que ce soient des trottoirs ou des friches laissées à l'abandon, en prenant en compte le taux d'ensoleillement et la nature des sols pour pouvoir planter et faire pousser dans les meilleures conditions. « Pour renforcer les bénéfices de la végétalisation, il faut prioriser autant que possible la continuité des sols vivants et désimperméabilisés, car ils stockent le carbone et régulent le cycle de l'eau », détaille Nicolas Leroy.

Ensuite, il faut mobiliser. La renaturation doit être un projet collectif qui réunit municipalités, habitants et associations autour d'une même ambition dans une logique de concertation et d'efforts partagés.

Tous les projets ont du sens, aussi bien des plantations en bacs ou des micro-jardins que des projets plus ambitieux, comme des rues végétalisées ou des forêts urbaines. Il est aussi essentiel de choisir des plantes adaptées au climat local et peu gourmandes en eau, afin de garantir la durabilité des aménagements. Il est tout aussi important d'être accompagné par les professionnels du secteur, paysagiste-concepteur et entreprise du paysage.

Entretien des espaces de nature en ville est donc un investissement (et non une charge) qui renforce le patrimoine des collectivités et augmente les services écosystémiques de cette végétation.

Aujourd'hui, végétaliser est une opération d'aménagement urbain essentielle à réaliser pour rendre l'espace public plus agréable et plus respirable, mais aussi plus vivant et plus beau. La végétalisation est un facteur non seulement d'adaptation, mais aussi d'embellissement. À ce titre, elle pourrait être l'élément cardinal de la ville durable et désirable de demain.

« La ville du soin » : le bien-être à portée de main

Après avoir popularisé le concept de ville du quart d'heure, Carlos Moreno défend une nouvelle ambition : faire de la proximité le socle d'un urbanisme du soin.

A l'heure où les territoires doivent répondre aux crises climatiques, sociales et sanitaires, son nouvel essai invite élus et aménageurs à penser la ville comme un levier concret de bien-être, de lien et de solidarité.

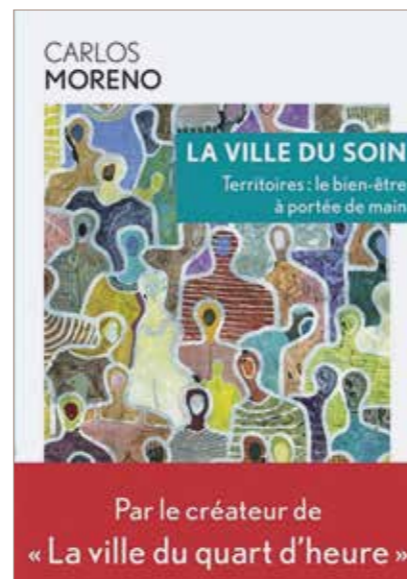
« Le bien-être n'est pas une abstraction : il est à portée de main, dans un jardin public à dix minutes, dans un centre de santé à proximité, dans une médiathèque active, dans un trajet sûr à vélo, dans un commerce de quartier. » Dans *La ville du soin. Territoires : le bien-être à portée de main*, Carlos Moreno défend une idée simple : le bien-être ne relève pas seulement de la sphère individuelle ou médicale. Il dépend aussi de l'organisation très concrète des territoires.

Nourri de quinze années de recherches et d'expérimentations, l'ouvrage montre que cette approche ne concerne pas seulement les grandes métropoles. Des ruelles de Tokyo aux Utopías de Mexico, de Pusan en Corée du Sud à Saint-Hilaire-de-Brethmas dans le

Gard, Carlos Moreno met en lumière des initiatives qui rapprochent les services essentiels, renforcent les liens de voisinage et rendent les mobilités moins subies. La proximité devient alors à la fois un outil de justice sociale et un levier de transition écologique.

Le livre interroge aussi les conditions de réussite d'un tel modèle. Comment garantir l'accès aux services dans les centres-villes, les banlieues, les petites communes ou les territoires périurbains ? Comment éviter que la qualité de vie de proximité ne devienne un privilège réservé aux quartiers déjà les mieux dotés ? En reliant santé, alimentation locale, mobilités douces, espaces publics et infrastructures sociales, Carlos Moreno esquisse les contours d'une ville plus inclusive, capable de réparer les fractures du quotidien.

La ville du soin résonne ainsi comme un appel à replacer le bien-être des habitants au cœur de l'action locale. Car « réparer la ville », c'est d'abord rendre la vie quotidienne plus simple, plus accessible et plus humaine.



Référence :

La ville du soin. Territoires : le bien-être à portée de main, de Carlos Moreno, préface de Cynthia Fleury, Éditions de L'Observatoire, 2026, 192 pages, 21 euros.

Magazine ENVIES DE VILLE

ENVIRONNEMENT

LOGEMENT

POPULATIONS

INNOVATIONS

ATTRACTIVITÉ

GRANDS PROJETS

PODCAST

PENSER LA VILLE

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

Envies de ville donne la parole à tous ceux qui font l'espace urbain et propose des décryptages aussi pratiques que prospectifs sur les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

Vous souhaitez nous proposer un sujet ?
Contactez-nous : www.enviesdeville.fr/contact/

ABONNEZ-VOUS !
À LA NEWSLETTER ENVIES DE VILLE



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

enviesdeville.fr

ENVIES
DE VILLE

est édité par la Direction générale de Nexity – 67 rue Arago, 93400 Saint-Ouen.
Directrice de la publication : Véronique Bédague.
Directrice de la rédaction : Sophie Breton.
Conception : cabinet ÉVIDENCE, **réalisation :** Mr Byron.
Impression : MM CONNECT – 45, rue Pasteur – 77000 Vaux-le-Pénil.
Parution : juin 2026. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.

Ce magazine a été imprimé sur du papier recyclé.

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

Envies de ville est produit par Nexity.