



Webinaire



# Immobilier et intensité d'usage : Leviers pour des espaces vivants et économiques

Le jeudi 19 juin 2025

## Collectivités



## Etat



# Entreprises



## Experts



# Immobilier et intensité d'usage : Leviers pour des espaces vivants et économiques



**Paul Citron**

Président de  
Surface + Utile



**Virginie Alonzi**

Directrice Prospective chez  
Bouygues Construction



**Charlotte Girerd**

Directrice Transition, RSE et  
Innovation de SNCF Immobilier

surface **+** utile





# Webinaire France Villes et Territoires Durable

19 juin 2025

Paul Citron  
président de l'association  
Surface+Utile

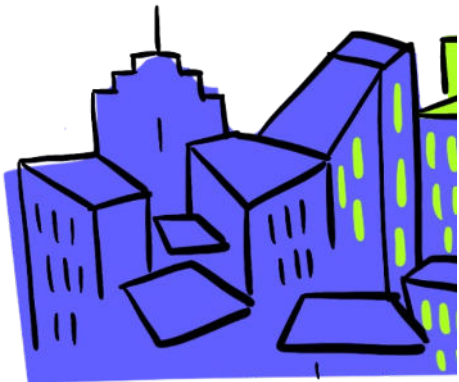


# surface + utile



VACANCE

OBSOLESCE



L'immo

Les Echos

En direct Le Journal Newsletters Lire plus tard Mes secteurs

“L’oi  
2024  
en h

À la une Idées Économie Politique  
Tourisme - Transport Aéronautique - Défense

Entreprises

Finance - Marchés

Bourse

Monde

Tech-Médias

Start-up

Régions

Patrimoine

Le Mag W-E

Conso - Distribution

Mode - Luxe

Énergie - Environnement

Pharmacie - Santé

Services - Conseil

Immobilier - BTP

INTERVIEW

## « Nous sommes partis pour un creux d'une dizaine d'années dans l'immobilier » 🦅

La crise de l'immobilier est conjoncturelle mais risque d'amplifier des problèmes structurels, selon l'essayiste Robin Rivaton. L'ajustement s'annonce long et douloureux pour certains. La crise qui a affecté les plus modestes pourrait toucher désormais la classe moyenne. Il n'existe pas de solution magique pour régler un véritable problème de société.

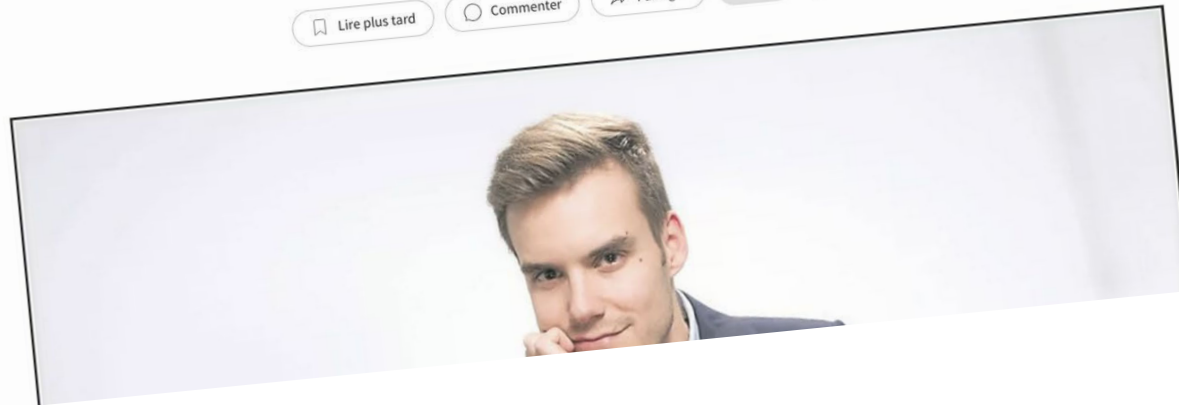
Lire plus tard

Commenter

Partager

Airbnb

Paris



décembre

an.”

nvier 2025

# surface + utile

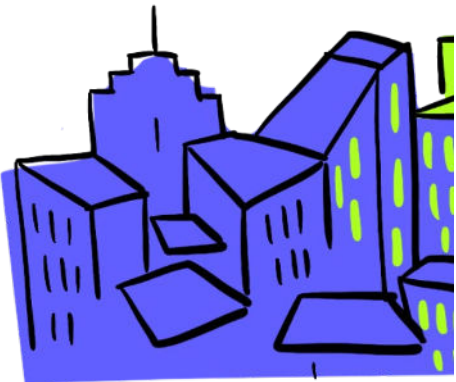


## L'immobilier

“L'orientation  
2024  
en hausse”

VACANCE

OBSOLESCE



LA TRIBUNE  
PARTAGEONS L'ÉCONOMIE

ÉCONOMIE BOURSE ENTREPRISES & FINANCE TECH IDÉES RÉGIONS T LA REVUE

CAC 40  
7 180,11 PTS **+0,23%** ▲

+ FORTES HAUSSES CAC 40  
ENGIE +1,74%  
STMICROELECTRONICS +1,42%

+ FORTES BAISSSES CAC 40  
THALES -1,89%  
TELEPERFORMANCE -1,70%

DOW JONES -0,65%  
NASDAQ 100 -1,00%  
EURONEXT 100 +0,15%

Or +0,58%  
OAT 10 ans -4,44%  
Pétrole Brent -8,62%

Opinions > Tribunes

### Immobilier : une crise structurelle appelée à s'amplifier... les véritables réponses

OPINION. Alors que plus que jamais la question du logement et des solutions pouvant être apportées à la crise est d'actualité et après l'annonce des conclusions d'un Conseil national de la reformation faisant l'unanimité des regrets et des commentaires négatifs, André Yché, Président du conseil de surveillance chez CDC Habitat, apporte sa pierre à l'édifice en nous présentant la vision d'un véritable acteur du secteur, n'ayant jamais craint de sortir des sentiers battus.

Écoutez cet article

Powered by ETX Studio  
00:00/00:00

André Yché  
06 Juin 2023, 12:25

LA TRIBUNE  
PARTAGEONS L'ÉCONOMIE

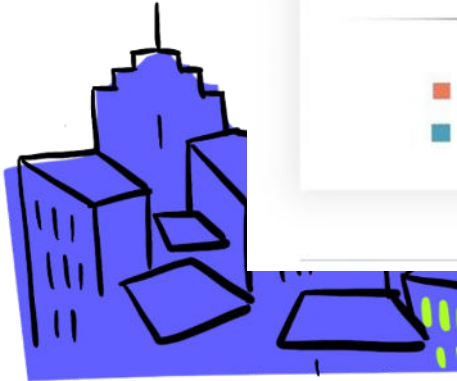
HORS-SÉRIE - SPÉCIAL NUCLÉAIRE

ÉDITION SPÉCIALE  
LUNDI 13 MAI 2023

DÉCARBONATION - SOUVERAINETÉ  
La revanche du nucléaire



VACA  
OBSOLE

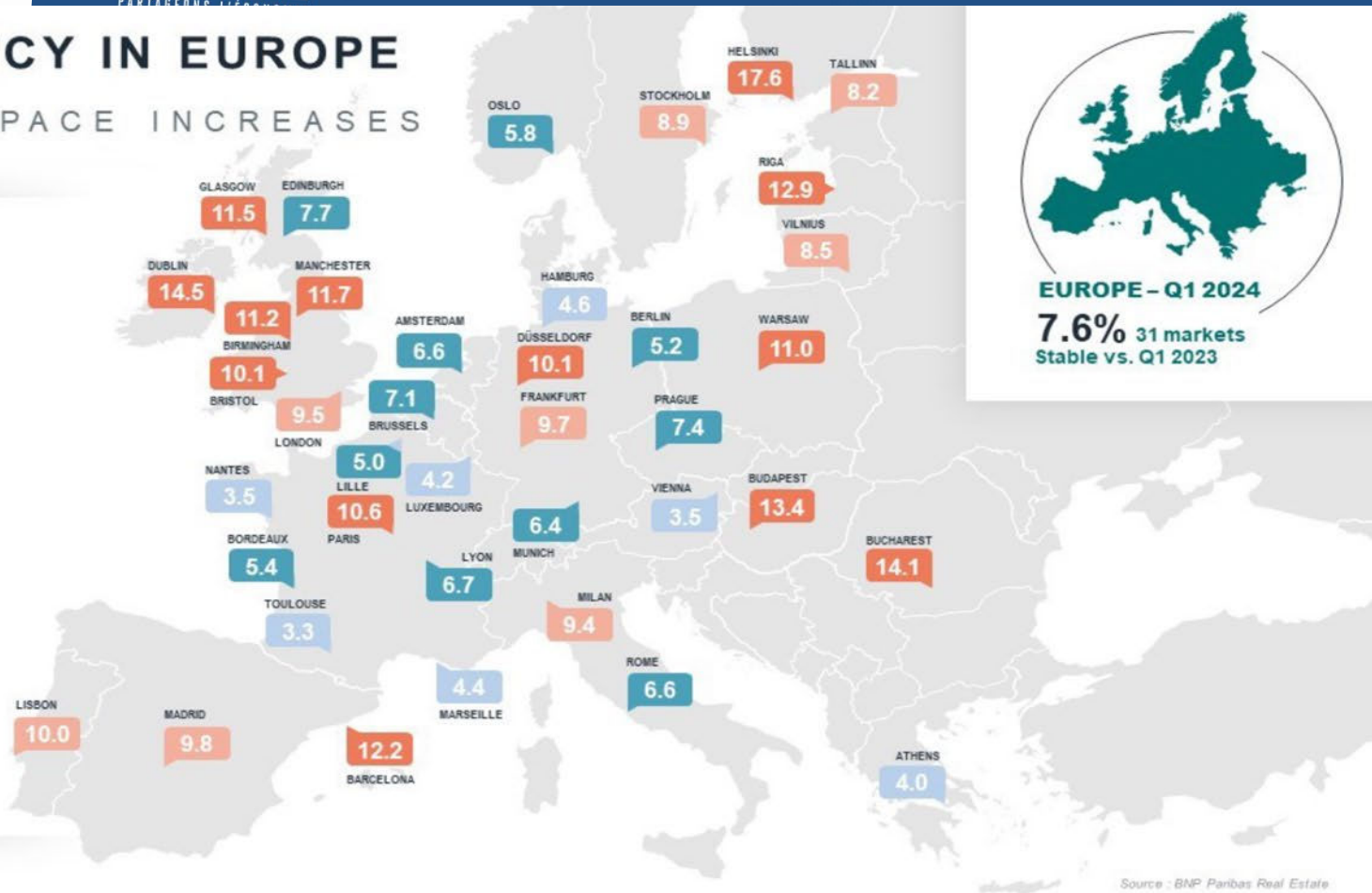
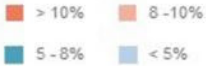


# OFFICE VACANCY IN EUROPE

SECOND-HAND SPACE INCREASES

Q1 2024 vs Q1 2023

	CENTRAL LONDON	+60bp ↗
	BERLIN	+200bp ↗
	CENTRAL PARIS	+140bp ↗
	AMSTERDAM	+10bp ↗
	MADRID	= →
	MILAN	-40bp ↘
	WARSAW	-60bp ↘
	BRUSSELS	-30bp ↘
	DUBLIN	+180bp ↗
	LUXEMBOURG	+80bp ↗



Source : BNP Paribas Real Estate



**LA TRIBUNE**

VACA  
OBSOLE

	CENTRAL LONDON	+60bp 
	BERLIN	+200bp 
	CENTRAL PARIS	+140bp 
	AMSTERDAM	+10bp 
	MADRID	
	MILAN	-40bp 
	WARSAW	-60bp 
	BRUSSELS	-30bp 
	DUBLIN	+180bp 
	LUXEMBOURG	+80bp 

■ > 10%    ■ 8-10%  
■ 5-8%    ■ < 5%

LISBON  
10.0

Le journal Newsletters Lire plus tard Mes secteurs



Source: Moody's CRE

Paribas Real Estate

## La revanche du nucléaire

... des causes structurelles



→ la transition démographique



... des causes structurelles



- la transition démographique
- le télétravail



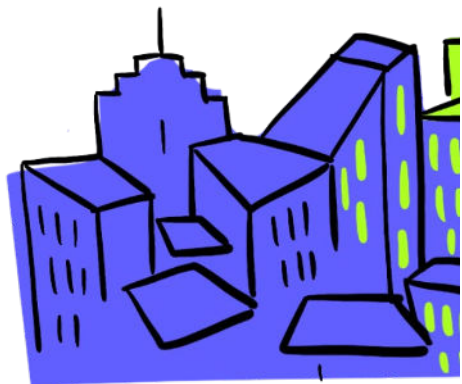


## ... des causes structurelles



VACANCE

OBSOLESCENCE



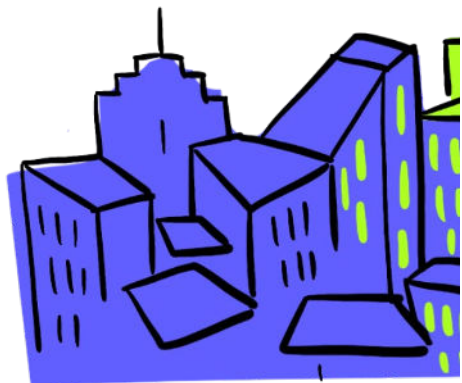
- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie

## ... des causes structurelles



VACANCE

OBSOLESCENCE



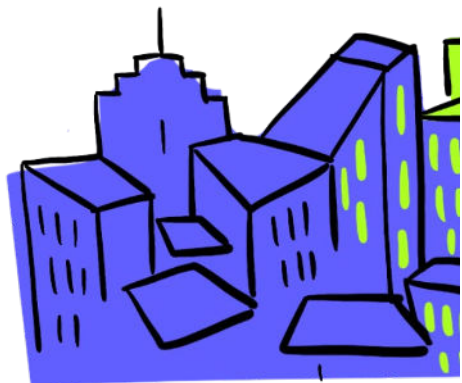
- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie
- les nouvelles habitudes de consommation

## ... des causes structurelles



VACANCE

OBSOLESCENCE



- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie
- les nouvelles habitudes de consommation
- l'IA ?

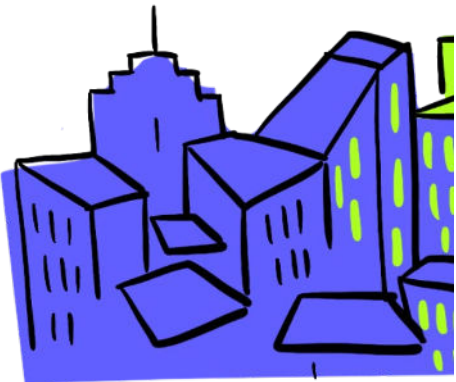
## ... des causes structurelles



- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie
- les nouvelles habitudes de consommation
- l'IA ?

VACANCE

OBSOLESCENCE



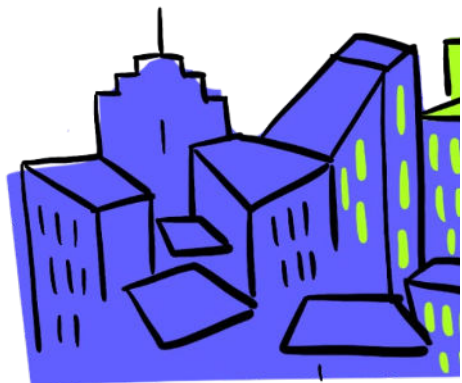
**une surproduction immobilière**

## ... des causes structurelles



VACANCE

OBSOLESCENCE



- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie
- les nouvelles habitudes de consommation
- l'IA ?

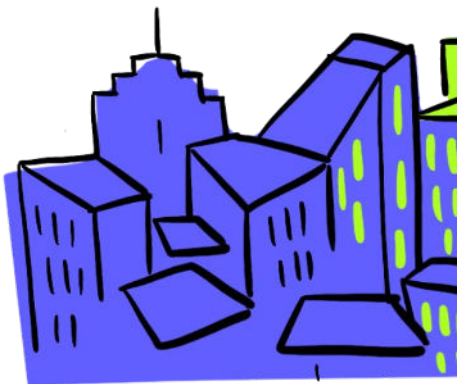
**des besoins qui baissent**

## ... des causes structurelles



VACANCE

OBSOLESCENCE



- la transition démographique
- le télétravail
- la fin de la tertiarisation de l'économie
- les nouvelles habitudes de consommation
- l'IA ?

**des baisses de valeurs importantes  
attendues pour les actifs vacants et  
obsoletés**





## Un défi collectif face aux crises...

Face à un contexte de **profondes mutations sociétales et environnementales** (transition démographique, décarbonation de l'économie, risques climatiques, sobriété foncière... )

**des enjeux convergents poussent les territoires vers de nouveaux modèles immobiliers, adaptés aux grands défis à venir.**

surface **+** utile

---



**Le gaspillage immobilier**



**L'intensité d'usage**



**L'immobilier  
d'intérêt général**

# surface + utile



- nouveaux usages
- nouvel écosystème urbain
- nouvelle filière immobilière



surface **+** utile

---



**Association regroupant 5 collèges**

**Acteurs d'intérêt  
écologique et sociétal**

**Acteurs publics et para-publics**

**Acteurs de la finance  
et de l'immobilier**

**Inventeurs**

**Ambassadeurs**

**+/- 80 membres depuis mai 2023**

# surface + utile



*Être humain !*

**Re** Réseau  
National  
des Ressourceries



# surface + utile



*adhésion en cours*

**Société  
des Grands  
Projets**

**RIVP**



**grandparis  
aménagement**



**Paris Sud  
aménagement**

**bordeaux  
euratlantique**





# surface + utile



# surface + utile

ess  
entiel

DEMAIN  
MATIN

L'institut  
pour la ville et le commerce

BASE  
COMMUNE

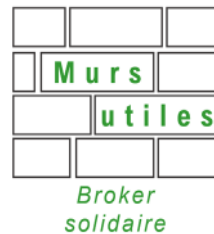
bellevilles  
FONCIERE RESPONSABLE

AHA

Le  
Sens  
de la  
Ville



YES WE CAMP



étic  
FONCIÈREMENT  
RESPONSABLE

Landmarks®  
FAIRE  
DES LIEUX  
DES REPÈRES  
Entreprise  
Certifiée

tc.

territoire circulaire

zerm



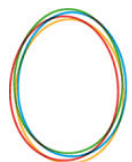
Hyper-lieux, Hyper-liens

Intermède

Caracol

concorde

PLATEAU  
URBAIN



soletdev\*  
\*Développement  
Immobilier  
Solidaire

imbrik

CHEUVREUX

atelier  
SOIL

VILLAGE  
FACTORY

LNQV  
Les Nouveaux Quartiers Vallées

## Les ambassadeurs

Dominique Alba  
Aurélie Deudon  
Luc Boscaro  
Aurore Rapin  
Claire Zarnitsky  
Denis Verron  
Mathieu Garro  
Patrick Bernard  
Marion Waller

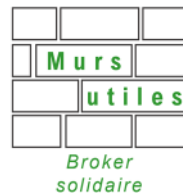
## Les inventeurs

Clarissa Pelino  
Catherine Magali Nguyen  
Raphaël Besson  
Pierre Chicoisne  
Marc Ganilsy  
Barthélémy Doat  
Jean-François Benoit  
Francesco Pirri  
Edgar Brault  
Nicolas Détrie

## Les membres de l'association (personnes morales)



Être humain !



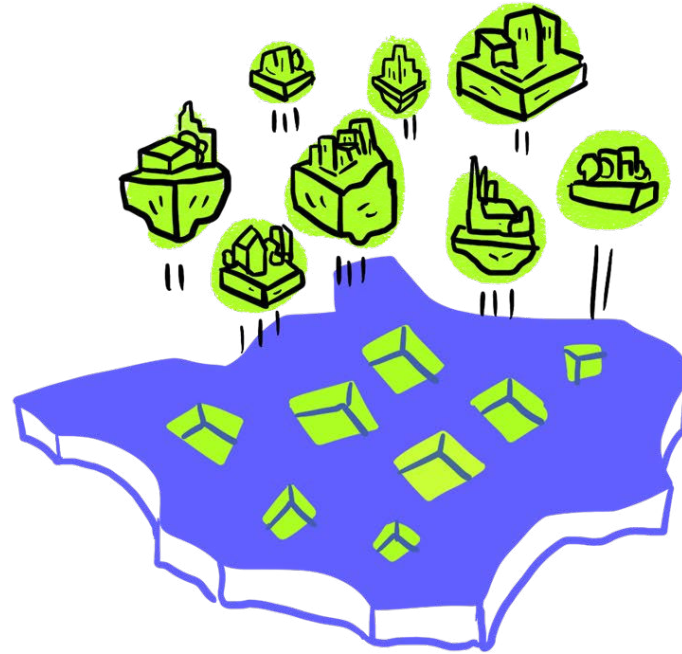


## Les actions de Surface+Utile

- des **groupes d'échanges entre acteurs** pour des recommandations communes : 5 GT
- des **travaux de recherche-action** pour creuser des intuitions : Fonds Colombe, ateliers universitaires, CD93...
- des actions d'**influence culturelle** : KISS, conférences...
- un **plaidoyer législatif** : PPL anti-gaspillage immobilier

→ un **narratif vers des Espaces Economiques de Transition**

SUR LES TERRITOIRES URBAINS  
COMME RURAUX, EN CENTRE-VILLES  
COMME EN PÉRIPHÉRIES,  
**MULTIPLIER LES  
ESPACES ÉCONOMIQUES DE  
LA TRANSITION.**





→ un **travail sur le cadre législatif**

## **Proposition de loi anti-gaspillage immobilier**

### **Article 1 : Les biens immobiliers structurellement vacants, des ressources territoriales au service de l'utilité sociale**

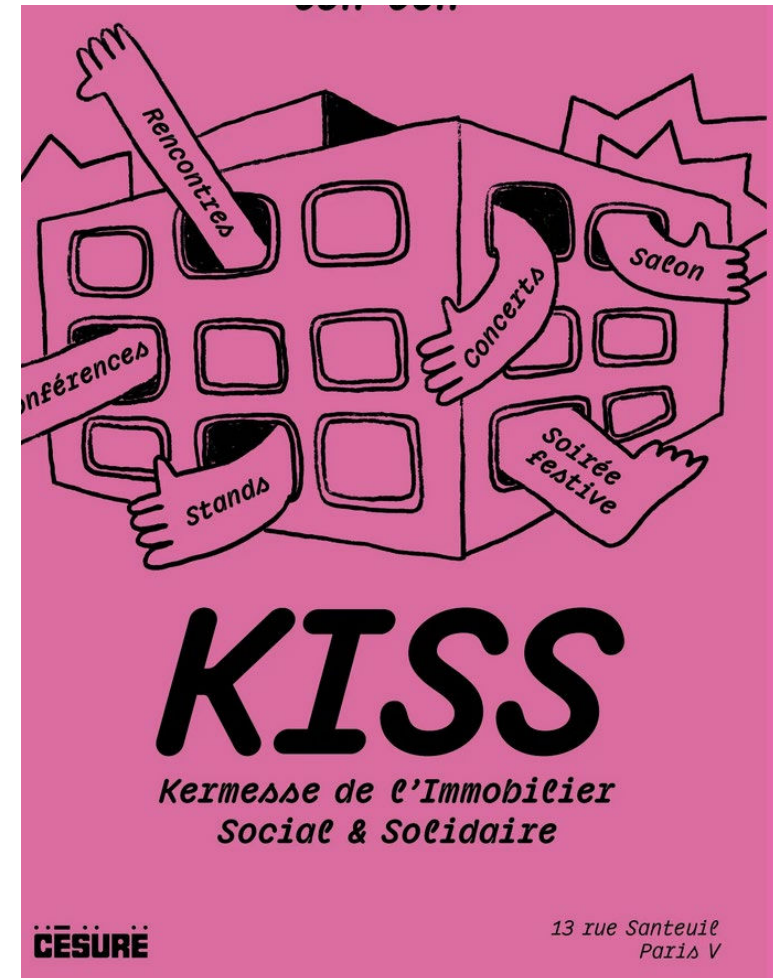
Les biens immobiliers structurellement vacants constituent un potentiel d'utilité sociale que l'Etat, les collectivités et les structures de l'économie sociale et solidaire doivent pouvoir utiliser pour remplir des fonctions d'intérêt général, sans empêcher ni retarder leur retour sur le marché dans des délais raisonnables.

La lutte contre la vacance structurelle de l'immobilier implique de responsabiliser et de mobiliser l'Etat, ses services, les établissements publics, les collectivités, les propriétaires de biens immobiliers vacants, les opérateurs immobiliers de lutte contre la vacance habilités. Les actions de lutte contre la vacance immobilière sont mises en œuvre dans l'ordre de priorité suivant :

- 1° Le recensement de la vacance immobilière et le partage des données relatives à cette vacance entre les acteurs concernés
- 2° Sa prise en compte dans les documents de planification, pour son potentiel d'utilité sociale
- 3° La publicité liée à la vacance immobilière et à son potentiel d'utilité sociale

→ un **travail sur la structuration du réseau**

save the date :  
la KISS le 27 novembre 2025





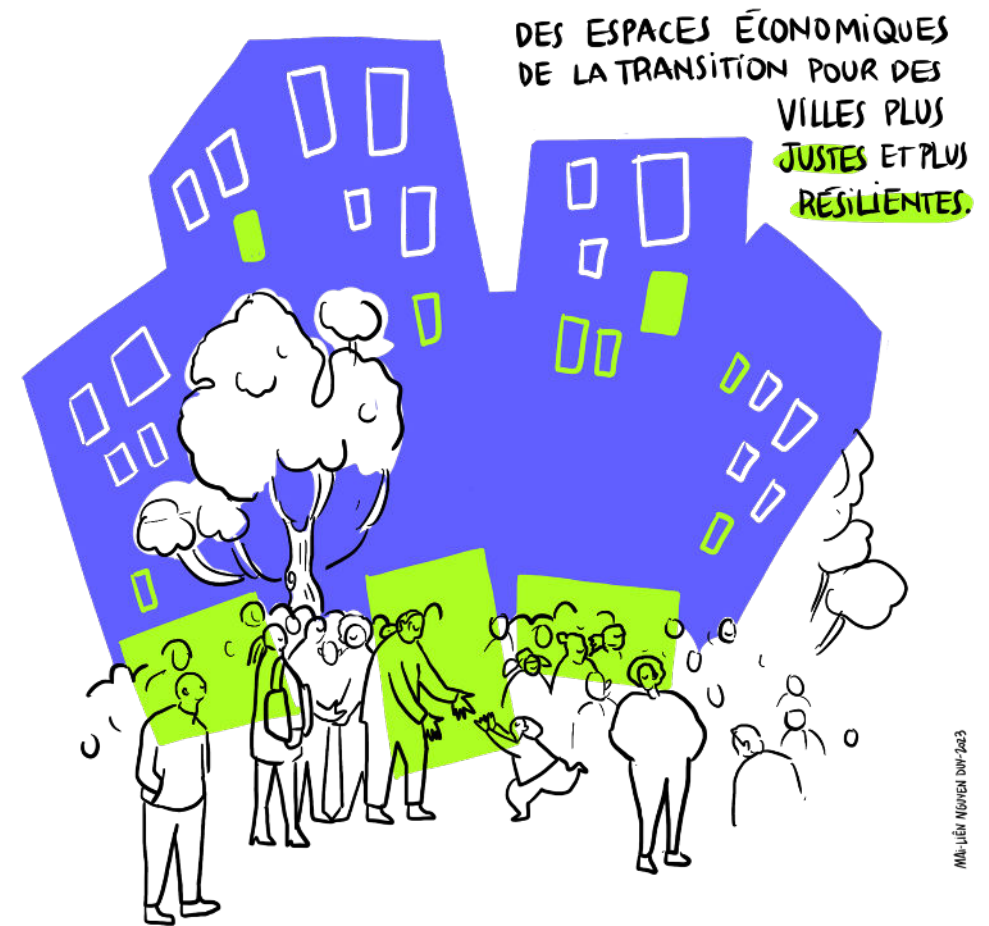
## En conclusion

- trouver les bons mécanismes d'incitation au niveau local
- passer du temporaire au moyen terme (de 3 à 10 ans)
- remporter la bataille culturelle sur l'utilité sociale de l'immobilier économique

→ **vers une adhésion ou un soutien de Est Ensemble?**

## Un collectif de réflexion, d'expérimentations et de plaidoyer

**Surface+Utile** a pour but de rassembler les **acteurs d'intérêt écologique et sociétal**, les **entreprises de la finance et de l'immobilier** et les **décideurs publics** afin de valoriser les bonnes pratiques, et de proposer des solutions pour développer au sein de chaque territoire des « **espaces économiques de la transition** » dédiés aux acteurs d'intérêt général.

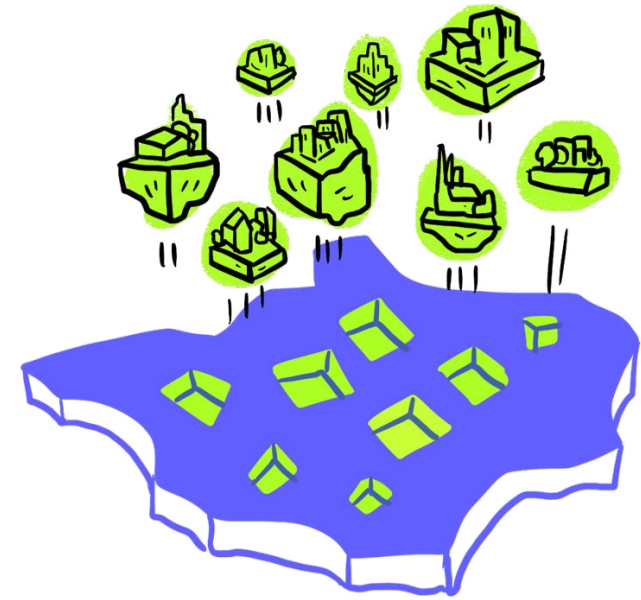


... qui agit en faveur d'un  
immobilier solidaire

## *“Espaces économiques de la transition”*

« tout espace, terrain ou surface bâtie,  
économiquement accessible pour accueillir sur le  
long terme les activités d'intérêt écologique et  
sociétal : entreprises de l'ESS, associations, acteurs  
de la culture, du développement local et de la  
transition écologique »

SUR LES TERRITOIRES URBAINS  
COMME RURAUX, EN CENTRE-VILLES  
COMME EN PÉRIPHÉRIES,  
MULTIPLIER LES  
ESPACES ÉCONOMIQUES DE  
LA TRANSITION.



surface **+** utile

---



**L'Economie Sociale et Solidaire**



## **L'Economie Sociale et Solidaire**

→ 10% du PIB



## **L'Economie Sociale et Solidaire**

→ 10% du PIB

→ 15% des emplois du secteur privé





## **L'Economie Sociale et Solidaire**

- 10% du PIB
- 15% des emplois du secteur privé
- 2,5M d'emplois et 20M de bénévoles



## **L'Economie Sociale et Solidaire**

- 10% du PIB
- 15% des emplois du secteur privé
- 2,5M d'emplois et 20M de bénévoles
- 25M de m2 + 10M de m2 = 35M de m2



## **L'Economie Sociale et Solidaire**

- 10% du PIB
- 15% des emplois du secteur privé
- 2,5M d'emplois et 20M de bénévoles
- 25M de m<sup>2</sup> + 10M de m<sup>2</sup> = 35M de m<sup>2</sup>
- soit 5,2Md€/an (si loyer moyen = 150€/m<sup>2</sup>/an)



LE LOYER DES STRUCTURES DE L'ESS EST TROP IMPORTANT POUR LEUR MODÈLE ÉCONOMIQUE



EMPLOIS, INVESTISSEMENTS, IMPACTS... IMAGINEZ LE POTENTIEL SI CETTE CHARGE ÉTAIT ALLÉGÉE?

## LES EFFETS DE L'ESS SUR UN TERRITOIRE

### Effets économiques

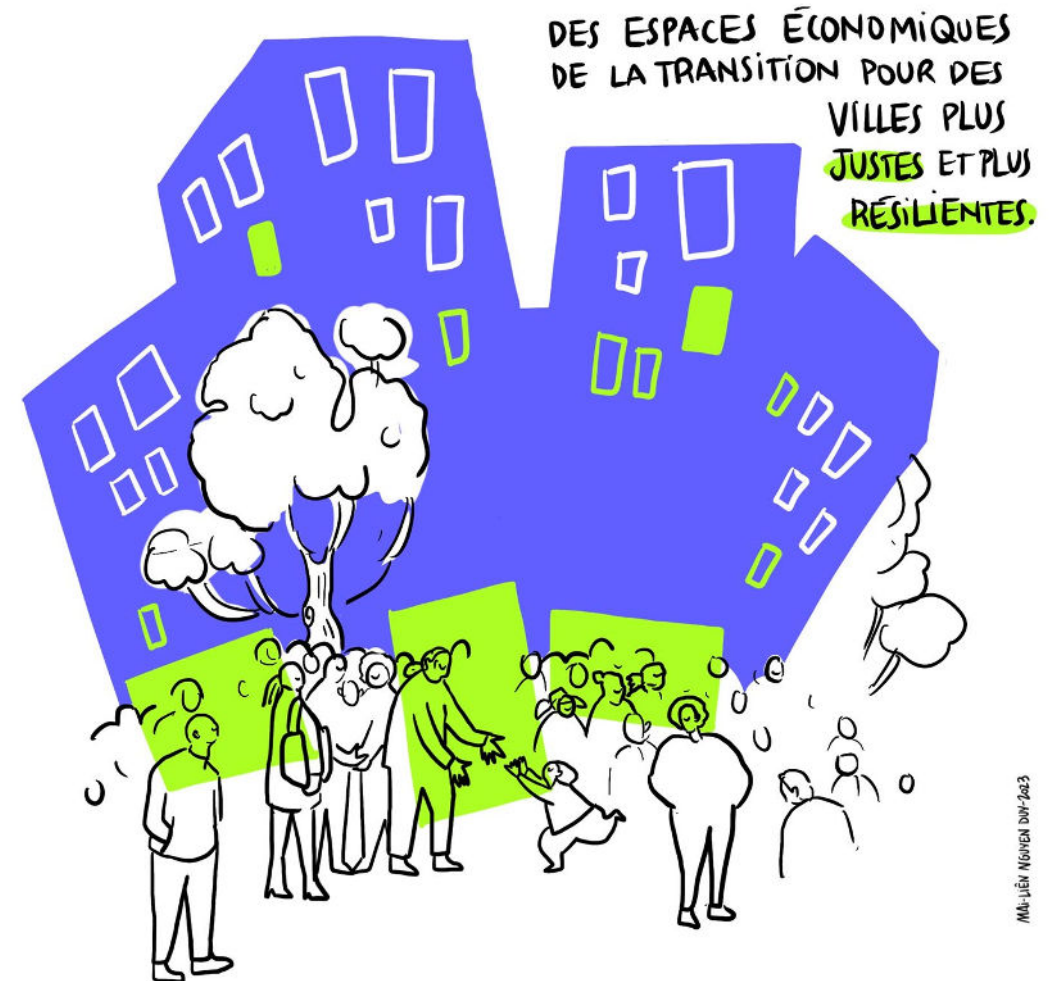
emplois non délocalisables  
économie post carbone  
économie collaborative  
économie du care

### Effets sociétaux

espaces d'engagement  
espaces de solidarités  
espaces de citoyenneté

### Effets urbains

animation urbaine  
résilience face aux crises  
création & diffusion culturelle





## Un plaidoyer à la croisée des 2 enjeux

Le Monde

DÉBATS • SOCIAL

TRIBUNE

Collectif

### « Les espaces d'inventivité et de solidarité, nouveaux communs urbains, doivent pouvoir accéder à l'immobilier »

Un collectif de quarante acteurs de la ville et de l'immobilier propose, dans une tribune au « Monde », que 20 % des locaux d'activités économiques et commerciales soient loués aux acteurs de l'économie solidaire et de la transition environnementale, au prix des charges.

Publié le 18 août 2020 à 06h30 | 🕒 Lecture 5 min.

## Résumé

La crise de "l'immobilier économique" peut être une **opportunité pour l'ESS**, comme **pour les acteurs de l'immobilier économique**

Depuis une dizaine d'années, les **premières expérimentations fonctionnent**, mais elles doivent **se multiplier** et **se pérenniser**

La démarche est adaptable dans **tous les territoires**, des zones urbaines tendues aux espaces ruraux, sous **l'impulsion des acteurs publics**

Au coeur de ces réflexions se trouve le sujet de la **valeur** et des **leviers de création de valeur(s)** pour les actifs immobiliers

**POUR PASSER DE LA RÉFLEXION À L'ACTION  
REJOIGNEZ-NOUS !**

# surface + utile

**MERCI !**

[contact@surfaceplusutile.fr](mailto:contact@surfaceplusutile.fr)





# CONSTAT :

## UN GÂCHIS DE M<sup>2</sup> !

### Vacance des espaces urbains<sup>1</sup>

2,9 M  
de logements  
vacants en France, soit  
8%  
de l'ensemble  
des logements<sup>2</sup>

4,5 M  
de mètres carrés de  
bureaux vacants sur  
55 millions de mètres  
carrés existants en  
Ile-de-France en 2017<sup>3</sup>

55%  
des villes de moins  
de 10 000 habitants  
ont un taux de  
vacance commerciale  
supérieur à  
10%

250 000  
sites de friches  
industrielles en France

### Sous-utilisation des bâtis et équipements



Taux d'utilisation  
des bureaux allant de  
20 à 30 %



Taux d'utilisation des  
établissements scolaires de  
20%



Taux d'utilisation des cours  
de récréation d'écoles de  
7%



150 000  
places de stationnement  
inutilisées à Paris

En France, près de

20 000

hectares d'espaces naturels ou  
agricoles sont artificialisés chaque année

L'habitat représente

41,9%

des sols artificialisés

Les réseaux routiers représentent

27,8%

Les services et loisirs représentent<sup>1</sup>

16,2%

# FAIRE PLUS AVEC MOINS – UN ESPACE, PLUSIEURS USAGES ET PLUSIEURS VIES

- Transformation
- Réversibilité
- Mixité d'usages
- Chronotopie

Construire moins,  
mieux utiliser  
l'existant :

- mixité
- chronotopie

Construire pour  
plus longtemps :

- transformation
- réversibilité



Temps court



Temps long

**S'adapter**  
face à des besoins  
qui évoluent

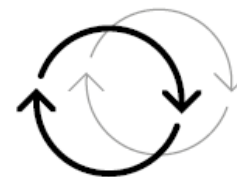
**Se préparer**  
aux usages d'un  
futur incertain

Réduire les flux  
de ressources

Boucler les flux de ressources

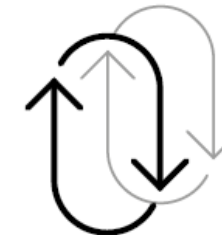
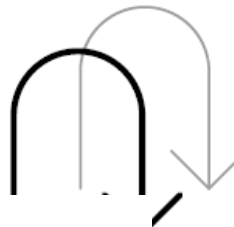
Flux linéaires

Flux circulaires



Prolongation durée  
de vie - linéaire

Prolongation durée  
de vie - circulaire



Recycler,  
réemployer

# HYBRIDER LES USAGES / MIXITE D'USAGES



## Passer de 1 usage à 11 usages

**Bureaux, Hôtel, Restaurant, Bar Roof Top, Auberge de jeunesse, Logements, Espace fitness, Piscine, Commerces et marché bio, Crèche, Espace culturel**

**Reconversion l'ancienne cité administrative du boulevard Morland en un lieu hybride (Paris)**



# CHRONOTOPIE

Différentes approches permettent d'accroître l'intensité d'utilisation d'un actif urbain ou immobilier.



horaires d'utilisation



différents usages auxquels le lieu est affecté



différents publics d'utilisateurs ayant accès à l'espace

## Définition

La notion de chronotopie est construite sur les racines grecques *chronos* [χρόνος], le temps, et *topos* [τόπος], le lieu. Elle souligne la prise en compte simultanée des dimensions temporelle et spatiale dans les lieux de vie.

Nous regroupons dans cette notion les **approches** consistant à **travailler sur la temporalité pour faire vivre alternativement plusieurs profils d'utilisateurs ou plusieurs usages dans un même lieu**.

Ces approches visent à intensifier l'utilisation d'un espace, c'est-à-dire à accroître son taux d'utilisation.

	usage principal	+ nouveaux usages
utilisateur principal	horaire élargi d'utilisation	hybridation d'usages utilisation d'un espace pour différents usages
+ nouveaux profils d'utilisateurs	mutualisation partage d'un espace entre plusieurs utilisateurs	mutualisation et hybridation d'usages combinées

“

On a souvent aménagé l'espace pour gagner du temps mais on a rarement aménagé le temps pour gagner de l'espace.

”



Luc Gwiazdzinski

Géographe. Professeur à l'École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA) de Toulouse.

# CHRONOTOPIE

## L'exemple de « GARAGE »



UN PROGRAMME, 4 ACTIVITES ASSOCIEES :  
BUREAUX NOUVELLES GENERATIONS x FABRIQUE A PROTOTYPES  
x RESTAURANTS x MAGASIN  
= TOUT POUR INNOVER, DU CONCEPTEUR AU CONSOMMATEUR.  
ET INVERSEMENT.

Un lieu hybride 4 en 1

3 800m<sup>2</sup> d'espaces évolutifs → 6 500m<sup>2</sup> d'usages

85% des m<sup>2</sup> ont une fonction double voire triple

3 800 M<sup>2</sup>  
ULTRA MODULABLES  
SUR 3 NIVEAUX

CRÉENT

6 500 M<sup>2</sup>  
D'EXPÉRIENCE DE  
COMMERCE ET INNOVATION

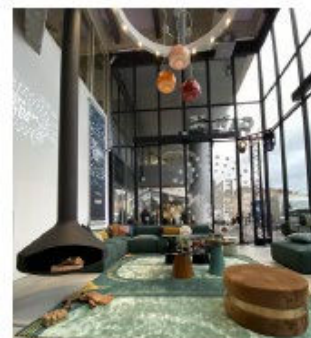
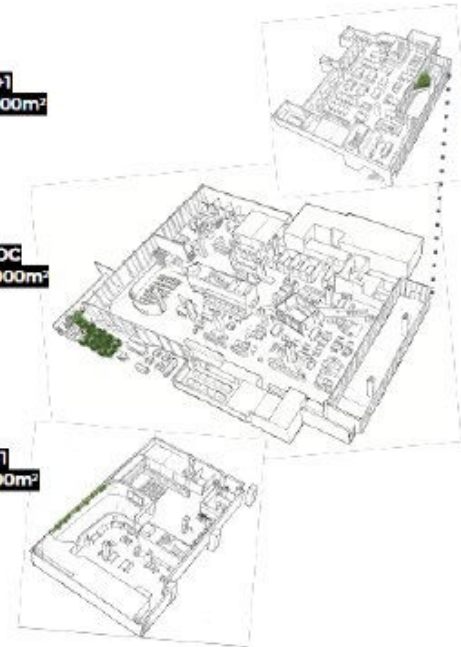
85% DES M<sup>2</sup> ONT UNE FONCTION DOUBLE  
VOIRE TRIPLE



R+1  
1000m<sup>2</sup>

RDC  
2000m<sup>2</sup>

R-1  
800m<sup>2</sup>





skol - école

Isabelle  
Autissier



## L'ÉCOLE NOUVELLE GÉNÉRATION DE GOUESNOU

## L'INSERTION DU PROJET DANS L'ESPACE PUBLIC

Le nouveau groupe scolaire est situé sur un site stratégique en centre-ville. En effet, l'îlot Mairie est délimité par la place des Fusillés et les rues de la Gare, du Gymnase et du Château-d'Eau, représentant ainsi une superficie d'environ **1,5 hectare** situé au cœur de la ville de Gouesnou. Sur cette parcelle, le nouveau groupe scolaire occupe **5180 m²**.



Crédit photo : Mathieu Le Gall

## LA MUTUALISATION DES ESPACES AU CŒUR DU PROJET



Grâce à un contrôle d'accès prévu dès la conception du bâtiment, les associations et les habitants du futur quartier de l'îlot Mairie pourront donc développer de **nouvelles activités** au sein de cet équipement central, week-ends et vacances scolaires.



Crédit photo : Ville de Gouesnou

### > EN SAVOIR PLUS <

Gouesnou :  
une nouvelle école,  
et plus encore... |  
BMa (brest-bma.fr)



### > EN SAVOIR PLUS <

École mutualisée  
à Gouesnou :  
un exemple à suivre  
BMa (brest-bma.fr)



# RECYCLAGE URBAIN : TRANSFORMER LE DÉJÀ-LÀ !

## Hôtel Dieu Rennes

Bâtisse historique située en plein cœur de ville, l'ancien hôpital Hôtel Dieu accueille désormais une offre de 250 logements et de multiples nouvelles activités, le tout réparti dans des bâtiments neufs et réhabilités.

Pendant la durée des travaux, le site a accueilli un espace éphémère réunissant un café, des expositions, des concerts, une salle d'escalade... À travers ce projet d'urbanisme transitoire, l'Hôtel Dieu s'est transformé en lieu de vie et d'animation permettant la préfiguration des futurs usages.



Maître d'ouvrage :  
Linkcity

Maîtres d'œuvre :  
ANMA et ALL

## Définition

Nous rassemblons sous l'appellation transformation les **démarches d'adaptation de lieux existants pour de nouveaux usages** différents de leur usage d'origine, ou pour de nouveaux profils d'utilisateurs.

# 80%

**de la ville de  
demain  
existe déjà !**





## Résidence étudiante Suresnes

A Suresnes, les anciens bureaux d'Airbus ont entamé une nouvelle vie. Ce bâtiment de 22 000 m<sup>2</sup> a été complètement transformé afin d'y accueillir une résidence étudiante de 272 chambres, des commerces et des locaux d'activité. Revaloriser, réemployer, transformer ont été les maîtres-mots du projet, un modèle en matière de reconversion d'ouvrage existant où les démarches d'économie circulaire se sont multipliées.

**Maître d'ouvrage :**  
Villogia

**Maîtres d'œuvre :**  
Tecnova Architecture et DGM & Associés



**Maître d'ouvrage :**  
Linkcity

**Maîtres d'œuvre :**  
Ramaa et Archipat

## Collège Truffaut Lyon

Au cœur du quartier lyonnais des Pentes de la Croix Rousse, le collège Truffaut et son architecture remarquable de 1887 ont été réhabilités en un nouvel espace hybride.

Ce projet de transformation a fait l'objet d'une importante démarche en matière d'économie circulaire : 46 typologies de matériaux provenant du bâti existant ont été soit conservées dans la conception du projet, soit réutilisées par des filières de réemploi.

## Hôtel des Postes Strasbourg

L'Hôtel des Postes de Strasbourg est devenu un lieu cosmopolite et multi-usages. Ce bâtiment de style néo-gothique abrite aujourd'hui sur 20 000 m<sup>2</sup> des logements résidentiels, des bureaux neufs et réhabilités, une résidence services pour seniors ainsi qu'une brasserie-restaurant.

Les acteurs du projet ont opté pour une déconstruction sélective en favorisant le réemploi de matériaux, de matériels et de mobiliers.

**Maître d'ouvrage :**  
Bouygues Immobilier

**Maîtres d'œuvre :**  
Weber et Keiling Architectes





## 58 Victor Hugo Neuilly-sur-Seine

A l'horizon 2026, l'ancien hôtel Crowne Plaza deviendra « 58 Victor Hugo », un ensemble résidentiel de 166 logements de grand standing. L'ambition du projet : reconverter plutôt que reconstruire. Les volumes bâtis et le parking seront conservés, plusieurs niveaux supplémentaires viendront en surélévation et un nouveau bâtiment de 4 niveaux viendra compléter l'ensemble existant.

**Maîtres d'ouvrage :**  
Quadral Promotion et Batigère IDF

**Maître d'œuvre :**  
Atelier Tequi Architectes



## Résidence Parmentier Paris

Dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement, cet ancien garage de plus de 7 000 m<sup>2</sup> a été complètement transformé afin d'y accueillir des logements et un commerce. Le projet a été conçu de manière à conserver un maximum d'éléments structurels et de façades.

**Maîtres d'ouvrage :**  
Icade et Artbridge

**Maître d'œuvre :**  
ORY Architecture



# CONSTRUIRE REVERSIBLE



## #Work1, Lyon

Un immeuble de bureaux transformable en logements



## Collège de Clisson

Un collège évolutif en fonction des besoins. Conçu avec 98 modules préfabriqués en bois hors-site. Possibilité d'ajouter ou de retirer des modules selon la variation des effectifs de l'établissement.



“

*Si on anticipe à l'origine la possibilité qu'un bâtiment ait plusieurs vies, on gagne le prix du bâtiment sur sa durée, sur toutes ses fréquences de vie. On le construit mieux pour qu'il puisse durer plus longtemps.*

”



# ACTION COLLECTIVE SUR L'INTENSITE D'USAGES

## NOTRE AMBITION

INTENSIFIER LES USAGES DE LA VILLE EXISTANTE OU À VENIR

Portée par **Eleonore Slama**  
Adjointe à la maire du 12<sup>e</sup>  
arrondissement de Paris chargée du  
logement, de la lutte contre les  
inégalités et contre l'exclusion, maire du  
quartier Bel-Air Nord



Appuyée par l'expertise de :



**Sylvain Grisot**  
Urbaniste et fondateur  
de dixit.net



**Dominique Alba**  
Directrice générale  
des ateliers Jean  
Nouvel



**Raphaël Leonetti**  
Responsable du LAB, Cheuvreux,  
Rapporteur au 119<sup>e</sup> Congrès des  
Notaires sur le Logement

Et coordonnée par :

**PARIS&CO**



Une initiative impulsée dans le  
cadre de :



**Action collective**  
*Intensité d'usage*



**Novaxia**

**DiE** Direction Générale des  
FINANCES PUBLIQUES  
Direction  
de l'Immobilier de l'État



**linkcity**

## Intensifier les usages de la ville existante et à venir

Découvrez la publication de notre action collective

Un guide  
téléchargeable



L'IntensiScore,  
plateforme de  
diagnostic en ligne

# Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti

En finir avec le gaspillage des mètres carrés

## SOMMAIRE

<b>1. Découvrir</b>	<b>7</b>
Tout connaître de notre action collective	
<b>2. Comprendre</b>	<b>17</b>
Comment lutter efficacement contre le gaspillage des mètres carrés?	
<b>3. Mettre en œuvre</b>	<b>21</b>
Appliquer l'intensité d'usage à vos projets	
Réaliser un diagnostic d'usage de votre bâtiment	24
Effectuer un diagnostic de votre territoire	30
Identifier les usages compatibles avec vos espaces	34
Assurer l'acceptabilité de votre projet	48
Assurer l'équilibre économique de votre projet	50
Définir un modèle de gestion efficace	52
Évaluer l'impact écologique et sociétal de l'intensification	54
Appréhender les enjeux réglementaires et juridiques	56
Etudes de cas réglementaires	88
<b>4. S'inspirer</b>	<b>101</b>
Quelques projets inspirants	
<b>Références &amp; remerciements</b>	<b>119</b>



# Quels sont les bénéfices de l'intensité d'usage ?



## Bénéfices écologiques

- **Diminution des besoins en constructions neuves** qui induit une réduction des émissions et de la pollution liées à la construction ainsi que la préservation de la biodiversité. Cela permet de répondre aux objectifs de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la Loi Climat et Résilience ;
- **Contribution nette à la trajectoire de décarbonation** : l'intensification des usages est le meilleur moyen de contribuer à la décarbonation du secteur en faisant mieux avec autant ;
- **Réduction du gaspillage des mètres carrés** sous-occupés en moyenne 80% du temps et rationalisation de notre consommation d'espaces.

## Bénéfices sociaux et sociétaux

- **Amélioration de la qualité urbaine** grâce au « frottement » des usages : sportifs, alimentaires, commerciaux, culturels, etc. L'intensité d'usage favorise la mixité programmatique des quartiers et les rend ainsi plus vivants quel que soit les heures de la journée. L'intensification des usages génère de nouvelles formes de sociabilités et de solidarités car des publics différents sont amenés à se croiser ou à se côtoyer davantage, créant ou renforçant des dynamiques au sein de quartiers ;
- **Meilleure intégration de l'utilité sociale et écologique** : notamment des associations, initiatives citoyennes ou projets solidaires en recherche de locaux accessibles.

## Bénéfices économiques

- **Nouveaux revenus** à travers la mise à disposition des espaces à un public plus large ;
- **Réduction des coûts immobiliers**, notamment les charges des bâtiments (entretien, gardiennage) qui peuvent être divisées par le nombre d'utilisateur-rice-s ;
- **Revalorisation de la valeur patrimoniale** du bien à travers une attractivité renforcée ;
- **Augmentation de l'attractivité des territoires** en régénérant des centralités ;
- **Amélioration de l'attractivité et de l'image des propriétaires** à travers une gestion de lieux hybrides (davantage de services à disposition des usager-e-s des bâtiments) et attractivité pour les jeunes talents travaillant dans le secteur immobilier ;
- **Fertilisation croisée** et création de relations économiques entre occupant-e-s.

# Des exemples concrets pour rendre tangible l'intensité d'usage

Vous en doutez encore ? Et pourtant, l'intensité d'usage est faisable à court terme et bien souvent à droit constant ! Voici quelques cas d'usage afin d'illustrer plus concrètement à quoi une ville intensifiée pourrait ressembler.



## Cours Ouvertes

Des cours d'école ouvertes sur le quartier



## Ecole Saint-Philbert, Noirmoutier

Une école transformée ponctuellement en centre d'hébergement de vacances



## Les Bureaux du Coeur

Des bureaux pour loger des personnes sans-abris



## Station 45

Un siège social qui accueille les projets et événements d'associations les soirs et weekends



## Garage, Lille

Une friche automobile transformée en lieu hybride



## Métal 57, Boulogne-Billancourt

Un hall d'entrée de bureaux transformée en rue intérieure

## Découvrez la publication de notre action collective

pour intensifier les usages de la ville existante et à venir

Un guide téléchargeable



L'Intensi'Score, plateforme de diagnostic en ligne

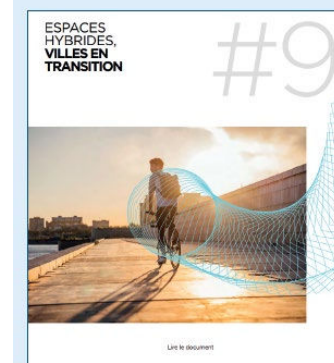


- Le guide opérationnel pour l'intensification des usages est un manuel pratique destiné à accompagner les professionnels dans l'optimisation des bâtiments existants.

Le guide opérationnel et l'outil d'évaluation Intensi'Score sont à disposition en accès libre sur le site : <https://intensiscore.m2intenses.com/>

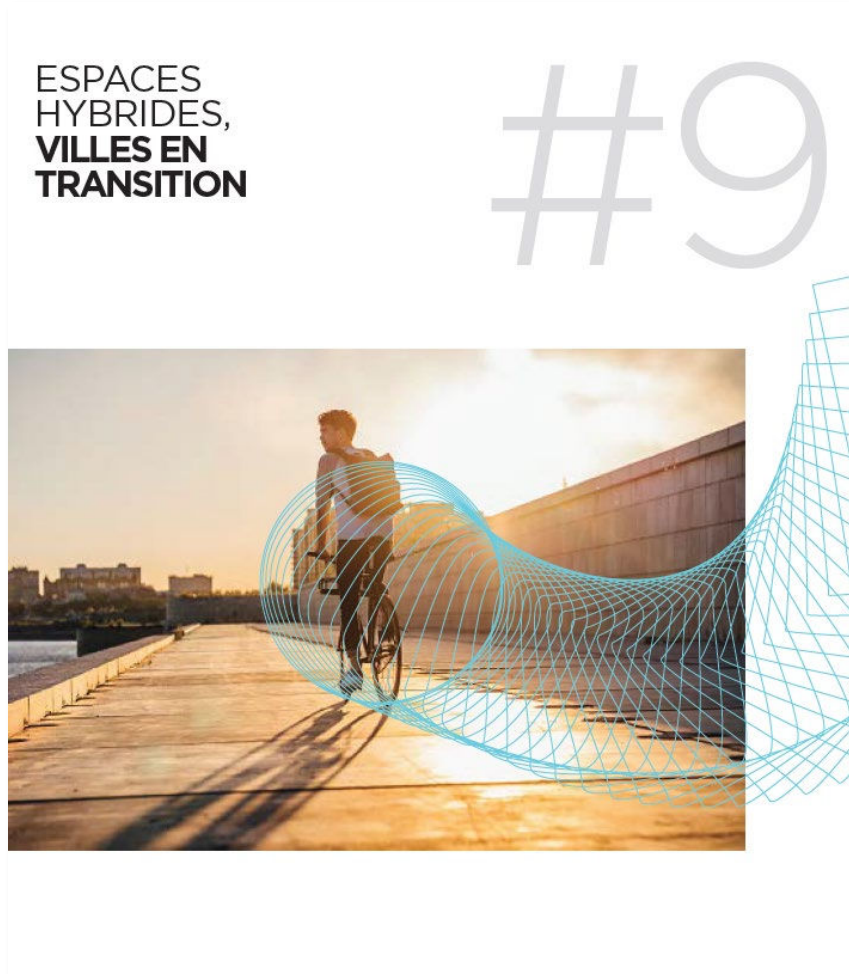
- L'Intensi'Score est un outil d'évaluation mesurant la performance des bâtiments, quartiers et territoires en termes de mixité et d'intensification d'usage. Il vise à évaluer le potentiel d'intensification des espaces et propose des mesures concrètes afin de mieux utiliser le bâti existant. À travers un court questionnaire, vous pouvez diagnostiquer votre bâtiment et découvrir les solutions pour l'intensifier.

- Cahier de tendances « *Espaces hybrides, villes en transition* », disponible en accès libre sur le Blog de Bouygues Construction : [www.bouygues-construction.com/blog/fr/cahiers-de-tendances/](http://www.bouygues-construction.com/blog/fr/cahiers-de-tendances/)





# Cahier de tendances « Espaces hybrides, villes en transition »



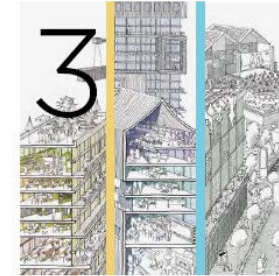
## **P. 10** **De nouveaux défis urbains à relever**

- p.12** De nombreux espaces urbains sous-utilisés
- p.14** L'étalement urbain face à l'objectif Zéro Artificialisation Nette
- p.16** L'impact environnemental de la construction et de l'exploitation de la ville
- p.18** Les usages et besoins évoluent
- p.21** De nouveaux modèles économiques émergent
- p.23** Différentes échelles temporelles



## **P. 26** **Pistes d'actions pour des villes en transition**

- p.28** **TRANSFORMATION**
- p.44** **RÉVERSIBILITÉ**
- p.60** **MIXITÉ**
- p.70** **CHRONOTOPIE**



- P. 92** **Récits des futurs**  
Trois scénarios pour la ville de demain
- p.94** **LA VILLE ÉVOLUTIVE**
- p.98** **LA VILLE EN PARTAGE**
- p.102** **LA VILLE AUTONOME**



<https://www.bouygues-construction.com/blog/fr/cahiersdetendances>





# SNCF Immobilier,

20 juin 2025

Charlotte GIRERD, Directrice Transition Ecologique et Innovation, SNCF Immobilier

# Notre activité

**Le groupe SNCF est le deuxième propriétaire immobilier en France derrière l'Etat.**

- Créé en 2015, la Direction de l'Immobilier gère, pour le compte des SA du groupe, leur patrimoine foncier et immobilier sur tout le territoire, ainsi que leur parc de logements.
- Son action est complétée par celle de 3 filiales :  
    **ESPACES FERROVIAIRES**, aménageur et promoteur,  
    **S2FIT**, foncière,  
    **ICF HABITAT**, bailleur social.

# Nos chiffres clés

**7,7 millions  
de m<sup>2</sup>**

de bâtiments  
industriels,  
ferroviaires, tertiaires  
et sociaux

**30 000 ha**

de fonciers  
gérés

**100 000**

logements,  
dont 85% de  
logements  
sociaux

**2 800**

collaborateurs

- 1 200 à la Direction immobilière
- 50 chez Espaces Ferroviaires
- 20 chez S2FIT
- 1 500 chez ICF Habitat

**6 + 1**

directions  
immobilières  
territoriales  
et direction  
immobilière IDF

**3**

filiales

# Des ressources précieuses pour un monde soutenable

**Des sites déjà artificialisés  
près des transports décarbonés**



La Mulatière, Lyon,  
18 Ha dont 80 000  
m<sup>2</sup> bati

Lunel, quartier de  
gare, 5 Ha

**Des friches de grande dimension :  
ENR, biodiversité, réemploi de  
matériaux ...**



Ancienne rotonde de Laon : 80 Ha à 120 Km de Paris



# Quelques exemples

## Venissieux Coblods, ancienne cité cheminote

6 hectares

2025 à 2028

Agriculture urbaine, insertion par l'emploi et bien-être animal

6 porteurs de projet :

- Entreprise à But d'Emploi Sfaire (groupe ESTIME) : ESS maraîchage, la floriculture et l'activité vélo (démantèlement, révision et reconditionnement) ;
- La Ferme d'Humanimaux : une association de zoothérapie et de protection animale ;
- Solivet : Paw'sitive Job : une association qui gère une pension canine solidaire en atelier-chantier d'insertion ;
- Centre canin les filous : une SARL d'éducation canine comportementale ;
- Ouicompost : une SAS de l'ESS spécialisée dans la valorisation des déchets organiques en compost ;
- Emmanuel Laurent : une micro-entreprise qui développe l'habitat low-tech ;
- Zoya World : une SAS de ferme verticale pour distribution locale.

# Quelques exemples





# Quelques exemples

## Angers, plate-forme de compostage d'Ecouflant

Récolte des biodéchets dans un rayon de 30 km auprès de cantines collectives ou de restaurateurs.

Retour à la terre via des exploitations agricoles locales.

700 tonnes / an pour 400 m<sup>3</sup> de compost

Sur 3 000 m<sup>2</sup>

Porteur projet : ESUS les Alchimistes

Inauguration : mai 24



# Quelques exemples

## Centrale solaire mobile à Lille Mont-de-Terre

L'électricité produite alimente les parties communes des logements d'ICF Habitat Nord-Est.

Puissance : 69 kwc

Production : 58 MWh dont 30 MWh consommés sur place par la résidence d'ICF Habitat

2,5 tonnes de CO<sup>2</sup> évitées par an

Porteur projet : SCIC Enercoop Hauts-de-France

Inauguration : mai 24







MERCI





# Questions & Réponses