



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

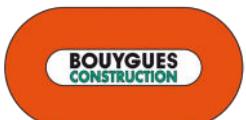
Directrice Prospective chez
Bouygues Construction

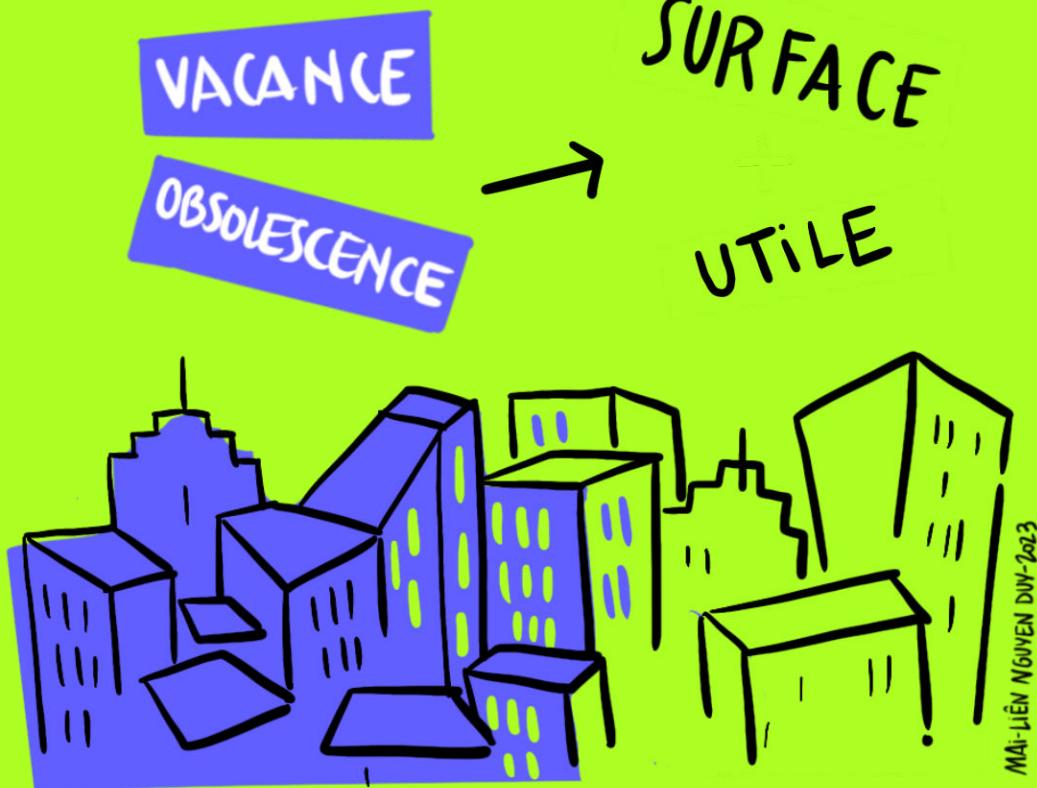


Charlotte Girerd

Directrice Transition, RSE et
Innovation de SNCF Immobilier

surface + utile





VERS DES ESPACES ÉCONOMIQUES
DE LA TRANSITION

Webinaire France Villes et Territoires Durable

19 juin 2025

Paul Citron
président de l'association
Surface+Utile



L'immobilier

“L’o
2024
en h

VACANCE

OBSOLESCENCE

Les Echos

En direct Le Journal Newsletters Lire plus tard Mes secteurs

À la une Idées Économie Politique Entreprises Finance - Marchés Bourse Monde Tech-Médias Start-up Régions Patrimoine Le Mag W-E

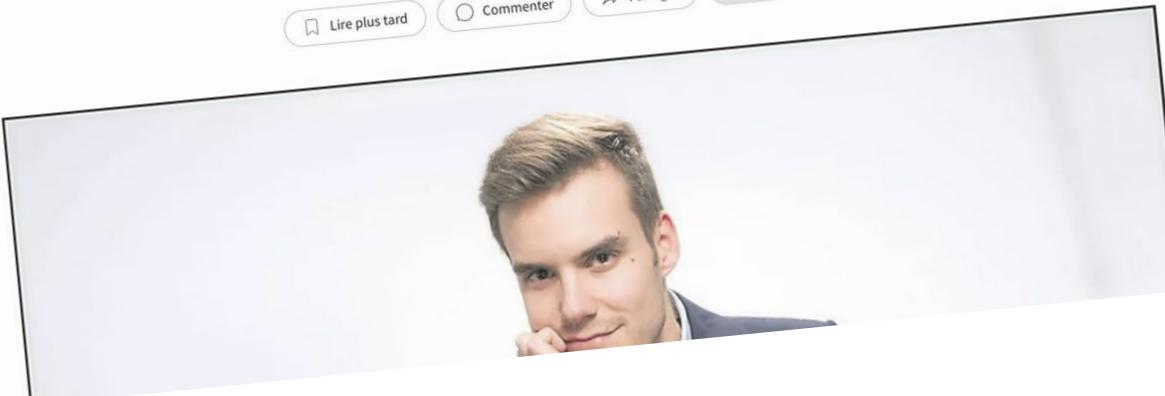
Tourisme - Transport Aéronautique - Défense Consol - Distribution Mode - Luxe Énergie - Environnement Pharmacie - Santé Services - Conseil Immobilier - BTP

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



L'immobilier
“L’Oeil”
2024
en h

LA TRIBUNE PARTAGEONS L'ÉCONOMIE

ÉCONOMIE BOURSE ENTREPRISES & FINANCE TECH IDÉES RÉGIONS LA REVUE

CAC 40 7 180,11 PTS +0,23% ▲

+ FORTES HAUSSES CAC 40		+ FORTES BAISSES CAC 40		DOW JONES	NASDAQ 100	EURONEXT 100	Or	OAT 10 ans	Pétrole Brent	+0,58%	-4,44%	-8,62%
ENGIE	+1,74%	THALES	-1,89%	-0,65%	-1,00%	+0,15%	Or	OAT 10 ans	Pétrole Brent	+0,58%	-4,44%	-8,62%
STMICROELECTRONICS	+1,42%	TELEPERFORMANCE	-1,70%	-0,15%	-0,10%	-0,10%	Aé	Aut	Énergie	-0,15%	-0,10%	-0,10%

<>

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

f t in e p

HORS-SÉRIE - SPÉCIAL NUCLÉAIRE

LA TRIBUNE PARTAGEONS L'ÉCONOMIE EDITION SPÉCIALE LUNDI 13 MARS - N°6

DÉCARBONATION - SOUVERAINETÉ

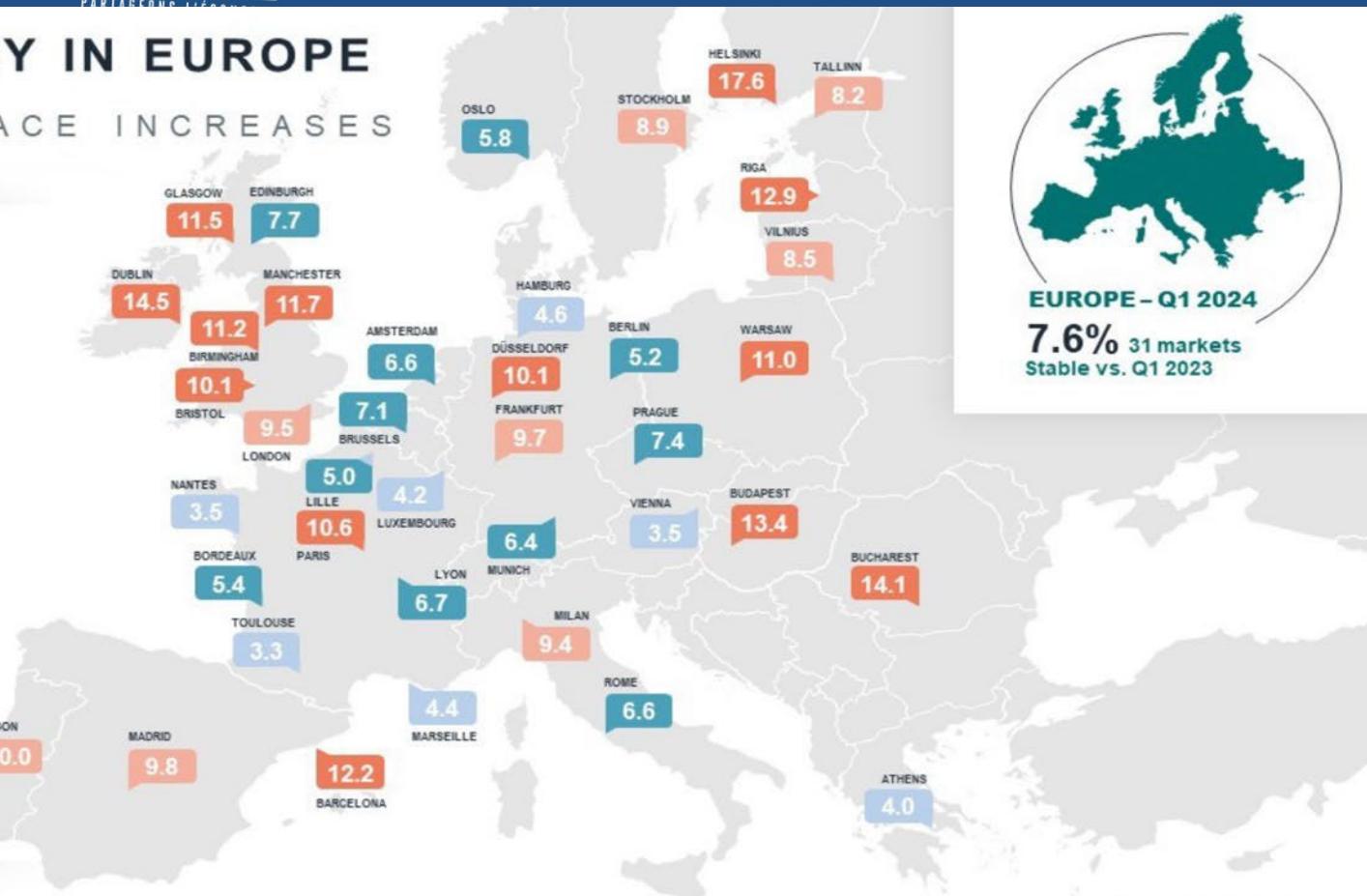
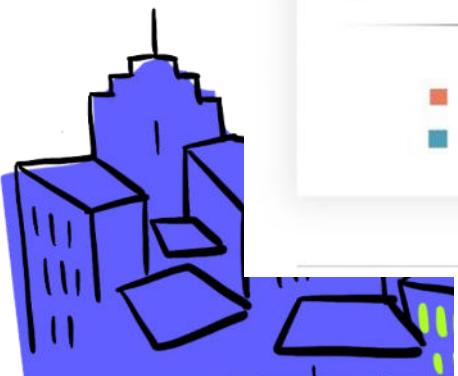
La revanche du nucléaire

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↗



EUROPE - Q1 2024

7.6% 31 markets
Stable vs. Q1 2023

Source : BNP Paribas Real Estate

La revanche du nucléaire

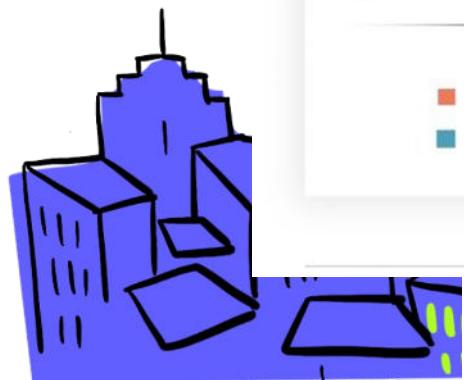


OFFICE VACANCY SECOND-HAND SPACES

Q1 2024 vs Q1 2023

UK	CENTRAL LONDON	+60bp↗
Germany	BERLIN	+200bp↗
France	CENTRAL PARIS	+140bp↗
Netherlands	AMSTERDAM	+10bp↗
Spain	MADRID	=
Italy	MILAN	-40bp↘
Poland	WARSAW	-60bp↘
Belgium	BRUSSELS	-30bp↘
Ireland	DUBLIN	+180bp↗
Luxembourg	LUXEMBOURG	+80bp↗

Legend:
■ > 10% ■ 8-10%
■ 5-8% ■ < 5%

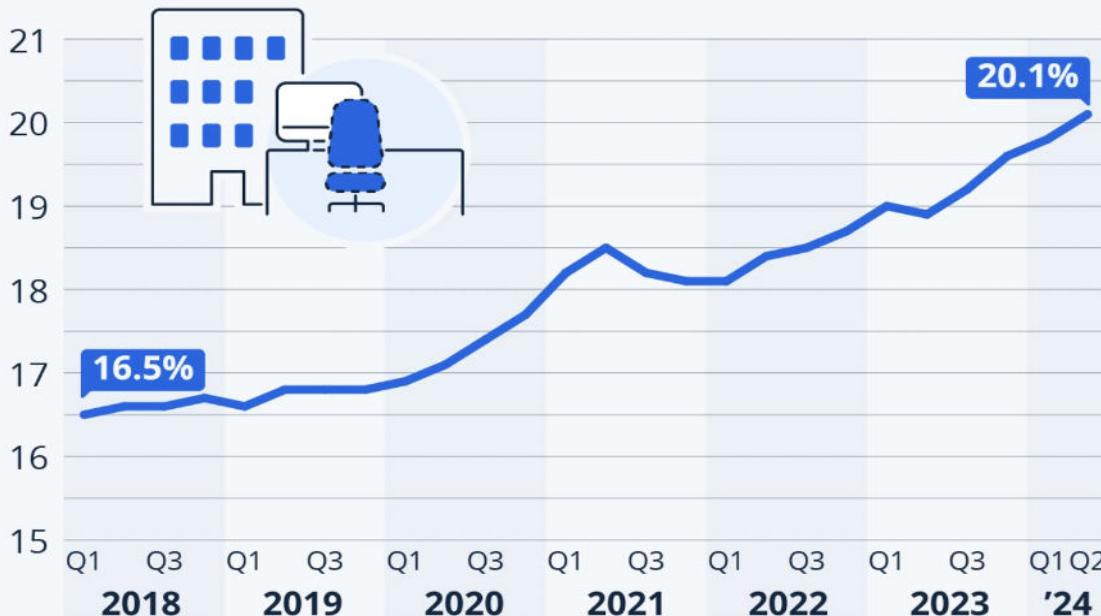


VACANCY

OBSOLETE

Office Vacancy Rates Climb Above 20 Percent

Vacancies in the U.S. office real estate sector by quarter, in percent



Source: Moody's CRE



2024
sets
3



Barbès Real Estate

La revanche du nucléaire

... des causes structurelles



→ la transition démographique



... des causes structurelles



- la transition démographique
- le télétravail



... des causes structurelles



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



... des causes structurelles



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



... des causes structurelles



- 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 ?

une surproduction immobilière

... des causes structurelles



- 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



- 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 obsolètes



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.



Le gaspillage immobilier



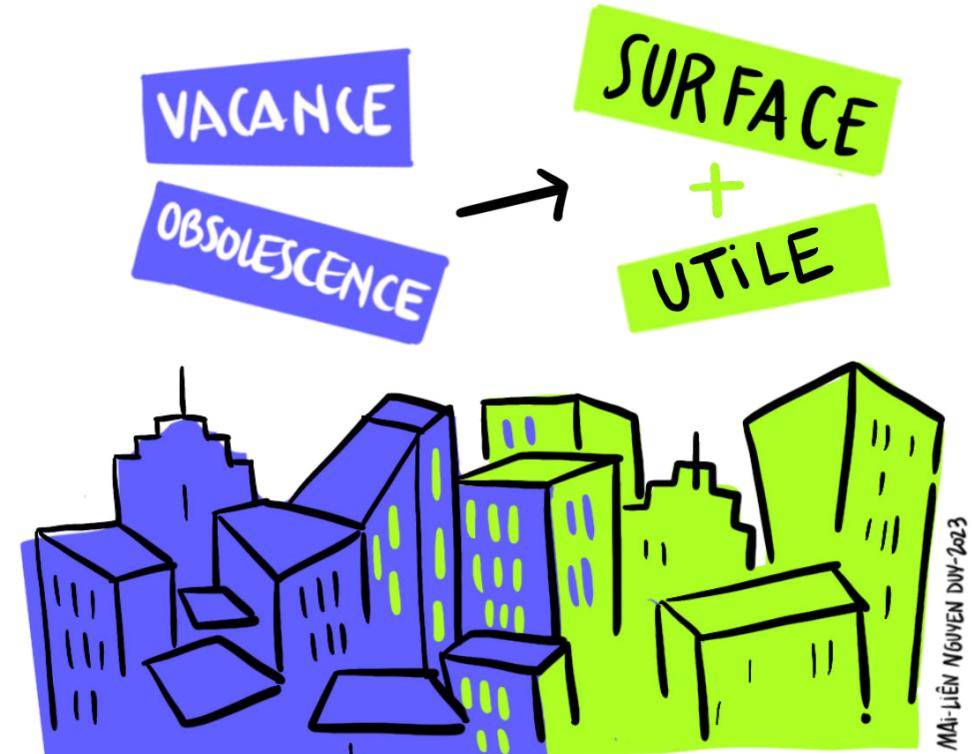
L'intensité d'usage

**L'immobilier
d'intérêt général**

surface + utile



- nouveaux usages
- nouvel écosystème urbain
- nouvelle filière immobilière



VERS DES ESPACES ÉCONOMIQUES
DE LA TRANSITION



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 !



surface + utile



Paris Sud
aménagement





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



BANQUE des
TERRITOIRES



Novaxia

surface + utile

ess
entiel

DEMAIN
MATIN



BASE
COMMUNE

bellevilles
FONCIERE RESPONSABLE

AHA

Le Sens
de la
Ville



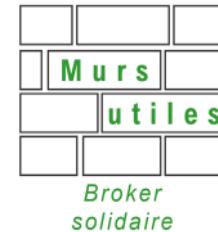
* YES WE CAMP

tc.
territoire circulaire

zerm



Hyper-lieux, Hyper-liens



étic
FONCIÈREMENT
RESPONSABLE

Landmarks®
FAIRE
DES LIEUX
DES REPÈRES

Entreprise
B
Certifiée

concorde

PLATEAU
URBAIN

Intermède



soletdev*
*Développement
Immobilier
Solidaire

im
brik

CHEUVREUX

atelier
SOIL

VILLAGE
FACTORY

LNQV
Les Nouveaux Quartiers

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)

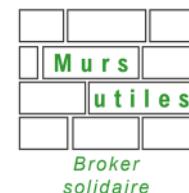


Paris Sud
aménagement

bordeaux
EURatlantique



Être humain !



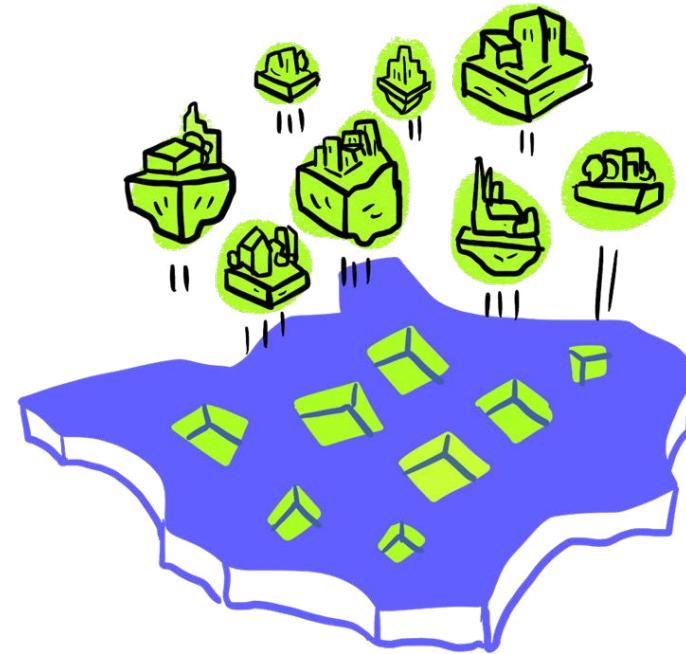
Les actions de Surface+Utile



- 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.



MAI-LIEN NGUYEN DUY-2023

→ 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

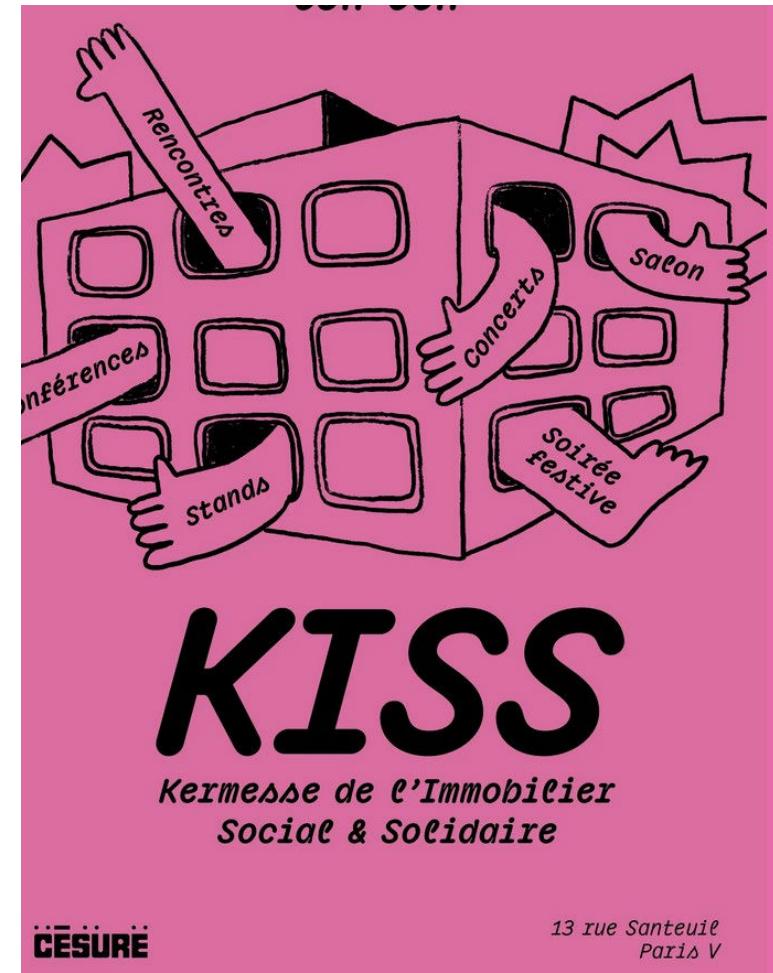
Les biens immobiliers structurellement vacants constituent un potentiel d'utilité sociale que l'Etat, les collectivités et les structures de l'économie sociale et solidaire doivent pouvoir utiliser pour remplir des fonctions **d'intérêt général**, sans empêcher ni retarder leur retour sur le marché dans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





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 m² + 10M de m² = 35M de m²
- soit 5,2Md€/an (si loyer moyen = 150€/m²/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 ALLEGÉE?

LES EFFETS DE L'ESS SUR UN TERRITOIRE

Effets économiques

emplois non délocalisables
économie post carbone
économie collaborative
économie du care

Effets sociaux

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

CONSTAT :

UN GÂCHIS DE M² !

Vacance des espaces urbains¹

2,9 M
de logements
vacants en France, soit
8%
de l'ensemble
des logements²

4,5 M
de mètres carrés de
bureaux vacants sur
55 millions de mètres
carrés existants en
Île-de-France en 2017³

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 bâtiments 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

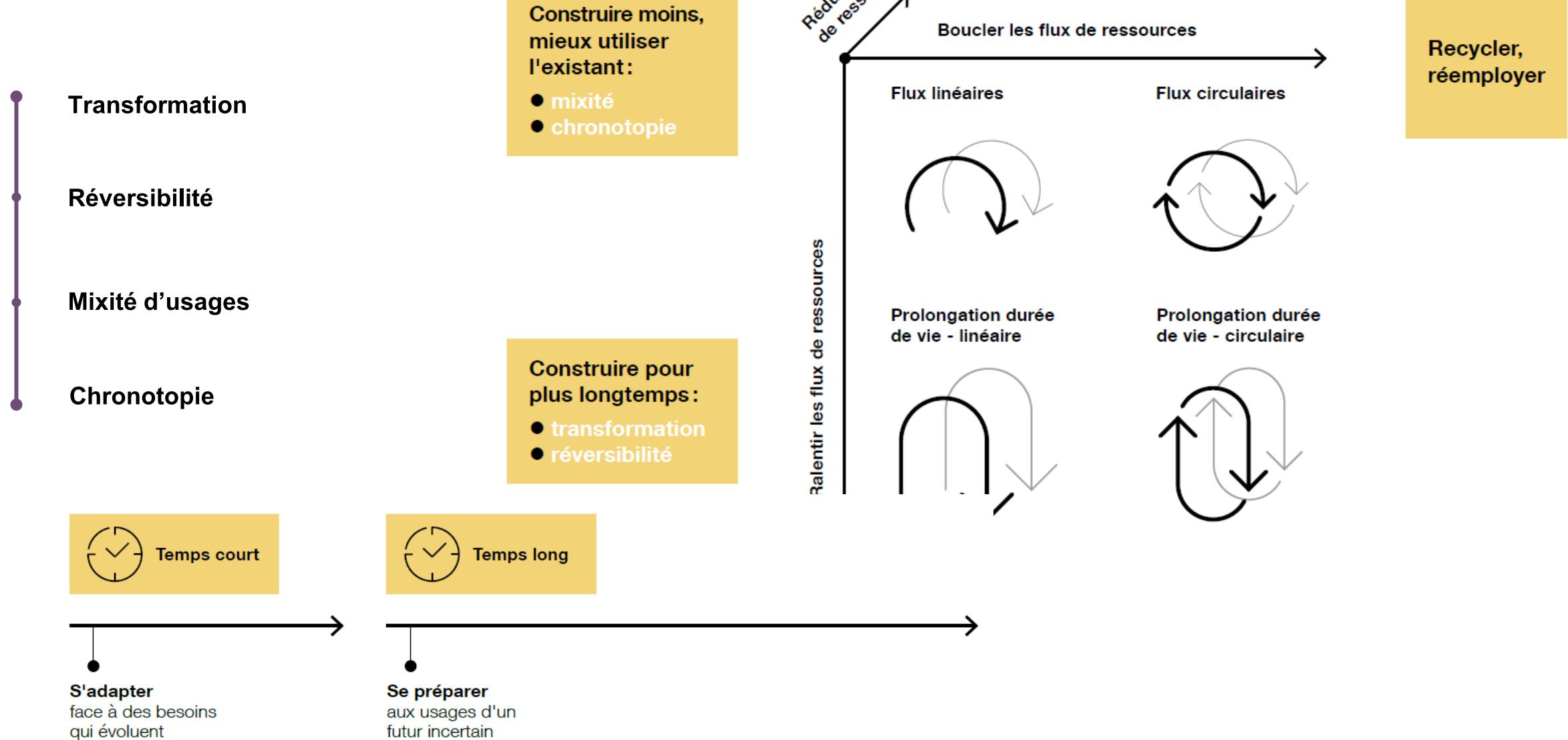
Les réseaux routiers représentent

27,8 %

Les services et loisirs représentent¹

16,2 %

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



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 »



GARAGE

Un lieu hybride 4 en 1

3 800m² d'espaces évolutifs → 6 500m² d'usages

85% des m² ont une fonction double voire triple

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.



GARAGE

3 800 M²
ULTRA MODULABLES
SUR 3 NIVEAUX

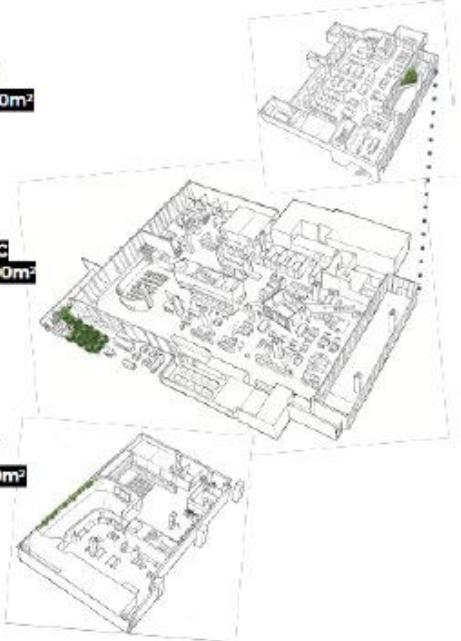
R+1
1000m²

CRÉENT
6 500 M²
D'EXPÉRIENCE DE
COMMERCE ET INNOVATION

RDC
2000m²

85% DES M² ONT UNE FONCTION DOUBLE
VOIRE TRIPLE

R-1
800m²





L'ÉCOLE NOUVELLE GÉNÉRATION DE GOUESNOU

- UNE SALLE MULTIFONCTIONS
- UN AUDITORIUM DE 90 PLACES
- UNE SALLE DE MOTRICITÉ
- LE PLATEAU SPORTIF ET LA COUR DE RÉCRÉATION

> 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)



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**.



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.

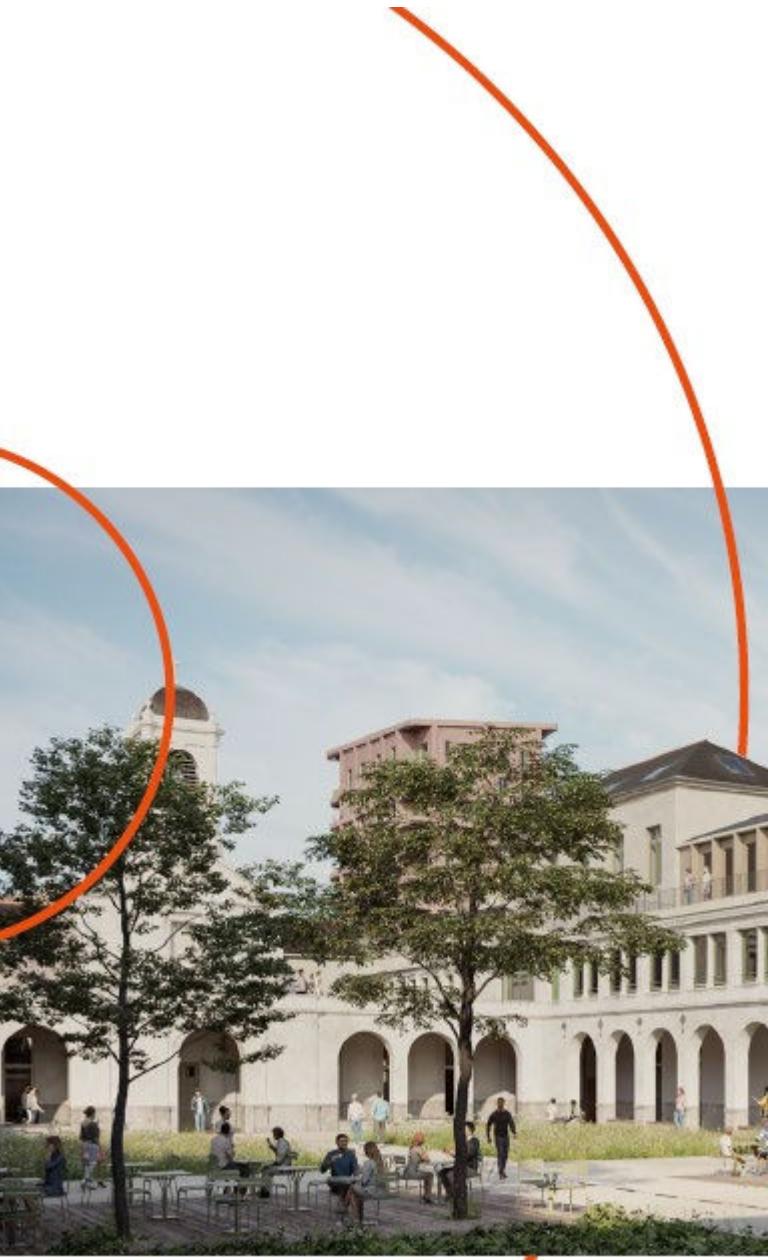


Crédit photo : Mathieu Le Gall



Crédit photo : Ville de Gouesnou

RECYCLAGE URBAIN : TRANSFORMER LE DÉJÀ-LÀ !



Hôtel Dieu Rennes

Bâtie 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... A 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.



Maitre d'ouvrage :
Linkcity

Maitres 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 m² 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 :
Vilogia

Maîtres d'œuvre :
Tecnova Architecture et DGM & Associés



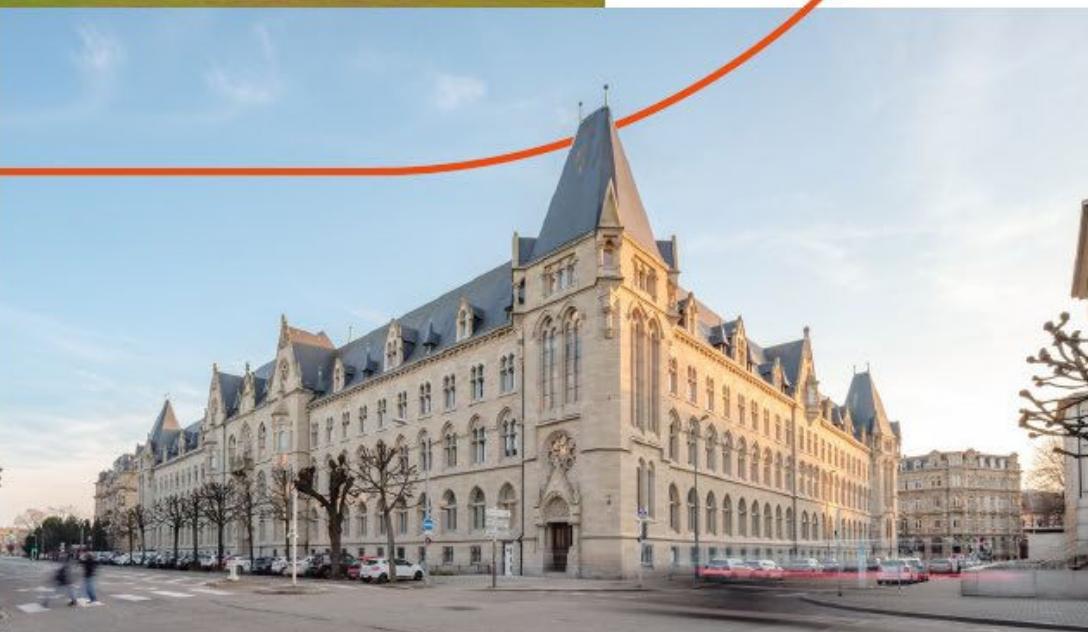
Maître d'ouvrage :
Linkcity

Maîtres d'œuvre :
Bamaa 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 m² 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 : reconstruire plutôt que reconstruire. Les volumes bâtis et le parking seront conservés, plusieurs niveaux supplémentaires viendront en surélevation 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^{me} arrondissement, cet ancien garage de plus de 7 000 m² 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 structuraux et de façades.

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.



Patrick Rubin
Architecte
CANAL Architecture

“

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 12e 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, Chevreux,
Rapporteur au 119e Congrès des Notaires sur le Logement

Et coordonnée par :
PARIS&CO

Une initiative impulsée dans le cadre de :

FONDATION PALLADIO
AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

Action collective
Intensité d'usage









Intensifier les usages de la ville existante et à venir

Découvrez la publication de notre action collective

Un guide téléchargeable





L'Intensi'Score, plateforme de diagnostic en ligne



Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti

En finir avec le gaspillage des mètres carrés



SOMMAIRE

1. Découvrir	7
Tout connaître de notre action collective	
2. Comprendre	17
Comment lutter efficacement contre le gaspillage des mètres carrés ?	
3. Mettre en œuvre	21
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
4. S'inspirer	101
Quelques projets inspirants	
Références & remerciements	119

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 lieux 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 regénérant 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 évènements 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



- **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/



Cahier de tendances « Espaces hybrides, villes en transition »



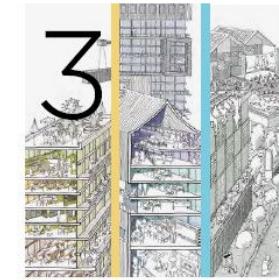
P. 10
De nouveaux défis urbains à relever

- 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**





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 m²**

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
m² 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 Coblod, 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 m³ de compost
Sur 3 000 m²

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 CO² évitées par an

Porteur projet : SCIC Enercoop Hauts-de-France

Inauguration : mai 24





MERCI



Questions & Réponses

surface + utile

