

Intensifier les usages de la ville existante et à venir : L'action collective dévoile ses premiers projets pilotes



19 mars 2024

Les bâtiments et les espaces de la ville, qu'ils soient publics ou privés, sont largement sous-utilisés. Pourtant, une meilleure exploitation de ces m² offrirait des bénéfices écologiques, économiques et sociaux potentiellement colossaux. Comment maximiser l'usage des bâtiments ?

C'est toute l'ambition de l'action collective initiée par Eléonore Slama et copilotée par Paris&Co qui fédère un groupement d'acteurs publics et privés engagés pour transformer les pratiques de l'immobilier vers un modèle circulaire. Le groupement présente aujourd'hui les premiers sites pilotes qui mettront en œuvre concrètement l'intensification des usages.

Nos villes regorgent de bâtiments et d'espaces aux horaires étriqués, sous-utilisés ou vacants qui font que nous vivons aujourd'hui au cœur d'un gâchis immense. Face à ce constat, il est une évidence : nous devons intensifier leurs usages.

Et si votre restaurant d'entreprise était transformé en brasserie ouverte à tous le soir et le week-end ? Et si, au lieu de faire une heure de queue pour travailler à la bibliothèque, nos bureaux sous-utilisés pouvaient accueillir des étudiants en manque d'espace de travail ? Si nos parkings inutilisés proposaient des espaces de stockage ? Ou encore, si nos écoles accueilleraient pendant les vacances scolaires ou les week-ends d'autres usages ?

Chaque nouveau besoin ne peut plus passer que par la construction systématique de bâtiments neufs. Car même le plus décarboné des m² construit sera toujours un m² de trop, s'il n'est pas ou peu utilisé.

Notre action collective vise à maximiser les possibles du déjà-là et à multiplier sur une même surface une diversité d'usages par la chronotopie, la mutualisation, l'hybridation et la réversibilité. Elle a pour objectif de co-construire un indicateur pour évaluer l'usage des espaces, accompagné d'un guide opérationnel de mise en œuvre de l'intensification des usages. Elle œuvre également au déploiement de sites pilotes à "Haute Qualité Temporelle".

Notre groupement dévoile aujourd'hui les premiers sites pilotes sur lesquels l'indicateur sera testé en avant-première, et qui travailleront ensuite, pour certains, à mettre en œuvre concrètement une intensification des usages.

- **L'Éveil de Flaubert, Rouen (76)** : Première opération de l'écoquartier Flaubert (portée par Linkcity et Bouygues Construction) ;
- **La Seine Musicale, Boulogne-Billancourt (92)** : Equipement culturel emblématique – pour tester l'indicateur en avant-première (porté par Linkcity et Bouygues Construction) ;
- **Washington Plaza, Paris (75008)** : Ensemble tertiaire parisien de 8 000 m² (porté par la Société Foncière Lyonnaise) ;
- **Centre Commercial, Ivry-sur-Seine (94)** : Recyclage d'un centre commercial en projet mixte (porté par Novaxia) ;
- **Station 45, Paris (75015)** : siège social de Novaxia adoptant une mixité d'usages (porté par Novaxia) ;
- **Un site industriel dans le nord de la France** (porté par SNCF Immobilier). Davantage d'informations à venir ;
- **Une grande école de commerce et des espaces de bureaux** (portés par JLL). Davantage d'informations à venir ;
- **Sorbonne Nouvelle, Paris (75012)** : Nouveaux locaux de l'Université Paris III ;
- Pour la ville de Paris :
 - **Académie du Climat** : Lieu pour s'informer, échanger et agir pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique ;
 - **Les Ateliers Beaux-Arts** : Sites d'enseignement des arts plastiques ;
 - **Une école parisienne** : Davantage d'informations à venir ;
- Pour la ville de Montpellier :
 - **La maison Pour Tous Voltaire** : Lieu de solidarité aux usages partagés ;
 - **Le complexe sportif « Antigone »** : qui réunit la piscine Angelotti et la salle de sports Olympie ;
 - **La médiathèque Shakespeare** : Equipement culturel situé en QPV.

Porteurs de l'action collective : Initiée et pilotée par Eléonore Slama (Adjointe à la Maire du 12e arrondissement de Paris et Maire du quartier Bel-Air nord) et coordonnée par Paris&Co, l'action collective rassemble la Direction de l'Immobilier de l'Etat, JLL, Linkcity, Bouygues Construction, Novaxia, Société Foncière Lyonnaise, SNCF Immobilier et la ville de Paris. Elle est accompagnée par l'agence de design Vraiment Vraiment et est épaulée par l'expertise, à titre bénévole, de Sylvain Grisot (urbaniste et fondateur de dixit.net), Dominique Alba (architecte), Raphaël Leonetti (responsable du LAB, Cheuvreux), Michèle Raunet (directrice générale et co-responsable du Pôle développement immobilier chez Cheuvreux) et Sylvie Gamelin (Directrice Générale d'ELAN).

Plus d'informations sur la démarche collective.

À propos de Bouygues Construction

Avec 32 500 collaborateurs intervenant dans 60 pays, Bouygues Construction conçoit, réalise, et réhabilite les infrastructures et les bâtiments essentiels pour une société durable. Partout dans le monde, les équipes accompagnent le développement des infrastructures de productions d'énergies et de transports publics bas carbone et apportent leur expertise dans la conception, la construction et la réhabilitation des bâtiments et quartiers essentiels à la vie (santé, éducation, travail, tourisme, loisirs, services publics, défense, etc.). L'engagement des équipes s'appuie sur trois priorités absolues : culture sécurité, respect des droits humains et éthique. En 2023, Bouygues Construction a réalisé un chiffre d'affaires de 9,8 milliards d'euros. Pour en savoir plus : [bouygues-construction.com](https://www.bouygues-construction.com)

À propos de la Direction de l'Immobilier de l'Etat

La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE), rattachée à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), a pour missions la définition et la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs, le pilotage de la gouvernance de la politique immobilière de l'État, l'élaboration de la législation et de la réglementation domaniales ainsi que la mise en oeuvre des missions de gestion et d'évaluation domaniales. Pour en savoir plus : immobilier-etat.gouv.fr/pages/die-coeur-pilotage-politique-immobiliere-letat

À propos de JLL

Depuis plus de 200 ans, JLL (NYSE : JLL), l'un des leaders mondiaux du conseil et de l'investissement en immobilier d'entreprise, aide ses clients à acheter, louer, construire, aménager et développer les actifs immobiliers tertiaires, commerciaux, industriels, hôteliers ou résidentiels. Entreprise classée au Fortune 500®, implantée dans plus de 80 pays dans le monde, avec un chiffre d'affaires annuel de 20,8 milliards de dollars, JLL compte plus de 106 000 collaborateurs qui associent approche globale et expertises locales. Animés par une mission commune, façonner le futur de l'immobilier pour un monde plus durable, nous aidons nos clients et tous les acteurs de notre écosystème à éclairer l'avenir de l'immobilier : SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL est une marque déposée de Jones Lang LaSalle Incorporated. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site [jll.com](https://www.jll.com).

À propos de Linkcity

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour un immobilier durable. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient est variée et exigeante. Ses 40 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity crée les liens entre tous les acteurs, depuis la phase

d'études jusqu'à l'exploitation du programme. Acteur engagé dans la redynamisation urbaine de Rouen, Linkcity Grand Ouest conçoit avec ses partenaires et pour ses clients des projets à la programmation mixte et développe également des opérations immobilières clés en main. Elle a notamment développé des projets d'hyper centre-ville comme l'Espace du Palais, des projets variés comme la clinique Mathilde ou les Docks 76, elle a aussi l'habitude d'engager les grands projets métropolitains comme la 1ère opération mixte tertiaire/ logements dans l'un des 1ers écoquartiers, Luciline et actuellement les premiers logements, bureaux et activités de l'écoquartier Flaubert. L'action de Linkcity rayonne sur l'ensemble du territoire au-delà des métropoles, y compris sur des projets moins emblématiques : linkcity.com

À propos de Novaxia

Première société à mission du secteur immobilier, le groupe Novaxia est une entreprise spécialisée dans l'investissement immobilier durable qui a pour objectif de « mettre le sens à profit ». Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, le groupe Novaxia associe ces deux expertises pour mener à bien, au bénéfice de ses investisseurs et de toutes les parties-prenantes de la ville, des projets immobiliers à fort impact social, sociétal et environnemental tels que la production de logements à partir d'actifs tertiaires obsolètes grâce au recyclage urbain, l'amélioration du parc tertiaire à potentiel grâce à un asset management proactif et désormais la rénovation des passoires thermiques dans le parc ancien diffus avec Masteos by Novaxia. En savoir plus : novaxia.fr

À propos de Paris&Co

Paris&Co est l'agence de développement économique et d'innovation de Paris et de la métropole. Elle favorise la diffusion de l'innovation à travers l'incubation de plus de 500 startups françaises et étrangères par an, l'expérimentation de solutions innovantes, l'organisation d'événements nationaux et internationaux. Elle développe son activité dans une dynamique d'open innovation en lien étroit avec plus de 100 grandes entreprises et institutions majeures. Pour en savoir plus : parisandco.com

À propos de la Société Foncière Lyonnaise

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 7,3 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (#cloud.paris, Édouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses. Plus ancienne foncière française, SFL démontre année après année une constance dans l'exécution de sa stratégie, centrée sur la création d'une forte valeur d'usage pour ses utilisateurs, et in fine d'une importante valeur patrimoniale pour ses actifs. Résolument tournée vers l'avenir SFL est un acteur engagé dans l'immobilier durable pour construire la cité de demain et contribuer à la décarbonisation de son secteur. Pour en savoir plus : fonciere-lyonnaise.com

À propos de SNCF Immobilier

Au sein de la société SNCF, SNCF Immobilier assure pour les cinq sociétés du groupe, la gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation ainsi que le facility management, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière Espaces Ferroviaires et la mission d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat. SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national
Chiffres clés : 7.7 millions de m2 de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales, 30 000 hectares de foncier détenu par SNCF Immobilier, 100 000 logements dont 85 % de logements sociaux, Plus de 2 800 collaborateurs. Pour en savoir plus : sncf.com/fr/groupe/newsroom/immobilier

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS : CONTACTEZ-NOUS

Iswann Ali Benali

Responsable Innovation & Prospective Ville Durable chez Paris&Co

Iswann.ali-benali@parisandco.com

Manon Hoffmann

Cheffe de projet Innovation & Prospective Ville Durable chez Paris&Co

Manon.hoffmann@parisandco.com

Eléonore Slama

Adjointe à la maire du 12e arrondissement chargée du logement, de la lutte contre les inégalités et contre l'exclusion et Maire du quartier Bel-Air Nord, Ville de Paris

Eléonore.slama@paris.fr