

Habiter, travailler, consommer, se déplacer...

[DÉ]CONSTRUIRE NOS MODÈLES POUR



[RE]PENSER LA VI[LL]E

Chronique d'un passé récent

Et si le CINA m'était conté...

Avez-vous remarqué que la plupart des start-up ont démarré au fond d'un garage ? Que les associations prennent souvent vie sur un bout de nappe au Café du Coin ?

Le CINA n'a pas échappé à la règle. En 1991, sur fond de crise du tertiaire - les stocks de bureaux sont importants à Paris et dans les grandes villes sauf à Nantes - Jean DELAUDAUD, alors Directeur régional de la Banque Hypothécaire Européenne, a une idée : **structurer la réflexion des professionnels de l'immobilier** en réunissant FNPC (Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs) FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier), CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens), Chambres des Notaires, des Géomètres, Fédération du Bâtiment... Idée à laquelle souscrit Alain MUSTIÈRE, alors Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes.

Dans quel café les fondamentaux ont-ils été rédigés ? On ne le sait pas mais le **CINA devra être un « club citoyen », lieu de réflexion et de concertation**, et en aucun cas un lieu de pouvoir. **Il œuvrera pour le rayonnement du territoire** au moyen de ses analyses et réflexions, mais aussi par ses propositions. **Son objectif** : éclairer les choix et les orientations des responsables, élus des territoires et des chambres consulaires, et de tous les décideurs. **Ses moyens** : étudier, proposer, agir et « *mettre en commun et ne pas jouer personnel* ».

Création du CINA
11 juin 1992



Jean DELAUDAUD
Président de 1992 à 1998

Le Club Immobilier Nantes Atlantique naît donc le **11 juin 1992**. Au bout de six mois, il compte 60 adhérents. Sous la houlette de **Jean DELAUDAUD**, premier Président (de 1992 à 1998) avec à ses côtés Jean-Michel LEFEUVRE, un guide des sites d'activités est édité (en partenariat avec l'AURAN, la CCI et l'Université), une lettre d'information est publiée pour communiquer les premières analyses de marché et de grands témoins nationaux sont reçus à Nantes : Claude HEURTEUX pour le cabinet Auguste THOUARD, Jean-Claude BOURDAIS, Guy MARTY pour l'IEIF. La CCI fournit l'infrastructure logistique à travers le service du développement territorial.

MIPIM de Cannes
Première participation - Mars 1993



Loïc CANTIN
Président de 1998 à 2008

Valoriser Nantes Saint-Nazaire, nouvelle métropole européenne alors dotée du TGV et d'une liaison autoroutière avec la capitale, est aussi le leitmotiv de cette présidence. En mars 1993, les experts du CINA jugent pertinent et prennent l'initiative de participer au **MIPIM de Cannes**, en vue de promouvoir le territoire... autour d'un plateau d'huîtres et d'un verre de muscadet. Le CINA est depuis à l'initiative du dîner investisseurs organisé pour la Présidente de la Métropole Johanna ROLLAND qui peut ainsi partager, enrichir et nourrir ses réflexions, grâce à ces échanges avec des professionnels de niveau international. Des groupes de travail sont créés au sein du club sur **l'analyse de l'état des lieux**, **la réflexion sur le stock foncier**, **l'évolution du marché** avec la publication du bulletin semestriel et la préparation des événements pour promouvoir la ville.

Commission Habitat et Urbanisme
1998

Six ans déjà et un nouveau Président arrive, **Loïc CANTIN**, administrateur de biens, qui va **ouvrir le CINA aux problématiques du logement**. Ainsi est lancée une commission « **Habitat et Urbanisme** » auprès de la commission « Immobilier d'entreprise » déjà existante. Un poste de **Secrétaire Général** est créé. Claude LEMOINE, ancien banquier, en est le titulaire. Mieux structuré, le CINA va élargir son territoire vers l'ouest : Saint-Nazaire, où le Maire Joël BATTEUX lance l'opération « ville-port », accueille en avril 1998 le Club des Clubs Immobiliers, rassemblant les anciens élèves des Grandes Écoles. Époque où Nantes développe ses nouveaux quartiers comme l'Île de Nantes, le quartier Madeleine Champ de Mars et le Grand Projet de Ville sur Malakoff. Le CINA peut alors mettre en valeur le potentiel de foncier auprès des investisseurs rencontrés au MIPIM ou lors d'autres événements. Le CINA sera coopté

Première enquête annuelle sur
le marché de l'immobilier de
bureaux
2001

pour intégrer le Conseil de développement et Loïc CANTIN développera la **collaboration avec l'Université et avec l'ICH** (Institut de la Construction et de l'Habitat) où se dérouleront chaque année des conférences-débats. L'enquête annuelle sur le marché de l'immobilier de bureaux (mètres carrés transactés, valeurs location et vente, neuf et seconde main) est attendue par les opérateurs et les investisseurs spécialisés. Les chiffres sont le résultat des déclarations volontaires des promoteurs, commercialisateurs, aménageurs, preuve d'une grande confiance des professionnels envers le CINA.

Dix ans après sa création, le club compte **140 adhérents**. Le CINA est alors selon Jean DELAUAUD « **un formidable vivier d'expériences et d'actions** » permettant de « **mieux comprendre les marchés, de les maîtriser, voire de les orienter et de transcender le corporatisme au profit de la défense de l'intérêt collectif** », ajoutera Loïc CANTIN. Période où le Club s'impose dans la Métropole et réunit chaque année plusieurs centaines de participants lors de ses assemblées générales, en présence de Jean-Marc AYRAULT. Le maire de Nantes, devenu Premier ministre, écrira à l'occasion des 20 ans du Club : « *Je sais pouvoir compter sur l'implication du CINA et sa mobilisation pour construire la ville de demain et relever le défi du logement pour tous.* »

2002 : Nantes doit faire face à une forte poussée démographique (5 500 habitants supplémentaires chaque année), un taux de création d'emplois augmentant quatre fois plus que la moyenne nationale durant la décennie, donc une pénurie de logements avec une envolée des prix et une forte concurrence sur le foncier. La FPI (promoteurs immobiliers) lance son **Observatoire du Logement (OLOMA)**.

Le Point qualifie Nantes de
« Ville la plus attractive de
France »
2003

L'immobilier commercial n'échappera pas aux analyses du CINA : **une commission commerce** est créée avec pour objectif de mieux comprendre les choix des enseignes pour leur implantation sur Nantes.

En février 2006, à la Cité des Congrès, le CINA organise un débat sur le thème « Quelles politiques foncières pour les collectivités locales ? » jouant ainsi son rôle d'« aiguillon nécessaire », ainsi que le qualifie Jean-Marc AYRAULT. Le Président du CINA déplore alors que l'insuffisance de la construction provoque le doublement du prix du logement et que la raréfaction de l'offre foncière sur la métropole favorise l'étalement urbain... Un thème toujours d'actualité aujourd'hui !



Philippe JOSSE
Président de 2008 à 2017

Demeurer « un poil à gratter » tout en étant neutre dans les relations avec les politiques et toujours au service de l'intérêt général : tels sont les objectifs du nouveau président **Philippe JOSSE**, conseil en immobilier d'entreprise, élu en 2008.

Les moyens de son action :

- **conserver l'indépendance financière**, grâce à de nouvelles adhésions : **le CINA comptera en 2017 plus de 275 membres** (contre 175, dix ans plus tôt) ;
- **structurer le fonctionnement du club** : le poste de secrétaire général sera successivement assuré par Jean-Paul DESILLES puis Jean-Paul FAUTRAT, jeunes retraités de la banque, et celui d'assistante sera créé avec **Virginie de MINAC** ;
- **créer des événements pour renforcer la convivialité** : **CEP de l'Immobilier** (en octobre) **Fête de l'Immobilier** (en février), **20 ans du Club** (en 2012), **organisés par la commission Communication** ;
- **ouvrir sur l'extérieur pour benchmarker les opérations d'urbanisme d'autres villes, les marchés, les initiatives inspirantes** (création d'un voyage annuel dans les métropoles françaises, puis en Europe) ;
- **s'ouvrir aux jeunes et aux écoles**, comme ICH et ESPI avec laquelle sera créé le **Business Game** ;

Création du 1^{er} Business Game
2017

Création d'observatoires :

ONITA - 2009
 ONILOCA - 2010
 ONICO - 2016
 OFILA - 2017

Livre Blanc
 2014



Alain RAGUIDEAU
 Président de 2017 à 2020

- **réfléchir sur l'évolution des métiers de l'immobilier** (ouvrir la « boîte à idées ») lors de Séminaires « au vert » et des « Matinales de l'immobilier », deux fois par an (Mobilité, SCOT, Plan Bâtiment Durable...);
- **développer l'observation des marchés :**
 - **ONITA** pour l'immobilier d'entreprise (m² transactés, valeurs),
 - **ONILOCA** pour le logement locatif privé, en partenariat avec l'AURAN (évolution des loyers et de la vacance locative),
 - **OFILA** pour le financement du logement, en partenariat avec l'AURAN et avec le concours des Banques,
 - **ONICO** pour les loyers commerciaux. Des points presse réguliers permettront de donner de l'écho aux analyses des professionnels ;
- **formuler des recommandations :** ce sera le sens du **Livre Blanc publié en 2014**, année des élections municipales. Ce document, intitulé « **Pour lever les freins à la construction, renforcer l'attractivité de Nantes, fluidifier l'accessibilité et la mobilité** », a eu le mérite de poser et d'inscrire dans le temps la problématique immobilière auprès des élus de la métropole. En démontrant ainsi son expertise, le CINA devient définitivement auprès des politiques l'organisme de référence pour toute réflexion en lien avec l'univers de l'immobilier. **Son objectif : « faire entendre la voix de la pratique face aux discours théoriques »**, ainsi qu'au travers du Grand Débat Nantes La Loire et Nous en mars 2015.

Le CINA fait alors naître des vocations avec la création du CIT à Tours (37), du CIA à Angers (49), puis, mi 2018 du CIVA à La Roche-sur-Yon (85).

2015 sera l'année de création par Nantes Métropole du **Conseil Métropolitain des Acteurs Économiques (CMAE)** au sein duquel le CINA trouvera sa place avec d'autres acteurs de l'immobilier, portant la voix des professionnels de l'immobilier auprès des élus de la métropole pour **anticiper les évolutions de la demande immobilière et, ainsi, mieux adapter l'offre.**

À partir de 2017, **Alain RAGUIDEAU**, promoteur, est aux manettes du CINA. Son objectif est d'**inscrire le CINA définitivement dans la Cité** (le club représentant « l'Immobilier à 360° »), dans une vision « politique » résolument tournée vers le monde économique et la sphère publique : **« Faire rayonner la place immobilière métropolitaine à travers nos travaux et productions, à destination des décideurs, en vue de les accompagner dans leurs stratégie, choix et options, au service de l'attractivité de nos territoires ».**

Le CINA représente et incarne la filière immobilière dans toutes ses composantes fédérées à travers la pluralité de ses membres.

Le CINA, en tant que club d'experts sur ses trois métiers d'origine - habitat - immobilier d'entreprise - commerce - et ses deux thèmes transversaux - la data et immofutur - est **force de propositions et agitateurs d'idées.**

Avec l'**innovation** comme dénominateur commun, les commissions du CINA apportent des éclaircissements précieux et des solutions utiles à la prise de décisions politiques, agissant dans l'intérêt collectif comme **un partenaire résolument tourné vers l'avenir**, la jeune génération et les métiers du futur.

Le CINA participe ou contribue à différentes actions marquantes et structurantes aux niveaux international, national comme régional, métropolitain, voire local :

- ouverture au monde économique via la participation aux **manifestations des syndicats patronaux et des clubs d'entreprises** (exemple : VCEUX unitaires du monde éco) ;
- **la société à 2000 W** avec Laurent HORVATH, géoéconomiste suisse (2018) ;
- **Ras-le-bol fiscal** avec Marc CHESNEY, géoéconomiste suisse (2019) ;
- **NANTES 2019**, 26^{ème} voyage d'études du CLUB des CLUBS IMMOBILIERS ;

1^{er} Voyage du club à l'étranger

Juillet 2018

Création de la commission CINA Littoral

pour aborder les enjeux spécifiques
à ces territoires - 2019

Création du CODAL

2020



Christine SERRA

Présidente de 2020 à 2023

Séminaire stratégique

Septembre 2022

- voyage annuel du CINA à COPENHAGUE (juillet 2018),
- contribution à la **loi Elan** (avril 2018) et au **Grand débat national** (mars 2019 faisant suite à la crise des Gilets Jaunes) ;
- **Ma région 2050**, vision prospective du territoire à 30 ans (novembre 2019) ;
- contributions et ateliers portant sur les **différents plans de la métropole nantaise**, **PDU** (déplacements urbains), **PLH** (habitat) et **PLUm** (urbanisme), mais aussi **CARÈNE** (métropole nazairienne) et son **PLUi** (entre 2018 et 2019) ;
- élaboration du **schéma tertiaire** avec Nantes Métropole et autres interventions autour de thèmes très larges (logistique urbaine, ZAN, CODAL...) ;
- **REBOND**, qui interpelle les élus sur l'urgence de la reprise post premières phases Covid et élections municipales, autour de **cinq grandes idées « à mettre en œuvre au plus vite »** (novembre 2020) ;
- ouverture plus large auprès de la **FPI** (Fédération des Promoteurs Immobiliers), avec des travaux de fonds sur nombre de sujets défendus auprès des services de la Métropole ;
- **création du CODAL**, le Conseil des Acteurs du Logement avec la FPI, la FFB, l'Ordre des Architectes et l'USH pays de la Loire ;
- soutien à la création et au développement de la **French Prop Tech** (création nantaise regroupant des start-up orientées vers les nouveaux usages du numérique dans l'immobilier).

Le président mettra un peu un nouveau moyen de communication entre les adhérents à travers l'**application Talk Spirit**, lancera la réflexion sur une meilleure exploitation de la « data » à travers les données des Observatoires et obtiendra la création d'un poste de **délégué général** pour assurer une meilleure permanence du club auprès de ses membres et dans les instances extérieures.

A la rentrée 2020, le CINA comptera 336 membres.

Élue en 2020, **Christine SERRA**, conseil en immobilier d'entreprise, **conjugue le CINA au féminin** en recrutant début 2021 sa déléguée générale, **Delphine MARIE JACOB**.

Marqués par de nouveaux confinements, les premiers mois de sa gouvernance ont amené à réfléchir et agir sur les transitions en cours et l'ère du post-Covid impactant très directement le monde de l'immobilier, les modes de vivre, de travailler, de construire, d'investir.

S'inspirant du séminaire de septembre 2020, Christine SERRA souhaite consacrer son mandat à **positionner le CINA comme l'acteur incontournable de la fabrique de la ville qui influe sur la décision publique**.

S'appuyant au quotidien sur son leitmotiv « **Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin** », Christine SERRA porte pour le Club Immobilier de Nantes Atlantique un projet collectif bâti sur la nécessité de construire autrement, de construire une ville durable, tenable et désirable en intégrant la frugalité et en s'adaptant au changement climatique.

Elle choisit d'innover dans les relations avec les acteurs pour apporter sa contribution à l'accélération nécessaire de la production et de la réhabilitation de surfaces pour loger la population et les entreprises dans la métropole et sur le littoral.

Pour y parvenir :

- elle met en œuvre les moyens de développer la visibilité et le rayonnement du Club auprès des réseaux, des décideurs et des acteurs économiques de la métropole et du littoral en favorisant le décroisement, la communication, les relations publiques, les relations presse, etc. ;

1^{re} édition de la Biennale de
l'Immobilier en Mouvement,
EDIFICE
Juin 2022

- elle mobilise l'expertise pour accompagner les collectivités dans leurs prises de décision et amène ainsi le club à contribuer activement à la nouvelle feuille de route 2020/2026 de Nantes Métropole : PLUM, Règlement local de publicité métropolitain et tous les chantiers qui concernent la filière immobilière : économie sociale et solidaire, logistique urbaine, fabrique du nouveau modèle économique, chantiers prioritaires de la transition énergétique, etc. ;
- elle inscrit les productions du CINA au cœur des enjeux actuels et futurs de l'immobilier : ZAN, climat, requalification du bâti, etc. ;
- elle consolide les outils de pilotage nécessaires avec les observatoires ONITA, OFILA et ONILOCA qui font référence de longue date, relance ONICO, imagine et met en fabrication l'Observatoire des observatoires, le baromètre annuel de l'immobilier métropolitain ;
- elle associe le club aux acteurs métropolitains pour peser plus encore crée des partenariats ou adhésions croisées avec de nouveaux profils variés et complémentaires des métiers de l'immobilier : Plein Centre, les Écossolies, l'Informateur Judiciaire, l'École de Design de Nantes Atlantique. Elle œuvre à développer et à animer le **CODAL**, conseil des acteurs du logement, initié par les deux anciens présidents Alain RIGUIDEL et Alain RAGUIDEAU, qui réunit désormais la FFB (Fédération Française du Bâtiment), l'USH (Union sociale de l'Habitat), le CROAPL (Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Pays de la Loire) pour œuvrer concrètement et agir sur la pénurie de logements en direction des politiques et des métiers ;
- ayant fait d'EDIFICE, l'**ambitieux projet de Biennale de l'immobilier**, une belle réussite célébrant les 30 ans du club, elle acte dès sa clôture de l'organisation de la **2^e édition**, le 6 juin 2024. Christine achèvera son mandat en proposant à sa ou son successeur de donner une dimension nationale à ce nouvel événement imaginé et conçu par le CINA pour faire référence et devenir incontournable.

Philippe JOSSE
Président de 2008 à 2017

LE CINA & SES VALEURS

- **Liberté et indépendance** (notamment financière)
- **Défense de l'intérêt général et non corporatiste**
- **Pensée commune et expertise**
- **Collectif de professionnels immobiliers et non syndicat**
- **Information et analyse**
- **Attention et vigilance portées sur la vision prospective**
- **Co-construction**
- **Acteur de la fabrique de la ville, agitateur d'idées, lanceur d'alertes et « poil à gratter »**
- **Concertation**
- **Force de propositions**
- **Expert de la filière immobilière**
- **Un club citoyen doté d'une vision immobilière à 360°**

Le constat	09
Habiter, travailler, consommer, se déplacer... Une crise inédite	
P10 / Une crise du logement exponentielle	
P11 / La pénurie de logements impacte les villes, les commerces et les entreprises	
P12 / Une crise qui bouleverse le fonctionnement des entreprises	
I - Redonner du sens à la ville	13
Chacun cherche son sens	
P14 / Des aspirations au logement contradictoires	
P18 / Brusque accélération des nouveaux modèles de travail et nouveaux usages	
P21 / Consommer : oui, mais consommer avec du sens	
II - Écologie & Environnement.	25
L'herbe sera plus verte demain	
P26 / Habiter « green » pour enfin voir la ville en rose	
P29 / Consommer sans polluer : la révolution mutabilité et réversibilité	
P30 / L'empreinte écolo des salariés sur le choix de leur lieu de travail	
P33 / Inquiétudes, stratégie et innovations : des enjeux forts et des solutions à imaginer et concrétiser	
P35 / Et on finance comment ?	
III - Gouvernance collaborative et citoyen participatif	39
Au paaaacte citoyen	
P40 / Donner un nouveau cadre	
P41 / S'inspirer des meilleurs pour accélérer le mouvement	
P44 / Le CINA, un acteur engagé pour le « collectif »	
IV - De nouveaux services adaptés à l'évolution des usages	45
Nouvelle ère de services	
P46 / Next Office : le pack bien-être qui redéfinit la productivité	
P50 / La coconstruction, pour fidéliser les habitants grâce à des services choisis	
P55 / Favoriser une consommation agile et diversifiée	
P57 / Le recours à la logistique en zone de stockage mutualisée déportée	
V - Urbanisme & aménagement du territoire	59
Où vivre demain ?	
P60 / Vers des aires urbaines « éclatées » / désenclavées OU vers une région des équilibres ?	
P62 / Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'épreuve des territoires : Objectif Lune !	
P64 / Habiter le littoral maritime et fluvial : comment ? (atout ou caillou ?)	
P67 / Se déplacer en territoire	
P70 / Grands projets VS sobriété : comment les rendre acceptables ?	
Conclusion	72
Le changement, c'est maintenant ?	
Glossaire	73
Remerciements	74





NANTES - ST MAZARE DEVELOPEMENT - Pont Eric Tabarly © J. Juchery

Habiter, travailler, consommer, se déplacer...

Une crise inédite

En détail

P10 / Une crise du logement exponentielle

P11 / La pénurie de logements impacte les villes, les commerces et les entreprises

P12 / Une crise qui bouleverse le fonctionnement des entreprises

La crise Covid et l'urgence climatique ont joué un rôle de catalyseur, créant ou accélérant de nouvelles aspirations citoyennes éthiques et écologiques. Désormais, la pénurie de logements, endémique, aggravée, menace l'attractivité et la qualité de vie des villes et impacte les commerces et les entreprises qui doivent désormais s'adapter à marche forcée à ces nouveaux modes de vie. Pour les collectivités, il s'agit d'apporter des réponses urbanistiques concrètes aux citoyens habitants. Et, pour les entreprises, d'intégrer ces nouveaux sujets sociétaux qui n'entraient pas dans leur cœur de mission, pour conserver / renforcer leur marque employeur et leur attractivité... Tout un programme.

Une crise du logement exponentielle

- **La tension immobilière ne faiblit pas**, bien au contraire. La demande augmente toujours sous la pression de retards de constructions accumulés depuis des années, portée aussi par le dynamisme démographique de la métropole nantaise, qui gagne 9 000 habitants par an (de 2014 à 2020). Mais contrairement aux idées reçues, ce ne sont pas les parisiens qui font monter les prix. En 2021, en Loire Atlantique, 67% des achats en accession se font dans la commune de résidence de l'acquéreur (source OFILA - CINA - AURAN).
- **Cette pénurie de l'offre de logements concerne aussi bien l'accession que la location**, avec une envolée des prix tant dans l'ancien que dans le neuf. Elle a pour conséquence un taux de vacance inférieur à 2 % et une augmentation des prix de l'immobilier de 9 % dans la métropole nantaise au troisième trimestre 2021 par rapport à la même période 2020 (contre 2,2 % à Bordeaux). Le loyer médian, encore stable pour la location d'une maison ou d'un appartement à Nantes, s'élève à 11,7 € / m². Pour répondre à la demande grandissante, il faudrait construire 7 500 à 8 000 logements par an. Les 6 000 logements prévus par le PLH sont insuffisants, alors que seuls 4 000 logements sont effectivement construits. In fine, la bulle immobilière post COVID a eu pour conséquence d'éloigner les classes moyennes et les ménages les plus modestes et de les fragiliser dans leurs parcours résidentiels et professionnels.
- Cette pénurie de logements a été plus **récemment aggravée par des problèmes d'approvisionnement et d'envolée des prix des matériaux, par la rareté du foncier, le foisonnement des certifications, des normes et des labels. Sans oublier l'impact du contexte général lié à la pandémie du Covid pendant deux ans et à la guerre en Ukraine en 2022**. Autre particularité en France : une jungle administrative censée assurer l'optimisation de la performance... Pour autant, celle-ci ne se vérifie que dans des conditions très précises d'utilisation. Les objectifs des labels, souvent peu adaptés à la logique économique, induisent des coûts d'entretien élevés se traduisant par une augmentation du prix de vente, pour les propriétaires comme pour les locataires.
- Frein notable à la construction, on constate **une dérive des délais avant le dépôt du permis de construire**. Les délais d'instruction se sont allongés (deux à trois ans actuellement avant dépôt du permis de construire). Ce à quoi il convient d'ajouter le temps de la construction et de la concertation citoyenne, soit au total cinq à six ans pour livrer un appartement.



Lefavre Immobilier - Programme Les Mansuétudes - Nantes

En chiffres (2022)

Pour répondre à la demande grandissante, la **carence annuelle de logements** à Nantes est de

- 4 000 logements

Taux de vacance*

inférieur à 2 %

Augmentation des prix de l'immobilier à Nantes (entre 2020 et 2022) - Source FNAIM

+ 13,8 %

Prix du neuf à Nantes Ville**
au 3^e trimestre 2022

5 481 €/m²

(logements collectifs libres - TVA à 20 % parking compris)

Prix du neuf à Nantes Métropole**
au 3^e trimestre 2022

5 223 €/m²

(logements collectifs libres - TVA à 20 % parking compris)

Loyer médian à Nantes *
pour maison ou appartement

11,7 €/m²

*Source ONILOCA (Observatoire CINA-AURAN)

**Source OLOMA (Observatoire du logement de la métropole Atlantique)

La pénurie de logements impacte les villes, les commerces et les entreprises

- **La crise du logement a un effet ricochet inédit et désastreux** : sans possibilité de loger leurs salariés et apprentis, de nombreux commerces ou entreprises ne peuvent embaucher et subissent, dans le meilleur des cas, des jours de fermeture qui fragilisent leur business, déjà très affaibli par le Covid.
- **La crise sanitaire a démontré l'importance de décroiser les espaces** et de ne plus réserver de zones urbaines aux seuls locaux tertiaires, au risque d'accroître la difficulté pour les commerçants qui y sont implantés. Car la généralisation des temps de télétravail et de la réorganisation de l'activité tertiaire en centre-ville a eu un autre impact inattendu : les temps de consommation ont évolué sans logique particulière, notamment certaines habitudes diurnes des habitants du centre-ville.
- Enfin, cette problématique du logement et des déplacements de collaborateurs crée une **inadéquation entre l'offre et la demande**. L'étalement urbain fabrique de nouveaux « centres-villes », mais les valeurs de droit au bail et de loyer, ainsi que les emplacements « Prime », ne correspondent pas toujours aux modes de vie. De plus, les magasins ferment à 19 h et durant la pause déjeuner, moment de shopping idéal pour les clients...



Une crise qui bouleverse le fonctionnement des entreprises

Ce qui a changé en moins de deux ans...

- Le bureau, seul espace légitime de travail en période pré-Covid, est aujourd'hui considéré comme étant potentiellement « à risques ». Son open space, convivial et censé développer le travail collaboratif, peut aussi être synonyme de contamination. Tout comme la climatisation. La pandémie ayant modifié notre rapport à l'espace et aux équipements, la notion de santé au travail devient cruciale.
- Avec la généralisation du télétravail durant les confinements, les entreprises ont été désertées, posant la question du redimensionnement des futurs bureaux. Alors qu'une reprise en présentiel se profile post-pandémie, une partie des salariés pourrait choisir de ne pas revenir physiquement au bureau 100 % du temps.
- Pour la première fois, le choix offert par le télétravail permet aux salariés comme aux dirigeants d'envisager le bureau et le travail autrement...
- Des négociations salariales se sont déroulées en 2021/2022, mettant en lumière de fortes disparités suivant les domaines d'activités des entreprises. En revanche, la norme est plus proche de un à deux jours de télétravail par semaine.

Les questions que cela pose :

- Les passages au télétravail massif n'ont pas tenu compte de la dimension cohésion du bureau. Nombre de salariés ont souffert de travailler seuls chez eux. La notion d'interaction indirecte devient importante pour la bonne santé des salariés et les échanges d'informations nécessaires pour un bon fonctionnement de l'entreprise. **Quel peut être le nouvel équilibre vie pro / vie perso ? Comment bien l'articuler ?**
- Des quartiers tertiaires ont été vidés avec des impacts sur les commerces environnants. **Comment organiser une meilleure mixité ?**
- La crise a révélé une quête de sens et une recherche de bien-être, chez soi comme sur son lieu de travail, forçant entreprises et commerces à s'adapter. **Comment accompagner cette évolution des modes de vie ?**



Implantation ATX - NOVAVEST - Saint-Herblain - ©Cerville

Le sujet n'est pas tant « moins » de bureau que « mieux », avec plus d'espaces collaboratifs ou partagés, de convivialité, etc.

Dans le même temps, nous assistons à un rebond significatif du marché tertiaire en régions, et ce dès 2021. Exemple, les transactions tertiaires ont été portés cette année-là à 129 000 m² transactés, plaçant Nantes Métropole à la 4^e place des marchés régionaux.

Malgré la crise et le télétravail, la quête de nouvelles surfaces de bureaux reste omniprésente, preuve qu'il existe une réelle demande et une forte attente des entreprises pour des immeubles de bureaux neufs dans le centre-ville, ainsi que nous l'avons nous l'avons prédit et communiqué depuis plusieurs années.

Cela signifie que le bureau en région n'est pas mort et devient même un lieu incontournable où les salariés viennent vivre une expérience collective.



Chacun cherche son sens

En détail

P14 / Des aspirations au logement contradictoires

P18 / Brusque accélération des nouveaux modèles de travail et nouveaux usages

P21 / Consommer : oui, mais consommer avec du sens

Comment penser la ville de demain, concilier et trouver les bons équilibres entre fluidité, accessibilité, boom démographique (+100 000 habitants d'ici 2030 - Source Nantes 2030), vieillissement de la population tout en laissant la part aux aspirations parfois contradictoires des citoyens (qualifier les aspirations et les contradictions en rapport avec l'environnement, la nature, le décarboné, etc.).

Aujourd'hui, tout le monde veut trouver du sens, dans la façon de se loger, de travailler, de consommer, de vivre : pour chacun, cela signifie habiter dans une cité à taille humaine, active, agréable à vivre pour toutes les générations, fonctionnelle, animée, qui soit économe en espace et en énergie, qui optimise ses ressources, en premier lieu l'urbanisation existante, sans altérer cette alchimie singulière qui fait le plaisir de vivre dans la métropole. Mais les désaccords et la méconnaissance des moyens pour y parvenir persistent et freinent cette mutation. Lever rapidement les contradictions pour enfin agir, voilà désormais notre enjeu...

Des aspirations au logement contradictoires

Finis les quartiers dortoirs. Désormais, les citoyens souhaitent trouver diversité et mixité dans leur quartier, à l'emplacement même de leur lieu de vie. De manière accélérée depuis le Covid et le recours au télétravail, le nouveau logement doit tout à la fois correspondre à leurs aspirations (écologiques et sociales) et être au cœur de toutes les activités, de la culture, des services, des loisirs, des espaces verts (coulées vertes, forêts urbaines), des écoles...



1^{re} contradiction : les citoyens veulent conjuguer **convivialité et partage**, tout en se garantissant une certaine **intimité**. Être en ville, avoir une vue, mais ne pas être vu.



MAIRIE SAINT-MAZARE DEVELOPPEMENT - Immeuble Yéo

2^e contradiction : les citoyens veulent un **projet d'immeuble ou de quartier modulable et évolutif**, grâce à un espace collectif qui soit **dans l'air du temps**. Mais, le plus souvent, est imposée une vision (potager commun, serre, salle de sport, BBQ partagés) qui plaque de la **mutualisation sans prendre le temps de la concertation**. Et lorsque ce temps est pris et que des réunions ont lieu avec les riverains, avant le dépôt du permis de construire, ces derniers donnent leur avis sur un projet immobilier qu'ils n'habiteront pas. Les futurs acquéreurs, eux - non connus à ce stade - subiront, quoi qu'il arrive, des choix qui ne sont pas les leurs. Or, sans co-construction, les résidents ne peuvent s'approprier cet espace collectif, petit supplément d'âme qui fait qu'on aime vivre ici plutôt qu'ailleurs. Il en résulte le plus souvent des jardins et des serres laissés en déshérence au bout de six mois, augmentant ainsi les charges de copropriété.

Solution

Il convient donc de **mieux penser les espaces collectifs** en laissant par exemple un local et/ou espace vacant dont la destination sera déterminée au moment de la livraison et ce en concertation avec les futurs usagers de l'immeuble. Faire en sorte que les lieux soient évolutifs et puissent convenir à différents usages (chambre supplémentaire, bureau, atelier de bricolage, espace de sport, de jeux...).

3^e contradiction : les citoyens veulent tous un **pavillon-jardin...** tout en réclamant **davantage de solutions environnementales**. Cette vision de la propriété à la fois peu écologique et incompatible avec le déficit de logements, qui augmente dangereusement chaque année, est un frein majeur. On sait désormais que la concentration urbaine joue au contraire un rôle central dans la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre et la préservation de la qualité de l'environnement. Tandis qu'à l'inverse, la quête d'un pavillon-jardin aggrave la congestion du trafic, l'étalement urbain et la gentrification en périphérie.

Solution

La co-responsabilité. La collectivité a un rôle d'alerte, de prévention à jouer auprès des populations, mais rien de durable ne se fera sans l'adhésion des habitants. Il faut sensibiliser ces derniers, leur donner les moyens de mesure et d'action (ressources, outils...) afin de lisser le niveau d'information général et leur permettre de comprendre comment mieux tirer profit du bâti existant et quels projets de construction privilégier.

4^e contradiction : les citoyens veulent tous **vivre en centre-ville, sans vis-à-vis, avec plus de verdure...** mais **sans verticaliser la ville**. Une incongruité à l'ère post-carbone, où l'enjeu réside dans la maîtrise de l'étalement urbain (gourmand en réseaux et en transports, en temps et en émission de gaz à effet de serre), dans la régulation des flux de déplacements et dans une répartition plus fine de l'habitat, des services et des activités économiques.

Solutions

- Redonner son vrai sens à la densification urbaine avec pédagogie, en intégrant toutes les parties prenantes autour de l'architecte et de l'urbaniste qui inventent la ville : aboutir ainsi à un urbanisme négocié.
- Montrer que la densité urbaine est aussi synonyme de diversité, de qualité, de fonctions (emplois, nature, services, habitat, activité), de capacité à produire de l'émotion, d'épanouissement de la vie. **La densité peut cultiver, même sublimer l'âme des lieux et des quartiers tant qu'elle est garante du caractère particulier de chaque quartier, de chaque commune.** La qualité du travail effectué dans les centres-bourgs ces dernières années montre que la densification ne passe pas nécessairement par l'empilement de logements, mais par une meilleure utilisation de l'espace, par la confection d'un tissu urbain habilement conçu, qu'elle génère un cadre de vie plaisant, animé et respectueux de l'intimité de chacun.
- Changer les comportements pour **rendre la ville agile et désirable par tous !**

5^e contradiction : les citoyens veulent plus d'offres de logements... mais ne souhaitent pas voir construire en bas de chez eux. L'idée reçue la plus courante est qu'« *il n'y a pas de problème de logement à Nantes, d'ailleurs il y a des grues partout* ». Or, lorsque la grue apparaît, tous les logements qu'elle met en chantier sont déjà vendus depuis deux ou trois ans. L'incompréhension naît du temps long de l'immobilier. Une opération de construction s'inscrit sur cinq à six ans, sans compter les retards de livraison et pénuries de matières premières qui pénalisent les chantiers. Or, l'un des corollaires à ce manque de logements est la fin programmée de la mixité, pourtant souhaitée par les citoyens.



Mixité sociale

D'une part, le manque de logements provoque une hausse des prix et une gentrification de la ville. La césure entre quartiers « bourgeois » et « cités » s'accroît avec l'exode des ménages dits intermédiaires ou primo-accédants dans la périphérie et les villes moyennes.

Pourtant, on peut retrouver de la mixité dans la ville grâce à l'insertion habile de certains quartiers dans le tissu urbain. En cela, l'attention portée par la collectivité sur la mixité de l'habitat dans toute l'agglomération, notamment dans les quartiers en renouvellement, est capitale. Elle influera durablement sur la cohésion sociale de demain.

Cette mixité se joue dans les cours d'immeubles, mais aussi dans les commerces, les écoles, les services publics, les salles de spectacle, de loisirs et d'activités.

Donner, notamment, l'opportunité aux familles les plus modestes, mais aussi aux jeunes adultes et familles monoparentales d'accéder aux logements sociaux - aujourd'hui, les critères d'attribution ne répondent pas forcément à cette évolution de la sociologie qui mériterait d'être précisée - un lien social essentiel serait retissé pour éviter une ville de la ségrégation.

Mixité intergénérationnelle

D'autre part, ce deuxième aspect de la solidarité doit être pris en compte au regard des évolutions attendues de la démographie.

En 2030, la proportion des plus de 60 ans passera de 19 % à 28 %. Or la plupart des personnes âgées souhaitent rester chez elles. Mais, faute de moyens (crise du logement, augmentation des loyers), celles-ci risquent de se retrouver reléguées dans des quartiers périphériques, éloignées des commerces et des services de première nécessité, notamment les services médicaux.

Dès lors, comment répondre aux besoins de personnes moins autonomes, se déplaçant plus difficilement et plus exposées au stress urbain ?

La collectivité doit veiller à garantir l'exercice de l'autonomie, l'intégration sociale, la participation à la vie de la cité pour les personnes les plus fragiles (personnes âgées, handicapés, enfants) et au sein même des lieux occupés par toutes les générations.

édifice 2022, ils ont dit ...



Boris COUILLEAU

Président du conseil d'administration d'Hacoopa

« *Les maisons partagées Hacoopa offrent logement et services à un coût accessible pour une classe moyenne souhaitant vieillir dans son quartier. Nouvelle manière d'habiter, cette vie collective choisie et non subie s'appuie sur l'entraide de ses habitants, du voisinage, des commerçants. Contrairement aux résidences services, l'ambition est de ne pas tout monétiser pour développer un lien social et participatif. Deux projets se concrétiseront à Orvault et Saint-Herblain entre 2022 et 2024 ; d'autres bientôt dans les petites villes de demain, en milieu rural et urbain. En libérant le foncier que mobilise une personne âgée seule dans une grande maison, on produit un nouvel urbanisme s'appuyant sur la culture naissante des projets coopératifs. Agréée entreprise solidaire en 2019, Hacoopa est soutenue par France Active et la Banque des Territoires et s'appuie sur l'épargne citoyenne.* »

Quelle ville ?

les pistes à explorer

Une diversité de logements qui favorise le brassage des générations, des milieux sociaux, à proximité des grands axes de transports collectifs, pour permettre au plus grand nombre de se loger et de se déplacer dans les meilleures conditions. **Une agglomération plus compacte et plus verticale, où la nature serait présente visuellement** (toits ou murs végétalisés).



CIN Bâtons de Flore ©MiseStage

OU

Une agglomération multipolaire sous une forme horizontale, avec un cœur qui rassemble les grands services et les équipements majeurs et des centres-villes vivants et apaisés, en élargissant sa géographie et en respectant son histoire. **Le choix d'une métropole horizontale économe en espace exige une grande inventivité pour optimiser les volumes et les espaces, et suppose d'encourager une offre innovante et variée de petits collectifs et de maisons de ville, tout en respectant l'histoire et la culture de chaque lieu.**

OU

Un tissu urbain qui respecte l'histoire de la ville et de ses quartiers, prend en compte le patrimoine et les identités pour favoriser la création et l'innovation architecturale en refusant la banalisation et la standardisation des paysages urbains. Trop souvent, la créativité dans la conception des immeubles urbains est amoindrie par des considérations imposées par les urbanistes et aménageurs (comme sur l'Île de Nantes et le boulevard de la Prairie aux Ducs). Cela suppose **la création de nouveaux types d'espaces publics ou semi-publics** - places, squares, parcs, jardins, espaces ludiques - mais aussi de sortir de la stricte vision minérale des vides entre immeubles, imposée par l'urbanisme - pour concilier la vie intime et la vie collective et de cultiver de précieuses relations de voisinage au sein de chaque quartier, de chaque commune. Des espaces qui devront allier création contemporaine, valeur patrimoniale et offre de services. Elle implique enfin l'aménagement de voies de circulation douce, favorisant la marche et le vélo, capables d'innover la ville sans la découper en tronçons infranchissables. Les espaces naturels, qui représentent aujourd'hui 61 % de la surface de la métropole, participent aussi de la qualité de vie de tous les habitants, et doivent conserver une place prépondérante à l'avenir, et pas seulement à la périphérie de la ville.

édifice 2022, ils ont dit ...



Philippe MADEC
Architecte Urbaniste

Faut-il construire ou oser la frugalité heureuse et créative avec la révolution du ménagement ?

« Au vu de l'état actuel de la planète, nous, bâtisseurs, professionnels de l'immobilier, devons observer notre impact pour en accepter la responsabilité.

Nous venons de vivre les 20 années les plus chaudes depuis le début des relevés de température.

Il n'existe pas de vaccin contre la pollution qui tue plus que tout autre désastre sur terre.

La sobriété est désormais une exigence pour fabriquer un projet d'avenir : deux fois plus de bien-être en consommant deux fois moins de ressources.

Si nous avons gagné la bataille des idées, nous n'avons pas encore remporté celle du terrain. Désormais il ne faut plus aménager, il faut ménager. »



© CINA



Besoin de pédagogie

Le CINA sait les élus écartelés entre le besoin de densifier et la pression des citoyens, dont le degré de soutenabilité est atteint. Nous pensons qu'à partir des retours d'expérience, l'heure est à la **pédagogie** et à la création d'**un espace de dialogue et d'action entre élus, professionnels et habitants pour sortir des postures et définir l'acceptabilité, ses leviers et ses limites face aux changements en cours**. En travaillant collectivement l'acceptabilité, nous pouvons atténuer les mesures coercitives fortes que nous subissons tous à moyenne échéance si rien n'est fait. Il s'agit d'anticiper tant qu'il est encore temps, de répondre aux besoins, à la demande, en responsabilité et rendre le changement désirable. De convaincre.

Les recommandations du CINA

- Impliquer les habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie urbaine de développement de nouveaux usages participant aux nouvelles formes d'habitat désirable, en particulier en ce qui concerne l'intensification.
- Agrandir les espaces verts, jardins à partager, pour créer des lieux de vie et d'échanges en pied des habitats, afin de rendre l'intensification acceptable.
- Soutenir toutes les innovations et expérimentations visant à répondre, aux grands enjeux énergétiques (amélioration du bâti...). Même si construire durable « n'est plus un sujet aujourd'hui », ces questions sont déjà intégrées dans tous les programmes immobiliers neufs et les nombreuses réglementations ou normes (dont la dernière en date : la RE2020).
- Encourager les formes d'habitat évolutif prenant en compte l'évolution des modes de vie tout au long de la vie.
- Aménager la métropole avec le souci permanent de favoriser la rencontre et le lien social. La mixité (déjà très importante, bien au-delà des 25 %) y répond, à ceci près qu'il s'agit plus d'une gentrification : entre le logement social et le libre dépassant les 5 000 €/m², les classes moyennes et intermédiaires, exclues, ne contribuent plus au lien social en cœur de ville.
- Sortir de la péréquation, laisser le logement social aux bailleurs sociaux et le libre au privé pour que les coûts baissent.
- Prioriser dans le développement de l'agglomération le renouvellement urbain en préservant les espaces naturels et en maîtrisant les espaces stratégiques d'avenir. Construire relève de l'intérêt général : **c'est la solution, non le problème.**
- Organiser l'agglomération autour de polarités dont les fonctions respectives doivent être clairement définies : nouveau. Cœur d'agglomération, ville-centre, centre-bourgs, quartiers. Les relier en étant attentifs aux transports collectifs et aux déplacements doux.
- OSER différent ... et s'inspirer des nouveaux modèles ailleurs :
 - des « villes forêt » ou des immeubles forêt,
 - habiter les ponts, les parkings, etc.,
 - habiter la mer (îlots marins) et le fleuve (construction sur l'eau),
 - habiter sous la mer,
 - habiter sous la terre.
- Explorer : habiter où l'on veut tout au long de la vie avec des logements modulables et multi-usages, avec de nouveaux modèles de propriété ? Selon de nouveaux modèles économiques ?

Brusque accélération

des nouveaux modèles de travail

Avec la pandémie, le niveau d'exigence des collaborateurs s'est affirmé. Le pouvoir a changé de main : désormais ce sont les salariés qui fixent leurs exigences. Pour eux, le travail, le bureau et les déplacements doivent avoir du sens, véhiculer des valeurs et apporter épanouissement et bien-être. L'entreprise doit s'adapter pour conserver ses talents et préserver sa marque employeur.

La pandémie et le télétravail ont profondément modifié les rapports que les salariés entretiennent avec le travail. **Les bureaux se réinventent progressivement en devenant plus flexibles, plus collaboratifs, plus confortables et inspirants, trait d'union entre la vie professionnelle et la vie privée.** Ils deviennent davantage un lieu de socialisation, un argument de plus dans le recrutement. Ils favorisent le sentiment d'appartenance, surtout chez les jeunes. Avec le télétravail, le bureau devient une ressource essentielle qui permet à la culture d'entreprise de s'incarner et aux salariés d'y adhérer. On vient plus pour partager, échanger que purement travailler seul (ce que l'on peut faire chez soi). Comme dans de nombreuses entreprises où les locaux décloisonnés, ouverts à tous sont tout à la fois bureaux, lieux d'exposition, de convivialité et d'échanges. L'entreprise fournit un cadre de travail qui raconte une histoire, donne du sens aux actions et sert de point de départ pour une architecture en harmonie avec les valeurs de l'entreprise et des collaborateurs. L'histoire peut se coconstruire avec les salariés, comme au nouveau siège régional d'Orange à Nantes (voir ci-dessous).



L'exemple réussi du nouveau siège régional d'Orange à Nantes



Inauguré début novembre 2021 quartier Haluchère, le bâtiment, innovant dans sa conception, dans son aménagement et ses performances énergétiques (norme HQE), peut accueillir jusqu'à 600 collaborateurs, dans des conditions censées garantir le bien-être et la qualité de vie des salariés au travail (salles de sieste, salle d'allaitement, salle de gaming). Pour que les locaux s'intègrent parfaitement à leur environnement et participent à la requalification de leur quartier d'implantation, la recherche du site s'est faite sur trois critères principaux :

- l'accessibilité,
- les services
- et les commerces.

Puis l'effort s'est porté sur l'intégration des salariés, en les questionnant sur leurs besoins et en leur proposant des solutions pour qu'ils s'adaptent parfaitement à leur nouvel environnement de travail (possibilités de transports en commun, temps de parcours à vélo, présence de pistes cyclables, capacité de stationnement, présence de commerces et services de proximité).

Le travail n'est plus un lieu, ce sont des lieux : un mix présentiel distanciel. Des tiers-lieux (Cf. Chapitre II - Écologie & Environnement - page 28). **Nous constatons une hybridation des espaces de travail** : chez soi, au restaurant, dans le train, dans un van comme celui développé par Nissan pour les télétravailleurs désireux de pouvoir changer d'air... La seule frontière désormais, c'est le fuseau horaire et ce grâce aussi à l'évolution des technologies qui nous connectent partout et n'importe où ! Cette nouvelle flexibilité a tout à la fois fait surgir des espoirs sur le 'mieux travailler' - notamment en limitant les déplacements et en multipliant les visios - et des contradictions et des craintes face au risque de travailler à 100 % chez soi.

- Comment ?
- Dans quelles conditions ?
- Quid de la santé mentale et physique des salariés pris au piège de logements parfois inadaptés au télétravail prolongé ?
- Comment faire soupape ?
- Comment imaginer des espaces de coworking au sein d'un immeuble d'habitation ?
- Est-ce une solution et, si non, pourquoi ?

Il ne faut pas non plus comparer la situation du quartier de la Défense où se trouvent des sièges sociaux affichant des surfaces de bureaux très importantes et celle des immeubles en régions. La pandémie a pu exacerber les différences de situation entre l'Île-de-France et les régions. Une réflexion sur une réduction de surfaces de 15 % sur un siège de plus de 50 000 m² à la Défense et en régions, où la transaction moyenne est autour de 500 m², n'a pas les mêmes incidences.

**RETOUR
VERS
LE FUTUR**

L'immobilier d'entreprise

Le CINA est né au début des années 1990 sur fond de crise : celle du marché tertiaire avec des stocks de bureaux vides, notamment à Paris. À ce moment-là, Nantes n'est pas encore une ville tertiaire, ni une place financière comme Lyon. Mais le potentiel de développement des services fait rapidement décoller la production d'immeubles de bureaux (72 000 m² disponibles au 1^{er} janvier 1993). À cette époque, la ville n'a pas la notoriété socio-économique correspondant à sa réalité. Une stratégie de conquête d'image s'impose : promouvoir une métropole de taille européenne constituée par les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire sous le nom de Nantes Atlantique.

Le CINA créé en juin 1992 entre alors en action :

- dès 1993, il organise la participation de Nantes au MIPIM (dont le CINA animera le stand pendant plusieurs années), puis au SIMI ; enquête annuelle sur le marché de bureaux ;
- dès 2001, il publie une enquête annuelle sur le marché (analyse des transactions et des prix) devenue ONITA (Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités) ;
- il fonde et anime des groupes de travail sur le bureau idéal, les centres d'affaires et le coworking, les IGH, l'obsolescence des locaux tertiaires et leur réversibilité, le schéma de développement tertiaire et des sites d'activités (en collaboration avec Nantes Métropole) ;
- il participe avec l'AURAN au projet NANTES 2030, ainsi qu'au Conseil Métropolitain des Acteurs Économiques...

En l'espace de 20 ans, le CINA devient un acteur et un expert incontournable du marché et de la filière immobilière dans son ensemble.

Les chiffres du télétravail *

Tout en réduisant l'absentéisme et les coûts liés à l'immobilier, le télétravail en 2020 a permis de **sauvegarder entre**

216 et 230 Mrd € de PIB

en augmentant la productivité de

+ 22 %

Mais tous les locaux et secteurs d'activité n'ont pas le pouvoir de se 'startupiser'. Le travail ne concerne pas que le tertiaire et le bureau, mais aussi l'industrie et le local d'activités. Comment donner du sens à l'industriel ? Et aux 62 % d'emplois non télétravaillables (soit près de 17,5 millions d'actifs) ?

Portrait-robot de l'actif inéligible au télétravail * :

- 88 % des actifs concernés ont un diplôme inférieur au niveau bac.
- salaire médian : 1 700 €,
- taille de l'entreprise : moins de 49 salariés,
- lieu de travail : ville de moins de 100 000 habitants.

*Selon étude Institut Sapiens - Quel avenir pour le télétravail ? Mars 2021

Évolutions des modes de travail : quels impacts sur l'immobilier ?

Lieu : il devient urgent de favoriser des immeubles vecteurs de mixité, réversibles, polyvalents, d'optimiser au maximum l'occupation des locaux. Le digital permet de choisir le lieu en fonction du type de tâches à effectuer.

- **Climat** : comment passer du *smart building* au *safe building* et rendre un bâtiment vertueux et résilient ? Le bas-carbone devient le nouvel étalon énergétique.
- **Modes de déplacement** : diminuer le phénomène pendulaire en multipliant les lieux de travail (tiers-lieux), services, commerces, accessibilité facilitée, ville du quart d'heure, horaires décalés.
- **Aspect financier** : pour les investisseurs, la valorisation de l'immeuble est plus complexe en cas de mixité d'usages. Désormais, la valeur ajoutée d'un immeuble est aussi dans le serviciel qu'il propose à ses occupants.





L'avis de l'experte :

Florence OSTY

Sociologue chercheuse,
formatrice et intervenante

Un rapport à l'espace de travail profondément modifié

La crise sanitaire a entraîné une modification du rapport au travail, aux espaces, à l'humain.

Au premier confinement : l'impossible est devenu possible et le télétravail jusqu'ici embryonnaire s'est imposé pour poursuivre l'activité à distance. Cette expérience grandeur nature a suscité des apprentissages inédits dont nous avons pensé qu'ils inspireraient de nouveaux modes de fonctionnement, ceux du « monde d'après ».

En revanche, à partir du second confinement, l'installation dans un état dégradé a épuisé les troupes avec des consignes changeantes, un rapport au travail altéré par des sur-sollicitations et la fuite en avant pour accélérer le rythme des changements à conduire.

Cette ambiance anxiogène a entraîné des positions qui se sont crispées et des difficultés à se parler. **La crise sanitaire a accéléré certaines tendances et révélé un rapport au travail en mutation.**

Alors que le télétravail tout comme le flex office sont amenés à se développer et se banaliser, les aspirations des salariés en termes d'équilibre de vie, de recherche de sens au travail, de besoin de reconnaissance s'invitent désormais de manière centrale dans les recrutements et constituent des mobiles de défection. Certains investissent le télétravail comme un acquis social (nombre de jours de télétravail) et un vecteur de conciliation des temps professionnel et personnel, tandis que d'autres veulent absolument revenir au bureau. Cet enjeu masque l'effritement des relations informelles de travail, des rituels de convivialité, remplacés par des relations à distance par mails ou visios qui peinent à soutenir les besoins de coopération.

Plus profondément, cette crise a altéré la manière de se représenter et de vivre le travail dans ses différents registres.

Le rapport à l'espace de travail dessine une nouvelle géographie des lieux de travail. Que ce soit chez soi, dans l'entreprise, en espace de coworking, dans les lieux publics, l'activité de travail tertiaire peut s'effectuer n'importe où, grâce à des outils nomades et une connexion internet. Est-ce pour autant la fin d'un lieu d'entreprise dédié au travail de ses salariés ? Si l'espace, coûteux, invite à penser des mètres carrés « utiles », il reste qu'il revêt une valeur symbolique car il représente l'entreprise, son projet et ses valeurs. En ce sens, son esthétique, sa fonctionnalité, la flexibilité des espaces et leur affectation, mais aussi la « vie » qui s'y déroule, participent d'un sentiment d'appartenance et de repères pour les salariés.

Le rapport au temps est devenu très élastique avec la banalisation des temps de travail soir et week-end. Quand certains se laissent envahir, d'autres mettent en place des techniques de déconnexion afin que le travail ne colonise pas toute la vie.

Enfin, l'action de travailler ne se réduit pas à l'exécution de tâches, répondant aux attendus prescrits énoncés, mais elle se déploie dans la réponse aux aléas, la mobilisation de l'intelligence et des compétences pour gérer de la complexité et de l'humain, la réponse à des injonctions paradoxales, ou dans des formes de « débrouille ». **Entre activité utile et aspiration à la réalisation de soi, le travail est invité à se réinventer sous peine d'être rabattu sur le mode d'un « job », voire de « bullshit jobs ».**

Deux questions restent pourtant à explorer dans la compréhension de ces transformations du travail :

• Les collectifs.

Cette période, très centrée sur l'individu, a évincé le rôle des collectifs dans l'efficacité. En rythmant la vie au travail, les rituels sont source de construction de liens, de réseaux et de coopération puissants. Il s'agit désormais dans ce nouvel environnement de reconstruire du « nous » face à la complexité, de l'échange, du soutien, de l'entraide, du débat et pour les acteurs de l'immobilier de réfléchir aux espaces pouvant accueillir et soutenir la dynamique collective au travail.

• Le rapport à l'entreprise

Celui-ci est également à réinvestir entre une conception de l'entreprise comme simple employeur, délivrant des bulletins de salaire, ou comme une institution, et donc un lieu vivant producteur d'intégration et d'une culture partagée au travers d'un projet.

En 2022, nous avons quelques points de repère, à défaut d'être encore en capacité de répondre aux questions liées à la transformation des espaces, au collectif, au projet d'entreprise.

Consommer

Oui, mais consommer avec du sens

E-commerce, pandémie, transition écologique, inflation galopante, le commerce de proximité subit depuis longtemps maintenant de profondes turbulences qui poussent les professionnels installés et les porteurs de projet à réinventer constamment les fondamentaux, à adapter leurs concepts et leurs méthodes de travail aux changements et aux attentes que les consommateurs et les « consomm'acteurs » de plus en plus nombreux imposent.

Cet état de fait impacte aussi bien l'offre et la communication que l'espace de vente du commerçant. En amont il a une incidence sur la conception des locaux commerciaux tandis qu'en aval il modifie le paysage du centre-ville et des pôles de proximité. La collectivité et les professionnels de l'immobilier ont donc un rôle majeur à jouer dans cette transformation : quels parcours marchands souhaite-t-on dessiner, installer ? Comment intégrer des cellules commerciales modulables et évolutives dans les futurs programmes immobiliers ? Comment adapter l'existant, le requalifier pour accueillir les nouvelles tendances ?

Faute d'appréhender ces questionnements, nous nous confrontons à la vacance durable ou au turn-over. La réflexion de fond doit prévaloir sur le remplissage : choix des occupants, réversibilité des surfaces, loyers adaptés aux superficies et aux profils, gestion et commercialisation au plus près des réalités locales pour contribuer collectivement la pérennité des enseignes.

Car aujourd'hui **la consommation n'est plus tendance.**

La double tension économique et écologique influe indubitablement sur les comportements clients. **De novembre 2021 à novembre 2022, les recherches Google ont augmenté de 25% autour du mot « reconditionné » et 80% autour de « seconde main ».**

La tendance à l'écoresponsabilité dissuade certains de commander en ligne et les commerces d'articles de seconde main ou de réemploi fleurissent depuis deux ans. Un mode de consommation qui dessine de nouvelles habitudes et s'ancre en profondeur.

À Nantes, les habitants sont très sensibles aux sujets de la transition écologique et à la lutte contre la surconsommation, notamment dans la mode. Des magasins offrent désormais des ateliers pour apprendre fabriquer ou à réparer ses vêtements ou les objets de son quotidien et les nantais adhèrent, nombreux, à ce type de propositions.

Le pendant de cette nouvelle quête de sens et d'économies, c'est que la chaîne de valeurs, dont le commerce doit faire la promotion pour vendre, s'allonge chaque jour. Le commerçant s'apparente désormais à un homme-orchestre jonglant avec des injonctions toujours plus nombreuses, entre nouvelle sociologie du client, transformation digitale et environnementale, sourcing, éthique, fabrication... Il doit proposer des services annexes, de l'omnicanal (du online, du « click&collect », un lieu de vente en centre-ville), du service (la livraison à domicile, si possible écologique, le dépôt et retrait de colis), le confort d'achat, une expérience client hors pair et une maîtrise parfaite des réseaux sociaux, tant pour créer que pour garder du lien.

À l'heure de la dématérialisation, des plateformes d'achats en ligne et des grandes franchises, les commerces de proximité restent le cœur battant de la vie sociale nantaise. Mais, comme dans toutes les grandes villes de France, les entrepreneurs font face à plusieurs questions : comment faire la promotion de sa boutique ? Quel quartier choisir ? Comment choisir son local ?

Le défi est donc d'accompagner ces porteurs de projets, plus dynamiques et innovants que jamais, pour leur proposer et mettre en scène des emplacements qui fassent sens pour un quartier ou pour la ville elle-même et les mettre en scène. Avec un enjeu sous-jacent : **redynamiser le centre-ville.**



© CMA



© CMA



unsplash-manny-lacarra

Une étude de perception du centre-ville de Nantes réalisée en décembre 2021 par LA ! Lestoux & associés montrait en effet que des points d'amélioration sont attendus par les consommateurs s'agissant de l'ambiance d'achat, des espaces de convivialité, de l'attractivité des magasins, de l'accessibilité en transports en commun ou encore et surtout de la sécurité et du stationnement.

La coopération entre la métropole et les acteurs privés est nécessaire, par le biais du droit de préemption, du rachat des cellules commerciales par des foncières, du réaménagement pour conserver ou faire monter des quartiers à thèmes, redonner une identité, en multipliant les points d'attractivité grâce à une mobilité accrue. Avec les bons aménagements urbains, la ville peut redevenir « aimable » ou « attirante » à travers un accueil, une fluidité et des services en lien avec ses commerces.



Et pour proposer des cellules commerciales adaptées dans les programmes immobiliers neufs, il s'agit d'identifier clairement les besoins et la commande dès le démarrage.

Le « test and learn » avec des baux dérogatoires - via un toilettage du bail commercial - pour installer des boutiques éphémères, pop-up et boutiques à l'essai est à développer également.

Dans l'ancien, la collectivité a un rôle essentiel à jouer pour créer des lieux de convivialité et dynamiser certaines zones en acquérant des pieds d'immeuble emblématiques pour y installer les activités attendues.

Trois exemples à Nantes en 2022 : l'ouverture de MAGMAA, foodhall sur l'île de Nantes en juin, le pop-up store des Créateurs de Nantes à Cœur, passage de la Châtelaine à l'occasion des fêtes de fin d'année ou encore l'installation d'OTAKU NO DERA, boutique MANGA sur 300m² en septembre place Royale.

Produits à sens ou dans l'air du temps proposés par des commerçants agiles qui offrent la meilleure image/service/prix, collectivités et professionnels de l'immobilier impliqués dans un accompagnement responsable et un urbanisme réfléchi, tels sont les données du contrat avec le consommateur pour une ville commerciale et commerçante.



© CINA

À noter
La fréquentation du commerce est intimement liée aujourd'hui, et le sera encore plus demain, aux facteurs de commercialité qui l'entourent.

Pourquoi aime-t-on le centre-ville ?*

Pour y retrouver des proches
82 %

Pour y flâner
79 %

Pour y faire des achats
57 %

Avec 53 % de l'échantillon composé de consommateurs nantais, le centre-ville peine encore à élargir son rayonnement au-delà des limites du périphérique. L'élargissement s'opère grâce à la polarité en emplois, mais les chiffres de rayonnement au-delà de la ville sont inférieurs de 10 à 15 points aux moyennes habituelles, pour des centres-villes métropolitains en particulier le week-end. Plusieurs causes possibles : la difficulté d'accès et de stationnement de proximité (la clientèle « externe » ne gare pas son véhicule en périphérie pour prendre les transports en commun ensuite) ? La fermeture du centre-ville de Nantes et l'arrêt des transports en commun le samedi lors des manifestations qui débordent ? La polarité des espaces de périphérie ? La praticité des achats en ligne ?

* Source Lestoux et associés, LA!, enquête réalisée en 2021



© CINA

RETOUR VERS LE FUTUR

En 2003

Nantes est l'agglomération de France qui compte le plus grand nombre de mètres carrés d'hypermarchés par habitant, parfois au détriment du commerce de centre-ville et des prix.

Le CINA a donc lancé l'alerte. Après avoir incité la Ville de Nantes à rencontrer les grandes enseignes du commerce et de la distribution au salon international **MAPIC**, le CINA a tenu en 2009 sa première **Commission Commerce** pour informer sur les nouvelles réglementations du commerce mais aussi échanger avec les développeurs d'enseignes nationales exposant leur stratégie et les contraintes éventuelles rencontrées pour une implantation sur Nantes.

En septembre 2013, le CINA a également organisé à la CCI de Nantes un **Grand Débat sur l'avenir du commerce de centre-ville** en présence d'intervenants parmi lesquels PROCOS, le Groupe Vivarte, Intersport, Eram. Celui-ci s'est conclu par des propositions concrètes :

1. **participer au débat sur la vision prospective du commerce à Nantes**, notamment en étant associé à l'élaboration des documents d'urbanisme ;
2. **gagner en réactivité** sur les délais d'instruction des dossiers administratifs ;
3. **lancer un grand projet commercial** (25 à 35 000 m² que le CINA localisera square Jean-Baptiste-Daviais) pour offrir des surfaces de 200 à 600 m² rares en centre-ville.

En 2015, le CINA persiste et signe en organisant un **nouveau débat sur l'avenir du Commerce physique face au commerce connecté**, en présence de grands témoins Prococos, FNAC, Unibail... et de la Présidente de la Métropole Johanna ROLLAND. Logistique dans la ville, accès aux commerces, stationnement intelligent... Ces thématiques figuraient déjà toutes dans Le Livre Blanc du CINA publié en 2014 : notamment les propositions cruciales sur le « dernier kilomètre » (installation de drives, de points-relais, utilisation de véhicules propres), le pied d'immeuble idéal, le stationnement intelligent (mutualisation, gratuité un samedi par mois...).

Depuis 2015, les grandes mutations du commerce sont là et les actions sont lancées. Pour accompagner et faire avancer ces grands projets, de nombreux ateliers de travail ont lieu, avec les acteurs locaux (associations, syndicats professionnels...) et les institutions métropolitaines. Tout reste à faire, le chemin est long mais la volonté d'avancer ensemble est sans faille.



3 questions à David LESTOUX
Directeur / Expert
commerce et villes de demain
LA ! Lestoux associés

Un changement de modèle commercial majeur

CINA : Dans le cadre de vos missions et de vos observations partout en France, comment percevez-vous l'évolution du commerce dans la métropole nantaise ?

D. LESTOUX : Nous vivons aujourd'hui un **changement de modèle commercial majeur**, conséquence à la fois de la croissance soutenue des surfaces commerciales depuis 10 ans, de l'explosion de la consommation digitale et de l'atomisation des circuits de distribution hors magasin (seconde main, vente directe...). Ce socle d'évolution était perceptible depuis plusieurs années, mais la crise sanitaire est venue accélérer ces profonds changements. À Nantes comme ailleurs il va falloir **s'adapter à ce nouveau contexte concurrentiel avec une offre qui devient progressivement supérieure à la demande**. Innover, se différencier deviendra encore plus essentiel qu'hier !

CINA : Compte tenu de perspectives alarmistes sur le plan économique (inflation, Ukraine, pénurie de main d'œuvre, problèmes d'approvisionnement) comment, selon vous, les consommateurs et leurs actes de consommation vont-ils évoluer prochainement ?

D. LESTOUX : Nous allons assister, face à ces bouleversements, à trois tendances. Tout d'abord une forme de **déconsommation**, soit **contrainte** (contraction du pouvoir d'achat), soit **choisie** (une consommation plus responsable) qui va toucher 40 à 45 % de la population selon nos études prospectives. Ensuite, ces changements avec leur impact sur le coût du carburant vont accélérer la **contraction des zones de chalandise** déjà à l'œuvre depuis quelques années. Enfin, bien évidemment, la **pénurie de main d'œuvre** va nécessiter de se ré-inventer à l'heure où les horaires d'ouverture des commerces correspondent de moins en moins aux temporalités de consommation des actifs. L'enjeu de la marque employeur du commerce et de la filière restauration sera crucial pour demain !

CINA : Dans la conception ou la rénovation des locaux commerciaux aussi bien que dans les plans de merchandising de centre-ville, quels conseils donneriez-vous aux professionnels de l'immobilier pour intégrer et traduire les mutations en cours ?

D. LESTOUX : Depuis une dizaine d'années, on note une dissociation progressive de l'immobilier commercial et de l'exploitation commerciale. C'est-à-dire que le commerçant est de moins en moins propriétaire des murs... avec pour conséquence une augmentation régulière de la part du loyer dans les charges d'exploitation. Cet effet nécessite d'**inventer de nouvelles formules** avec des loyers progressifs ou indexés sur le résultat pour permettre la pérennité du commerce - qui se construira en centre-ville peut-être un peu moins avec des enseignes, qui vont développer l'expérience digitale, mais beaucoup plus avec des **startups du commerce, indépendantes et porteuses de concepts innovants** qu'il faudra soutenir ! Enfin, il conviendra de gérer la place des dark stores et autres dark kitchens qui grignotent aussi certains linéaires... tout en apportant une réponse à la **volonté du consommateur de gagner en praticité** pour certains types d'achat.

Les recommandations du CINA

- Rendre réversibles les pieds d'immeuble (le frein majeur à la réversibilité étant le morcellement foncier dans l'ancien). L'importance à conférer à cet espace, identifié comme primordial par le CINA depuis plus de 20 ans, en termes d'usage, commerces et activités multiples (impact conception et utilités pré installées, réglementation copro adaptée, etc.) **doit conduire le PLUM à être plus adaptable aux mutations d'usage afin d'éviter un simple « remplissage »**.
- Encourager le recours à la logistique en zones de stockages mutualisées déportées du centre-ville et travailler sur la logistique du dernier km (Cf. Flux).
- Renforcer l'accessibilité des parkings, les possibilités d'accès et de stationnement à proximité du centre-ville, et la lisibilité de ce même stationnement.
- Favoriser le changement de mentalité du bailleur du commerçant et de la législation en matière de baux (engager une réforme du bail commercial) : flexibilité des locaux, adaptation des outils juridiques et des baux aux nouveaux modes de commerce, accepter l'entrée dans les centres-villes d'autres services comme les services médicaux ou dédiés aux familles, aux personnes âgées. Que la ville vienne aux habitants et non l'inverse. Et mettre en lien les acteurs qui ne le sont pas.
- Proposer une « vision » quartier par quartier aux opérateurs, une synergie entre commerces et services (et ne plus mettre du commerce « à tout prix » partout).

L'herbe sera plus verte demain



En détail

- P26** / Habiter « *green* », pour enfin voir la ville en rose
- P29** / Consommer sans polluer : la révolution mutabilité et réversibilité
- P30** / L'empreinte écolo des salariés sur le choix de leur lieu de travail
- P33** / Inquiétudes, stratégie et innovations : des enjeux forts et des solutions à imaginer et concrétiser
- P35** / Et on finance comment ?

Le temps presse : changement climatique et déclin de la biodiversité constituent deux crises majeures pour lesquels le secteur immobilier est à la fois cause et solutions. Déjà l'environnement naturel des rives de la Loire, de l'estuaire et des rives de l'océan changent sous le double effet de l'augmentation de la population et des nouvelles données climatiques et énergétiques. Une évolution des modes de vie, plus sobres et économes en énergie et en espace, est plus que jamais nécessaire pour préserver ce cadre de vie aujourd'hui en sursis - sauvegarder l'environnement visible, mais aussi intégrer l'écologie à toutes les questions d'aménagement urbain, de gestion de la vie en commun.

Le secteur de l'immobilier dispose de toutes les compétences et volontés pour répondre à ces défis. Mais il ne fera pas de miracles tout seul. Comment déroger ou aménager certaines dispositions, assouplir pour innover ? Il en va de la responsabilité des collectivités de se montrer à la hauteur de l'histoire en marche, en pratiquant des politiques publiques exemplaires et vertueuses (constructions économes, économie de l'espace, recyclage accru des déchets... c'est en cours), mais surtout en concevant une réglementation efficace, adaptée et raisonnée, qui aboutisse à la création d'une ville plus sobre, à un reconditionnement urbain maîtrisé, en harmonie avec son environnement.

Habiter «green» pour enfin voir la ville en rose

Si certaines préoccupations, comme la place de la nature dans la ville, font l'unanimité, d'autres, comme la question de la rationalisation de l'espace, révèlent des tensions, des contradictions. Tout le monde n'est pas encore convaincu des dangers de l'étalement urbain, pourtant dévoreur d'espace, gourmand en réseaux et en transports, consommateur de temps et émetteur de gaz à effet de serre. La question centrale qui se pose est comment déconstruire au plus vite ces fausses croyances pour enfin avancer ?



1^{re} idée reçue :

« En quittant Nantes pour la périphérie nantaise, je favorise un mode de vie plus green. »

FAUX !

L'envie d'espaces verts et la hausse des prix profitent actuellement au... carbone. L'extérieur de Nantes, très attractif pour un bon nombre de citoyens en quête d'un habitat individuel dans un environnement plus vert, est aussi le refuge des ménages modestes, chassés du cœur nantais par la hausse des prix et le manque de logements. Cette migration de citoyens - persuadés d'avoir fait le bon choix écologique - congestionne au contraire les axes de transports et accentue un bilan carbone désastreux.



2^e idée reçue :

« La verticalisation de la ville, c'est écologique. »

VRAI !

Pour les habitants, densification = empilement des logements = entassement des individus = promiscuité.

Souvent, les citoyens - promoteurs d'un mode de vie plus green et qui polluent pourtant à l'insu de leur plein gré en partant s'installer à l'extérieur de la ville - sont parfois ceux qui s'opposent au projet écologique de la densification de la ville.

En réalité, **bien maîtrisée, la verticalisation est synonyme d'une meilleure utilisation de l'espace de l'agglomération, de nature préservée** (parcs, toits et murs végétalisés, moindre emprise et consommation au sol), de diversité (avec des logements favorisant le brassage social et générationnel), de solutions techniques plus écologiques et plus vertueuses des bâtis, d'une répartition des fonctions (emplois, nature, services, habitat, activités). Surtout, une densification maîtrisée à proximité des grands axes de transports collectifs peut permettre au plus grand nombre de se loger, de travailler, de se divertir et de se déplacer dans les meilleures conditions et au plus près.

3^e idée reçue :

« Plus personne ne veut vivre en centre-ville, c'est un enfer ! »

FAUX !

Malgré l'urgence écologique et le besoin de vivre en adéquation avec ses aspirations vertes, la ville reste désirable, avec un centre-ville toujours symbole d'une vie plus intense (commerces, loisirs, culture, à proximité de « tout »), d'une synergie sociale et d'une facilité d'accès aux services multiples.

Problème : si les citoyens se montrent désormais exigeants sur la qualité des bâtiments qu'ils habitent - ce qui malgré tout n'est pas le critère premier de l'acquéreur - même en cœur ville, rares sont les propriétaires qui investissent réellement pour rendre l'immobilier plus vertueux : plusieurs raisons à cela... (Cf. chiffres page suivante).

Avec un turn-over de la propriété à neuf ans en moyenne, il reste difficile de convertir les velléités en actes. En cause : un immobilier surtaxé et un décalage entre « appui aux locataires » et « haro sur les propriétaires » qui n'encouragent pas à aller en ce sens.

Métropole & biodiversité

Les pouvoirs publics jouent déjà, et joueront dans les prochaines années, un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, menacée ici comme ailleurs, et de l'environnement à travers différents dispositifs : zonages de protection, ZNIEFF, réduction de l'usage des pesticides, création de forêts urbaines, diagnostics biodiversité dans les exploitations agricoles, restauration de cours d'eau...

Le projet de forêts urbaines permettra à terme de maintenir et développer, à l'échelle de l'agglomération, des espaces boisés et bocagers contribuant à la diversité des milieux naturels et au développement local, en complément des coulées vertes déjà existantes (Cf. les recommandations du CINA).



unsplash - Kristina

Le recyclage urbain

Même si une fois construits, les bâtiments neufs sont aujourd'hui très efficaces sur le plan énergétique, la majeure partie de leur impact environnemental relève de leur construction. 65 à 85 % de la totalité des émissions carbone liées au cycle de vie d'un bâtiment neuf proviennent des produits de construction et d'équipements. L'artificialisation des sols dédiée à l'habitat a progressé plus vite que la population entre 2006 et 2014.

Dans ce contexte, on peut se poser la question de l'efficacité à **répondre aux besoins de bâtiments en utilisant mieux le parc existant** et en lui redonnant vie tout en s'adaptant à la diversité des ménages et des territoires, plutôt que de construire. Beaucoup pourront mettre en doute la viabilité économique de certaines « véritables » réhabilitations d'existants (conformes aux réglementations, notamment RE 2020) transformés en bâtiments neufs et souvent plus chers. Cela suscite beaucoup d'interrogations :

- La reconversion d'existant avec changements de destination, même si cela reste vertueux, répond-elle en volume et en qualité aux besoins ?
- Le neuf n'est-il pas LA solution de base, complémenté utilement quand cela est nécessaire par la réhabilitation d'existants ?
- Offrir une deuxième jeunesse à des friches, parkings, usines désaffectées, des immeubles de bureaux inadaptés aux nouveaux modes de travail, des centres commerciaux à l'abandon ou des habitats dégradés pour lutter contre l'étalement

urbain et la consommation d'espaces naturels représente-t-il une solution exempte de contraintes lourdes ?

- Le recyclage urbain, même si plus long et plus cher que partir de zéro, est-il vraiment une solution alternative de choix dans la lutte contre le changement climatique ?

Reste que la pratique séduit de plus en plus via des partenariats publics, privés, aides de l'État (650 M€ déployés pour le recyclage des friches), des collectivités. Spécialistes de la transformation et promoteurs s'y mettent. Ainsi, d'ici 2030, Vinci et Bouygues souhaitent consacrer plus de la moitié de leur chiffre d'affaires à des opérations de recyclage urbain.

Ceci aura des conséquences sur la filière économique de la construction neuve. Exemple : là où les entreprises du second œuvre peuvent imaginer un avenir faisant la part belle à la rénovation, celles du gros œuvre verront leur activité fortement impactée. Quels seront les relais de croissance à imaginer ?

Indissociable de toute trajectoire de neutralité carbone à 2050, la rénovation massive du parc immobilier, va générer de nouvelles activités à identifier dès à présent - déconstruction, valorisation, réemploi, changements d'usage, nouveaux services, etc. - pour former, informer, innover et accompagner le changement.

Tous les métiers en lien, de près ou de loin, avec l'immobilier décisionnaires ou opérationnels, sont à l'aube d'une mue majeure qu'il convient d'anticiper.

Quelques chiffres

Entre 2015 et 2019, sur l'ensemble de la métropole, **45 copropriétés** ont voté des **travaux de rénovation énergétiques**

46,67 % BBC

53,33 % NON BBC

À l'échelle des enjeux et des ambitions affichés, ce constat est un avertissement !

*Source : CINA - REBOND - Nov. 2020





Les recommandations du CINA : nos idées « plus green, plus vite »

Construire des produits en phase avec les attentes réelles :

- Définir la programmation en fonction des réalités du marché et des demandes solvables.
- Fluidifier le foncier délaissé grâce à une incitation fiscale.
- Valoriser le parc immobilier ancien disponible grâce à un futur observatoire de la copropriété, permettant au CINA et à ses membres gestionnaires de biens de disposer d'indicateurs fiables.

L'Observatoire CINA-AURAN du logement locatif privé constate une vacance croissante des logements des années 1950-1970 en raison de leur obsolescence. Ceci offre un vivier potentiel d'offres abordables par les primo-accédants, s'éloignent actuellement de la métropole. Le CINA propose de :

- Surélever les bâtiments existants dans les copropriétés dès lors que cela est possible.
- Offrir une seconde vie aux bâtiments de logements, en surélevant, mais aussi « épaississant » le bâti en vue d'augmenter la surface locative et ainsi mieux « amortir » les coûts de la restructuration - et quoi qu'il en soit les rapprocher de l'option démolition/construction neuve.
- Donner un second souffle aux logements en fin de vie locative par des aides financières aux futurs propriétaires, conditionnées à la rénovation et à la vente ou à la location à des primo-accédants.
- Favoriser la rénovation du patrimoine ancien en assouplissant la réglementation pour permettre les mutations logements - bureaux - commerces.

édifice 2022, ils ont dit...



Virginie RAISSON VICTOR
Présidente du GIEC Pays de la Loire

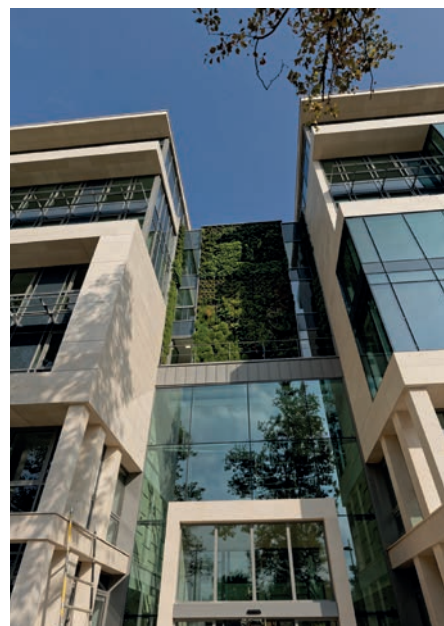
« Jamais depuis deux millions et demi d'années, les espèces n'ont eu à opérer une telle adaptation pour leur survie au regard de la concentration actuelle de CO₂.

Quoi que nous fassions aujourd'hui, nous connaissons un réchauffement des températures de 1,5 degré d'ici 2040.

Comment peut-on réduire massivement et rapidement les émissions de gaz à effet de serre pour protéger nos territoires de vie ?

Le bâti émet 14 % des GES. Les mouvements pendulaires et l'artificialisation des sols aggravent le phénomène et confirment la spécificité de la région des Pays de la Loire quant à l'étalement de son habitat.

Cette organisation ne pourra pas perdurer.»



Consommer sans polluer

La révolution mutabilité et réversibilité

L'emplacement était tout... Aujourd'hui, un bon commerçant peut décentraliser son commerce et conserver (voire gagner) une bonne visibilité. Reste à résoudre le problème de l'accessibilité et booster la mutabilité et la réversibilité des bâtiments.

- **L'immobilier commercial se doit désormais** de prendre en compte de nouveaux paramètres qui lui permettront **de s'adapter aux mutations rapides du commerce**. Pour y parvenir, le concept de bâtiments réversibles fait son chemin dans le secteur de l'architecture et de la construction. Il s'agit d'une solution d'anticipation consistant à concevoir un projet neuf pour qu'il puisse indifféremment accueillir des logements ou des bureaux/commerces, au moyen de modifications minimales. La réversibilité, qu'elle soit partielle ou totale, est un moyen d'expérimenter dès aujourd'hui **une nouvelle façon de concevoir l'architecture de bâtiments capables d'évoluer dans l'avenir** - une architecture qui lutte contre l'obsolescence urbaine (exemple de parking démontable : parking des Machines - Île de Nantes - Opérateur Brémond).
- **La mutabilité permet d'être moins dépendant** du match parfait entre la bonne cellule et le profil spécifique du « bon porteur de projet » pour obtenir un commerce dynamique. Il suffit que celui-ci soit porteur de valeurs et de sens pour

que le projet prenne. Il s'agit là d'un enjeu urbain et d'aménagement du territoire de décloisonnement des activités. Les rez-de-chaussée doivent pouvoir devenir demain bureaux, services, artisanat, stockage... ou connaître un usage éphémère.

Exemple

Avec des hauteurs équivalentes à deux niveaux, des « utilités » prévues : extractions, arrivées tous fluides, évacuations et potentiels pré-traitements, accessibilité aux camionnettes et petits PL - livraisons- emports - portails accès stockage ou atelier...

- **La mutabilité permet d'accompagner certains changements de consommation** déjà à l'œuvre, comme dans la restauration avec l'augmentation de la vente à emporter (+85 % de croissance de la livraison entre 2019 et 2021 / +35 % sur le 1^{er} trimestre 2022* / 76 % des restaurants à table français proposent la vente à emporter en 2021 contre 36 % en 2019**. Le principe est inversé sur le 100 % livraison : les salles de restauration ferment (-10 % de consommation en point de vente en 2022). Tout ceci nous amène bien évidemment

à nous réinterroger sur la vocation des rez-de-chaussée, notamment en vue de redynamiser les quartiers de bureaux.

- **La mutabilité des rez-de-chaussée ainsi que la réversibilité des bâtiments permettent également une ville plus durable**, adaptée aux changements et aléas climatiques à condition de les anticiper et de cesser de raisonner remplissage mais plutôt usages. (Cf. Les Recommandations du CINA - Chapitre 1 - page 22).
- Dans le cas où peu de mutabilité et réversibilité sont envisageables, comment identifier en amont les incohérences potentielles d'un quartier ? Certes, les citoyens cherchent à interconnecter habitat, consommation, travail, services et aspirations écologiques. Il convient néanmoins d'identifier les objectifs d'un quartier très en amont afin d'orienter les activités/commerces à implanter en pieds d'immeuble, en cohérence avec les envies des habitants.

* Source NPD CREST®, Maria Bertoch - The NPD Group - mars 2022

**Source CHD Expert by Dataessential - N. Nouchi - juin 2022



L'empreinte écolo des salariés

Le télétravail révolutionne la donne au bureau, mais avec quel impact sur les mètres carrés et l'aménagement ? Comment se pratiquera-t-il dans les différents secteurs d'activités ? Quelques pistes et explorations.

- **Bureaux. Avant, l'entreprise ou l'industrie imposait ses choix ou sa vision du travail et du cadre d'exercice.** Aujourd'hui, de plus en plus de consommateurs et de salariés, nourris d'aspirations écologiques et éthiques, placent le bien-être à critère équivalent du salaire. Pour attirer et conserver ces collaborateurs ambassadeurs, vigilants sur les modes constructifs labellisés autant que sur les valeurs, l'entreprise doit adapter en urgence les lieux et nouvelles formes de travail. La tendance est au bâti vertueux à l'image de DELTAGREEN, bâtiment nantais autonome unique dans sa conception et réalisation. Un choix fait avant l'heure par l'utilisateur, FIDAL, qui a su convaincre ses salariés de ne pas rester en cœur de ville, pour intégrer des bureaux high tech sur tous les plans environnementaux et de qualité de vie au travail : autonomie énergétique, confort estival sans climatisation, éclairage naturel diurne avec des résultats confirmant les prévisions initiales. Ajoutons des aménagements intérieurs co-étudiés avec les salariés, en adéquation avec leurs nouveaux usages et leurs besoins, avec une répartition différente des mètres carrés pour plus d'espaces, plus de lieux de convivialité et de détente, plus de salles collaboratives, plus de confort visuel et thermique.



Delta Green - Saint-Herblain

RETOUR
VERS
LE **FUTUR**

Une boussole, un baromètre...
pour le présent et le futur

La première enquête annuelle sur l'état du marché est mise en place par le CINA en 2001 : elle porte sur l'immobilier de bureaux à travers l'analyse des transactions (neuf et seconde main), sur les prix (vente et location) par secteurs géographiques (centre-ville et périphérie). Les chiffres sont recueillis directement auprès des professionnels (brokers, promoteurs, aménageurs...) Cette enquête permet la publication d'une note de conjoncture destinée notamment aux investisseurs, à l'occasion des salons, comme le MIPIM ou le SIMI.

Depuis maintenant 20 ans, l'observatoire du tertiaire **ONITA** (Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités) publie ces chiffres reconnus et attendus.

Fort de cette expérience, le CINA a lancé plusieurs observatoires : **ONILOCA** (Observatoire Nantais de l'Immobilier Locatif) pour l'analyse des valeurs locatives et du taux de vacance, avec le concours des syndicats et des gestionnaires immobiliers, et **OFILA** (Observatoire Nantais du Financement du Logement en Loire) pour l'analyse des crédits immobiliers aux particuliers, avec le concours des banques. ONILOCA et OFILA fonctionnent en collaboration avec l'AURAN.

Viennent ensuite **ONICO** (Observatoire Nantais de l'Immobilier Commercial) pour l'analyse des loyers commerciaux en collaboration avec la CCI et bientôt un **Observatoire de la Copropriété**, ainsi que le baromètre annuel de l'immobilier métropolitain en collaboration avec l'AURAN. Ces « DATA » sont aujourd'hui de véritables outils d'aide à la décision au service des professionnels de l'immobilier, mais aussi des politiques. Des observatoires pour savoir où l'on va...



Steven Perron
PDG Foncière Magellan

L'avis de l'expert

Le bâtiment doit se réinventer

Face aux enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, le bâtiment doit et va inéluctablement se réinventer dans les prochaines décennies. Comme on l'a vu, sa réinvention passera par sa coque, son enveloppe : nouveaux matériaux, nouveaux procédés de construction, nouveaux systèmes de chauffage et de stockage de l'énergie... De nombreuses solutions prometteuses comme la biothermie ou la géothermie émergent afin de répondre à ces enjeux et aux réglementations croissantes du secteur. Des solutions certes plus coûteuses à court terme mais qui devraient se déployer rapidement à grande échelle afin de maintenir les performances et l'attractivité des immeubles sur le long terme et ainsi garantir leur durabilité. Réinvention de la construction neuve mais pas que... La réhabilitation de l'existant sera en effet un enjeu phare des prochaines décennies, porté par l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 fixé par la loi Climat et Résilience.

Mais le bâtiment doit aussi se réinventer dans son usage pour « mieux » exploiter l'existant. Les mètres carrés de bureaux doivent être réfléchis et optimisés pour proposer une utilisation 24h sur 24h et non plus huit heures par jour, cinq jours par semaine. Un bureau doit demain pouvoir se transformer à l'infini : en commerce le week-end, restaurant le soir, salle de conférence, atelier, espace d'événements à d'autres moments de la journée. Chaque lieu doit être capable d'avoir plusieurs vies dans un même espace-temps. Une utilisation plurielle qui s'inscrira pleinement au service d'un immobilier plus durable et responsable.

- **Tiers-lieux. Apparition et pérennisation de lieux de télétravail qui ne seront plus uniquement au bureau et au domicile** - nous allons assister à l'émergence de nouveaux espaces à proximité de chez soi, en coworking, sortes de bureaux à distance, implantés par exemple dans les socles d'immeubles de logements. Ces espaces tertiaires pourront satisfaire l'habitant de l'immeuble et les salariés extérieurs cherchant un point de proximité pour travailler. 38 % des métiers étant télétravaillables, les tiers-lieux vont avoir le vent en poupe. Ou comment sortir de chez soi tout en télétravaillant.
- **L'immobilier tertiaire** restera très attractif (taux bas - vision d'occupation à long terme positive). Mais la pénurie en centre-ville, tant en tertiaire qu'en logements - problématique pour le développement des entreprises exogènes ou endogènes - peut à terme bloquer le développement des entreprises. Car le bien vivre signifie entre autres pouvoir y travailler et se loger et consommer...
- **Transformer les bureaux de centre-ville en logements : la fausse bonne idée, vraiment ?** Concernant les immeubles haussmannien, la réversibilité ne pose pas trop de problèmes techniques (hauteurs conformes, pas de parking, etc). Mais elle risque par ricochet d'aggraver la pénurie en bureaux du centre-ville, plébiscités par les entreprises (50 % de la demande en tertiaire). Ce qui reviendrait finalement à déshabiller les bureaux pour habiller les logements... Or, impossible de se rabattre en première et deuxième couronnes, où la quasi-totalité des immeubles sont, eux, non réversibles. Raser pour reconstruire ? Ce pourrait être une solution, si cela n'engendrait pas un problème majeur de valorisation des actifs, peu compatible avec les frais engendrés : 1 m² de bureau obsolète ne fera jamais 1 m² de logement. Sans oublier les questions d'accessibilité (les villes périphériques méritent plus de transports en communs) et de connectivité (4G - 5G). Sans oublier que l'idée de mixer bureaux et logements nécessite de réécrire le droit de la copropriété.





3 questions à Jérôme DECOSTER
Délégué général de Plein Centre
Association des commerçants
du centre-ville de Nantes



Intégrer les enjeux environnementaux

CINA : *Comment en êtes-vous venu à occuper le premier poste en France d'animateur Transition écologique et commerces, au sein de Plein Centre ?*

J. DECOSTER : *Après deux années de journalisme à Ouest-France et un long voyage de plus d'un an, j'ai voulu trouver un métier qui ait du sens pour moi. Sensible à la question du réchauffement climatique, je me suis investi, dès mon arrivée à Nantes en 2018, dans plusieurs associations nantaises. L'offre d'emploi à Plein Centre, rendue possible grâce à un cofinancement de la métropole et de l'ADEME, m'a beaucoup parlé car il s'agit d'embarquer un public relativement peu sensibilisé à cette urgence écologique et peu bénéficiaire des politiques publiques sur le sujet. À 30 ans, j'ai donc trouvé un job avec un vrai défi et qui correspond à mes valeurs.*

CINA : *Comment réagissent les commerçants à cet accompagnement ?*

J. DECOSTER : *Globalement, en 2019, la mission a vraiment pris son envol et on a pu mener de nombreuses actions, individuelles et collectives. Nous avons notamment créé la **charte des commerçants et artisans éco-engagés**, qui a aujourd'hui été **signée par 60 commerces**. En revanche, la mission subit de plein fouet les nombreuses crises traversées par le commerce, au premier rang desquelles la crise sanitaire. Durant ces périodes de difficultés financières, il est difficile de mobiliser nos adhérents alors qu'ils tentent surtout de faire (sur)vivre leur boutique. En tant qu'association de commerçants, nous sommes là pour les accompagner, **à leur rythme et en confiance**. Certains résistent de toutes les manières à ce changement irréversible. Mais les jeunes commerçants qui s'installent ont souvent **intégré ces enjeux environnementaux dès la genèse de leur projet entrepreneurial**.*

CINA : *Justement, quand on crée une boutique, on dispose d'un bâtiment, souvent loué. Comment devrait être un bâtiment résilient aujourd'hui ?*

J. DECOSTER : *La première chose à regarder, c'est l'**isolation**. Il est important de vérifier sur le bail qui doit prendre en charge l'isolation entre le bailleur et le locataire. Il faut veiller aussi à la **qualité de l'éclairage**, l'un des premiers postes de dépenses énergétiques avec le **chauffage**. Il est nécessaire également d'**anticiper les déchets liés à l'activité** économique, parfois volumineux (palettes, cagettes, plusieurs poubelles pour le tri) : chaque commerce est responsable de ses déchets. Pour aller plus loin, un commerce qui s'ouvre dans les prochains mois pourrait jouir d'un **espace de stockage décentralisé** (stockage très contraint en centre-ville) avec une **logistique décarbonée**, des appuis **vélos** devant la boutique et des **murs végétalisés**.*



unsplash - dtrn/jm

Inquiétudes, stratégie et innovations : des enjeux forts et des solutions à imaginer et concrétiser

Dans l'urgence, institutions, collectivités et entreprises font feu de tout bois... Métaphore douteuse ? Pas tant que cela, puisqu'il nous faut pallier le manque d'énergie, de matériaux tout en préservant les ressources naturelles. Nous n'aurons bientôt plus de pétrole, mais il nous reste les idées à concrétiser.

La stratégie nationale bas-carbone

Instaurée par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la Stratégie Nationale Bas-carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique. Son objectif : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 - c'est-à-dire l'équilibre entre les émissions et l'absorption de carbone par les sols et les forêts - ce qui passera notamment par une baisse des consommations énergétiques, un fort développement des énergies renouvelables et un objectif de zéro artificialisation nette.

Le stockage de l'énergie

Il est nécessaire de pallier l'intermittence des filières solaire, éolienne et hydraulique, qui constitue un handicap. Comment ? En dépassant la difficulté technique du stockage de l'électricité.

En 2010, ce stockage était à 99 % « mécanique » via les barrages hydro-électriques.

S'il existe à ce jour plusieurs alternatives, le stockage électrochimique via des batteries et le stockage à base d'hydrogène constituent le véritable défi pour l'avenir.

Une ressource en eau sous la pression du changement climatique

Le changement climatique aura des conséquences de plus en plus marquées sur la ressource en eau, notamment dans les Pays de la Loire. Il est en effet possible d'anticiper, à horizon 2050, une baisse du niveau des nappes (de 1 à 3 mètres vers 2050), avec un impact sur la recharge des cours d'eau (-20 à -30 %). Le risque est que la concentration des polluants augmente, ce qui dégradera encore la qualité des eaux.

Et toujours plus d'initiatives et de solutions innovantes

Filières constructives géo et biosourcées (pierre naturelle, bois, terre crue, chanvre...), matériaux issus du réemploi (Matabase, Bellastock, Encore Heureux,...), le bon matériau au bon endroit dans une juste quantité (Label Bâtiment frugal bordelais) construire « à la demande » en calculant au plus près les besoins du chantier, mix énergétique (géothermie, thermofrigopommes, toitures biosolaires), maîtrise des flux impliquant des transports alternatifs couplés à un plan de déplacements interentreprises, mutualisation de certains espaces, réversibilité des programmes, conception bioclimatique... Face aux injonctions écologiques et environnementales, toutes ces solutions innovantes constituent autant de leviers qui favoriseront la diminution, voire la neutralisation de l'empreinte carbone des quartiers en développement.

JE NE SUIS PAS SÛR QUE TON OUVRAGE SOIT EN CONFORMITÉ AVEC LA LÉGISLATION MISE EN PLACE PAR LES ACTEURS LOCAUX...

TON BOIS... IL VIENT DU CIRCUIT COURT ? IL EST CERTIFIÉ ?

ET TON OUVRAGE, IL EST BIEN DIMENSIONNÉ AUX RISQUES ACCRUS LIÉS AU DÉREGLÉMENT CLIMATIQUE ?...





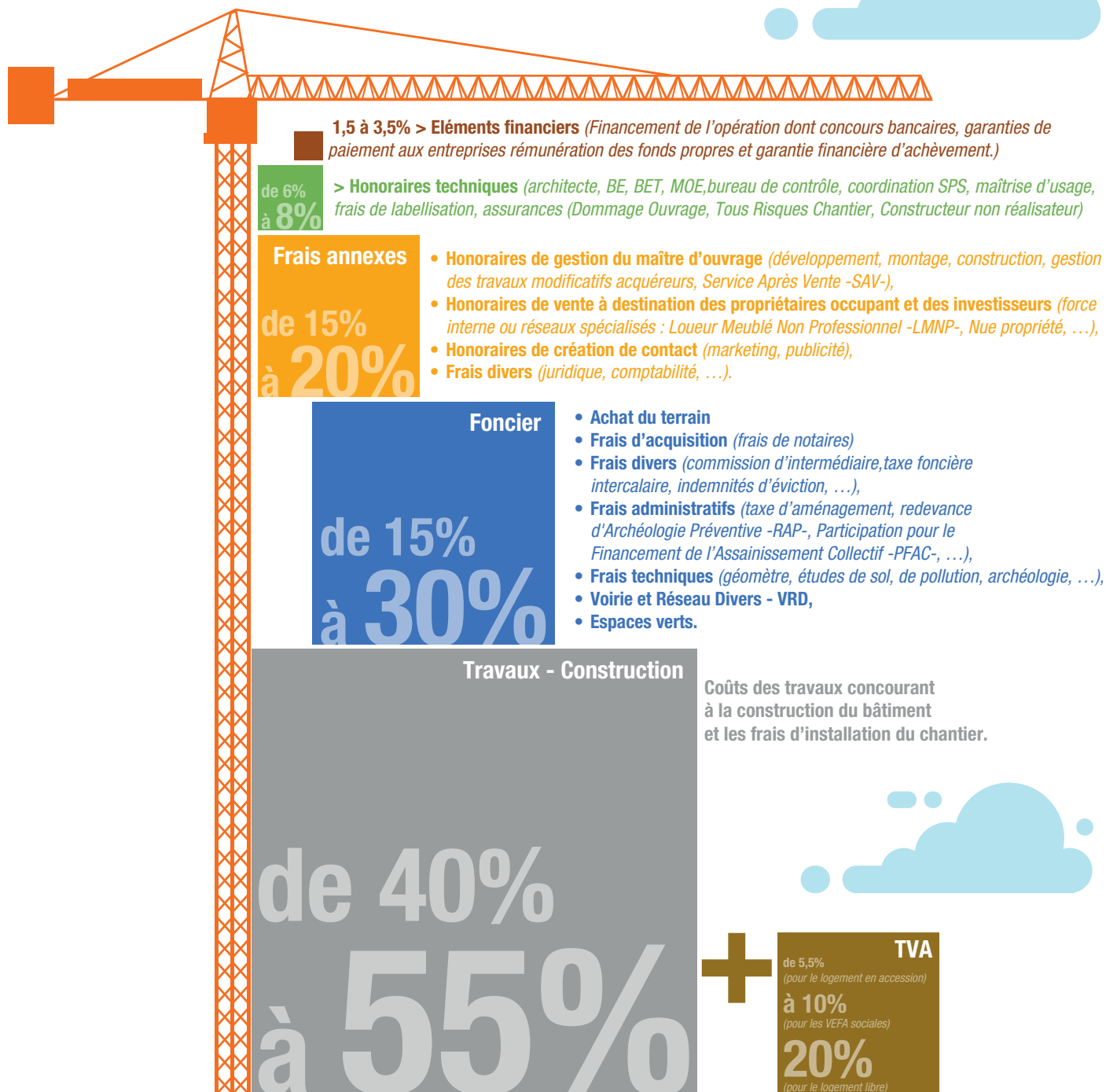
Les recommandations du CINA pour les bureaux

- **Débloquer du foncier et encourager toute initiative** allant dans le sens de la création de nouveaux mètres carrés en ville.
- **Accepter la densification** et écouter les professionnels sur l'adaptation des constructions aux usages (exemple : besoin de grands plateaux a minima de 800 à 1 000 m² par niveau permettant un aménagement en flex office et en mode collaboratif).
- **Mettre à disposition des surfaces constructibles à destination des entreprises n'étant pas en mesure d'anticiper leurs besoins**, deux à trois ans à l'avance. Cela concerne la majorité des cas sur le marché tertiaire, où les décisions se prennent à moins d'un an... (Cf. ONITA, l'année 2021 en chiffres - Publication CINA). Les grands comptes, en pré-occupant des immeubles entiers, laissent peu de place aux preneurs de surfaces moindres (notamment acquéreurs).
- **Intégrer les enjeux de santé environnementale** dans tous les projets urbains, prévenir et lutter contre les pollutions (air, bruit, ondes, eau...).
- **Soutenir les initiatives citoyennes** et donner aux habitants des moyens de mesure et d'action aux habitants (pédagogie, sensibilisation, information, ressources, outils...) afin de favoriser les comportements respectueux de l'environnement et l'acceptabilité de l'acte de construire.

Et on finance comment ?

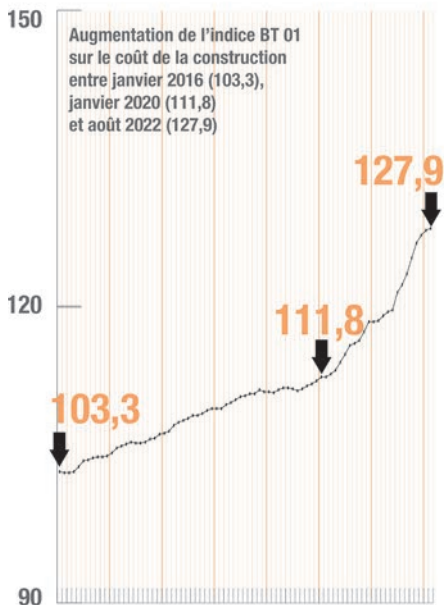
Dans un contexte de crises

Les grands postes de dépenses d'une opération de promotion immobilière en logements sur Nantes Métropole (44) - Source Professionnels du CINA - octobre 2021



NB : avec la guerre en Ukraine, la difficulté à s'approvisionner en certains matériaux a provoqué à une hausse majeure et inédite de leur coût. Les prix de l'énergie ont bondi eux aussi et cela impacte les chantiers : depuis le début 2022 et à l'heure où nous éditons ce livre, les prix ont déjà enregistré une hausse globale de 20 à 25 % !

Des prix qui s'envolent



Plusieurs raisons participent au renchérissement croissant des prix de vente des logements libres :

- **La rareté du foncier disponible** provoque une diminution de l'offre et par vase communiquant une augmentation des prix.
- **La sur-réglementation**, résultat des textes et normes toujours plus nombreux, mais aussi chartes locales ou autres directives pénalisant les coûts de revient, sans contrepartie.
- Les **coûts de construction** en forte augmentation induits par une raréfaction de la main d'œuvre qualifiée et la fambée des prix des matériaux.
- Ajoutée à cela **l'inflation** qui surgit (+ ou - 6% annoncée pour 2022), grossissant le poste emprunts bancaires... lesquels se durcissent et se renchérissent.
- **l'impact de la péréquation** entre logement dit « libre » (dont les prix équilibrent le programme) et logement « social » (dont les prix sont bloqués avec vente à perte).

Exemple : ZAC Nantes métropole en 2020 / 80 logements, dont :

- 35 % de logements sociaux
- 10 % de logements abordables
- 55 % de logements libres

*selon chiffre FPI des Pays de la Loire - sept. 2022

2020



+

Raréfaction du foncier + sur-réglementation (ex. RE2020)

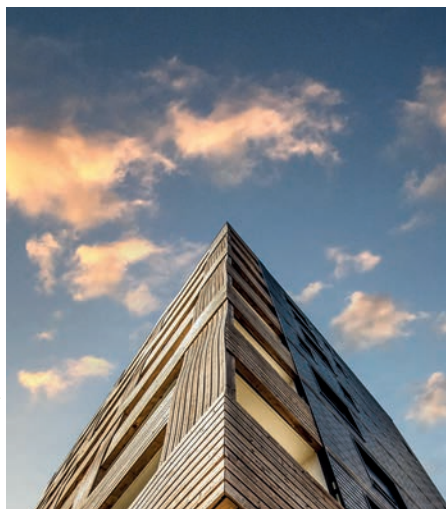
+7,4 %
du coût de la construction
(manque de mains d'œuvre + prix de l'énergie + approvisionnement...)

+6 %
d'inflation
(annoncée en 2022)

2022



Des solutions existentes



CINA - FLORÉAL ©MicroSyne



CINA - LATITUDE ©MicroSyne



CINA - Nantes-Métropole ©Person - Shenkann

L'urgence est de répondre au besoin de se loger plus grand, plus « green » - au-delà de la RE2020. La construction neuve atteint depuis des années l'excellence. Le neuf est de moins en moins énergivore, de plus en plus durable et respectueux de l'environnement.

Il faut pour cela :

- **réduire les sur-réglementations** liées notamment à la création de chartes locales, aux demandes spécifiques d'instructeurs ;
- **valoriser une politique de logement accessible** à tous à prix convenus (les postes de dépenses sont connus, les bilans opérationnels sont partagés avec la collectivité en transparence) ;
- **limiter les coûts fonciers** par la suppression des enchères dans les appels d'offres et en recourant systématiquement au droit de préemption ;
- **fixer des objectifs à atteindre** : nombre de logements défini par an, nombre de mètres carrés, hauteurs et densification, délais d'autorisations encadrés, délais d'obtention de permis réduits, phase amont pré-instruction incluse et pré-autorisations automatiques quand l'enveloppe respecte les règles des PLU et OAP (Allemagne et Royaume-Uni) ;
- **assumer de construire auprès des habitants** : la collectivité doit améliorer la pédagogie lors des réunions publiques, expliquer l'urbanisme. Cette pédagogie doit être élaborée avec les acteurs économiques. Il faut redonner la place à l'Élu dans la décision.

Il convient de simplifier encore et d'instaurer des mesures incitatives pour la rénovation, via par exemple :

- **un bonus de constructibilité** (qui existe mais n'est presque jamais appliqué) ;
- **des dérogations spécifiques** aux dispositifs réglementaires peu adaptés à la rénovation ;
- **des aides spécifiques** à la mutation de sites.

Dans ce contexte et face à ce constat alarmant, il s'agit de ne plus reculer ou temporiser.

Depuis 30 ans, le CINA et d'autres acteurs ou organismes de l'immobilier font part de leurs retours terrains et de recommandations peu suivies d'effets.

Alors faisons preuve de courage et préparons l'avenir pour investir durablement dans tous les domaines nécessitant un temps long et une grande anticipation.

Il faudra au préalable :

- **mettre en place des évaluations des politiques publiques** avec les partenaires publics et privés ;
- **oser expérimenter des financements autres**, modèles et montages économiques nouveaux, pour rapprocher sphères privée et publique, dans le respect des capacités des ménages à s'engager en toute sécurité (le BRS est une avancée significative) ;
- **investir dans la transition écologique globale** pour permettre le développement de filières pour construire et réhabiliter, en proximité et circuits courts. Favoriser la (re)forestation, le photovoltaïque, les matériaux biosourcés, le stockage énergétique, les EnR, etc. ;
- **industrialiser la construction** pour réduire les coûts, les nuisances liées aux chantiers et ainsi augmenter la qualité et diminuer les sinistres tout en créant de nouveaux emplois industriels ;
- **décentraliser et piloter au plus proche du terrain et des réalités**. Les décisions doivent se prendre en régions, au niveau des communes et des représentations entreprises et citoyennes à l'échelle des territoires. De son côté, l'état doit adopter un rôle plus partenarial que décisionnel, en restant garant du respect des grands principes de la République ;
- **simplifier drastiquement les codes et règlements de l'urbanisme et de la construction**, en les réduisant aux principes fondamentaux, avec grands axes, ambitions et principes à respecter.

Ôter plutôt qu'ajouter favorisera un urbanisme de projet adapté. Rationaliser les coûts et les process contribuera à la réduction des émissions carbone de la filière.



3 questions à Pierre LEROY

Cofondateur EP
#OneMakerNation
Président
#FrenchProptech

Investissement et financement immobiliers : innovons !

CINA : Alors que le financement de l'immobilier est en pleine zone de turbulence, comment sécuriser les opérations foncières dans le neuf ?

P. LEROY : Nous voyons plusieurs nouvelles offres de financement se profiler via des plateformes donnant accès à une communauté d'investisseurs en proposant un taux compétitif. Or, le sujet des fonds propres pour les promoteurs va être clé dans la période de turbulences que nous allons traverser.

Le crowdfunding - ou financement participatif - immobilier leur permet de financer ou de refinancer les fonds propres qu'ils apportent dans les projets immobiliers. Cela prend la forme d'une émission obligataire réalisée par le promoteur auprès des investisseurs. Sa durée est souvent comprise entre 12 et 36 mois, et le remboursement des obligations à lieu à l'échéance de celle-ci, en même temps que le paiement des intérêts. En général, les dossiers font l'objet d'une sélection opérée par un comité dans lequel siègent le plus souvent des experts de l'immobilier.

Cette solution de financement est en plein développement et sa mise en place est très rapide. Elle doit cependant avoir fait l'objet d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait, détenir des financements bancaires et en particulier la Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

CINA : Plus largement, l'immobilier aujourd'hui, c'est un foncier rare, un promoteur sous pression, un acquéreur inquiet de son financement. Quelles sont les solutions à toutes les étapes de cette chaîne de valeurs pour construire la ville et la rendre accessible à tous ?

P. LEROY : C'est toute la chaîne qui se réinterroge actuellement. L'objectif du ZAN (zéro artificialisation nette des sols) génère mécaniquement moins de foncier disponible. Les délais d'obtention des PC s'allongent, les coûts constructifs explosent, les enjeux de décarbonation ne sont plus une question, les taux d'usure augmentent dans un contexte inflationniste et font chuter l'obtention des crédits immobiliers. Toutes les conditions sont donc réunies pour qu'une crise majeure s'abatte sur le secteur et ça, ça n'est jamais bon. Si l'adage dit que quand l'immobilier va tout va, l'inverse est tout aussi vrai.

Le risque le plus fort est l'explosion des prix de l'immobilier et l'impossibilité pour des ménages de devenir propriétaires, ce qui reste pour les Français un objectif personnel et un facteur global de stabilité sociale.

Dès lors, pas d'autres choix que d'innover. Sur l'amont tout d'abord avec par exemple l'accélération de la construction bois couplée à un système de fabrication hors site. L'idée, étant de construire vert, plus vite et moins cher. Sur le papier, cette approche coche beaucoup de cases mais reste très consommatrice de Capex et construire une usine de production ne s'improvise pas. La bascule ne pourra s'opérer qu'avec une collaboration des professionnels et des collectivités. En aval, l'innovation est actuellement le plus souvent financière, via l'émergence de solutions de leasings immobiliers facilitant l'accès à la propriété pour chacun d'entre nous sans subir le couperet du refus bancaire.

CINA : Le dérèglement climatique impose plus que jamais une réhabilitation énergétique massive du parc ancien. Comment la financer ?

P. LEROY : La rénovation énergétique reste le chantier du siècle avec plus de cinq millions de logements à rénover d'ici 2035. Il y a donc de quoi faire mais cela va obliger les acteurs à adapter leur modèle et à se réinventer. La rénovation énergétique du parc ancien requiert des financements. C'est à cette condition que les bailleurs s'engageront dans des travaux. Actuellement, les aides proviennent essentiellement du dispositif public MaPrimeRénov' et du dispositif de financement des Certificats d'économies d'énergie. Les financements couvrent entre 20 et 70 % des travaux en fonction des critères du chantier. Ces professionnels de l'immobilier ont intérêts à s'engager dans cette voie et à s'approprier les dispositifs de financement afin d'accélérer la rénovation du parc.

Rappelons que les passoires thermiques ne pourront plus être louées, ce qui fait peser un risque fort sur les professionnels de la transaction et de la gestion. S'ils veulent conserver un stock de biens, ces derniers doivent devenir les premiers prescripteurs de la rénovation énergétique.

Au paaaacte citoyen



Istock

En détail

P40 / Donner un nouveau cadre

P41 / S'inspirer des meilleurs pour accélérer le mouvement

P44 / Le CINA, un acteur engagé pour le « collectif »

Depuis 2014, les débats publics ont vocation à impliquer davantage les citoyens dans les projets d'urbanisme pour la construction d'une ville plus durable. Ceci se traduit, dans certains cas, par un allongement des délais de réalisations et donc de programmation.

Les élus ont bien conscience que freiner ainsi la construction provoque la rareté et l'envolée du prix de l'immobilier pour les citoyens et les entreprises.

Les acteurs de l'immobilier de Loire-Atlantique ont plus que jamais besoin de voir évoluer le recours à un dialogue citoyen utile et nécessaire qui, bien mené, sera source d'acceptabilité.

Donner

un nouveau CADRE

Les décideurs publics sont amenés à concevoir une nouvelle gouvernance en matière d'urbanisme, plus en phase avec les attentes de la population. Au-delà de la méthode, il s'agit de construire un nouveau cadre pour la fabrique de la ville.

Les professionnels de l'immobilier souhaitent initier ce changement en commençant par repenser leurs modèles. Car le bien-vivre ensemble s'impose à tous.

Ils souhaitent partager leur connaissance du territoire, leurs expériences de terrain et être associés à l'élaboration de la vision stratégique pour répondre aux enjeux climatiques, économiques, énergétiques et sociaux de demain.

Cela demande une plus GRANDE collaboration entre les élus et les professionnels, une mutualisation et un partage entre les territoires, notamment concernant les infrastructures et les équipements collectifs et ce afin de limiter notre empreinte carbone et l'artificialisation des sols pour un meilleur équilibre des territoires. Il en va de notre responsabilité sociétale.

Confrontés à l'urgence du moment, donnons-nous le droit à l'expérimentation collégiale, libérons les forces créatrices et innovantes et soyons force de propositions, réactifs et agiles.

Bref, le droit à un nouveau **CADRE** : **Concerter, Arbitrer, Décider, Réaliser, Évaluer**, l'expression tangible d'une **Nouvelle Gouvernance**.



Revelations - © Thierry Immobilier



Tours Avel - municipalité de Copenhague - Danemark

RETOUR
VERS
LE **FUTUR**

« Sortir du cadre »

Initiés par la Commission Commerce du CINA, les voyages dans les métropoles françaises et européennes ont permis aux participants de découvrir d'autres méthodes en matière d'urbanisme et d'immobilier, de s'acculturer à de nouvelles expériences.

Après Montpellier, Barcelone et Milan, pour le commerce, l'ensemble des adhérents du CINA ont été invités à se déplacer à Bordeaux (2014) pour la présentation du nouveau quartier Euratlantique et du projet des Bassins à flot, à Lyon (2015) pour la découverte du Quartier de la Confluence, des immeubles « Carré de Soie » et « 6^e Sens » et de la tour de bureaux « Oxygène », à Marseille (2016) pour la présentation d'Euros Méditerranée, la visite des Terrasses du port et des docks, à Lille (2017) pour la visite des opérations City'Zen, Covent Garden et du Parc Euratechnologie, à Paris (2018) pour découvrir le Grand Paris, le quartier des Batignolles, les bureaux de We Work et la reconversion de l'hôpital Laennec, et enfin à Copenhague (2019) pour trouver l'inspiration hors des frontières. **Ces voyages sont autant d'occasions de réfléchir et de partager ensemble, de matérialiser une nouvelle façon de concevoir nos échanges et relations.**

S'inspirer des meilleurs pour accélérer le mouvement

« *Celui qui renonce à devenir meilleur cesse déjà d'être bon* »

José ARRIBAS - Fondateur du centre de formation du FCNA.

Comparaison n'est pas raison, mais « *se mesurer à ceux qui font mieux* » est une nécessité pour progresser. L'objectif est de s'inspirer des meilleurs pour demeurer une référence en matière d'urbanisme et de capacité à fabriquer de l'intelligence collective, en matière d'urbanisme, pour que l'immobilier devienne synonyme de réalisations concrètes et mesurables, lorsque le PLH est à la peine.

D'autres agglomérations ou métropoles ont mis en place des *modus operandi* plus connectés avec le terrain. Toutes mettent en place un système d'évaluations simples à comprendre et aux retours rapides, d'un « savoir-faire ensemble ». Avec une volonté affichée de se placer dans une obligation de résultat. La tenue des délais doit devenir plus encore un facteur à part entière, car il s'agit avant tout de concevoir une organisation qui ne freine pas les projets.

- **ZAC Pirmil - Les Isles : vers une gouvernance nouvelle**

À cheval sur Rezé et Nantes, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pirmil - Les Isles est un projet complexe de renouvellement urbain différent des autres. Il vise à concevoir une ville à la hauteur des conséquences du changement climatique pour ses habitants. Porté par Nantes Métropole et confié à Nantes Métropole Aménagement, le projet prévoit 3 300 logements, 100 000 m² de bureaux, d'activités, de commerce et d'équipements d'ici 2030.

Conçu autour de deux socles que sont la sobriété carbone et l'accessibilité sociale, il développe une méthodologie de dialogue interactive avec les acteurs, aussi bien professionnels que citoyens, pour s'adapter en permanence à leurs retours, qu'il s'agisse de conception, de services ou d'usages.

Revoyant les processus habituels pour faire le pas de côté nécessaire qu'imposent les transitions, l'aménageur s'emploie à produire un nouveau quartier qui vive avec la Loire, ses risques et ses écosystèmes, fabrique des paysages, réduise l'impact des mobilités, s'appuie sur des filières de la transition et permette d'y vivre durablement.

Pour y parvenir, il source, il prototypé et cherche à diminuer les incertitudes en collaboration permanente avec les acteurs de son territoire qui participent à toutes les étapes du scénario projet depuis 2019 par la coconstruction ou les focus group.

Exemplaire !



Hassen BOUFLIM
Directeur général
Nantes Métropole Aménagement

L'avis de l'expert

Construire une ville accessible à tous et à la hauteur des défis de la transition écologique

Si le projet Pirmil-Les Isles est évidemment un projet urbain d'importance, il se distingue également par la méthode singulière développée avec nos partenaires afin de répondre à l'enjeu majeur posé par les collectivités : construire une ville accessible à tous et à la hauteur des défis de la transition écologique.

Cette méthode, pragmatique et mesurée, réinterroge les relations entre les acteurs bien de la construction et de l'aménagement avec la mise en place, en amont du projet, d'un important dispositif de « sourçage » associant de nombreux partenaires : opérateurs, architectes, bureaux d'études, entreprises, fournisseurs de matériaux...

Cet exercice passionnant et enrichissant qui a pris diverses formes : échanges avec Novabuild et les filières biosourcées, entretiens, ateliers, focus group opérateurs dont le CINA, avec pour objectif de partager les choix proposés et structurer les éléments de composition du projet urbain.

Pour ce faire, nous avons réquisitionné les modes opératoires que nous pratiquions jusqu'à présent. Ce faisant, nous avons posé les bases de la construction d'un projet innovant, s'inscrivant dans une démarche volontairement incrémentale, dont les ambitions sont aujourd'hui partagées par l'ensemble des acteurs du territoire. Il contribuera sans aucun doute à la recherche et au développement de solutions efficaces et généralisables à nos différents projets urbains.





© Nantes Métropole

- **Paridis 21 : transformation en vue.**

Au cœur d'un grand projet métropolitain autour de la route de Paris, laboratoire des processus d'urbanisme négocié pour le renouvellement urbain des entrées de

ville, le réaménagement de Paridis se dessine. C'est un nouveau quartier de la ville du quart d'heure, une zone urbaine mixte qui devrait voir le jour après l'accord de la commission départementale d'aménagement commercial en juillet 2022. Le permis de construire devrait être déposé début 2023.

La concertation entre les acteurs d'un projet privé, les acteurs de la ville : métropole, CCI, CMA, associations de commerçants et riverains a été au centre de la conception ce nouvel espace péri-urbain (450 millions d'investissements

dont 11 millions d'aménagement publics financés par projet urbain partenarial).

A l'horizon 2030, la transformation de cette zone commerciale représentative d'un urbanisme des 30 glorieuses devrait avoir achevé sa mue pour offrir 360 logements, 32 000 m² de tertiaire, un équipement culturel de 1500 places, 25 000 m² dédié au commerce. L'accent sera mis sur le paysage et la qualité environnementale. La suppression de 100 % des parkings aériens aura rendu possible cette reconstruction de la ville sur elle-même.

- **Saint-Nazaire, une Ambition Maritime et Littorale**

En 2017, les villes de Saint-Nazaire et Pornichet, Saint-Nazaire Agglo et le pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire se sont associés, avec l'ingénierie de l'ADDRN, pour construire une vision globale et stratégique du territoire, du sentier littoral à la Brière, en explorant tous les champs d'activation : habitat, économie, loisirs et pratiques nautiques, agriculture et biodiversité. Les appels à projets urbains et immobiliers ont été lancés en juillet 2021 à travers 10 sites exceptionnels.

Les objectifs : contribuer à animer ces lieux, les ouvrir à la population, en portant des ambitions de lien social, de valorisation écologique et de révélation des lieux occupés.

L'originalité de cette consultation tient aux deux types de projets qu'elle met en lumière :

1) **des places à prendre** comme une alvéole de la base sous-marine, une villa balnéaire ou le port de Méan pour Saint-Nazaire et le parc paysager pour Pornichet, ainsi que la maison de l'Éclusier à Saint-Malo-de-Guersac ;

2) **des projets urbains et immobiliers** comme le site de Gavy, les anciennes serres municipales, l'îlot maritime sur le plateau du Petit Maroc ou le Moulin du Pé.

Les porteurs de projet auront toute liberté de réflexion, l'objectif étant de permettre à des acteurs variés parfois nouveaux, professionnels ou issus de la société civile, de s'impliquer pour proposer des activités innovantes et surprenantes.



ANGERS - Le Maine - Vue Aérienne - © ATARADA

- **Angers, Ville en mouvement**

Ainsi se définit fièrement, en 2017, la capitale du Maine et Loire, mettant en avant l'aménagement des bords de Maine, l'ouverture d'une deuxième ligne de tram, le développement du quartier d'affaires Saint-Laud et la reconquête des friches industrielles de Saint-Serge. Portée par son nouveau maire Christophe Béchu, l'opération d'appel à projets urbains innovants « IMAGINE ANGERS » est lancée sur sept sites emblématiques. Sa vocation : « *imaginer des programmes, des usages, des innovations propres à répondre aux évolutions à venir de nos façons d'habiter, de travailler ou encore de consommer* ». À la suite d'une intense communication organisée lors des salons Mipim et Simi, les opérateurs ont répondu présents et cinq permis de construire sont aujourd'hui délivrés. Exemples : Arborescence pour 8 250 m² (123 logements dont 94 en résidence seniors), Métamorphose pour 24 900 m² (bureaux et 70 logements en coliving) et Renaissance pour 8 607 m² (bureaux, commerces et activités). Des équipements publics, parmi lesquels un nouveau centre de congrès et une nouvelle patinoire, viennent compléter le paysage d'une ville qui change.



Saint-Nazaire

Les GRANDS débats à Nantes

Depuis 2014, trois grands débats ont été organisés à Nantes :

- **2014-2015 : la Loire**
- **2016-2017 : la transition énergétique**
- **2019-2020 : la longévité**

Leur objectif : questionner les politiques publiques dans une démarche prospective et participative à une échelle autrement plus large que celle des quartiers. Ce sont en effet toutes les forces vives du territoire qui sont invitées à éclairer Nantes Métropole s'agissant de leurs attentes pour contribuer à transformer l'action publique et à

améliorer les projets grâce aux pratiques de concertation et de participation citoyenne à la décision publique, donc par le débat.

En **janvier 2023**, Johanna ROLLAND a annoncé la tenue d'un nouveau grand débat sur le thème de **la ville de demain** en réponse aux enjeux écologiques et climatiques.

Le CINA qui appelait de longue date à la nécessaire et urgente organisation d'un temps fort, comme des assises, autour des problématiques de la fabrique de la ville et de la crise du logement en métropole

nantaise, se félicite de cette annonce.

Gageons que ce futur grand débat, s'il dépasse le seul exercice de communication, pourra remplir cette fonction dès lors qu'il visera des objectifs ambitieux en termes de solutions opérationnelles à produire dans un temps court. Au regard des enjeux majeurs et de son expertise, le CINA exprime d'ores et déjà le souhait d'y être résolument associé en tant que tiers de confiance, tant dans sa mise en œuvre aux côtés de la Métropole que dans son déroulé en tant qu'acteur économique local.



© CINA

RETOUR
VERS
LE FUTUR

Le CINA au fil de l'eau

Lors du Grand Débat public « *Nantes, la Loire et nous* » initié par Nantes Métropole au **printemps 2015**, le CINA a fondé un groupe de travail visant à « *mettre en scène le fleuve, renforcer les liens entre rives sud et nord, mettre en valeur la beauté du site et le foncier disponible et imaginer un centre fédérateur avec la Loire comme acteur principal* ».

Les principales idées ont porté sur :

- le territoire du port à reconquérir ;
- la mise en valeur des quais comme une promenade sur le quai de Tourville ;
- « habiter » les rives avec des kiosques et des appontements en contact avec le fleuve ;
- des franchissements à repenser (passerelle, téléphérique, pont transbordeur...) avec de nouvelles liaisons piétonnes ;
- l'organisation de l'activité commerciale et de loisirs (bouquinistes, peintres, marché d'art...).

Tout un travail de « couture sur mesure » a ainsi été mené pour imaginer la ville et son fleuve demain, comme le CINA l'avait déjà fait lors du séminaire de Clisson en **juin 2011** autour du débat « *Ma ville demain, inventons la métropole nantaise de 2030* ».

Le CINA

Un acteur engagé pour le « collectif »

Dans une période secouée de crises, économique, sanitaire, écologique et géopolitique, les professionnels de l'immobilier ont besoin de **contribuer, de façon plus participative, au débat sur les orientations et les actions en matière d'urbanisme, de construction et d'immobilier à l'échelle de notre territoire métropolitain.**

Au-delà du partage, depuis des années, des **visions et des propositions fondées sur le travail des observatoires** dont le CINA est à l'initiative **pour éclairer les choix des décideurs**, il est aujourd'hui plus que temps que ces dernières soient entendues.

Il est désormais nécessaire de moderniser le schéma de gouvernance des élus et

collectivités **pour s'engager dans les transitions** - énergétique, écologique, économique - **avec efficacité et lucidité sur les enjeux.**

Pour réussir, il convient d'inventer et surtout de mettre en œuvre une nouvelle méthode plus démocratique fondée sur la participation, mais aussi la prise en compte de l'expérience de terrain au-delà des clivages et des principes - qui vont à l'encontre des objectifs fixés collégialement en conseil communautaire.

C'est en faisant preuve d'exemplarité et nous démarquant des querelles de chapelles que nous gagnerons notre légitimité à demander aux acteurs de jouer collectif, «à la nantaise».

Les recommandations du CINA

- **Tenir compte de ce qui fait la vulnérabilité des territoires et leur particularité.**
- **Afficher les ambitions, enjeux et objectifs communautaires et municipaux** en matière de logements - locaux professionnels - loisirs et commerces.
- **Former et sensibiliser** (via par exemple les voyages d'études organisés par le CINA) **les différents acteurs de la ville** - publics, privés, société civile - aux multiples enjeux urbanistiques et environnementaux.
- **Encadrer le nombre et la durée des réunions consacrées aux concertations.**
- **Renouveler le processus démocratique** - plus efficace, car moins chronophage - et repensé en **une seule réunion de quartier ouverte** (élus de quartier - riverains - professionnels...).
- **Encadrer le délai de pré-instruction** avec un engagement fort de la métropole sur une durée maximale de six mois entre la date des premières esquisses présentées par le porteur du projet qui maîtrise le foncier et la décision de la commission d'urbanisme, qui enclenche le dépôt de permis de construire.
- **Renforcer les échanges dans le cadre du Conseil des Acteurs du Logement**, fondé par le CINA et la FPI et qui fédère entre autres l'USH Pays de la Loire, la FFB et le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes.
- **Œuvrer à une concertation sur le « triptyque » : densification, verticalisation, zéro artificialisation nette**, avec des objectifs de rendus ou livrables pratiques et réalisables.





Nouvelle ère de services

En détail

P46 / Next Office : le pack bien-être qui redéfinit la productivité

P50 / La coconstruction, pour fidéliser les habitants grâce à des services choisis

P55 / Favoriser une consommation agîle et diversifiée

P57 / Le recours à la logistique en zone de stockage mutualisée déportée

La digitalisation et la nomadisation croissantes couplées à la pandémie ont accéléré les usages en l'espace de quelques années à peine : usages au bureau, usages à la maison et usages de consommation... Citoyens, salariés, chefs d'entreprise et commerçants veulent désormais que leur habitat, leur bureau et les commerces soient source de bien-être et qu'ils proposent des services annexes en rapport avec leurs nouveaux besoins et parcours de vie. Dès 2009, le CINA pressenti ces mutations.

Cette nouvelle flexibilité, encore exploratoire, impose de voir les professionnels et les élus travailler ensemble en dehors des habituels silos réglementaires, et en associant, à bon escient, les citoyens en tant qu'utilisateurs de l'habitat et de la cité de demain. Il s'agit de définir ensemble les enjeux en termes de situation géographique, de configuration, de caractère privatif et collectif, de partage d'espaces internes et externes, d'accessibilité, de services de proximité... Et d'avancer ensemble pour coconstruire les solutions.

Next Office

le pack bien-être qui redéfinit la productivité

Le bureau est à l'aube d'une ère nouvelle. Les modes de travail ont changé : travail distant, hybride, nomade, flexible, dans et hors les murs... Pourquoi les salariés viennent-ils aujourd'hui au bureau et que viennent-il y chercher ? Parallèlement, une difficulté de recrutement menace la croissance des entreprises. Cette pénurie inédite de candidats renforce **la position dominante d'un salarié/usager. Désormais prescripteur, celui-ci réinvente les usages en faveur d'un meilleur équilibre vie privée/vie professionnelle.** Pour lui, **le bien-être au travail figure au premier rang de l'attractivité d'une marque employeur...**

- **Bien-être mobilier et immobilier.** Les bureaux sont désormais au service de l'humain et soignent leur déco pour attirer et retenir les talents les plus prometteurs en proposant des solutions ergonomiques (premier bien-être, physique). Le cadre doit être accueillant pour les tâches collaboratives, les réunions créatives, le brainstorming. **Les locaux doivent refléter une culture, forger un sentiment de cohésion et d'appartenance.** À l'intérieur comme à l'extérieur... Désormais, les promoteurs associent des terrasses partagées à tous les locataires en amont de leur programme. Si elles sont privatisées, elles sont alors prises en compte dans le chiffrage du bail. Fini le bureau individuel et dédié à chaque employé, fini même le bureau individuel pour les managers ou les CODIR : les salariés choisissent désormais un lieu ou « territoire » au sein des locaux en fonction de la tâche à accomplir, grâce à une division du bureau en différentes zones, avec une bonne isolation et des règles claires d'utilisation - des espaces de concentration ou de visioconférence calmes, pour les salariés ayant besoin de s'isoler sans forcément recourir au télétravail. « Premier arrivé, premier servi ! », en somme. Sans oublier des espaces plus collectifs de coworking, de détente et de networking des salariés : douches, vestiaires, cuisine, salle de sport... **Le bureau, c'est presque mieux qu'à la maison.** Celui-ci devient le **trait d'union entre sphère privée et travail.** Il libère le salarié de ses contraintes. Celui-ci n'a plus besoin d'attendre d'être chez lui pour faire du sport, il peut se changer après son arrivée à vélo sous la pluie, etc.



Muliburo



Muliburo



Muliburo



La Poste - Rennes - Aménagement Kimarps - @Alexis Paoli

- Le bien-être grâce à une meilleure flexibilité.** Le nouveau bureau, conçu pour durer, est un bureau capable de se réinventer constamment. Les usages prennent le pas sur les mètres carrés. **La flexibilité s'impose comme modèle absolu même si elle est parfois difficilement vécue dans les relations et organisations humaines qu'elle modifie en profondeur.** Cela se traduit au quotidien par une chaise ergonomique, un écran supplémentaire d'ordinateur, un endroit plus privatif, des meubles à roulettes, un cloisonnement multifonctionnel, etc., mais aussi, à court terme, par la modification de l'agencement des bureaux pour de nouveaux besoins ou contexte : pandémie ou croissance... À plus long terme, ces solutions polyvalentes permettent de couvrir les besoins au-delà de deux ans ou au-delà d'un déménagement.



La Poste - Rennes - Aménagement Kimarps - @Alexis Paoli

- Le bien-être grâce à la confiance.** Le télétravail a permis de franchir un cap important sur la confiance accordée à distance aux collègues, managers et managés. Par ricochet, cette confiance a permis aux salariés d'accéder à de nouvelles libertés d'usage, comme le 100 % distanciel. Ces quelques avancées expérimentales marquent un tournant inédit : les « vacances illimitées » (comme chez l'assureur Alan) en bonne intelligence avec ses collègues, la semaine de quatre jours payée cinq, la transparence des rémunérations ou encore le « salaire libre »... Même si la plupart des entreprises n'y ont pas encore recours, ce simple **changement de paradigme** permet d'offrir un meilleur confort mental et d'obtenir en réponse un meilleur engagement de la part des salariés. Attention néanmoins à la dégradation de la relation managériale, en particulier avec les plus jeunes.



Orange Balma - Rennes - mai 2021 - Aménagement Kimarps - @Alexis Paoli



La Poste - Rennes - Aménagement Kimarps - @Alexis Paoli

Pour autant, **tout n'est pas rose**. L'accent mis sur le travail collectif pose des problèmes. Pour certains métiers ou certaines activités, l'**open space se révèle un lieu inadapté** aux nombreuses visioconférences, aux appels sur téléphones portables et aux réunions d'équipe trop bruyantes pour les voisins en quête de bulles de concentration. **Les entreprises ont parfois du mal à faire évoluer leurs locaux au même rythme que leur croissance**. Et se retrouvent à gérer la mauvaise cohabitation de salariés qui ne travaillent pas de la même façon.

L'acoustique reste encore et toujours la bête noire des espaces de travail : 75 % des actifs français se disent dérangés par le bruit sur leur lieu de travail !

Le Square

Un campus coconçu par l'ensemble des parties prenantes

Situé à Nantes, le long de l'Erdre à l'orée du parc de la Chantrerie, LE SQUARE se compose de deux bâtiments lumineux et ouverts sur l'extérieur, d'une surface totale de 1 000 collaborateurs. Inauguré par les groupes Macif et IMA, ce nouveau campus d'entreprises moderne, écoresponsable et collaboratif, est à la pointe des standards de constructions durables. Il s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse répondant aux critères de la certification HQE « Excellent », du label Energie Carbone

E2C1 et de la démarche WELL : lumière, confort, activité physique, services, toiture végétalisée, habillage de bois et conception écoresponsable... jusqu'à l'écopâturage ! Dès le début du projet, des règles de conception bioclimatique ont été adoptées pour favoriser des économies d'énergie. Surtout, coconçu avec l'ensemble de ses utilisateurs et selon le principe d'*active design*, le bâtiment est entièrement tourné vers les 1 000 salariés du site en vue de leur offrir la meilleure qualité de vie au travail. L'architecture intérieure et les voies de circulation incitent les salariés à



Le Square - IMMA Technologie - Architecte AA

bouger, à se croiser, à échanger pour favoriser leur bien-être et leur santé en leur offrant un accès de plain-pied à de nombreux espaces verts. Enfin, une rue intérieure baignée de lumière et ouverte sur le parc distribue les plateaux de bureaux, les salles de réunions, ainsi que les espaces d'accueil, de formation ou de détente. Un restaurant, une salle de fitness et une salle créative sont également à la disposition des salariés. Le projet a été récompensé par le Grand Prix SIMI 2019, décerné par un jury de professionnels.



B... comme bureau ou bien-être ?

En lançant dès 2009 un groupe de travail sur « le Bureau Idéal », le CINA a souhaité accompagner les évolutions des lieux de travail dans le tertiaire. Le « bureau cloisonné » a été abandonné au profit de « plateaux paysagers » (open space) à la demande des sociétés de services informatiques et de centres de relation clients (centres d'appels) en pleine croissance.

Les immeubles changent alors de trame d'épaisseur : de 12 mètres, on passe à 16 puis 19 mètres - la hauteur sous plafond évoluant de 2,40 à 2,70 mètres. La climatisation ou le rafraîchissement d'air se généralise, les faux plafonds se multiplient (facilité du câblage). Enfin, les économies d'énergie sont prises en compte - la norme HQE fait son apparition - ainsi que la gestion des déchets. L'immeuble tertiaire devient plus vertueux et le « bail vert » est inauguré avec ses annexes environnementales.

Et l'humain ? Le CINA s'est alors rapproché de l'un de ses membres, la société STEELCASE, spécialiste du mobilier de bureau et de l'aménagement d'espace, qui venait de réaliser en 2011 une étude sur les nouveaux comportements de la génération Y : une génération attachée au travail en équipe avec une grande autonomie et privilégiant les valeurs de liberté, d'éthique et de bien-être.

Ainsi devait se définir l'espace de travail à l'horizon 2030 :

- des atmosphères polysensorielles, naturelles et végétales pour humaniser la vie au travail ;
- une performance améliorée des équipes géographiquement distantes grâce à la réalité augmentée et à la virtualité augmentée ;
- des espaces cocons, refuges, pour se concentrer, travailler en réseau ou simplement se relaxer et se ressourcer ;
- des forums communautaires pour faciliter les rencontres improvisées entre collaborateurs nomades et encourager les partages d'expérience.

C'était il y a dix ans et cela demeure résolument d'actualité !



3 questions à
Emmanuel LEDOUX
Directeur associé RCA

Oublier les open-spaces pour favoriser l'échange et la créativité

CINA : *En 2019, RCA est en plein développement. Vous faites alors le choix de passer de 1 800 m² à 6 000 m². C'est Novawest à Saint-Herblain qui va vous permettre de concrétiser ce projet en 2020. Quelques semaines plus tard survient le premier confinement et la commercialisation du bâtiment est divisée par deux. Malgré tout, vous maintenez le cap et prenez le pari de conserver vos surfaces. Pourquoi ?*

E. LEDOUX : *RCA est un éditeur de logiciels destinés aux experts-comptables et à leurs clients TPE / PME. Nous fêtons nos 20 ans d'existence... De deux à nos débuts, nous sommes passés à 200 collaborateurs aujourd'hui.*

NovaWest est notre quatrième bâtiment, nous sommes installés dans cette zone depuis plus de 15 ans. Nous avons toujours voulu regrouper l'équipe dans le même bâtiment pour favoriser l'échange et la créativité. En 2019, Reflets était devenu trop petit et nous recherchions un bâtiment de 6 000 m².

Début 2020, le Covid arrive... Tout le monde est à la maison sans impact pour RCA mais nous nous projetons sur l'après-Covid très vite. Nous sommes dans le secteur de la TECH et les besoins en numérique se multiplient avec le travail à distance, notamment au sein des cabinets d'experts-comptables. Le Covid n'a pas eu d'impact sur notre projet NovaWest, nous avons juste suivi les confinements / déconfinements. Nous avons déjà adopté une charte portant le télétravail à deux jours par semaine et tous nos collaborateurs avaient des PC portables. Pendant le Covid, nous avons juste renforcé nos outils collaboratifs pour assurer plus de cohésion à distance.

CINA : *Comment cela s'est-il traduit sur les aménagements intérieurs de vos espaces et les ambiances que vous avez voulu créer ?*

E. LEDOUX : *Nos locaux ont été livrés mi-juin 2022 et nous avons installé nos 200 collaborateurs qui ont alors découvert leur nouvel environnement de travail. La crise sanitaire n'a eu aucun impact sur nos aménagements initialement prévus. Les aménagements de Reflets ont été repris (box, SDR, espace Team, accueil, Cafétéria). Seuls les open spaces, devenus obsolètes (problèmes d'acoustique et manque d'appartenance par Team), ont disparu au profit d'espaces collaboratifs, polyvalents et modulables, pour favoriser l'échange inter-équipe. Nous avons également prévu une grande cafétéria/terrasse et un grand hall accueil pour créer de l'émulation. Notre objectif était de mixer les services aux différents étages par groupe de 6 à 10 personnes.*

CINA : *Votre pari aujourd'hui est de voir revenir vos collaborateurs. Que mettez-vous en place pour le réussir ?*

E. LEDOUX : *Nous n'avons pas rencontré de difficultés lors du retour de nos collaborateurs à la suite des différents confinements. Notre déménagement s'est décliné en trois phases : Préparation / Confinement RCA / Retour progressif par service. Puis nous avons mis en place du FLEXTeam, c'est-à-dire la présence physique d'une équipe deux jours par semaine : pour bien collaborer, nous avons besoin de nous voir. Les premiers retours sont excellents, même si le bâtiment n'est pas entièrement aménagé.*

En résumé, l'esprit d'équipe c'est l'ADN de RCA depuis le début, nous sommes donc très satisfaits de notre nouveau siège social qui le met en musique !

Les recommandations du CINA

- **Prévoir des espaces flexibles** avec différentes ambiances pour donner le choix aux salariés (choisir son lieu en fonction de sa tâche).
- **Intégrer des services associés** (vestiaire, douche, local vélos, livraison alimentaire interentreprise, voire conciergerie à l'échelle de l'îlot ou du quartier...).
- **Associer les salariés au projet** immobilier et à la conception d'espaces de travail qui répondent à leurs besoins actuels et futurs : leurs connaissances et leur expérience constituent des facteurs importants dans la conception. Les changements doivent reposer sur des données, non sur des suppositions.
- Faire de la **santé** et de la **RSE** les clés de **voûte** du projet.
- Faire du **projet** un **vecteur des valeurs de l'entreprise**.

La coconstruction

pour fidéliser les habitants grâce à des services choisis

Plutôt que d'imposer sur l'îlot ou la parcelle des espaces collectifs non librement consentis - comme une serre sur le toit, livrée avec l'immeuble et rapidement délaissée par les locataires - pourquoi ne pas considérer le micro-quartier comme une échelle idéale et vertueuse propice au développement de services spécialement adaptés aux riverains, en concertation étroite avec ces derniers (salle de sport, espace de coworking, jardins collectifs, services permanents...)?

5 exemples de services et coconstructions à méditer

1 L'hébergement participatif

L'idée : hybrider habitat participatif et services gérés (hôteliers par exemple) dans une redéfinition de l'hébergement collectif

- Accueillir dans un même lieu des publics variés, habituellement séparés (actifs, étudiants, seniors, travailleurs mobiles et familles).
- Leur permettre de partager des espaces, des activités, des savoirs, des rencontres.
- Penser ces lieux comme de nouveaux équipements dans la ville, pour animer l'espace public, pour faire vivre un quartier, en déployant des services ouverts au public extérieur.
- Proposer une offre moins exposée aux variations de marché, plus adaptée à la demande des territoires en intégrant des offres habituellement différenciées.
- Proposer une offre plus frugale qui mutualise les ressources et développe une nouvelle logique de production de services, moins commerciale, plus participative et porteuse de sens et de valeurs.

EXEMPLE : Somewhere to Meet, avec son projet original et ambitieux **HÔTYCOON**, développe l'hébergement partagé participatif à projets pour faire face à l'augmentation de la population, à l'évolution de nos modes de vies, à l'allongement et à la complexité croissante des vies résidentielles (étudiants, jeunes actifs, travailleurs mobiles, parents isolés, seniors...). Alors que la demande de logement se renouvelle, il s'agit de déployer un nouveau modèle économique d'hébergement plus résilient.

Le projet se décompose en logements pour seniors, emplois pour étudiants résidents, hébergements hôteliers pour travailleurs mobiles et voyageurs, en couple, en famille, espaces d'activités à partager, plateau de coworking, bar restaurant, offres de soins à la personne, le tout ouvert au public extérieur.

Autre originalité : géré comme une résidence hôtelière, le projet ne rentre pas dans la catégorie « logement » au sens d'un PLU.



unsplash sidekick media



hiliary-ungson unsplash

2 Personnalisation de l'immobilier

L'immobilier à la demande, c'est le pari un peu fou qu'ont pris certaines startups de la PropTech après un rapide tour du marché. Aujourd'hui, **72 % des futurs acquéreurs craignent de ne pas trouver le logement correspondant à leurs attentes** (statistiques de la 17^e édition de l'Observatoire du moral immobilier). Malgré une forte demande, l'offre auprès des agences reste standardisée et ne convient pas forcément aux besoins des futurs propriétaires.

En faisant coïncider immobilier et nouvelles technologies numériques, certaines entreprises ont décidé de prendre le contrepied historique du marché immobilier en inversant simplement le déroulement classique d'une opération immobilière.

L'idée : permettre à l'acquéreur de modeler son futur logement selon ses besoins. Avec un objectif simple, produire des logements non seulement choisis, mais également moins coûteux, grâce à deux algorithmes, l'un de recommandation géographique, l'autre d'estimation financière fondée sur les besoins exprimés par les clients. L'idée est de miser sur le numérique pour faire la promotion de l'offre afin de réduire encore les frais des concepteurs. Cette baisse des coûts répercutée auprès des acquéreurs, est censée augmenter le pouvoir d'achat des ménages et faciliter l'accession à la propriété.

EXEMPLE : Et ça marche ! Dans le 13^e arrondissement de Paris, grâce aux partenariats tissés avec plus de 70 promoteurs, aménageurs, foncières ou collectivités locales, Habx participe actuellement à 25 opérations immobilières en cours, représentant 1 000 logements environ, et a déjà 150 opérations en attente. La startup a également signé des conventions de partenariat avec des établissements publics d'aménagement, pour produire des logements choisis, abordables et durables dans leurs communes. Elle se déploie dans les métropoles françaises et prépare une internationalisation.



©Boggy - stock.adobe.com



Benjamin DELAUX

Dirigeant - Nouvelles Fonctions Urbaines
Président Fondateur d'HABX

L'avis de l'expert Personnaliser les logements neufs pour produire des logements choisis et durables

L'idée d'industrialiser la personnalisation de logements neufs, qui paraissait un peu folle il y a six ans, est aujourd'hui en passe de devenir la norme. On constate une forte accélération des offres de personnalisation de la part des promoteurs immobiliers et des acteurs proposant des solutions.

Depuis sa création en 2016, HABX qui était le premier sur ce segment de marché a investi et innové avec ses partenaires promoteurs pour créer des outils digitaux (dataset, bim, 3D automation...) permettant de réconcilier le travail des développeurs et les désirs des futurs habitants pour produire des logements choisis et durables.

Pourtant, de nombreux promoteurs ne sont pas encore équipés d'un outil ergonomique et global pour répondre à cette demande. Vue comme une source d'incertitude et de risque d'exécution, la personnalisation fait encore peur chez les opérationnels. Sans outils, le processus reste chronophage, risqué, et coûteux ; il dégrade l'expérience des acquéreurs, qui font l'achat d'une vie.

HABX a réussi à trouver un point d'équilibre entre écoute des besoins et solutions proposées - un pari gagnant-gagnant pour les promoteurs et leurs clients. Nous rendons leur quotidien plus simple en leur faisant gagner un temps considérable.

3 Les fermes urbaines

Seront-elles le bon combo pour maintenir l'équilibre environnemental en ville, lutter contre l'effet de serre et les phénomènes d'îlots de chaleur, grâce à l'installation de surfaces vertes destinées à améliorer le quotidien alimentaire des citoyens ? **Les fermes urbaines représentent aujourd'hui un atout de poids : elles permettent de produire, distribuer et transformer sur place une alimentation saine et locale, disponible à maturité.** Mais aussi de **rentabiliser et végétaliser les espaces inoccupés** tout en proposant un service avantageux à des bénéficiaires de paniers (employés, locataires, etc.), **le tout en concrétisant une politique environnementale.** Faible quantité d'eau utilisée (90 % de la ressource), absence de transport (fin de l'empreinte carbone des productions), support de biodiversité, notamment pour les abeilles et les coccinelles... La méthode a de quoi séduire. La culture hors-sol en évitant les attaques de micro-organismes du sol, parasites et nuisibles, favorise une offre bio, sans pesticides ni fongicides.

EXEMPLE : Agripolis installe et exploite des fermes de production sur des surfaces ou des toits plats, en intérieur comme en extérieur. L'entreprise s'inspire des fermes urbaines développées dans les grandes villes aux USA (LA Urban Farms, Bell Book and Candle NY, Brightfarms.com, gothamgreens.com), au Canada (Les Fermes Lufa) et en Asie (Sky Green farm tower, ComCrop rooftop farm).

Ses colonnes de culture en « aéroponie » produisent sans terre, en qualité équivalente au bio, et avec seulement 10 % de l'eau nécessaire en agriculture traditionnelle.

Compte tenu de la rapidité de croissance et de la verticalité des colonnes, cette agriculture, beaucoup plus dense et productive que l'agriculture classique, produit tous les légumes (excepté les gros légumes-racines), de nombreux fruits et certaines fleurs, en réutilisant 100 % de l'eau d'irrigation et des nutriments, minimisant la consommation d'énergie et compostant les déchets verts.



Culture en aquaponie - shawnngg-unsplash



Ferme urbaine - schuttersrap-unsplash



Nantes Métropole



Les recommandations du CINA

- **Prouver et éprouver le modèle économique** (avoir une attention particulière pour les charges d'urbanisme ou collectives, difficilement supportables).
- **Identifier l'échelle sur laquelle agir** car raisonner à l'immeuble n'est pas forcément une solution plus viable que l'îlot ou le quartier.
- **Questionner la pertinence des prescriptions** du cahier des charges au regard des « tendances » et de la faisabilité technique, économique, sociale, etc.

4 Stationnement optimisé

L'image de la voiture - après avoir été un signe de richesse, puis d'indépendance - **devient rétrograde. Mais pas encore obsolète.** Alors comment permettre l'adaptation d'un stationnement aux demandes et attentes évolutives des occupants, pour le plus grand bénéfice des citoyens, mais aussi du quartier ?

Un traitement innovant et modulable du stationnement réalisé en sous-sol est possible. Comme par exemple un volume foncier autonome détenu par une Association Syndicale Libre (ASL) dont les propriétaires de logement en surface, ainsi que le bailleur social, sont membres. En échappant au statut de la copropriété, l'ASL offrirait ainsi un droit d'accès au parking pour les différents membres selon leurs besoins et permettra d'anticiper l'évolution rapide des modes de déplacement, notamment la voiture (auto-partage, covoiturage, location très courte durée, etc.).

En étant capable d'estimer à l'avance le taux de remplissage du parking - donc la capacité d'accueil de ce dernier suivant les jours et les plages horaires - il deviendra possible d'accorder de nouveaux droits d'entrée ponctuels aux usagers occasionnels, tels que convives, clients, riverains et autres.

Ce gain pourra alors être utilisé pour fournir aux résidents des services complémentaires tels que l'achat par l'ASL de vélos électriques, de scooters électriques et - pourquoi pas, à terme, de véhicules électriques autonomes mis à la disposition des membres, voire du quartier. Le parking souterrain, progressivement inutilisé suite à la diminution du nombre de voitures, sera conçu pour évoluer avec son temps, se transformer en espace privé, communautaire, ou associatif de quartier, tel que salle de cinéma, de sports, de réunion, etc.



Michaël LALANDE

CEO Idealsy

Confondateur et Trésorier The French PropTech

L'avis de l'expert

Le Smart Parking générateur de services et de revenus écoresponsables ?

Avec l'évolution de ses usages et son impact sociétal, environnemental et économique, le stationnement est un axe majeur des stratégies de mobilités urbaines. En maîtrisant le stationnement, privé/public, la collectivité maîtrise la circulation et son impact sur l'environnement (étanchéisation des sols, rejets de CO₂) et sur la qualité de vie des citoyens (nuisances, insécurité). Quid de l'usager ? Pour lui, l'important est d'être flexible dans ses déplacements et d'accéder à une offre adaptée à ses moyens et à ses besoins ponctuels et permanents (vélo, trottinette, autopartage).

Depuis 2015, Idealsy conçoit et exploite une solution « tout-en-un » de Smart Building capable de répondre à deux typologies de Smart Parking dans les projets urbains. D'un côté, le stationnement mutualisé (places foisonnées sans attribution privative) répond à un objectif environnemental de réduction des places construites ou d'augmentation des capacités d'accueil avec une gestion globale du parking ; de l'autre, le stationnement partagé qui permet à un propriétaire de gérer et de mettre en location des places quand il ne les utilise pas pour générer des recettes. Accessible aux occupants et visiteurs, la solution peut calculer les disponibilités de places et gérer la commercialisation, les accès au parking, la relation client de manière simple et efficace pour favoriser l'adhésion de nouveaux utilisateurs et rendre accessible à tous le Smart Parking (syndics, bailleurs, promoteurs, ...).

5 Conciergerie Un quartier socialement bien dans ses baskets : un rêve ... mais quelle réalité ?

La conciergerie nouvelle génération, située en rez-de-chaussée et ouvrant sur le cœur d'îlot et la rue pour contribuer à leur animation, a pu, ces dernières années, faire figure de concept novateur et prometteur pour de nombreux aménageurs et promoteurs. Pourtant les réalisations ont montré toute la difficulté de mise en œuvre et de fonctionnement quotidien de cette offre payante de services de proximité.

Les prestations cherchent encore leur modèle économique. La conciergerie a vocation à proposer aux habitants un large éventail de services, assistance et maintenance, et d'animations.

Si son démarrage peut bénéficier de l'impulsion de l'opérateur, notamment dans la réservation des emplacements, et du soutien éventuel de la collectivité, dans la durée ce lieu doit pouvoir s'appuyer sur des outils performants et coûteux - application et réseau communautaire - pour s'assurer une grande visibilité et attirer les utilisateurs. Le montage et la réglementation sont alors source de complexité et frein au déploiement.

A cela s'ajoute la question centrale du collectif qui s'empare ou non de ce type de propositions pour le faire vivre.

Force est de constater à ce jour dans le paysage nantais, que seules les conciergeries d'entreprises semblent tirer leur épingle du jeu avec des solutions connectées telles que Box'n'services. Les expérimentations qui ont tenté de fédérer à l'échelle d'un quartier se sont pour l'heure toutes ou presque soldées par des échecs. Elles ont fermé leurs portes n'ayant pu s'assurer une viabilité économique et rassembler une communauté autour d'un lieu de vie vecteur de lien social à l'échelle d'un quartier.

La ville du quart d'heure, des courtes distances, justifie pourtant de centraliser le plus grand nombre possible de réponses aux besoins de la population, des résidents et des entreprises en des lieux d'accueil et de sociabilité. Reste donc à inventer les conditions de leur réussite économique..



Isabelle Lefeuvre
Dirigeante & Business developer
LEFEUVRE IMMOBILIER

L'avis de l'experte

Gagner du temps et en qualité de vie

Les syndicats de copropriété, pilotes des nouvelles attentes des résidents, se rejoignent sur la nécessité de digitaliser les échanges, pour faciliter le quotidien de chacun.

Les habitants sont en quête de simplicité, de proximité avec les services et les petits commerces, ils veulent privilégier les circuits courts - la pandémie ayant d'ailleurs renforcé ce phénomène.

Ils souhaitent également partager des moments de convivialité, c'est aujourd'hui possible avec les nombreuses propositions des espaces partagés, salles communes ou terrasses pour tous.

Pour que ce dispositif fonctionne, l'implication du plus grand nombre est indispensable. Les propositions de jardins ou potagers partagés ont montré leur limite lorsque les résidents ne s'impliquaient pas suffisamment : l'union fait la force de ces nouveaux concepts de vie. Et, pour développer les bonnes pratiques et l'entraide entre résidents, la collaboration avec les associations est importante.

Autre atout non négligeable, les faibles coûts de certains services proposés : salles de sport ouvertes à tous dans un même ensemble, ateliers de réparation de vélos en pied d'immeuble.

L'un des objectifs majeurs de ces nouveaux usages est de gagner du temps pour en consacrer plus à sa qualité de vie.



© CINA

Favoriser une consommation agile et diversifiée

En accompagnant la diversification des usages, la mutation du commerce s'inscrit plus que jamais au cœur d'une identité de quartier. Elle permet également à un centre-ville historique de redevenir le centre de gravité, en adaptant les cellules commerciales face à la prédominance des galeries marchandes dans les centres commerciaux et en périphérie de la ville.

Affichant l'un des taux de vacance les plus faibles de France (inférieur à 6 %), « **le centre-ville de Nantes se porte bien, mais il nous faut être réactifs et attentifs aux évolutions des modes de consommation.** », estime Gildas Salaün, adjoint au maire en charge des commerces de la ville de Nantes (Cf. article Ouest France - Les boutiques éphémères pour booster le centre-ville - octobre 2021). De fait, le taux de vacances ne définit pas à lui seul le succès ni la pertinence des commerces face aux nouveaux usages. Les outils manquent et la visibilité est réduite : peu d'indicateurs de suivi existent sur la fréquentation, par exemple. On sait que l'on vient en ville d'abord pour profiter des espaces publics et du patrimoine ; puis retrouver des amis et enfin, en troisième position seulement, pour faire du shopping. Mais qui et combien de personnes viennent en centre-ville ? Où sont les flux les plus importants ? Mystère. Par ailleurs, les familles, notamment celles demeurant au-delà du périphérique nantais, boudent de plus en plus le centre-ville. Insécurité ? Problèmes de stationnement ? Pour identifier les freins et les besoins, **PLEIN CENTRE** a mené une enquête en première, deuxième et troisième couronnes.



Teddy ROBERT

Président de Plein Centre, association des commerçants du centre-ville de Nantes

L'avis de l'expert

Ne pas perdre ce qui fait la nature et la richesse de notre centre-ville

À Plein Centre, nous sommes attachés à faire du centre-ville une expérience globale : culturelle, vivante et commerciale. Cette expérience multiple est largement plébiscitée par notre clientèle.

Pour ceux qui sont plus éloignés du centre-ville, cela semble moins évident. Notamment, on ne peut que constater leur manque de connaissance de la diversité de notre offre commerciale, ainsi que l'a révélé notre enquête menée en octobre 2021 par le cabinet d'études Lestoux & Associés sur les deuxième et troisième couronnes de Nantes Métropole.

Pourtant, sur les **1 200 commerces** comptabilisés dans notre centre-ville (hors restaurants), **70 % sont indépendants**, avec une grande diversité de secteurs d'activités et de véritables pépites que l'on ne trouve nulle part ailleurs.

Pour faire connaître cette offre très différenciante, nous avons le projet de monter en 2023 une **Maison du Commerce**. Son objectif sera double : devenir un **lieu de référence** pour les commerçants du centre-ville et développer un **panel de services** pour faciliter l'expérience centre-ville du grand public. Au premier rang de ces services, nous trouverons le catalogue de l'offre commerciale du centre-ville, un peu à la manière de ce que propose l'office de tourisme pour les loisirs et la culture.

Afin de garantir cette offre commerciale dans les années à venir, nous avons **besoin de locaux accessibles**. Or, les prix de l'immobilier, à la location comme à l'achat, augmentent de manière exponentielle. Il devient donc **très difficile de s'installer quand on est indépendant**. Attention à ne pas perdre ce qui fait la nature et la richesse de notre centre-ville... »

RETOUR VERS LE FUTUR

L'immeuble a aussi un pied

Le cahier des charges des opérations de promotion impose souvent, via la réglementation des PLU, des rez-de-chaussée « pieds d'immeuble » à usage commercial (équipés de vitrines) parfois débaptisés « à usage d'activités », souvent vides d'occupants à la livraison. Pourquoi ?

Peut-être l'implantation d'un commerce ne se décrète-t-elle pas, les nouveaux immeubles devant d'abord accueillir leurs habitants avant que les commerçants n'investissent les lieux ? Puis le commerce attirera le commerce.

Ou peut-être l'adaptation technique du rez-de-chaussée. En juillet 2013, lors du séminaire du CINA, dédié à la préparation de son Livre Blanc 2014, un atelier était consacré à la question « *Comment livrer des pieds d'immeuble adaptés au commerce ?* »

Les propositions :

- intégrer dans la réflexion en amont élus, opérateurs et utilisateurs (commerçants et habitants) ;
- casser la doctrine du pied d'immeuble à destination unique de commerce, envisager aussi l'hébergement de services et d'artisans, voire de logistique de proximité (ou des parkings) ;
- penser aux contraintes techniques permettant d'installer une large gamme d'activités (linéaire de vitrine, hauteur libre supérieure à 4,30 m, gaine de ventilation, désenfumage, accessibilité ERP, accès livraison, stationnement clients...) ;
- le règlement de copropriété pour un immeuble à usage de logements avec pied d'immeuble commercial peut être une contrainte pour les enseignes, de même que le niveau de loyer ;
- en 2015, à travers une commission transverse, le CINA reprenait ses réflexions sur ces rez-de-chaussée actifs. Et dans ses préconisations dans « REBOND » en 2020, le club pointait la nécessité de créer des comités de pilotage à l'échelle des quartiers, incluant acteurs publics, propriétaires des locaux en pied d'immeuble, et opérateurs immobiliers - de mettre en place un guichet unique « Commerces et activités » pour accompagner les porteurs de projet.

Des actions sont à mener d'urgence pour comprendre et suivre plus finement le changement des usages qui se précise, avec la mise en place d'un **observatoire sur les loyers, l'optimisation des cellules commerciales** en proposant par exemple :

- plus de surfaces entre 100 et 400 m² dans les zones de flux piétons importants,
- une révision des horaires d'ouverture, de la sécurité, du confort et de l'accessibilité, en favorisant le **développement de la culture, des loisirs, des animations et aires de jeux** - valeurs ajoutées pour s'imposer comme une alternative durable aux achats dans les centres commerciaux et sur Internet,
- **une meilleure pertinence des commerces proposés**, en favorisant entre autres l'installation des boutiques de produits de seconde main comme les ressourceries, un secteur porteur,
- **la multiplication des boutiques éphémères**, pop-up stores, dont la pérennité tient au succès. Comme la boutique Harry Potter rue Boileau à Nantes, ouverte pour un été, qui s'est vue prolongée jusqu'à décembre pour finalement s'installer Passage Pommeraye,
- **la théâtralisation de certains commerces** comme la boutique éphémère Place des arts, place Royale à Nantes : une boutique de 250 m² - à l'origine vide - et dédiée, durant trois mois, aux métiers d'arts (sculpture, peinture, maroquinerie, céramique), soit une trentaine d'artisans locaux exposés en un seul et même endroit. Dans ce cas précis, l'opération a été rendue possible grâce à une convention signée entre la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), la collectivité et le bailleur, afin d'aboutir à un loyer modéré pour les occupants tout en leur offrant **une belle visibilité**.

L'idée de ces baux dérogatoires pour les commerces éphémères ou pour réintégrer certaines activités en centre-ville - dont l'artisanat - est au cœur des moyens envisagés pour accompagner les nouveaux usages. Ces baux plus souples pour des locaux plus flexibles permettraient de développer plus d'activités de transition, de tester la meilleure offre pour un îlot ou un quartier, grâce à l'ouverture d'une dizaine de pop-up stores dans l'hyper-centre.



Unsplash - henrik-donnestad

Mais ce n'est pas le seul moyen. La réversibilité constitue un autre axe fort. La collectivité a un rôle clé à jouer, en acquérant notamment des pieds d'immeuble emblématiques pour y installer des activités pertinentes et ainsi accompagner la modularité de la ville.

Enfin, il faut tirer les leçons des nouveaux modes de consommation liés à la crise du Covid. L'exemple du restaurant sans terrasse n'est plus envisageable

aujourd'hui. Il faut donc concevoir plus globalement des espaces publics, afin qu'un quartier et ses commerces fonctionnent ensemble. Pour s'en convaincre, il suffit de jeter un œil sur l'évolution de la part des repas pris à domicile / hors domicile (Uber Eats, Deliveroo, Dark Kitchen) : le principe est inversé sur le 100 % livraison, les salles de restauration ferment... Tout ceci nous conduit forcément à nous réinterroger sur le type d'activité à implanter en rez-de-chaussée.



Les recommandations du CINA

- Le principal sujet étant de redonner au chaland « l'envie d'avoir envie » de fréquenter une zone commerciale de centre-ville, de quartier ou de périphérie, la commercialisation telle qu'elle était pratiquée il y a peu est révolue. La **formation et l'acculturation des commerçants** sont donc fondamentales, en amont de leur projet d'installation mais aussi dans toute la durée de vie du commerce. C'est donc aux institutions et partenaires de ces professionnels commerçants d'agir, pour informer, suivre les tendances, les évolutions de consommation et être ainsi précurseurs des attentes et non suiveurs.
- En parallèle, une **simplification des process, sur les aspects administratifs, techniques et juridiques**, est indispensable, pour que la « machine commerciale » puisse gagner en agilité et suivre les tendances. Acteurs de l'immobilier, nous avons déjà ouvert la voie pour une facilitation du commerce, alléger les contraintes de la création d'un « carré pro » pour le commerçant jusqu'aux propositions de démythification du code du commerce.

Le recours à la logistique en zone de stockage mutualisée déportée

Dans l'aménagement urbain, pour parvenir à une vie concentrée réduisant la mobilité des personnes et des objets, il faut rapprocher la logistique des centres : voilà tout l'enjeu du fameux « dernier kilomètre », qui passe par des espaces dédiés et une politique active de la métropole dans ce sens.

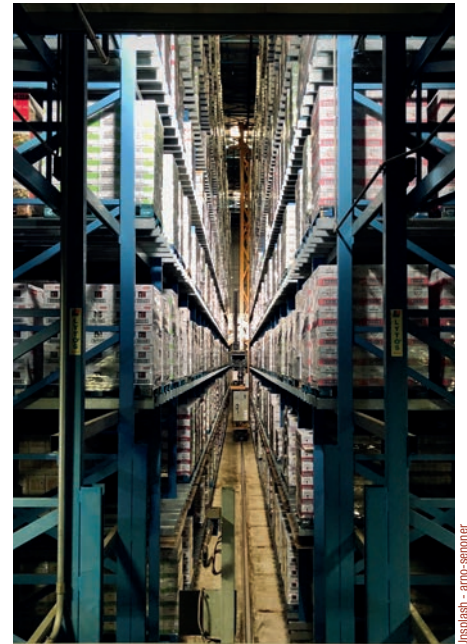
La question est éminemment politique... et révèle le vaste sujet qu'est celui de la raréfaction du foncier économique découlant de la préservation des espaces naturels et agricoles symbolisée par la loi « climat et résilience » et son zéro artificialisation nette à horizon 2050.

La fin de l'étalement urbain impacte les activités productives (artisanat, commerce de gros, logistique) plus fortement toute autre activité de la fabrique de la ville, du fait de son incapacité à se superposer contrairement aux bureaux, aux logements et aux équipements.

À l'heure de la réindustrialisation de nos territoires, la question foncière devient un enjeu majeur qui impacte fortement la capacité des territoires à préserver leur tissu économique productif. Les conséquences sont majeures pour l'ensemble de ces activités

productives qui, ne trouvant plus d'espaces pour se développer dans les métropoles, se voient contraintes de s'éloigner toujours plus loin des cœurs économiques - un peu plus loin aussi de leurs clients et fournisseurs - tout en obligeant leurs salariés à prendre leur voiture.

Il existe heureusement des solutions pour densifier les zones d'activités : occuper les espaces vierges, mutualiser les espaces (bassins de rétentions, stationnement, ...) mais la solution viendra avant tout de la capacité des professionnels de l'immobilier à accompagner leurs clients en leur proposant de nouvelles solutions mieux adaptées à ces nouvelles contraintes. La prise de conscience a déjà eu lieu dans la profession avec la naissance de nombreux projets de villages industriels plus denses, parfois en étages, mutualisant au mieux les espaces.



Unsplash - arno-senner



Unsplash - adrian-sulyok

Cependant, les clients restent souvent éloignés de ces réalités d'aujourd'hui et cherchent à répéter les modèles du passé (acheter un terrain et la réserve foncière qui va avec).

Ces contraintes impactent évidemment les prix : ceux du foncier, évidemment, du fait de sa raréfaction mais aussi de l'immobilier plus compact donc plus cher.

L'avenir de nos activités productives, actrices de la réponse au changement climatique et pourvoyeuses de nombreux emplois, passera nécessairement par une mobilisation de l'ensemble des acteurs de cette chaîne de valeur (industriels, professionnels de l'immobilier, collectivités). Ainsi se construira l'immobilier productif de demain, qui saura répondre aux enjeux de densité tout en préservant la capacité des entreprises à se développer.



**3 questions à
Fabien JOURON**
Délégué régional
Pays de la Loire
Groupe La Poste

Avoir une réflexion globale sur l'impact écologique et social des flux

CINA : Quel serait le maillage le plus efficace pour irriguer les territoires les moins denses ?

F. JOURON : La question du dernier kilomètre impacte tous les territoires, les denses comme les diffus (en termes de population). Cependant, le cadre de cette problématique est très différent sur chacune des typologies de territoires considérés.

Sur les territoires diffus, la réponse est multiple et pas seulement circonscrite aux modes de distribution. Par ailleurs, convient de définir l'efficacité d'un maillage : est-ce une efficacité en termes de temps de distribution (les plus grands e-commerçants se fixent cette ambition comme objectif directeur de leurs process) ou est-ce la distribution dans des temps raisonnables mais au plus grand nombre et dans le respect du cadre environnemental et social ?

Poser la question est pour partie y répondre : **le maillage le plus efficace** pour irriguer les territoires les moins denses est un maillage qui **préserve la santé** de ceux qui assurent la distribution, dont **l'impact est minimal sur notre environnement** et qui permet au bénéficiaire de **trouver une réponse à ses attentes**.

Le maillage actuel donnant la possibilité d'une remise au domicile du plus grand nombre devrait donc évoluer. Il proposera à l'avenir des **points de concentration** où le bénéficiaire pourra/devra faire son dernier kilomètre en mode doux. Et pour ceux qui ne sont pas dans cette capacité, une **brique d'économie de la fonctionnalité** sera initiée (un particulier récupérera les produits pour ses voisins empêchés).

Le maillage sera probablement analysé à l'échelle d'un EPCI* et travaillé avec ses habitants afin de déterminer les points de concentration avant le dernier kilomètre.

La distribution en territoire peu dense deviendra donc hybride suivant les moyens et les attentes de chacun. **L'impact écologique et social du flux généré par ce mode de distribution devrait influencer le montant de cette dernière.**

CINA : En quoi le numérique sera-t-il un facteur accélérateur de ces convergences ?

F. JOURON : Le numérique comme nouveau mode de communication est un **accélérateur de la dématérialisation**, c'est donc son premier axe d'accélération (beaucoup d'habitants n'ont plus d'expression de besoin dans leur proximité). Pourtant, cela **met en difficulté le maintien d'un réseau dense de distribution et de services**. Le numérique comme outil doit donc **permettre le maintien de la cohérence territoriale** (en ne démunissant personne du service) et même **être accélérateur du lien et du service**.

Le numérique aide à la **mise en relation client / fournisseur** de biens ou de services sur tous les jalons de l'expérience client. Cette mise en relation continue et pro-active améliore l'offre faite au client. Elle sert à **faire converger le besoin avec le produit et son cadre de diffusion**.

Le numérique doit faciliter la **qualification de l'impact du service** et de l'ensemble de la chaîne de valeur de la fourniture du produit. Cela permet d'**éclairer les impacts de la transaction** et donne au client l'opportunité d'**aligner ses attentes avec la réalité de l'impact et ses valeurs éthiques**.

CINA : Quelle sera la morphologie idéale de la ville de demain ?

F. JOURON : La ville de demain doit être **paisible et permettre à chacun d'obtenir une réponse à ses attentes dans un cadre serein**. La ville du quart d'heure ne sera une réalité qu'**en tenant compte de toutes les parties prenantes et de leurs diverses attentes vis-à-vis du territoire**. Une analyse s'impose sur **les temps dans la ville** (les temps de livraison pouvant être dissociés des temps de flux des travailleurs), sur **la massification des flux** permettant de désemboliser la ville, cette analyse étant **associée à une réflexion sur le maillage des lieux de distribution ou de desserte du service**.

Une réflexion globale mettant en perspective les flux sortants à chaque fois que l'on fait rentrer quelque chose (la reverse logistique) doit être initiée.

La morphologie idéale de la ville de demain est celle d'**une ville propre induite par la mixité des usages et la possibilité de changer la destination des surfaces suivant les besoins émergents**. La ville ne doit pas être réservée à ses seuls habitants mais à tous ceux qui la servent (artisans, commerçants, petites entreprises, employeurs...). Encore faut-il être en mesure de leur proposer des capacités d'implantation minimisant les flux et optimisant les relations entre acteurs.

Où vivre demain ?



En détail

P60 / Vers des aires urbaines « éclatées » / désenclavées OU vers une région des équilibres ?

P62 / Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'épreuve des territoires : Objectif Lune !

P64 / Habiter le littoral maritime et fluvial : comment ? (*atout ou caillou ?*)

P67 / Se déplacer en territoire

P70 / Grands projets VS sobriété
Comment les rendre acceptables ?

L'attractivité pour l'aire métropolitaine et les territoires alentour n'a jamais été aussi forte grâce à sa grande diversité territoriale, sa façade littorale, son dynamisme économique. Pourtant, son identité, sa cohérence et son image s'essoufflent. La seule façon de répondre aux besoins urgents de loger les habitants - et à la quête de sens des citoyens - sera de tirer profit des forces et atouts, de toute la diversité singulière du territoire, dans sa globalité. En raisonnant enfin à l'échelle de la région : une région des équilibres.

Le concept de *smart city* doit muter en *smart country* : une région qui s'engage, qui accompagne le développement des petites et des moyennes villes, harmonise la densification, relie les villes secondaires aux polarités du territoire, développe de la ville dans la ville en réduisant la consommation d'espaces naturels, en respectant le Zéro Artificialisation Nette. Qui anticipe, aussi, l'aménagement du littoral et la décarbonation de ses fleurons industriels.

Vers des aires urbaines « éclatées »/désenclavées

OU vers une région des équilibres ?

Nous avons changé d'ère. Fini l'*Hyper*. Comme les hypermarchés, l'hyper métropolisation, ce « centralisme » ramené à la seule métropole principale, est désormais ancrée dans une réalité ancienne qui ne fait plus rêver.

Mais **comment sortir du piège d'une hyper métropolisation ? Comment réinvestir les villes secondaires et favoriser un développement homogène du territoire ?**

Voilà tout l'enjeu. Jusqu'ici, l'urbanisme prisé par les élus de tous bords fait figure d'effort purement cosmétique. Séduisant de prime abord, il reste une goutte d'eau parmi les impensés pour résoudre les effets pervers des politiques urbaines passées, organisées autour d'une certaine densité 'malheureuse', la croissance, l'attractivité et la compétitivité. Or, le défi, de taille, se double d'une urgence.

Car depuis la pandémie, l'attrait pour le littoral, qui ne s'était pourtant jamais démenti, a été dopé par l'exode urbain dû à la crise sanitaire et à la généralisation du télétravail. Selon l'AURAN, en 2025, le travail à distance pourrait concerner près de 20 % de la population active de Loire Atlantique. Le tropisme côtier joue également à plein dans ce nouvel afflux démographique - qui ne souhaite pas vivre à l'année sur un lieu de vacances ? Il change aujourd'hui durablement le visage de la région :

- La « **gentrification** » des grandes villes et des communes de taille moyenne repousse les ménages les plus modestes et les primo-accédants toujours plus loin. Les grandes villes se vident progressivement. Il suffit de jeter un œil aux chiffres des fréquentations dans les écoles primaires de métropole pour se rendre compte de l'étendue de cet exode : à Paris, le nombre d'enfants inscrits à l'école primaire a reculé de 5 % en 2021, soit 6 000 écoliers en moins. Ces habitants fuient la pénurie permanente de logements - la hausse mécanique des prix qui en résulte - et rêvent de pouvoir agrandir leur foyer, si possible dans une maison avec jardin.
- Parallèlement, de nouvelles typologies de logement sont apparues dans les villes moyennes : les « semi-résidences ». Un habitat de report pour les habitants des grandes villes, qui viennent télétravailler dans ces « résidences secondaires » pour des périodes plus ou moins longues, plus ou moins régulières, en dehors des dates de vacances. Ces « néoruraux » recherchent une meilleure qualité de vie, mais avec des critères urbains (les services, la qualité du réseau, la fibre...), sans chant du coq, ni sons de cloches ou odeurs de fumier. Pour les communes concernées, il n'y a plus de saison.
- Par ricochet, les villes moyennes de périphérie, comme Cholet, Chateaubriand, Ancenis, et beaucoup d'autres en Pays de la Loire, tirent enfin leur épingle du jeu, devenant de nouveaux marchés, de « nouveaux » territoires résilients pour palier le coup de frein brutal de la construction de logements sur la métropole.
- Aujourd'hui, le danger serait de ne pas accompagner suffisamment le développement des petites et moyennes villes. Il s'agit de pérenniser leur « seconde vie » et rétablir un équilibre intra-territorial. Comment ? Grâce à une densification optimisée et raisonnée (et acceptée ainsi par les habitants), et grâce à un maillage territorial qui organise la



© Cestit/utcombe

complémentarité entre la métropole, les agglomérations, les villes moyennes et les pôles secondaires - plutôt que d'alimenter la compétition entre ceux-ci. Grâce au développement des intercommunalités, ces deux leviers - densification et complémentarité - permettront de tendre vers un maillage plus polycentrique du territoire.

- La demande immobilière s'envole dans les communes bénéficiant du programme Action Cœur de ville. Entre prêts et subventions, ce dernier a mobilisé cinq milliards d'euros en cinq ans (2018-2022) de la part de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et du groupe Action Logement, cogéré par patronat et syndicats. Leur ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle moteur de ces villes. Ces dernières ont vu leur demande immobilière progresser de 17 % depuis 2018, voire de 20 % si l'on tient compte des agglomérations alentour.

Ce cadre de vie pérenne des villes secondaires tiendra à plusieurs vecteurs :

- leur **échelle humaine**,
- l'acceptation par les habitants de la **densification**,
- la **mobilité** et l'**accessibilité** (infrastructures routières, transports en commun),
- la qualité des **services publics** (crèches, écoles, lycées, hôpitaux...),
- la qualité de l'**emploi** et des **entreprises** ainsi que de leur hétérogénéité,
- une nouvelle dynamique et accessibilité du **marché immobilier**,
- la **qualité naturelle du territoire** : paysages, eau (mer, fleuve...),
- les **temps de déplacement**,
- la réactivité des édiles, plus en lien direct avec leur territoire.

Les aspirations à ralentir à travers les mouvements de société Slow Life, deviennent un nouveau paramètre du développement durable des villes, grandes ou moyennes. La proximité en général, qu'il s'agisse des services, commerces, écoles, emploi, permet alors d'apaiser la ville, d'améliorer le lien social, d'harmoniser la densification du territoire. De continuer à accueillir et préserver la qualité de vie.

Mais un bon maillage ne peut se faire sans s'attaquer à la disparité de développement du territoire : en soutenant l'activité pour rapprocher le travail et les nouveaux lieux de vie dans les centralités plus éloignées, au-delà de la seule périphérie. La Région doit aider et participer au développement de tout le territoire, en accompagnant la mutation et le développement des villes secondaires.

Exemples

Pornic et Sainte-Pazanne s'inscrivent dans le programme Petites villes de demain.

Les 61 actions définies par ce programme seront mises en œuvre jusqu'en 2026.

Avec l'appui financier de la Banque des territoires, *Petites villes de demain* a vocation à revitaliser les centres-bourgs, promouvoir le territoire et favoriser la mobilité en cœur de ville. Deux exemples : à Pornic, le cinéma Saint-Gilles sera reconverti en théâtre, à Sainte-Pazanne, une action de renaturation de la ville sera menée.

Car si l'attractivité de l'Agglo représente une opportunité pour le développement du territoire, il faut y préserver sa qualité de vie, sa capacité à offrir un haut niveau de services aux habitants, un cadre paysager préservé, la possibilité de vivre sur un territoire à taille humaine favorisant l'échange et la rencontre. Les questions posées aux habitants quant à leur perception de leur territoire de vie sont désormais au cœur du programme *Petites villes de demain*.

Zoom sur le rural et les territoires spécifiques

Et pendant ce temps-là en Vendée...

La période post-Covid est particulièrement favorable à ce département réputé pour ses entreprises familiales qui font son dynamisme économique. Qualité de vie, accueil, entraide, réseau attirent des entrepreneurs venus de toute la France : en 2021, le nombre de créations d'entreprise a bondi de 25 % par rapport à 2020, soit 6 879 entreprises nouvellement installées.

Les entreprises innovantes qui investissent le rural

Kokiriki, filiale du groupe breton Jouault, a investi trois millions d'euros à Pontchâteau en 2018, dans la reprise d'une usine où elle produit ses gammes vegan. L'entreprise affiche également de grandes ambitions à l'export où elle compte réaliser la plus grosse part de ses ventes, notamment dans les pays nordiques, aux États-Unis, en Australie et au Moyen-Orient. La capacité de production de l'usine oscille entre 2 000 et 3 000 tonnes par an sur trois lignes. Une extension du bâtiment est en projet pour augmenter la production en cas de forte demande. Thibaut JOUAULT espère ainsi passer d'une quinzaine de salariés à près de 50 à terme.

édifice 2022, ils ont dit ...



Franck LOUVRIER
Maire de La Baule-Escoublac

« Aujourd'hui, la population veut vivre au pays des vacances et privilégie la qualité de vie au niveau de vie.

Face à ce phénomène durable, l'avenir des villes, c'est du cousu main décentralisé produit par ceux qui connaissent leur territoire : les élus locaux et les professionnels de l'immobilier qui doivent porter un discours compris de la population sur tous les sujets touchant à l'urbanisme, aux constructions, au ZAN, aux mobilités, à la santé ou à l'environnement... »

Les recommandations du CINA

- **Contribuer régulièrement aux débats de l'inter-SCoT.**
- **Étendre l'observatoire du logement locatif privé** à l'ensemble de la Loire-Atlantique.
- **Développer des zones mixtes logements / bureaux** (notamment à Atlantis, comme dans certaines villes étrangères, pour vivre, travailler et consommer au même endroit).
- Relancer au niveau de l'État comme des régions **une vraie politique d'aménagement du territoire et de décentralisation des activités** (en référence à l'action de la DATAR).

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'épreuve des territoires : Objectif Lune !

C'est l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience face à la perte de biodiversité alarmante constatée par les scientifiques : ne plus prendre un seul mètre carré de terres agricoles et naturelles d'ici 2050. Sobriété foncière exigée ! Mais avec quelles conséquences pour le développement des territoires ?

En Loire-Atlantique, sur **95 000 hectares artificialisés** (consommation de terres agricoles et naturelles), plus des deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie, passant sous la barre de 500 hectares par an (contre le double au début des années 2000), ce simple ralentissement ne suffit plus. En maintenant le rythme de consommation actuelle des terres, **la Loire-Atlantique devrait artificialiser l'équivalent des superficies de la Brière, de la forêt du Gâvre et du lac de Grand Lieu d'ici 2050**. Il y a donc une réelle urgence à agir.

Pour y parvenir, plusieurs types d'action sont envisagés :

- **reconstruire la ville sur la ville** : privilégier les dents creuses et les friches urbaines plutôt que l'allotissement des champs ;
- **transformer en logement les bureaux, parkings et galeries commerçantes** (dont 20 à 25 millions de mètre carré vont disparaître avec les nouveaux modes de consommation) ;
- **réduire les superficies des terrains à bâtir** : de 1 350 m² en moyenne dans les années 2000 à moins de 800 m² aujourd'hui ;
- **poursuivre et étendre l'effort déjà mis en œuvre actuellement dans les zones d'activités économiques** qui consomment plus de foncier que l'habitat.

Derrière le principe vertueux et la pensée magique, il y a le risque de tout geler... Et de devenir proprement schizophrène ! Car, concrètement, **comment lutter contre l'étalement urbain tout en réindustrialisant les territoires ? Comment conserver l'attractivité d'une région équilibrée, homogène, bénéficiant de différents pôles secondaires sans organiser le maillage des territoires ni développer les infrastructures ?**

Exemple

Alors que les citoyens rêvent d'une consommation fluide, facile et immédiate, un projet d'entrepôt Amazon est-il, selon eux, plus ou moins utile qu'un projet de parc d'entreprises dans un bassin d'emplois sinistré ? C'est tout le débat. Deux projets, deux visions : plateforme du dernier kilomètre ou plateforme de 12 000 emplois. ZAN ? Ou ZAD ?

L'impact négatif, lui, est déjà là. PME, commerces et entreprises en plein développement ne savent plus comment gérer leur croissance. Côté collectivités, sans solutions de rechange, **l'adhésion au ZAN fait désormais débat**. D'après un sondage OpinionWay réalisé pour l'Union nationale des aménageurs en janvier 2021, 92 % des maires interrogés estiment qu'il « faut stopper l'expansion des villes pour préserver les zones naturelles ». Une proportion qui tombe à 52 % quand il s'agit de laisser les pouvoirs publics « bloquer des permis de construire sur de nouveaux terrains ».



Alors, faut-il arrêter de construire ?

Ou faut-il voir le ZAN comme une invitation à repenser nos modèles de développement ?

Une chose est sûre, pour mener un travail d'acceptabilité auprès des citoyens, « le diable sera dans les détails ». Car de cet unique principe vertueux découle une foule d'effets boomerang aux conséquences dévastatrices pour le dynamisme du territoire. Et qui relance **le spectre de la fracture territoriale**.

Exemple

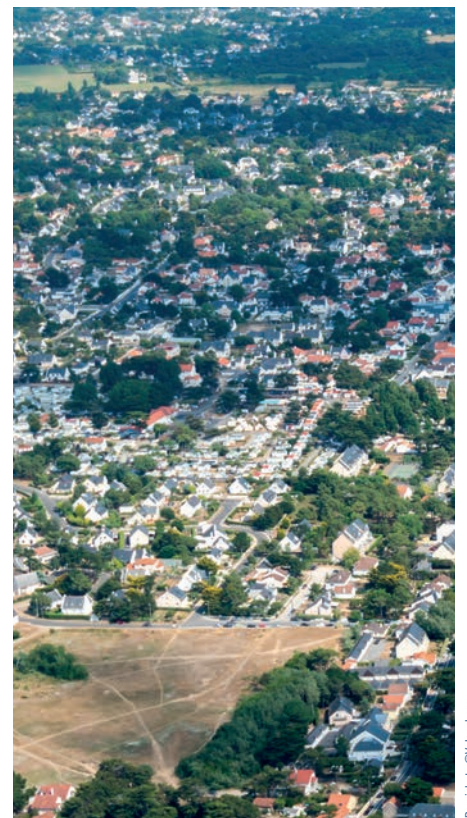
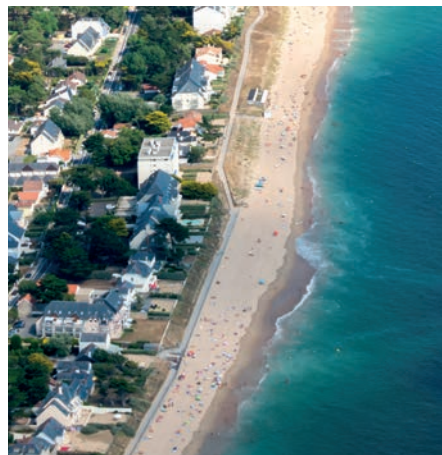
Dans les faits, tout le monde est d'accord pour limiter l'artificialisation des sols. Mais limiter la constructibilité signifie augmenter mécaniquement le prix du foncier... Or une hausse du prix du mètre carré risque de faire fuir les particuliers, mais aussi les entreprises. Moins d'activité économique signifie moins de recettes fiscales pour les collectivités territoriales. Soit un obstacle, tant pour l'effort de construction de logements abordables que pour la relocalisation d'activités économiques et la cohésion sociale. Inextricable. Car l'inverse - un modèle dépassé - n'est pas mieux : poursuivre une politique d'étalement urbain, qu'il s'agisse de lotissements ou de zones d'activités industrielles et commerciales, coûterait cher aux collectivités locales, contraintes d'investir dans la construction de nouvelles routes, de nouveaux réseaux de transport et d'énergie. Sans compter la facture environnementale.

C'est sur ces mêmes injonctions contradictoires des citoyens que l'évangélisation devra porter. Pour permettre à chacun de jauger de la pertinence écologique et sociale de constructions et de zones d'activités en fonction des territoires et des besoins. Car pour l'heure, le sujet de la mixité sociale intégrée en métropole reste sensible et, dans certaines communes, des maires refusent tout projet immobilier ou d'accueil de nouveaux habitants.

Comment rendre les territoires à nouveau désirables tout en divisant par deux le rythme d'artificialisation d'ici dix ans ?

De nombreuses municipalités, qui n'ont d'autre choix que de restaurer leur foncier existant et de densifier leurs centres-villes, font face au refus des habitants de voir ériger du bâti en R+2 ou R+3, jugé « trop haut » et allant à l'encontre de la culture de l'habitat local. Ou reconverter d'anciennes friches industrielles en commerces, en logements, en écoles... L'État et les collectivités consacrent plusieurs dispositifs d'aides à ces dossiers cruciaux, dont le programme de redynamisation « *Action cœur de ville* » mobilisant cinq milliards d'euros sur cinq ans et le programme « *Petites Villes de demain* » dédiée aux communes de moins de 20 000 habitants. Reste à voir si ces outils aideront les élus locaux, premiers concernés par ces mesures. Côté agriculteurs, la probable sanctuarisation des terres agricoles et le gel de l'octroi des permis de construire, pourraient léser les propriétaires paysans. Sans accompagnement public des habitants les moins aisés, l'acceptabilité sociale du

« Zéro Artificialisation Nette » s'annonce compliquée... Il s'agit pour les collectivités d'assurer un ZAN socialement juste et de ne pas laisser les élus ruraux seuls face à cette situation. Dans le cas contraire, la sobriété foncière, en soulevant toutes ces problématiques économiques et sociales, deviendrait la nouvelle pomme de discorde entre les collectivités.



Ponichet - © V. Janchbery

Les recommandations du CINA

Imaginer de nouvelles formes de construction pour demain qui respectent :

- **une taille de logement évolutive** en fonction des grandes étapes de la vie (*adaptabilité et flexibilité à anticiper dès la construction*) ;
- **la nécessaire verticalité des nouvelles formes urbaines** - qui doivent être adaptées au territoire concerné, les seules capables d'offrir une mixité des fonctions et de lutter contre l'étalement urbain ;
- l'acceptabilité de cette verticalité par **un ancrage au sol de grande qualité** : espaces de vie partagés et appropriés par les usagers / renaturation des espaces extérieurs a contrario des espaces très minéraux aujourd'hui ;
- **regrouper, densifier et mutualiser les parcs d'activités** - usines à la campagne - dans la communauté de communes, tout en réaffectant, au fil du temps, certaines zones d'activités.

Habiter le littoral maritime et fluvial : atout ou caillou ?

Entre crainte de la montée des eaux, besoins de construction et attrait de l'accès à la vue sur mer, le littoral doit impérativement se réinventer. Heureusement, au-delà de la carte postale et de l'attrait purement balnéaire, les façades littorales de l'aire métropolitaine de Nantes Saint-Nazaire bénéficient d'atouts exceptionnels pour remporter ce pari.

D'une part, ces villes ouvertes sur fleuve et océan, communes liées à l'eau (dont Saint-Nazaire et Pornichet), sont profondément liées par leur développement :

- **villes nature et espaces protégés** (Brière, marais salants),
- **villes industrielles** (chantiers navals, aéronautique, EMR et éolien...),
- **villes balnéaires** (avec de nombreux espaces à révéler).

D'autre part, parce que depuis deux ans, les modes de vie ont changé. Longtemps considérées comme désuètes, Saint-Nazaire et toute la presqu'île guérandaise, tout comme la côte de Jade, affichent désormais une **belle évolution démographique et sociétale**, en assumant leur singularité maritime et littorale.

À Saint-Nazaire, ville portuaire, ouvrière et industrielle, bâtie dos à la mer, dépendante des carnets de commande des chantiers navals et aéronautiques (Chantiers de l'Atlantique et Airbus), un grand virage a été entrepris par les élus depuis quelques années. **Leur ambition ? Se réapproprier le littoral et « retourner » la ville vers sa façade maritime.**

Résultat : les logements, les équipements de santé et la vie moins chère ont fait mouche auprès des retraités avant de séduire les actifs, en recherche d'une meilleure qualité de vie. Un phénomène impensable il y a seulement dix.

Mue par une forte volonté politique, Saint-Nazaire soigne plus que jamais son urbanisme, avec l'ambition de devenir une ville de destination grâce à sa réserve foncière. Pourtant, si le climat clémente attire, la menace climatique plane plus que jamais sur les habitants.



Guillaume Farcy

Dirigeant associé chez Qualytim, en charge de la commission Littoral du CINA créée en 2019

L'avis de l'expert

Quand la montée des eaux impacte la filière immobilière

Conscients des enjeux et problématiques caractéristiques du littoral Loire-Atlantique, les professionnels du CINA ont créé un groupe de réflexion spécifique au sein du club, capable de travailler avec l'ensemble des acteurs et décideurs sur ces territoires particulièrement attractifs. En 2022, aucune ambiguïté : la montée des eaux est au premier plan des préoccupations de tous les métiers de la filière immobilière. Et si l'attrait vue mer, dans le neuf ou l'ancien, demeure encore un moteur dans les projets d'acquisition, nous voyons poindre l'inquiétude, quand ce n'est la renonciation. Dans l'esprit des gens, ce n'est pas tant la perte de valeur future qui prévaut que l'arrivée de l'eau dans les logements. Cette réalité récente devient une problématique commerciale !

Accueillir et loger la population, toute la population, doit être un objectif partagé par les élus et les opérateurs. Il est donc essentiel, au regard de la pression démographique actuelle et des difficultés de différents publics comme les saisonniers, les primo-accédants, les familles issues de cette zone géographique aussi bien que les nouveaux arrivants, de construire ou de réhabiliter pour faire baisser les prix et les tensions.

Les professionnels, en responsabilité, demandent aux collectivités, dans un cadre déjà fort contraint par la loi Littoral, le ZAN et la rareté du foncier, de déverrouiller, autoriser et faciliter la densification des centres urbains et la densification des zones déjà urbanisées et de pouvoir réhabiliter et surélever l'existant. En d'autres termes : faire plus pour loger plus !

Reste à relever un nombre certain de défis, qui sont autant de questions sans réponse aujourd'hui...

Le premier rapport du GIEC des Pays de la Loire paru en juin 2022. Il propose un panorama général des enjeux et des conséquences du changement climatique dans notre région et s'intéresse à ses principaux points de vulnérabilité, en envisageant les impacts probables sur ses populations, sur son économie et, plus largement, sur l'organisation de son territoire. Le constat est sans appel.

Dans un contexte d'urgence écologique et de crise climatique, l'essor démographique urbain et l'afflux de populations âgées sur le littoral - dans certaines communes, jusqu'à 50 % de la population ont 60 ans et plus - exigent de trouver des réponses à plusieurs enjeux critiques, dont celui de l'attractivité des villes secondaires qui concerne toute la façade

littorale. Il s'agit de **proposer une vision globale et stratégique sur ce territoire**, dans toute son épaisseur, du sentier littoral à la Brière, en explorant tous les champs d'activation : l'habitat, l'économie, les loisirs et les pratiques nautiques, l'agriculture, la biodiversité.

Au cœur de cette réflexion, la route bleue et la route de la Côte d'Amour bien sûr, qui assurent les liaisons d'interface majeures entre le littoral et l'arrière-pays. Mais aussi le port de plaisance de Pornichet, la pointe du fort de l'Ève, le devenir de Gavy, entre autres. Le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, Saint-Nazaire agglomération, les villes de Saint-Nazaire et de Pornichet se sont associés, avec l'ingénierie de l'ADDRN,

pour réfléchir à l'avenir de ces espaces. Deux agences d'architectes et paysagistes (Agence TER de Paris, grand prix de l'urbanisme 2018, et Agence Jornet-Llop-Pastor de Barcelone) et une agence de programmistes (Alphaville) ont été missionnées pour y travailler.



Pornichet - ©V.Joncheray



Saint-Nazaire - ©V.Joncheray

Mais il faut aller encore plus loin :

- **Comment faire face à la montée des eaux ?** Si une très forte volonté d'habiter proche de la mer demeure, elle se heurte désormais à cette menace ainsi qu'aux nouveaux besoins de construction du littoral. Depuis la tempête Xynthia, en Vendée sur une bande littorale, tous les bâtiments doivent comprendre un étage refuge. Mais la montée des eaux continue de nous impacter plus vite que prévu. Certains chemins côtiers sont déjà attaqués par cette dernière, les blockhaus de Saint-Nazaire se déchaussent... L'enrochement montre ses limites. La crainte d'une catastrophe s'enracine de plus en plus au fur et à mesure que s'affument les consciences écologiques. La volonté de certains maires de non intervention stricte sur le littoral - zéro mise en protection, sécurité ou renforcement des berges, on ne touche pas à la nature qui reprend ses droits - met des propriétés en péril. On assiste à un véritable paradoxe : d'un côté, des prix toujours en hausse dans des secteurs qui auront tout simplement disparu de la carte d'ici 15 à 20 ans, pour des biens qui seront impossibles à revendre ou à léguer ; de l'autre, des clients qui décident de ne pas passer à l'achat avec une perte de **valeur de certains fonciers trop près de la mer ou sous le niveau des eaux**.
- **Comment sensibiliser, voire alerter les potentiels acquéreurs** et comment faire pour qu'ils ne renoncent pas à leur projet pour autant ?
- **Comment adapter la production de logements sur un territoire maritime ?** Comment répondre aux besoins des saisonniers, des vacataires et des salariés détachés ?
- **Comment amorcer des logements divers et accessibles à tous, à un coût d'acquisition foncière acceptable ?**
- **Et de réflexions plus larges comme :**
 - Les territoires seront-ils impactés de la même manière et dans quelles temporalités ? Dans certaines zones, trois ans, dans d'autres, cinq ou dix ans...
 - Cela va-t-il dépendre d'actions préventives humaines ?
 - Comment devrions-nous nous organiser pour vivre, habiter, anticiper, construire différemment... ?
- Enfin et surtout : **Comment s'adapter à la montée des eaux ?** En prenant exemple sur les Hollandais, les Anglais, les Américains sans plus attendre...

High Tech et gestion de l'eau

L'exemple hollandais

Aucune place en Europe n'est plus menacée que les Pays-Bas. Traumatisé par les inondations meurtrières de janvier 1953, qui ont englouti 5 % du territoire et emporté plus de 1 800 victimes, le pays a entrepris d'ériger entre 1957 et 1986 17 500 kilomètres de digues, dunes et barrages.

Aujourd'hui, plus de la moitié de sa population vit dans des terres situées sous le niveau de la mer ou présentant des risques d'inondations. L'Oosterscheldekering, un dispositif anti-tempête de près de neuf kilomètres de long, est capable de sceller l'entrée d'un estuaire en cas de danger. Au sud de La Haye, un immense banc de sable artificiel

plus grand que 200 terrains de football, renforce naturellement les dunes du littoral en étant balayé par le vent, les vagues et les courants.

Leur prochain défi : renforcer leurs digues fluviales, présentant un risque majeur d'inondation du fait d'une pluviométrie croissante. En un siècle, le niveau total des précipitations a augmenté de 30 % aux Pays-Bas. Les grands cours d'eau (Rhin, Meuse, Escaut) peinent à atteindre la côte. Si une digue fluviale lâche, l'inondation se prolongerait un mois et mettrait les deux tiers du pays sous les flots.

Si l'exemple hollandais est séduisant, en France, notre droit du sol n'est à l'heure actuelle pas adapté pour la construction sur l'espace fluvial et maritime. Il y a urgence à le modifier pour lutter contre la montée des eaux dans certaines localités.



Ville d'Almere - Hollande © Maria Bobrova

Les recommandations du CINA

- Revoir la construction sur le littoral.
- Développer des quartiers refuges (comme des écoles transformées en logements en cas d'inondation).
- Relocaliser les parcs tertiaires.
- Créer des ouvrages de protection.
- Intégrer dans le mode constructif les bouleversement climatiques (inondation, sécheresse ...).
- Profiter de l'expérience et des solutions développées par les pays faisant face depuis longtemps aux conditions climatiques extrêmes.

RETOUR
VERS
LE FUTUR

Littoral & Saint-Nazaire

Acteur de la promotion de Nantes Saint-Nazaire comme métropole de taille européenne, le CINA a organisé dès avril 1998 la venue du Club des Clubs Immobiliers (qui regroupe des anciens élèves de grandes écoles) à Saint-Nazaire pour une présentation de l'opération de rénovation urbaine Ville-Port. L'occasion pour les investisseurs et professionnels de l'immobilier présents de prendre le pouls d'une ville en mutation.

Début 2017, le CINA s'est aussi mobilisé pour lancer avec le concours de l'ADDRN la création d'un Club Immobilier Littoral permettant de réunir les professionnels locaux autour d'une meilleure connaissance et analyse des marchés (logement, bureaux) et des projets urbains de la communauté d'agglomération.

Aujourd'hui, ce projet a pris la forme de la **Commission CINA Littoral** qui a notamment collaboré à l'élaboration du PLUi.



Pont de Saint-Nazaire - © V. Jomcheray

Se déplacer en territoire

La fin du parcours du combattant ?

La fluidité des déplacements et l'irrigation profonde des territoires en Loire-Atlantique répondent à une double injonction : d'un côté, le maintien de l'équilibre (entre l'Est intérieur et l'Ouest littoral, entre villes et campagnes, entre les générations) ; de l'autre, l'inscription ambitieuse d'une région périphérique et dynamique dans les échanges européens et internationaux.

Pour y parvenir, plusieurs défis sont à relever : le vieillissement démographique dans les zones de faible densification urbaine laisse présager l'exclusion progressive de cette partie de la population des services et de la mobilité, aujourd'hui encore très individuelle. De plus, les solutions écologiques et partagées souhaitées par les citoyens se heurtent à l'ubérisation de la société, qui veut que tout vienne rapidement et facilement à l'utilisateur. Plus que jamais, la concertation citoyenne sera de rigueur pour trouver des solutions adaptées aux modes de vie concrets des habitants.

Pour mieux comprendre :

- **Aujourd'hui, la capacité à être mobile détermine celle d'accéder aux emplois et aux services.** Les trajets s'allongent : l'urbanisation diffuse et peu dense a dopé les temps de déplacement, notamment domicile-travail pour les actifs - qui atteignent en moyenne 18 km et 25 minutes en heures pleines. Cette même périurbanisation croissante a mené le taux de motorisation des ménages à des sommets : à 87 %, il est parmi les plus élevés de France.
- Pour l'heure, **le territoire est en proie à de fortes polarisations ainsi qu'à une forte augmentation de la population en périphérie des grandes villes.** 50 % des Ligériens vivent concentrés sur environ 10 % du territoire, la façade littorale et l'axe urbain Saint-Nazaire, Nantes, Angers, Le Mans.
- **Une frange croissante de la population risque de se retrouver exclue de cette mobilité :** les populations peu à l'aise avec les outils numériques (Blablacar, applications de réservation en ligne...).
- **Les populations plus isolées et les retraités se déplacent moins que les actifs.** À l'échelle des Pays de la Loire d'ici 2050, les projections de l'INSEE anticipent une progression importante de la population (800 000 habitants supplémentaires par rapport à 2013), mais aussi un vieillissement significatif : les plus de 65 ans représenteront 28 % de la population régionale, contre 18 % en 2013.
- **Certes, les transports en commun se développent.** Entre 1990 et 2013, les transports collectifs urbains sont passés de 133 millions de voyages par an à 228 millions. Néanmoins, les territoires les moins denses restent nettement moins bien desservis, laissant le champ libre à l'explosion de automobile, pénalisant au passage le développement économique de certains secteurs de la métropole. En cause : une multiplicité d'autorités organisatrices de transport, couplée à une progression lente des convergences.
- **Cette périurbanité ne peut être résolue à la seule échelle de Nantes Métropole...** Ces milliers de voitures qui convergent chaque matin vers le cœur de l'agglomération, proviennent de la deuxième, voire de la troisième couronne nantaise.



le de Nantes © V. Jonchery

RETOUR
VERS
LE FUTUR

Les mobilités

Dès 2011, le CINA lance les **Matinales de l'Immobilier** qui, deux fois par an, réunit les adhérents pour les informer et susciter le débat.

En novembre 2011, le thème choisi était : « **Transports urbains, quels impacts sur l'immobilier ?** ». L'occasion de définir les enjeux du nouveau Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération nantaise (avec Jean-François RETIÈRE, vice-président de Nantes Métropole), d'évoquer les modes de déplacement pour l'aire urbaine (avec l'AURAN) et de découvrir une expérience réussie comme outil d'aménagement du territoire : le tram-train de Mulhouse - Vallée de la Thur, co-gérant (avec l'agence d'urbanisme de la région de Mulhouse).

En janvier 2014, nouvelle Matinale sur le thème : « **Entreprises et mobilité dans la ville, Transports en commun / voiture : opposition ou complémentarité ?** », en présence de deux intervenants : Étienne LHOMET, ancien directeur de la mission tramway à Bordeaux et Tony LESAFFRE, cogérant du réseau d'autopartage Marguerite.

Deux temps forts de l'action du CINA où l'on évoque déjà le tram-train comme outil de revitalisation rurale et l'autopartage !

Pour fluidifier les déplacements et équilibrer les densifications, la Région fait donc face à 2 enjeux majeurs

- **Inclure une offre de transports en commun reliant les périphéries de première couronne entre elles sans passer par la ville-centre**, afin de désenclaver des parcs d'activités accueillant des dizaines de milliers de personnes. Développer un mode de transport en commun en site propre et en périphérie, pour connecter le réseau existant en étoile. Pour être efficace, cette démarche doit inclure les utilisateurs et les acteurs économiques locaux.
- Promouvoir une « sainte alliance des territoires des villes moyennes » dont **les nouvelles polarités devront offrir les mêmes avantages qu'un cœur de ville** : multiservices, transports, vie après le travail.

Pour y parvenir, plusieurs pistes à explorer

- **L'intermodalité** doit être envisagée à **l'échelle du bassin de vie et du département**. En affinant le dispositif existant grâce à la complémentarité des modes de transport et en encourageant la diversité des solutions selon les moments de la journée pour réguler les flux : couple vélo-train ? Ou bus, plus efficace sur certaines liaisons telles que Nantes/Saint-Philibert-de-Grand-Lieu ? Ou encore le train pour une liaison Nantes/Pornic ?
- La Métropole doit veiller à **la répartition des activités économiques** sur l'aire urbaine, de façon à aboutir à un meilleur équilibre du territoire entre habitat et emploi, certaines activités n'ayant pas nécessairement vocation à être localisées en proximité immédiate de la ville-centre.
- L'offre doit aussi **prendre en compte les besoins concrets et réalistes des utilisateurs**, notamment la nouvelle tendance forte à l'ubérisation de la société (télétravail, livraisons, visioconférence et télé-médecine). Il est nécessaire, dans cette perspective, de promouvoir les déplacements courts - des liaisons douces - à l'intérieur de la métropole, et des espaces de coworking au cœur de quartiers mixtes. Ainsi qu'un réseau de transports collectifs optimisé, grâce à une plus grande fréquence, un élargissement de la palette horaire et des quartiers desservis (pour rallier le nouveau CHU par exemple). Ces efforts doivent permettre à tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite, quel que soit leur lieu de résidence dans l'agglomération, d'avoir accès à tous les grands services de la métropole.
- **La logistique fluviale et ferroviaire doit être valorisée**. Idem du côté des liaisons maritimes et du développement des autoroutes de la mer - comme la ligne Saint-Nazaire/Gijon expérimentée durant cinq ans et aujourd'hui abandonnée, - qui ouvrent des perspectives moins gourmandes en énergie pour la desserte de toute la façade atlantique. Ces liaisons offrent également une alternative sérieuse au transport routier, mais aussi ferroviaire ou aérien pour les liaisons intra-européennes, qu'il s'agisse de fret ou de passagers.
- Une **nouvelle culture d'usages et du partage** doit, doucement mais sûrement, infuser via des initiatives innovantes. Comme la location de vélos électriques en libre-service (de type bicloo ou formules à la carte) ou l'auto-partage, à l'image du réseau « Marguerite », qui permet de disposer d'une voiture à tout moment sans subir les charges et les inconvénients d'un véhicule en pleine propriété. Ce type de service se heurte encore à la culture de la propriété et de l'usage individuel du moyen de transport.
- **Il convient enfin de penser au coût de l'énergie** : 20 % du coût total de la chaîne logistique est imputable au «



Rodolphe Delcroix | Nantes Métropole

dernier kilomètre ». Les exigences des municipalités en matière de pollution sonore et d'écologie pèsent lourd dans l'accès au centre-ville.

Les recommandations du CINA

- Qualifier ce qui fait la vulnérabilité des territoires pour penser la question de la trame et du flux et savoir où et comment construire utile.
- Bâtir les infrastructures pour relier entre elles les villes de la première couronne, sans passer par le centre.
- Créer les conditions favorables au télétravail pour ancrer dans le quotidien des usagers plus de sobriété tout en cultivant le lien social.
- Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité.
- Mutualiser les stationnements.
- Relier enfin l'aéroport à la ligne de tramway.
- Adapter l'offre de transports aux évolutions des modes de vie (amplitude horaire, fréquence, gestion temporelle des flux).
- Accompagner le développement du covoiturage via des applications adaptées et des aires de stationnement en périphérie.



**3 questions à
Juliette MAÎTRE**
Directrice de projets
au CEREMA



Changement de paradigme : la fin de la ville facile

CINA : Avec le ZAN a-t-on enfin trouvé le bon outil pour faire face à l'urgence climatique ?

J. MAÎTRE : S'agissant de l'aménagement durable, on a gagné la bataille des idées, il faut à présent gagner la bataille du faire ! La lutte contre l'étalement urbain figurait déjà dans la loi SRU et dans le code de l'urbanisme, mais la préservation des sols pour garder de la place, notamment pour l'agriculture, n'était pas encore la priorité désormais inscrite dans la loi Climat et Résilience avec le ZAN désormais.

276 000 hectares ont été consommés entre 2009 et 2019, soit l'équivalent d'un département comme le Rhône. 68 % de ces surfaces sont à destination de l'habitat. À ce rythme, nous aurons bientôt consommé la superficie de la Corse !

CINA : Peut-on vraiment dire aujourd'hui que nous sommes passés à l'action ?

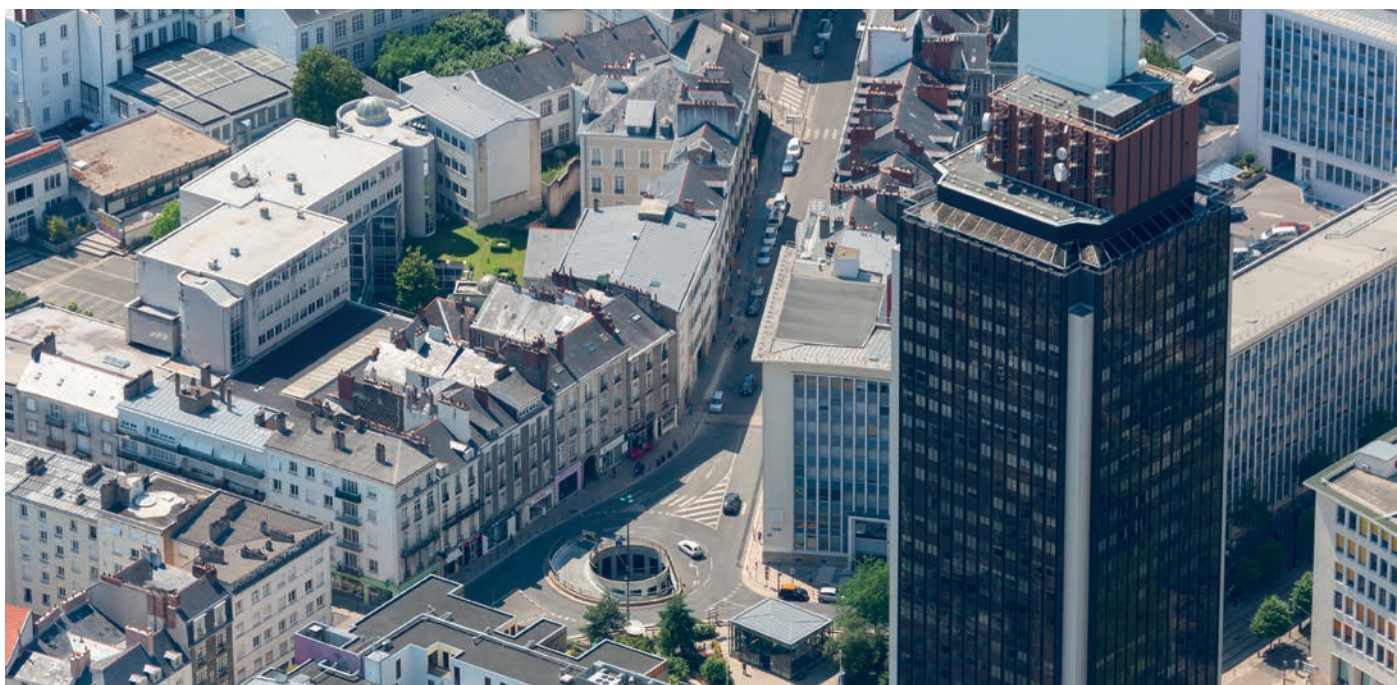
J. MAÎTRE : Il n'est plus temps de débattre sur les délais de mise en œuvre du ZAN, la façon de le mesurer, de le territorialiser. On peut se disputer longtemps encore sur les définitions, mais il me semble que tout le monde est conscient des enjeux et donc maintenant il faut agir. On sait ce qu'il faut faire.

C'est moins évident de le faire car comme a su le dire Christine LECONTE, présidente du Conseil national de l'ordre des architectes, c'est bien la fin de la ville facile. Il va falloir innover et miser sur l'intelligence de tous pour trouver des solutions et réussir à changer les modes de faire.

CINA : Alors le ZAN, frein ou opportunité pour la filière immobilière ?

J. MAÎTRE : Le ZAN permet des solutions. Les logements vacants, les bureaux vacants, les zones commerciales à recycler et les centaines de milliers d'hectares de friches sont autant d'opportunités de changement. Il faut faire, essayer, s'accorder le droit à l'erreur. La pire erreur étant de ne rien faire.

Le défi, c'est bien l'existant et le changement de paradigme. Mais la mutation est en cours. J'en veux pour preuve le président de Bouygues qui annonçait récemment que nous passerons bientôt de 90 % de constructions neuves à 90 % de bâti réhabilité.

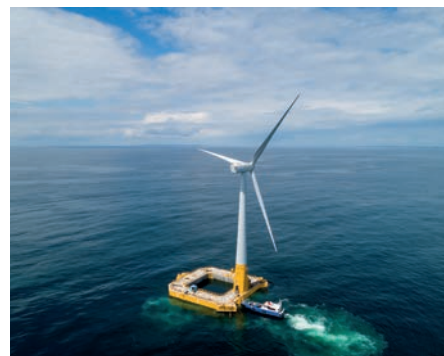


Grands projets VS sobriété

Comment les rendre acceptables ?

Peut-on encore faire de grands projets ? Ceux-ci, stratégiques et structurants pour le territoire, la fluidité et le service pour tous, se heurtent à la nécessaire décarbonation, au ZAN, à la transition effective vers des énergies renouvelables. Et, surtout, à l'acceptabilité des citoyens...

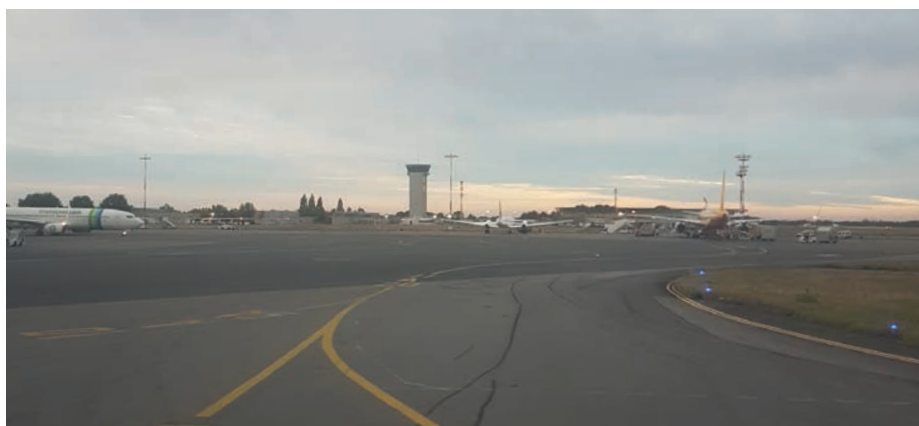
Les grands projets pour permettre à la région de conserver son attractivité et répondre aux besoins de ses habitants, sont légion, qu'il s'agisse d'éoliennes ou d'infrastructures : amélioration d'axes ferroviaires, connexion du Grand Ouest aux aéroports d'Île-de-France, développement du Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire, amélioration de dessertes routières, soutien aux projets de santé et d'industrie du futur, accompagnement des transitions numérique, écologique, énergétique (Neopolia, bateau à hydrogène)...



Eolienne offshore © V. Jancheray

En jeu

- **L'accessibilité nationale de la métropole.** Les Pays de la Loire ont été l'une des premières régions à obtenir une liaison TGV en moins de deux heures (Nantes-Paris). Mais ils voient aujourd'hui la Bretagne voisine dotée d'un Rennes-Paris en 1 heure 27, quand les Nantais relient aujourd'hui la capitale en 2 heures 15. La situation de Nantes, à l'ouest de la France et à l'extrême-ouest de l'Europe, exige une accessibilité optimisée pour assurer à l'économie locale une bonne connexion avec les grands flux d'échanges intra-européens. De nombreux chantiers sont d'ores et déjà ouverts, voire achevés : comme la nouvelle gare SNCF, aujourd'hui dimensionnée pour accueillir 25 millions de passagers en 2030 et les nouvelles dessertes de proximité, innervant l'ensemble de l'agglomération et de l'aire urbaine.



Aéroport de Nantes

- **L'accessibilité internationale.** L'accessibilité internationale. Celle-ci dépendra en grande partie de la mise en service de l'aéroport du Grand-Ouest (voir encadré), qui connectera l'ouest aux grandes villes européennes, et plus loin à l'international. Si l'offre est alléchante, l'acceptabilité citoyenne fait défaut. À la logique de connectivité, de compétitivité et d'attractivité des territoires s'opposent les impératifs bien-être, climat, environnement et surtout santé publique. Le projet de réaménagement est contesté par les riverains qui attaquent le rallongement de la piste au sud vers Saint-Aignan-de-Granlieu, inutile dans la réduction des nuisances de bruit et de rejets de particules, et ce malgré le couvre-feu récemment instauré. Pour ses défenseurs, l'aéroport reste un grand projet d'avenir, grâce au développement de l'hydrogène. Si l'aviation réduit son empreinte carbone comme prévu vers 2035, plus aucun avion n'émettra de CO₂ sur le court-courrier (moins de 1 000 km) aux alentours de 2050 en cumulant propulsion électrique, hydrogène, carburants alternatifs et compensation. Il s'agit donc de réaménager l'ancien aéroport en vue de cette prochaine mutation. À l'inverse, pour les détracteurs du projet, les nuisances augmenteront car ces évolutions techniques seront impossibles à adapter aux contraintes de l'aérien. La France ne pourra d'ores et déjà pas atteindre ses objectifs climatiques en 2030 avec un trafic aérien qui continue d'augmenter sur les mêmes trajectoires que celles observées avant la crise Covid - le trafic de Nantes Atlantique de 2022 a retrouvé un niveau équivalent à celui de 2019.



Gare SNCF de Nantes

Les grands projets

Le casse-tête du grand aéroport. Le trafic aérien international de l'Aéroport de Nantes Atlantique connaissait avant la crise sanitaire une progression de + 20,56 % par an. Les travaux de prospective anticipaient a minima un doublement du trafic aérien entre 2010 et 2030, et un triplement à l'horizon 2050, avec des projections fondées sur le prolongement de tendances passées.

Dans le contexte de saturation croissante de l'espace aérien et d'exigence écologique grandissante, de nombreuses innovations vont transformer le transport aérien des prochaines décennies avec pour objectif de limiter son impact environnemental : automatisation progressive de la gestion du trafic aérien et du pilotage des avions (*avec utilisation du cloud et de l'intelligence artificielle*), optimisation de la gestion et de l'accès aux plateformes aéroportuaires, développement d'avions plus silencieux, plus économes en énergie et moins polluants.

La neutralité carbone et l'indépendance énergétique. Les énergies renouvelables - pourtant au cœur des aspirations citoyennes - ne sont pas toujours bien accueillies quand elles modifient un paysage ou des usages. Comme à la Turballe, où le projet de réaménagement évolutif du port a fait des vagues auprès des pêcheurs et des habitants avant d'être finalement entériné. Engagé en 2015, et démarré en 2020, celui-ci prévoit de faire cohabiter

plusieurs activités existantes (*pêche, plaisance, réparation navale, transport de passagers*) avec, à partir de 2022, 80 éoliennes censées produire l'équivalent de 20 % de la consommation électrique du département de Loire-Atlantique. Les riverains ont mis en cause la dégradation du paysage et des conditions de navigation dans le chenal, la conservation des linéaires de quais, mais aussi la pollution que représente « l'objet éolienne ».

Une urbanisation cohérente et concertée autour des axes lourds de transport. L'expérience montre qu'il est beaucoup plus difficile d'aménager l'espace lorsque les infrastructures sont en place. C'est la raison pour laquelle, dans le cadre de la réouverture de la ligne ferroviaire Nantes/Châteaubriant, la Région Pays de la Loire et Nantes Métropole travaillent de concert pour desservir de la façon la plus fine possible les zones d'emploi et les zones résidentielles en forte croissance sur le nord de l'agglomération.

Hoiger Deyle - Pixabay



Mais cela ne se fera pas sans :

- **une nécessaire acceptabilité des citoyens** : chaque controverse fait tomber le projet, et le consensus ne suffit pas. Les grands projets doivent être considérés d'utilité publique, d'intérêt général, comme la procédure du Grand Débat. Pour cela, nous devons organiser des concertations en amont pour susciter l'adhésion, l'acceptabilité finale, mais surtout pour impliquer les citoyens acteurs du devenir de leur territoire ;
- **des financements pluriels** en corrélation avec des politiques publiques portées, assumées... et réalisées ;
- **un « courage et charisme » politique** pour trancher ;
- **des délais de mise en œuvre raccourcis.**

**RETOUR
VERS
LE FUTUR**

L'aménagement du territoire

Club de réflexion, le CINA est aussi et surtout force de propositions.

Devant la tension des marchés, notamment en immobilier d'entreprise, et la raréfaction de l'offre foncière, le CINA publie en 1994 **le Guide des sites d'activités** : 63 sites en cours de commercialisation avec toutes les caractéristiques des espaces disponibles, de la taxe professionnelle aux aménagements routiers en passant par la vocation spécifique des divers espaces. Un outil unique mis à la disposition des investisseurs et promoteurs. Le CINA - qui a présenté cet ouvrage au MIPIM de Cannes - a organisé à Nantes une journée de présentation in situ de ces opportunités foncières à destination des investisseurs nationaux, ainsi qu'une rencontre avec le maire de Nantes Jean-Marc AYRAULT. Quelques mois plus tard, La Poste décidait le transfert de Paris à Nantes de ses services financiers.

Les recommandations du CINA

- Accélérer le financement pluriel, public/privé en corrélation avec les politiques publiques.
- Soutenir, en lien avec la Région, le développement de l'étoile ferroviaire métropolitaine et la réalisation de la ligne ferroviaire cadencée entre Nantes et Rennes.
- Favoriser le développement des navettes fluviales et des transports fluviaux de marchandises.

Conclusion

Depuis sa création, il y a 30 ans, le rôle majeur du CINA est d'être un acteur du changement. Un lanceur d'alerte qui apporte l'expertise de toute une filière à son territoire pour contribuer à son développement harmonieux.

La puissance des injonctions actuelles, environnementales, démographiques, économiques, sociétales pourrait nous conduire au découragement. Mais dans cette époque troublée, si l'immobilier est une donnée du problème, il est avant tout une partie de la solution.

Cet ouvrage a voulu dresser un état des lieux, l'éclairer et l'illustrer de nombreux exemples et contributions. C'est pour écrire son histoire et la faire entrer en résonance que le club a souhaité cette rétrospective-prospective anniversaire. Elle laisse une photographie de ce moment charnière à laquelle pourront se référer les générations futures de professionnels.

Sommes-nous capables d'intégrer les transitions vers plus de frugalité, plus de modernité dans nos modes constructifs, dans la gestion du bâti dans toutes ses dimensions ? Les sujets sont inépuisables et nos ressources ne le sont pas.

Face aux enjeux et profondes mutations qui nous inquiètent et nous bousculent, nous devons transformer les défis en opportunités. Le changement climatique, la crise pandémique, l'évolution des usages qui en résulte ou encore l'inflation normative constituent le terreau sur lequel se développe le champ des possibles. Avec une vision éclairée, en s'engageant dans des dynamiques agiles, nous sommes forces de proposition pour repenser la ville et concevoir les espaces de vie de demain.

Transformons les défis en opportunités

Un objectif nous oblige toutes et tous : un monde, des territoires, des métropoles tenables, durables, désirables.

Innovons et faisons preuve de sobriété dans l'utilisation du foncier et de l'énergie, imaginons des logements modulables et durables, rendons l'immobilier régénératif, valorisons les espaces collectifs, réintroduisons la biodiversité partout où cela est possible.

Offrons plus de souplesse au tertiaire, profitons du digital pour développer des services physiques associés à l'habitat et au commerce.

Accordons-nous aux nouvelles manières de travailler, de consommer, d'échanger, de nous soigner, de nous déplacer.

Voici autant de voies à dessiner, à encourager, à proposer pour oser.

Ces réponses nouvelles exigent d'intégrer de la souplesse dès la conception des programmes comme dans leur encadrement réglementaire. Elles réclament de la pédagogie et de la collaboration entre les parties prenantes pour emporter l'adhésion du plus grand nombre. Elles nécessitent une vision à long terme couplée à une mise en œuvre rapide. Elles convoquent le sur-mesure pour que la ville s'adapte aux habitants et aux travailleurs et non l'inverse. Cela n'est possible qu'avec la maîtrise du foncier et de notre empreinte écologique, la participation des élus et des citoyens, l'agilité des porteurs de projets.

Le paradigme a changé : l'avenir de l'immobilier ne s'entend plus prosaïquement en mètres carrés développés mais se fonde sur la protection et la qualité de vie des populations. Il doit désormais être résilient face aux crises de tous ordres. Il est de notre responsabilité commune d'intégrer et de partager cette nouvelle réalité.

Agissons, maintenant, ensemble, avec courage et optimisme !



Christine SERRA
Présidente du CINA

ADDRN : Agence D'urbanisme De la Région de Saint-Nazaire

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ANAH : Agence Nationale de l'habitat

ASL : Association Syndicale Libre

AURAN : Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

BIO SOURCÉ : se dit d'un produit ou d'un matériau entièrement ou partiellement fabriqué à partir de matières d'origine biologique

BROKERS : intermédiaire entre un vendeur et un acheteur

BRS : Bail Réel Solidaire

BBC / NON BBC : Bâtiment Basse Consommation

CAPEX : Les CAPEX ou dépenses d'investissement (de l'anglais capital expenditure) se réfèrent aux immobilisations, c'est-à-dire aux dépenses qui ont une valeur positive sur le long terme

CARÈNE : Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CIA : Club Immobilier d'Anjou

CIT : Club Immobilier de Tours

CIVA : Club Immobilier Vendée Atlantique

CMAE : Conseil Métropolitain des Acteurs Économiques

CNAB : Confédération Nationale des Administrateurs de Biens, syndicat professionnel regroupant des spécialistes de la gestion immobilière

CODAL : Conseil Des Acteurs du Logement (CINA FPI FFB USH)

CROAPL : Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Pays de la Loire

DARK STORES : commerce de détail basé sur la livraison de produits de consommation courante commandés depuis une application en ligne.

DARK KITCHENS : nouveau concept de cuisines de restaurants partagées, destinées uniquement aux livraisons et au click & collect

DYSTOPIE : genre littéraire ou artistique qui consiste à représenter une société fictive sombre et dangereuse

ELAN (LOI) : Construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants : telle est l'ambition de la loi Elan (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018

ENR : acronyme qui désigne les énergies renouvelables. Ces énergies sont dites renouvelables dans la mesure où elles sont inépuisables

EPCI : Établissements Publics De Coopération Intercommunale

ESPI : Ecole Supérieure des Professions Immobilières

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FLEX OFFICE : Aussi nommé flex desk est l'absence de bureau attiré. L'employé peut travailler dans un nouvel espace de travail chaque jour, dans un open space, une salle de réunion, une salle de coworking... et même chez lui

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier est une union de syndicats professionnels français exerçant dans le domaine de l'immobilier.

FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

FRENCH PROP TECH : mouvement d'acteurs de la tech et du numérique - engagé pour une ville où il fait bon vivre, travailler et se divertir

GES : Gaz à Effet de Serre

GIEC : Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat

HQE (NORME) : Haute Qualité Environnementale est un concept environnemental français datant de 2004, enregistré comme marque commerciale et accompagné d'une certification « NF Ouvrage Démarche HQE » par l'AFNOR, qui concerne le bâtiment

ICH : Institut de droit et d'économie appliqué à l'immobilier

IGH : Immeuble de Grande Hauteur

IEIF : centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier créé en 1986

MAPIC : salon international de l'immobilier commercial qui se tient à Cannes, en France, chaque mois de novembre

MASS MARKET : Le terme « marché de masse » désigne un marché de biens produits à grande échelle pour un nombre important de consommateurs finaux

MIPIM : Le Marché International des Professionnels de l'Immobilier est une foire commerciale qui se déroule annuellement pendant le mois de mars à Cannes

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation - au sein du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement

OFILA : Observatoire du Financement du Logement

OLOMA : Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique

ONICO : Observatoire Nantais de l'Immobilier Commercial

ONILOCA : Observatoire Nantais de l'Immobilier Logement Locatif

ONITA : Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIMI : Salon de l'Industrie des Métiers de l'Immobilier

SRU : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux

PDU : En France, un Plan de Déplacements Urbains est un document de planification défini aux articles L.1214-1 et suivants du Code des transports qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain, l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLUM : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RE2020 : En 2020, la France passe d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction

USH : Union Sociale de l'Habitat

ZAD : Zone Aménagement Différé

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Un grand merci à nos membres pour leurs contributions toujours riches de leurs expertises et expériences...

Par ordre alphabétique : Marie-Jo BACQUES • Anne BERRANGER • Eric BOSCHERIE • Antoine BRAS • Alexandra BREMAUD • Valérie CAILLARD • Martin CHATILLON • Frédéric CHAUCHET • Noëlle CORLAY • Alexandre DAVID • Anne DAVY • Amélie DECAUX • Erwan GARNIER • Clément GUICHARD • Guillaume FARCY • Gregory FOUBLE • Jean-François HARNOIS • Lionel JACOB-PRAT • Virginie JAVAUX • Philippe JOSSE • Manuel LAREDO • Isabelle LEFEUVRE • Jean-Michel LEFEUVRE • François LEMASSON • Claude LEMOINE • Julie LEW • Delphine MARIE-JACOB • Grégory MARTINET • Isabelle MARY • Virginie de MINIAC • Patrick PAILLOUX • Maguelonne PEGURET • Gilberto PELLEGRINO • Laurent PITARD • Laurence QUIBLIER • Alain RAGUIDEAU • Cécile ROBINO • Nicolas de Saint QUENTIN • Denis SANCET • Christine SERRA • Arnaud THIERRY • Benoît THIERRY • Janine THOLLON • Matthias TROUILLAUD • Benjamin VITORES • Virginie ZALTRON

Personnalités extérieures :

Hassen BOUFLIM • Boris COUILLAUD • Jérôme DECOSTER • Benjamin DELAUX • Fabien JOURON • Michaël LALANDE • Emmanuel LEDOUX • Pierre LEROY • David LESTOUX • Philippe MADEC • Juliette MAÎTRE • Stéphane MABIT • Florence OSTY • Steven PERRON • Teddy ROBERT • Virginie RAISSON-VICTOR • Jean VIARD

Nos past présidents : Loïc CANTIN • Jean DELAUAUD • Philippe JOSSE • Alain RAGUIDEAU

Ainsi que **tous les membres du conseil d'administration** et du **bureau du CINA** qui ont porté un regard attentif sur la progression des travaux et ont apporté leur aide par leur relecture scrupuleuse.

Cet ouvrage collectif, produit et entièrement financé par le CINA à l'occasion de ses 30 ans, a nécessité plusieurs mois de travail. Il est la photographie à un instant T des grandes évolutions du monde de l'immobilier sur notre territoire. Les changements rapides que nous vivons actuellement sur le plan climatique, économique, sociologique, pandémique ont eu des répercussions sur notre rédaction que nous avons actualisé jusqu'au dernier moment.

Directrice d'édition : Christine SERRA

Mise en page et graphisme :

C'est tout comme - 02 41 63 27 35

Illustrations : NA!

Iconographie / phototèque : Virginie de Miniac - Adhérents CINA - IStock - Unsplash - Kinnarps

Rédaction : Annick ANDRÉ - Philippe HERVOUET - Camille LAMOTTE - Camille LOCKHART - Delphine MARIE-JACOB

Imprimeur : Icones - Imprimeur labélisé Imprim'Vert

Imprimé en 500 exemplaires en janvier 2023 sur papier Printspeed Offset, papier issu de forêts gérées durablement.

1992 - 2022
30 ans d'histoire



UNIK
11 rue la Noue Bras de Fer
44 000 Nantes



contact@cina.fr
www.cina.fr



CINA

CLUB IMMOBILIER
NANTES ATLANTIQUE

l'immobilier à 360°