



# NUIT DE L'ACTION

3 AVRIL 2024

# DES COALITIONS POUR TRANSFORMER LES VILLES

À l'occasion de la 2<sup>e</sup> Nuit de l'Action, l'Université de la Ville de Demain dévoile les avancées de dix « actions collectives » portées par des coalitions inédites entre acteurs publics, acteurs privés et société civile.

Les actions collectives, véritable signature de l'Université de la Ville de Demain, ont un objectif : inventer ou mettre à l'échelle des initiatives à fort impact social et environnemental - sans avoir à procéder au moindre changement législatif ou réglementaire, simplement en décidant d'agir ensemble.

• **Énergies renouvelables :**

*64 acteurs de l'industrie et de l'immobilier se fédèrent pour produire 5 millions de m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble du territoire*

Dans les 5 ans à venir, et dans un contexte à fort enjeu environnemental et de crise énergétique, 5 millions de mètres carrés vont être développés sur des bâtiments de grande surface – entrepôts, centres commerciaux, bureaux – soit l'équivalent de la puissance d'un réacteur nucléaire conventionnel.

*Action présentée par Aire Nouvelle, Seqens, AFILOG et A4MT*

• **Construction hors-site :**

*5 millions de mètres carrés de logement construits en hors-site d'ici 2031 (soit l'équivalent de 9% de la production annuelle en France)*

Grâce à l'engagement de neuf maîtres d'ouvrage publics en octobre 2023, l'association Filière hors-site France, annonce l'objectif de 5 millions de mètres carrés construits majoritairement en hors-site d'ici 2031. Ce volume représente 9% de la construction annuelle en France. Un engagement concret pour lutter contre la crise du logement et accélérer ce mode de production plus économe, plus rapide, plus vertueux d'un point de vue environnemental.

*Action présentée par Association Filière hors-site France, Grand Paris Aménagement et GA Smart Building*

• **Formation :**

*la fresque de l'immobilier durable, support de formation « viral », pour former 240 000 professionnels en cinq ans*

Inspiré par le succès de la Fresque du Climat, l'OID a créé la Fresque de l'Immobilier Durable, avec l'objectif de sensibiliser et former les 240 000 professionnels de l'immobilier et de la construction aux enjeux de la transition écologique. Cette fresque est dévoilée pour la première fois publiquement, après les tests concluants auprès de 350 pionniers, formés depuis le début de l'année 2024.

*Action portée l'OID et l'Ecole des Ponts*

• **Intensité d'usage :**

*14 sites pilotes vont mesurer l'occupation des bâtiments et lutter contre le « gâchis de mètres carrés » (Paris, Montpellier, etc.)*

Comment maximiser l'usage des bâtiments ? Les premiers sites pilotes pour mettre en œuvre concrètement une intensification des usages sont dévoilés : l'écoquartier Flaubert à Rouen, la Seine Musicale à Boulogne-Billancourt, la médiathèque Shakespeare à Montpellier, un centre commercial à Ivry-sur-Seine, etc.

*Action portée par la Mairie du 12<sup>e</sup> arr. de Paris et Paris&Co.*

• **Low tech :**

*quatre sites pilotes pour une révolution de la conception sobre des bâtiments : plus de performance avec moins de technologies et moins de ressources*

Le premier guide de la construction « low-tech » est mis à disposition en « open source ». Il offre des solutions concrètes et peu consommatrices de ressources à tous ceux qui veulent concevoir les bâtiments de manière plus sobre.

*Action portée par Paris&Co, Eiffage, SNCF Immobilier, BNP Paribas Real Estate, GRDF et Groupama Immobilier*

• **Logement :**

*Grand Paris Aménagement et la Ville de Saint-Dizier annoncent la première alliance foncière entre le Grand Paris et une ville moyenne*

Pour la première fois, des acteurs du Grand Paris et une ville moyenne vont développer un système gagnant-gagnant pour produire des logements neufs. Il sera demandé aux promoteurs – qui souhaitent développer des programmes en région parisienne – de répondre à une consultation conjointe sur deux terrains, un en Île-de-France et un à Saint-Dizier. Il s'agit d'une innovation majeure qui ouvre une voie pour des centaines de villes moyennes comparables.

*Action portée par Grand Paris Aménagement, la Ville de Saint-Dizier, et D&A*

- **Mesure d'impact :**

Depuis 8 ans, EY et la Fondation Palladio réalisent le Panorama de l'Immobilier et de la Ville, l'étude de référence sur l'impact économique de la filière. À l'occasion de la Nuit de l'Action, aux côtés d'URW, ils font évoluer cette étude pour qu'elle mesure les bénéfices sociaux et environnementaux du secteur. En 2030, 30 indicateurs d'impact seront mis en place.

*Action présentée par EY, URW et la Fondation Palladio*

- **ZAN et sobriété foncière :**

*l'invention d'un modèle économique pour récompenser les projets qui économisent des sols*

Comment faire rimer sobriété foncière (autrement dit, moins de sols artificialisés) avec création de valeur ? Un modèle de bilan d'opération inédit est créé pour donner une valeur financière aux sols préservés. L'objectif pour 2025 : avoir testé ce bilan d'un nouveau genre avec 10 acteurs majeurs de la filière, promoteurs, aménageurs et foncières, sur des opérations concrètes.

*Action portée par Altarea, Institut de la Transition Foncière, Immobil, CDC Biodiversité et la Ville de Laval*

- **Géothermie :**

*lancement du Pacte Géoénergie pour un déploiement massif de cette énergie verte*

Afin d'accélérer l'installation de la géothermie de surface dans les projets urbains, le collectif France Géoénergie a mis en place un « Pacte » pour inciter les maîtres d'ouvrage publics et privés à recourir à cette technologie de chauffage et climatisation bas-carbone. Action Logement, Altarea et Vinci Construction sont les premiers signataires du Pacte.

*Action présentée par Celsius Energy, Action Cœur de Ville, Banque des Territoires et Action Logement Immobilier*

- **Ukraine :**

*62 partenariats entre villes ukrainiennes et françaises et création d'une formation professionnelle pour des déplacés ukrainiens avec le soutien du chef étoilé Thierry Marx*

Plus de deux ans après le début de l'invasion à grande échelle de l'Ukraine par la Russie, la reconstruction des villes ukrainiennes se prépare sur le terrain avec l'aide de nombreux acteurs français mobilisés, avec déjà 62 partenariats entre villes françaises et ukrainiennes. À l'automne, un tiers-lieu culturel sera inauguré à Dnipro, en Ukraine, au sein d'un ensemble de 15 000 m<sup>2</sup> d'anciens logements étudiants, pour accueillir des familles de déplacés de Marioupol et les former à une nouvelle intégration professionnelle grâce à l'école « Cuisine Mode d'Emploi(s) » de Thierry Marx.

*Action portée par Stand With Ukraine et Martin Duplantier Architectes*

**« Face à une crise multifactorielle, nous devons briser les silos et unir nos forces. Les actions collectives sont un modèle unique de coopération en faveur de la ville bas carbone pour tous. »**

Méka Brunel,  
Présidente de la Fondation Palladio

Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain (UVD) est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous.

Les trois premiers sommets de l'Université de la Ville de Demain, depuis 2021, ont rassemblé plus de 300 personnalités issues de ces trois sphères (ministres, maires, présidents de région ; dirigeants d'entreprises de la ville et de l'immobilier ; responsables associatifs, ONG, experts).

La Nuit de l'Action met en lumière une nouvelle génération d'actions collectives pour transformer concrètement nos villes (voir synthèse page 2). Les actions collectives sont le mode opératoire de l'UVD : elles consistent à initier, accélérer et mettre à l'échelle des initiatives à fort impact qui requièrent par leur nature une collaboration entre les trois sphères de l'UVD : privée, publique et de la société civile.

Lancées en conclusion du Sommet annuel, les actions collectives reposent sur un engagement volontaire des participants et ne nécessitent pas de changement de réglementation. Après huit mois de travail sur le terrain, 9 premiers collectifs présentent les résultats de leur action et annoncent des projets inédits.

« Face à une crise multifactorielle, nous devons briser les silos et unir nos forces. Les actions collectives sont un modèle unique de coopération en faveur de la ville bas carbone pour tous. » explique la Présidente de la Fondation Palladio Méka Brunel.

# BÂTIR UNE FILIÈRE D'EXCELLENCE HORS-SITE FRANCE

Alors que les chantiers sont accusés de lenteur, nuisances et pollutions, le bâtiment n'a pas encore opéré sa révolution industrielle. Et si l'on arrêta de construire comme on l'a toujours fait ? Cette action collective a pour objectif de développer un nouveau mode constructif : la construction hors-site.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

**Céline Beaujolin** (Association Filière hors-site France)  
**Fabien Guisseau** (Grand Paris Aménagement)  
**Sébastien Matty** (GA Smart Building)

## LA RAISON D'ÊTRE

Les bénéfices de la construction hors-site sont connus : impact carbone réduit, baisse des nuisances sur les chantiers, amélioration des conditions de travail, diminution significative des délais et hausse de la qualité constructive.

Le développement de ce mode constructif relève aussi d'un enjeu de réindustrialisation du pays, puisqu'il pourrait permettre la création d'usines partout sur le territoire français. Plus largement, l'enjeu est de réconcilier la France avec l'acte de construire et de rénover dans un contexte d'adaptation au changement climatique et sociétal.

## L'ACTION COLLECTIVE

Deux sommets et une Nuit de l'Action après une première présentation à la communauté UVD, les intentions se sont transformées en acte.

Une Charte a été signée en octobre 2023, à travers laquelle 9 maîtres d'ouvrages publics s'engagent, d'ici 2031, à ce que 50 % de leurs chantiers soient majoritairement en construction hors-site. Ce volume représenterait environ 9 % de la construction annuelle à l'échelle du pays. On peut considérer qu'à l'échelle de l'Île-de-France, ces engagements vont concerner environ 5 millions de m<sup>2</sup> de SDP à cette échéance.

La filière s'est officiellement constituée en association le 6 mars 2024, réunissant plus de 80 acteurs nationaux : maîtres d'ouvrage, architectes, constructeurs, promoteurs, bureaux d'études, acteurs de la réglementation.

Ce changement d'échelle se traduit également par des réalisations plus massives, à l'instar des 500 nouveaux logements du quartier de la Cartoucherie à Toulouse qui devient le 1<sup>er</sup> quartier hors-site de France.

Dernièrement ce sont le Premier Ministre et le Ministre du Logement qui ont affirmé l'objectif d'accélérer le développement du hors-site à l'appui du développement de la production de logements en France.

## LES ANNONCES

Pour l'année à venir, l'association Filière hors-site France se fixe comme objectifs :

- d'objectiver l'impact de la construction hors-site, notamment en termes environnementaux sur l'économie carbone, l'économie de ressources et l'économie d'eau
- de faire adhérer de nouveaux maîtres d'ouvrage à la Charte qui engage un volume de 50 % de projets construits hors-site d'ici 2031 et de fédérer la filière autour de cet enjeu (industriels, maîtres d'ouvrage, architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux ...)
- d'atteindre les 100 membres, de faire parler d'elle et de constituer un élément de l'appropriation, par le plus grand nombre, de cette approche constructive
- d'être représentée sur l'ensemble des régions de France métropolitaine, et de favoriser l'émergence d'une filière structurée localement, y compris l'implantation de nouveaux sites industriels

# INTENSIFIER LES USAGES DE LA VILLE EXISTANTE ET À VENIR

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

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Initiée et pilotée par **Eléonore Slama** (Adjointe à la Maire du 12<sup>e</sup> arr. de Paris et Maire du quartier Bel-Air nord) et coordonnée par **Paris&Co**, l'action collective rassemble la **Direction de l'Immobilier de l'Etat**, **JLL**, **Linkcity**, **Bouygues Construction**, **Novaxia**, **Société Foncière Lyonnaise**, **SNCF Immobilier** et la **Ville de Paris**. Elle est accompagnée par l'agence de design **Vraiment** et est épaulée, à titre bénévole, par **Sylvain Grisot** (dixit.net), **Dominique Alba** (architecte), **Raphaël Leonetti** et **Michèle Raunet** (Cheuvreux), **Sylvie Gamelin** (ELAN).

## LA RAISON D'ÊTRE

Nos villes regorgent de bâtiments et d'espaces aux horaires étriqués, sous-utilisés ou vacants qui font que nous vivons aujourd'hui au cœur d'un gâchis immense. Face à ce constat, il est une évidence : nous devons intensifier leurs usages. Et si nous devons continuer à construire, chaque nouveau besoin ne peut plus passer que par la construction systématique de bâtiments neufs. Car même le plus décarboné des m<sup>2</sup> construit sera toujours un m<sup>2</sup> de trop s'il n'est pas ou peu utilisé.

## L'ACTION COLLECTIVE

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

## LES ANNONCES

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

- L'Éveil de Flaubert, Rouen (76) : Première opération de l'écoquartier Flaubert (portée par Linkcity et Bouygues Construction) ;
- La Seine Musicale, Boulogne-Billancourt (92) : Equipement culturel emblématique – pour tester l'indicateur en avant-première (porté par Linkcity et Bouygues Construction) ;
- Washington Plaza, Paris (75008) : Ensemble tertiaire parisien de 8 000 m<sup>2</sup> (porté par la Société Foncière Lyonnaise) ;
- Centre Commercial, Ivry-sur-Seine (94) : Recyclage d'un centre commercial en projet mixte (porté par Novaxia) ;
- Station 45, Paris (75015) : Siège social de Novaxia adoptant une mixité d'usages (porté par Novaxia) ;
- Un site industriel dans le nord de la France (porté par SNCF Immobilier). Davantage d'informations à venir ;
- Une grande école de commerce et des espaces de bureaux (portés par JLL). Davantage d'informations à venir ;
- Sorbonne Nouvelle, Paris (75012) : Nouveaux locaux de l'Université Paris III ;
- Pour la Ville de Paris :
  - Académie du Climat : Lieu pour s'informer, échanger et agir pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique ;
  - Les Ateliers Beaux-Arts : Sites d'enseignement des arts plastiques ;
  - Une école parisienne : Davantage d'informations à venir ;
- Pour la Ville de Montpellier :
  - La maison Pour Tous Voltaire : Lieu de solidarité aux usages partagés ;
  - Le complexe sportif « Antigone » : qui réunit la piscine Angelotti et la salle de sports Olympie
  - La médiathèque Shakespeare : Équipement culturel situé en QPV

# CRÉER UNE ACCREDITATION PROFESSION- NELLE DE L'IMMOBILIER DURABLE

Pour que transition se fasse, l'écologie doit dépasser les murs des directions RSE ! Accompagner la montée en compétences des 240 000 professionnels aux enjeux de la transition écologique, c'est l'objectif du programme Label'ID.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Loïs Moulas (OID)

Dominique Naert (Mastère Spécialisé Bâtiment durables, Ecole des Ponts)

## ENGAGÉS DANS L'ACTION COLLECTIVE, LES PARTENAIRES À DATE :

École des Ponts Paris Tech, JLL, SFL, In'li, BNP Real Estate, Altarea

## LA RAISON D'ÊTRE

Face au défi de la transition écologique, aucun métier à travers la chaîne de valeur ne peut échapper à une prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Le besoin de sensibilisation, d'outils, de savoir-faire et de nouvelles manières de penser l'activité nous concerne tous, sur toute la chaîne de valeur et dans tous les maillons des organisations.

## L'ACTION COLLECTIVE

Lancé en juillet 2022 au Sommet de l'Université de la Ville de Demain et précisé lors de la première édition de la Nuit de l'Action, le programme Label'ID est le premier dispositif d'accréditation autorégulé des professionnels spécialisés en immobilier durable. L'initiative est menée par l'OID, l'Observatoire de l'Immobilier Durable, association de référence sur l'immobilier durable, qui œuvre pour l'intérêt général et rassemble plus de 140 entreprises du secteur. Elle est portée avec le Mastère Spécialisé Immobilier et Bâtiment Durable (ENPC) et soutenue par cinq partenaires représentant la diversité des métiers de la ville durable : Altarea, BNP Paribas Real Estate, In'li, JLL et SFL. Le programme Label'ID suit un parcours en trois étapes : une fresque de l'immobilier durable suivie d'un parcours de connaissances avec accréditation professionnelle, puis une spécialisation par métier de l'immobilier ou expertises écologiques et sociales.

Inaugurée le 14 décembre 2023 à l'Institut de France, la Fresque de l'immobilier Durable est un outil ludique et pédagogique qui s'appuie sur l'intelligence collective pour dresser un état des lieux des enjeux environnementaux et sociétaux de l'immobilier.

Le Label'ID est un parcours de connaissance en ligne creusant les différentes thématiques de l'immobilier durable. À l'issue du parcours, le professionnel peut venir valider ses connaissances à travers un questionnaire d'évaluation et recevoir le Label'ID pour témoigner de sa réussite. Le Label'ID se veut l'accréditation professionnelle de place et de référence sur l'immobilier durable en France.

Ce programme en plusieurs étapes permet d'être à la fois complet et ajusté, pour diffuser un socle commun de connaissances ESG et pousser les métiers à l'action.

## LES ANNONCES

- 300 professionnels de l'immobilier ont participé à la Fresque de l'Immobilier Durable, depuis 14 décembre 2023.
- En 2024, l'OID a pour objectif de toucher près de 5 000 acteurs avec la Fresque de l'Immobilier Durable.
- L'OID lance son parcours de connaissance en ligne avec auto-évaluation et accréditation professionnelle individuelle, accessible aux 240 000 salariés du secteur de l'immobilier.

# GÉNÉRALISER LE RECOURS À LA GÉOTHERMIE DE SURFACE POUR CHAUFFER ET REFROIDIR LES BÂTIMENTS

Et si la solution se trouvait sous nos pieds ? Locale et bas carbone, la géoénergie ne représente qu'un seul pour cent de la chaleur consommée en France, alors qu'elle est disponible sur 97 % du territoire français. Des acteurs publics et privés se mobilisent pour la massifier dès à présent.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Cindy Demichel (Celsius Energy)  
Maïram Sy (Programme national Action Cœur de Ville (ANCT))  
Richard Curnier (Banque des Territoires)  
Patrice Tillet (Action Logement Immobilier)

## LA RAISON D'ÊTRE

On l'oublie souvent : la chaleur est le premier usage énergétique en France. Provenant à 60 % d'énergies fossiles majoritairement importées, elle est par ailleurs grande émettrice de CO<sub>2</sub>. Alternative durable, la géoénergie répond au double impératif de décarbonation et de sobriété lié au confort thermique, tout en offrant stabilité des prix énergétiques et sécurité d'approvisionnement. Contenue dans les 200 premiers mètres du sol, elle permet d'alimenter, via une pompe à chaleur, une maison, un bâtiment ou un quartier pour toute la durée de vie du bâti. Pourquoi ne représente-t-elle alors qu'un seul pour cent de la chaleur consommée en France quand elle est disponible sur 97 % du territoire ? Outre les freins liés à son passage à l'échelle, cette prodigieuse énergie reste encore méconnue ou parfois perçue comme complexe à mettre en œuvre. Avec France Géoénergie, des utilisateurs, des acteurs de la ville et des professionnels de la filière se mobilisent pour promouvoir la géoénergie et accélérer son déploiement.

## L'ACTION COLLECTIVE

Initié en juillet 2022 lors du sommet de l'Université de la Ville de Demain, et officiellement lancé en novembre avec le soutien et la présence d'Agnès Pannier-Runacher, anciennement Ministre de la Transition écologique, François Bayrou, Haut-commissaire au Plan, et le préfet Rollon Mouchel-Blaisot, France Géoénergie a impulsé en moins de deux ans une dynamique collective féconde en promouvant la géothermie de surface et en facilitant son acculturation et son accès auprès des usagers publics et privés.

Ses actions sont diverses : formation des usagers à la géothermie, relais de communication, valorisation et formalisation de modèles de financements pour soutenir son développement, partage de retours d'expériences entre usagers et pairs, ou encore recrutement de trois ambassadeurs : Méka Brunel, Bertrand Piccard et Philippe Pelletier.

## LES ANNONCES

- Le collectif regroupe aujourd'hui 45 membres : utilisateurs de la géoénergie, professionnels de la filière, ou encore acteurs de la ville.
- Lancement du Pacte France Géoénergie. Destiné aux maîtres d'ouvrage publics et privés, il vise à inciter, soutenir et accompagner le recours à la géoénergie. Géo-engagé, géo-démonstrateur ou géo-leader : trois niveaux d'engagements sont possibles et évolutifs, avec une labélisation valorisante à la clé. Action Logement, Altarea et Vinci Construction sont les premiers signataires du Pacte.
- Tour de France de la Géoénergie : 15 collectivités pilotes seront accompagnées dans le déploiement de la géothermie de surface sur leur territoire. Plus largement, nous menons également diverses actions de sensibilisation à la géothermie de surface avec des collectivités sur tout le territoire national.
- Le 18 avril, lancement national de la formation « La géo pour mes projets : pourquoi, comment ? », en collaboration avec A4MT. L'objectif ? Acculturer 500 organisations publiques et privées d'ici fin 2025.

# AGIR POUR L'UKRAINE

Plus de deux ans après le début de l'invasion à grande échelle de l'Ukraine par la Russie, la reconstruction des villes ukrainiennes se prépare sur le terrain. Comment leurs homologues françaises peuvent-elles, à leur niveau, concourir à cet effort ?

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Edward Mayor (Stand With Ukraine)  
Martin Duplantier (architecte)  
Iryna Ozymok (International Mayors Summit)

## LA RAISON D'ÊTRE

Alors que la guerre Russe contre l'Ukraine continue de faire rage, les villes ukrainiennes entrevoient toujours plus l'espoir de se reconstruire. Certains élus ont pris les devants : le Maire de Marioupol a notamment lancé le plan Mariupol Reborn pour faire de la ville le symbole de la renaissance du pays alors même qu'elle est encore occupée. Développement d'infrastructures, rénovation de bâtiments, stratégies de gestion urbaine plus résilientes, autant d'enjeux autour desquels les villes françaises et ukrainiennes peuvent échanger et s'inspirer mutuellement.

## L'ACTION COLLECTIVE

Pour la première fois en juillet 2023, le Sommet de l'Université de la Ville de Demain a donné la parole à une délégation de personnalités ukrainiennes de haut rang, parmi lesquelles l'ambassadeur d'Ukraine en France et le maire de Marioupol. À leurs côtés, Edward Mayor et Martin Duplantier ont lancé une action collective afin de créer une plateforme pour la reconstruction décarbonée de l'Ukraine et développer un réseau de villes partenaires entre nos deux pays. Depuis, les liens s'intensifient : le maire de Marioupol a notamment rendu visite à Edouard Philippe, maire du Havre, ville dont le passé rappelle cette renaissance à venir. Au total plus d'une soixantaine de partenariats ont été lancés.

## LES ANNONCES

À l'automne sera inauguré un tiers-lieu culturel de 300 m<sup>2</sup> à Dnipro, en Ukraine, au sein d'un ensemble de 15 000 m<sup>2</sup> d'anciens logements étudiants rénovés et financés par la France, pour accueillir les familles de déplacés intérieurs de Marioupol. Ce tiers-lieu, dont le thème est la gastronomie française, va permettre de former, en France, 10 à 12 déplacés intérieurs grâce à l'école « Cuisine Mode d'Emploi(s) » de Thierry Marx, et de tisser des liens avec les habitants de la ville.

Nous voulons en faire un projet pilote, autant pour la rénovation du bâtiment, que pour l'impact social qu'il engendre : en termes d'usages, de liens, mais aussi d'économie locale, d'employabilité et de nouvelles perspectives qu'il peut donner aux réfugiés.



# CRÉER LA MESURE DE L'IMPACT DES ACTEURS DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Fondation Palladio  
EY  
URW  
Altarea  
HEC  
Ademe

## LA RAISON D'ÊTRE

Ce qui ne se mesure pas n'existe pas. Les acteurs de la fabrique de la ville impactent très largement leur écosystème et ce à tous les niveaux : économique, environnemental, social et sociétal. Or si l'évolution des réglementations nationales et européennes poussent les acteurs à s'engager individuellement, par exemple dans la mesure du carbone, des pans entiers de la création de valeur de cette filière ne sont pas objectivés. C'est pour enrichir le regard sur leur contribution que cette action collective a été lancée depuis un an maintenant. Elle vise à mettre en place collectivement les indicateurs les plus pertinents pour mesurer à 360° les apports variés de l'industrie de l'immobilier et de la ville, et pour vulgariser auprès du grand public cette contribution.

## L'ACTION COLLECTIVE

EY et la Fondation Palladio réalisent depuis 8 ans le Panorama de l'Immobilier et de la Ville. Si le panorama mesurait historiquement l'impact économique du secteur (par exemple via le PIB ou l'emploi) et qu'un volet environnemental avait été ajouté en 2023, les angles sociaux et sociétaux n'étaient pas suffisamment couverts. Ainsi il était temps de travailler à la construction d'un véritable baromètre de l'impact global du secteur.

Erigé en action collective en juillet 2023 lors du sommet de l'Université de la Ville de Demain sous l'impulsion de Méka Brunel et Jean-Marie Tritant, ce travail collectif doit permettre de s'inspirer des meilleures pratiques et réflexions à date, que ce soit dans la sphère publique, institutionnelle, privée ou académique, pour qualifier, quantifier et valoriser l'apport multifactoriel du secteur de l'immobilier à l'horizon 2025. L'étude extensive conduite par URW sur l'impact de ses centres commerciaux en Europe en est une des illustrations les plus récentes et remarquables. Ainsi, le nouveau Panorama EY-Palladio portera ces initiatives individuelles à l'échelle collective de mesure de l'impact.

Depuis un an, le travail a consisté à poser les bases et définir les contours de la mesure de l'impact, afin de préfigurer et faire un état des lieux de la situation en 2024. Un effort particulier a été entrepris pour interroger tous les acteurs pertinents sur le sujet, afin de les associer le plus tôt possible à la démarche. Ainsi, un questionnaire élargi a été proposé à près de 500 dirigeants de l'immobilier et une trentaine d'entretiens individuels ont été menés avec des dirigeants et experts de la filière. Par ailleurs, 200 étudiants ont été consultés. Enfin, plusieurs réunions se sont tenues avec les fédérations principales du secteur (cf. liste ci-dessous), avec pour la première fois cette année, deux fédérations européennes qui participent au panel, positionnant cette initiative sur la scène internationale, et ce en amont des élections européennes en juin.

## LES ANNONCES

- Le prochain panorama de l'Immobilier et de la Ville porté par EY et la Fondation Palladio qui sera publié dans quelques semaines intégrera à nouveau une très large consultation des acteurs de la fabrique de la ville afin de recenser les pratiques et de réaliser le premier état des lieux de la mesure de l'impact du secteur.
- Sur la base des résultats, plusieurs acteurs particulièrement intéressés par cette action collective, du privé comme Altarea et Unibail-Rodamco-Westfield, du public comme l'Ademe ou du monde académique comme HEC, ont décidé de s'unir pour approfondir les analyses.
- L'objectif est de faire émerger dès 2025 dans l'étude annuelle, une dizaine d'indicateurs clés par grande catégorie d'impact (économique, environnemental, social et sociétal) et de fixer une trajectoire « 30 indicateurs d'impact pour 2030 ».

# DÉVELOPPER UNE ALLIANCE FONCIÈRE AVEC ET POUR LES VILLES MOYENNES

Pour améliorer leur cadre de vie, les Français préféreraient habiter dans les villes moyennes. Selon un sondage de l'IFOP mené à l'été 2023, « une large part des Français préfère toujours vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une grande métropole, soit 85 % ». Pourtant, aujourd'hui, ces communes moins attractives que les métropoles connaissent un déficit de création de logements neufs. Les opérateurs privés considèrent que s'y engager présente un risque économique trop important. Comment faire naître de nouvelles opportunités grâce à l'alliance foncière ?

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

**Stéphan de Faÿ** (Grand Paris Aménagement)  
**Quentin Brière** (Maire de Saint-Dizier)  
**Magali Volkwein** (D&A)

## LA RAISON D'ÊTRE

85 % des Français « préféreraient vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une grande métropole » selon un sondage de l'IFOP mené à l'été 2023. De fait, les villes moyennes ont vu leur attractivité se renforcer depuis la crise sanitaire.

Pourtant elles peinent à proposer des logements neufs aux populations qui aspirent à les rejoindre. Les promoteurs privés craignent des prix de sortie trop bas pour compenser les coûts de construction, de quoi les décourager à construire. Ces mêmes enjeux financiers peuvent aussi nuire à la qualité des logements, lorsque la production se fait.

Saint-Dizier, comme des centaines de villes qui lui ressemblent, souffre de ce déficit de logements neufs, ce qui l'entrave pour attirer les familles, les jeunes actifs et les cadres qui contribueraient pourtant à renforcer le rebond économique et démographique entrevu depuis la fin de la crise sanitaire.

Comment répondre à cette quadrature du cercle ? Et comment « casser le modèle » pour inventer un dispositif radicalement nouveau, susceptible d'attirer des opérateurs privés et de produire du logement qualitatif ?

## L'ACTION COLLECTIVE

En juillet 2022, Stéphan de Faÿ, Directeur Général de Grand Paris Aménagement et Quentin Brière, Maire de Saint-Dizier, lançaient l'action collective sur l'alliance foncière.

L'idée : définir un portefeuille de terrains entre deux territoires, cette fois entre Saint-Dizier et une ville d'Île-de-France, et lancer un appel à projets commun auprès de différents promoteurs. Avec un objectif, dupliquer ce dispositif en cas de réussite de l'opération dans les centaines de villes qui ressemblent à Saint-Dizier.

En investissant sur deux lots équivalents, notamment en matière de surface, dans deux territoires aux attractivités différentes, un opérateur privé pourrait bénéficier d'une sorte d'équilibre des risques à l'échelle globale de ses opérations. L'enjeu n'est pas simplement de trouver des promoteurs pour investir dans les villes moyennes, c'est aussi de donner les capacités aux territoires d'encadrer ces opérateurs pour réaliser un projet d'une qualité supérieure en termes architectural, environnemental et programmatique. Profiter de l'attractivité d'un territoire permettra ainsi d'accroître les exigences d'un autre territoire moins compétitif pour développer des projets de qualité.

## LES ANNONCES

Aujourd'hui, l'alliance foncière est devenue une réalité : Saint-Dizier signe une convention de partenariat avec Grand Paris Aménagement pour expérimenter un partenariat entre un lot foncier bragard et un lot foncier francilien (qui sera prochainement annoncé). L'alliance dépasse d'ailleurs le strict cadre immobilier, il s'agira de créer une coopération plus large entre deux territoires sur d'autres secteurs d'activités (culturels, sportifs, économiques etc.). Ainsi est inventée une nouvelle forme de coopération, à la fois totalement inédite et très opérationnelle, entre les métropoles et les villes moyennes.

# VALORISER ÉCONOMIQUEMENT LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La sobriété énergétique permet de réduire la facture économique. La sobriété foncière implique *a priori* l'inverse : limiter la consommation de sols, c'est perdre de la surface, donc des revenus. Alors comment faire rimer sobriété foncière avec création de valeur ? Comment récompenser les « bons élèves » qui choisiront de limiter l'empreinte au sol de leurs projets voire mieux, qui décideront de renaturer les terrains sur lesquels ils interviennent ? C'est l'objet de cette action collective.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Nathalie Bardin (Altarea)  
Jean Guiony (Institut de la Transition Foncière)  
Pierre-Michel Roy (Immobel)  
Marianne Louradour (CDC Biodiversité)  
Florian Bercault (Maire & Président Laval Agglomération)

## LA RAISON D'ÊTRE

Février 2024 : la justice confirme qu'une commune peut cesser de délivrer des permis de construire même conformes réglementairement, pour cause de manque de ressource en eau ! Territoires comme opérateurs privés sont confrontés dès aujourd'hui aux limites écologiques. La transition foncière passe donc par une augmentation du recyclage urbain, la surélévation, la transformation d'usage, enfin, par la « renaturation » c'est-à-dire la restauration des fonctions des sols. Mais ces pratiques, représentent un surcoût, souvent lourd (entre 120 et 390 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher). Actuellement, la mise en œuvre du ZAN ne donne pas les clefs du financement de ces surcoûts. Il est urgent de trouver un modèle économique à cette transition, d'objectiver et de valoriser ce qui est fait de positif sur les sols.

## L'ACTION COLLECTIVE

Le travail du collectif a permis de se concentrer sur l'instrument qui est au cœur de l'échange de valeur dans l'aménagement et dans la promotion : le bilan d'opération. Aujourd'hui, la seule source de valeur structurelle de ce bilan, c'est l'échange de charge foncière, de droits à construire. Il est indispensable de le compléter avec de nouvelles valeurs : la dette écologique liée à l'artificialisation des sols (un coût) ; mais également les impacts positifs sur les sols (une dette évitée, donc des recettes). Ces éléments doivent être mesurés techniquement par des experts des sols, et nous les avons traduits concrètement dans des tableaux de bilan, qui donnent désormais une valeur aux actions positives de sobriété, de préservation et de restauration.

## LES ANNONCES

- Six mois après : un premier modèle de bilan d'opération intègre ces 3 nouvelles valeurs, et les 4 grandes fonctions des sols reconnues par la loi Climat & Résilience. Dès fin 2024 : sensibilisation des autorités publiques pour la reconnaissance et le cofinancement de ce nouveau modèle.
- La démarche se poursuit par une expérimentation *in situ* dans plusieurs territoires (Laval, Maremne Adour, etc).
- L'objectif pour 2025 : un bilan adopté et utilisé par 10 acteurs majeurs de la filière, promoteurs, aménageurs et foncières.

# CONCEVOIR ET DIFFUSER LA MÉTHODE LOW TECH À TOUS LES PROJETS

La frénésie de l'innovation technologique n'est pas toujours significative de performance. Et si l'on faisait mieux avec moins ? Cette action collective vise à explorer d'autres manières low tech de concevoir, de produire et de consommer dans la ville, expérimentées sur 4 projets pilotes.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Marion Apace (Paris&Co)  
François Dapilly (Eiffage)  
Charlotte Girerd (SNCF Immobilier)  
Catherine Papillon (BNP Paribas Real Estate)  
Antoine Sellier (GRDF)  
Patrick Tolvy (Groupama Immobilier)

## LA RAISON D'ÊTRE

Les coûts écologiques, sociaux et économiques engendrés par le modèle autrefois rêvé de la « Smart City », s'avèrent trop élevés par rapport à des retours d'expérience décevants: dépendance à des ressources rares et lointaines, coûts élevés de maintenance et d'exploitation sans preuve d'un réel apport de confort supplémentaire... il est temps de remettre simplicité et pragmatisme au cœur de nos projets urbains, et transmettre la philosophie low-tech à l'échelle de la ville.

## L'ACTION COLLECTIVE

Nous sommes un collectif d'acteurs pionniers engagés pour la bascule de la fabrique urbaine vers plus de sobriété. Ce groupement, fédéré par Paris&Co, comprend :

- Des membres fondateurs : BNP Paribas Real Estate, Eiffage, GRDF, Groupama Immobilier et SNCF Immobilier
- Un 2<sup>e</sup> cercle d'acteurs, qui constitue depuis 2023 le « Club des Rendez-vous Low-Tech » (réseau comprenant rencontres, moments de visibilité, collaborations), avec entre autres : l'ADEME, Bouchaud Architectes, Béchu & Associés, le CSTB, Bouygues Construction, METRO, la Métropole du Grand Paris, la Ville de Paris...

Nous n'avons pas les mêmes métiers mais nous partageons les mêmes objectifs : structurer une véritable filière de la ville low-tech et l'outiller pour permettre à l'approche low-tech de s'appliquer à nos façons de fabriquer la ville. Pour cela, nous réunissons un réseau d'ampleur. Nous créons et partageons également une méthodologie de projet « low-tech » applicable à tout projet urbain et des solutions concrètes pour lever les freins rencontrés.

## LES ANNONCES

- Diffuser notre guide méthodologique. Après 2 ans de travail, le guide pratique à destination des transformateurs et acteurs de la fabrique urbaine low-tech, sera accessible à tous et diffusé largement lors d'un événement majeur rassemblant l'écosystème en septembre 2024. Venez nombreux ! D'ici là, le guide est en phase de bêta-test sur 4 premiers projets pilotes chez les partenaires.
- Faire grandir le réseau. Le Club s'agrandit encore, avec de nouveaux arrivants, et nous sommes prêts à accueillir des acteurs de tout horizon qui souhaiteraient s'impliquer dans cette démarche. Le prochain Rendez-vous low-tech sera le 23 avril 2024, il est encore temps de rejoindre le mouvement !

# BOOSTER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS

Et si les actifs immobiliers devenaient des sites producteurs d'énergie renouvelable ? La production serait ensuite redistribuée localement, à un prix compétitif, au service des voisins, de la mobilité durable, ou dans le réseau. L'heure est venue de passer de la théorie à la pratique.

## PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :

Olivier Marcos (Aire Nouvelle - Equans)  
Florence Bovef (Seqens)  
Vincent Kirklar (AFILOG)  
Christophe Rodriguez (A4MT)

## LA RAISON D'ÊTRE

Alors que la décarbonation de notre énergie est le premier des piliers de la Stratégie Nationale Bas Carbone, la part des énergies renouvelables dans notre mix énergétique national doit être augmentée drastiquement. Et plutôt sur des zones déjà bâties pour limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers afin de lutter contre l'aggravation du réchauffement climatique et le déclin de la biodiversité.

Les entrepôts, les centres commerciaux, les immeubles de bureaux... sont les destinations les plus indiquées pour relever ce défi. Il s'agit donc de mobiliser le plus grand nombre de bâtiments possibles par leurs propriétaires publics et privés, pour représenter une part importante de la mobilisation nationale dans le cadre de la stratégie française énergie-climat.

Une fois produite, cette énergie doit autant que possible être redistribuée localement grâce à des dispositifs spécifiques permettant que la transition énergétique et écologique profite à tous et partout.

## L'ACTION COLLECTIVE

En juillet 2023, lors du sommet de l'Université de la Ville de Demain, une trentaine d'acteurs publics et privés se sont engagés à « *Booster la production d'énergies renouvelables sur les bâtiments* ».

## LES ANNONCES

- 64 acteurs sont désormais engagés dans l'action collective, représentant toutes les classes d'actifs : bureaux, logements, commerce, entrepôts... L'ADEME et le CEREMA se sont associés à la démarche.
- Des premiers engagements d'installation de capacité de production ont été formalisés, avec par exemple la mise en service de 5 millions de m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques dans les 5 ans à venir sur des entrepôts en France (l'équivalent de la puissance d'un réacteur nucléaire conventionnel et permettant de couvrir la consommation annuelle d'une ville de 600 000 habitants).
- Un benchmark européen dont les conclusions seront rendues en mai permettra d'identifier les meilleures pratiques sur les plans technique, réglementaire et financier de la production solaire sur bâtiment et de l'autoconsommation individuelle et collective. L'objectif : fluidifier et intensifier même sur les bâtiments existants, le recours collectif à cette source d'énergie vertueuse.
- Un test pour développer des communautés d'énergie locales va être réalisé dans les prochains mois en France avec l'appui du CEREMA.
- Un recensement exhaustif des dispositifs applicables aux bâtiments a été effectué, pour donner aux maîtres d'ouvrage le plus grand panel de solutions techniques, juridiques et logicielles afin de déployer des dispositifs d'énergies renouvelables et de récupération.

## À PROPOS DE L'UNIVERSITÉ DE LA VILLE DE DEMAIN

**P**ortée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous.

Les trois derniers sommets de l'Université de la Ville de Demain, à l'été 2021, 2022 et 2023 ont rassemblé plus de 300 personnalités parmi lesquelles John Kerry, Valérie Masson-Delmotte, Bertrand Piccard, Alain Juppé, Anne Hidalgo, Xavier Bertrand, Christophe Béchu, Olivier Klein, Jean-Christophe Fromantin, Johanna Rolland, Xavier Huillard, Antoine Frérot, Véronique Bédague, Catherine Guillouard, Sébastien Missoffe, Christophe Robert, Dominique Seux, Emmanuelle Cosse, Frédéric Dabi, Haïm Korsia, etc.

Ces personnalités ont adhéré aux principes fondateurs de l'Université de la Ville de Demain : la ville est un lieu de manifestation mais aussi de résolution des grandes tensions de ce siècle ; les défis sont par nature systémiques : seuls, nous ne pouvons rien ; il convient donc d'instaurer de nouveaux modes de coopération et d'organiser le passage à l'action collective entre monde public, acteurs privés et société civile pour agir sans attendre.

L'Université de la Ville de Demain poursuit trois grandes missions :

- **ÉCLAIRER**

À l'occasion de ses événements, l'UVD invite les grands experts français et internationaux à se saisir des problématiques urbaines. L'UVD donne ainsi les clés de la compréhension de la ville en abordant des thèmes aussi essentiels que l'habitat, les mobilités ou encore l'énergie.

- **AGIR**

L'UVD constitue un accélérateur pour les « actions collectives » portées par des acteurs publics, privés et les représentants de la société civile. Ces actions portent la marque de l'UVD : elles consistent à lancer, développer et mettre à l'échelle des initiatives à fort impact social ou environnemental.

- **TRANSFORMER**

L'UVD vise à accélérer la transformation de territoires emblématiques des problématiques urbaines. Elle invite ses acteurs à se déplacer sur le terrain, dans le cadre de son université IN SITU et à intervenir de façon concrète afin d'en faire des lieux d'application des actions collectives. L'objectif ? Créer des laboratoires de l'innovation urbaine.

Les trois premiers cas d'application : Saint-Dizier, emblématique des villes moyennes ayant souffert de la désindustrialisation, Val-de-Reuil, dernière-née des villes nouvelles, Lourdes, ville symbolique en recherche de nouvelles formes d'accueil.



## À PROPOS DE LA FONDATION PALLADIO

La Fondation Palladio a été créée en 2008 autour d'un des enjeux majeurs du XXI<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la ville.

Abritée par la Fondation de France, elle est un lieu singulier qui mobilise et rassemble tous les secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine, les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et les médias.

Pour que la ville soit la plus humaine, durable et inclusive, la Fondation Palladio poursuit sa mission d'intérêt général en intervenant directement auprès des acteurs d'aujourd'hui et de demain, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la préparation des relais (Les Bourses Palladio), à la prise de recul (Institut Palladio), à l'action collective (Université de la Ville de Demain), à l'anticipation (Connecteur innovation-recherche Palladio) et à l'observation (Vigie Palladio).

La Fondation veut créer les conditions pour que chaque acteur de la fabrique de la ville soit toujours plus en mesure de répondre aux grands défis actuels et à venir.

### FONDATEURS

Altarea, BNP Paribas Real Estate, Bouygues Immobilier, Covivio, EY, Gecina, Icade, Kaufman & Broad, Klépierre, Socotec, Unibail-Rodamco-Westfield

### MÉCÈNES DE L'UNIVERSITÉ DE LA VILLE DE DEMAIN

Ardian, Axa IM Alts, Groupama Immobilier

### MÉCÈNES

ADI / Association Des Directeurs Immobiliers, Groupe ADP / Aéroports De Paris, AFILOG, Agence D'architecture Bechu & Associés, Aire Nouvelle - Equans, Alliance Economie, AREP, Artelia, Batipart, Bouygues Bâtiment IDF, Business Immo, CBRE, CDC Habitat, CDIF/ Club Des Développeurs Immobiliers Et Fonciers, Celsius Energy, Chartier Dalix, Citynove Groupe Galeries Lafayette, Cosy Home, Devillers & Associates, EGIS, Eiffage Immobilier, Emerige, Enia Architectes, EF Île-De-France, EPRA / European Public Real Estate Association, FEI / Fédération Des Entreprises Immobilières, FFB / Fédération Française Du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, Fraicheur De Paris, FREO, Frey, GA Smart Building, Generali Real Estate French Branch, Grand Paris Aménagement, GRDF, Haussmann Executive Search, HBS Research, Hermès, Hines, Hyvilo, Immo France, Immo Mousquetaires, Ingérop, Interconstruction, Kardham, Kea & Partners, Korian, La Française, La Poste Immobilier, Léon Grosse, Maud Caubet Architectes, Métropole Du Grand Paris, Myrium, Novaxia, OFI Invest Real Estate, Orange, Paris La Défense, PCA-Stream / Philippe Chiambaretta Architecte, Perial, Pimco Prime Real Estate, Playgon, PWC France, Quartus, Redman, RF Studio, RRED, Rte, S2t, Saguez & Partners, Saint-Gobain, SCAU, Screeb, Sefri-Cime, SFL / Société Foncière Lyonnaise, SNCF Immobilier, Société De La Tour Eiffel, Sogaris, Sogelym Dixence, Spie Batignolles, Telamon, UGGC Avocats, Veolia, Vinci Construction France, Vinci Immobilier, WO2.



[universitevilleededemain.com](http://universitevilleededemain.com)



Contact presse :  
[lucas.leroy@evidenceparis.fr](mailto:lucas.leroy@evidenceparis.fr)  
06 80 37 92 30