

TRENDBOOK N°06

LES VILLES DE DEMAIN : INCLUSIVES ET RÉSILIENTES



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

QUELLE EST LA RESPONSABILITÉ DE L'IMMOBILIER SUR LES NOUVELLES URBANITÉS ?

ÉDITORIAL



Thierry Laroue-Pont

Chairman & Chief Executive Officer
BNP Paribas Real Estate

Deux milliards et demi de personnes de plus habiteront dans les villes d'ici 2050*. Cette attractivité s'accompagne de défis croissants. Ils sont sanitaires, sociaux, environnementaux, économiques et urbanistiques, mais les villes savent innover et expérimenter pour se réinventer.

La crise sanitaire accélère le besoin de mixité des usages, que ce soit à l'échelle du quartier, de la ville ou même du bâtiment. Nous entrons dans l'ère du "Re" : résilience, réhabilitation, restructuration, réversibilité, réemploi, renaturation des sols, régénération, réinvention... Autant de mots qui doivent être convertis en promesse pour construire, plus qu'un immobilier durable, des moments de vie de qualité.

Dans notre conception de la ville, il est important de nous **RE-inventer** : les espaces de bureaux doivent s'ouvrir et trouver un usage au bénéfice de la ville en journée, mais aussi le soir et le week-end. L'exploitation et l'utilisation de l'immeuble doit aujourd'hui être optimale. Du côté du résidentiel, les immeubles pourraient ainsi accueillir aussi bien de l'hôtellerie, du coliving* que des logements où l'on peut travailler, vivre et faire l'école à la maison.

Il devient aussi essentiel de **RE-naturer** les bâtiments pour offrir aux usagers une proximité avec la nature. Au-delà de la végétalisation, l'urbanisme ne peut plus négliger les écosystèmes. Les villes muent pour se protéger au mieux de l'influence bioclimatique, tout en réduisant leur impact environnemental, à la faveur de l'ingéniosité de l'économie circulaire, et notamment du **RE-emploi** des matériaux.

"Nous entrons dans l'ère du "Re" : résilience, réhabilitation, restructuration, réversibilité, réemploi, renaturation des sols, régénération, réinvention... Autant de mots qui doivent être convertis en promesse pour construire, plus qu'un immobilier durable, des moments de vie de qualité."

SOMMAIRE

Vivre en ville, c'est aussi intégrer une histoire qui s'est imprimée dans chaque pierre, chaque immeuble, chaque quartier. Afin de préserver cet héritage, mais aussi de l'accompagner vers plus de durabilité, il faut **RE-habiter** et **RE-structurer** le parc existant au regard des nouvelles normes environnementales et des usages évolutifs, qui façonnent aujourd'hui le mètre carré utile de demain.

Au cœur de la fabrique urbaine, l'immobilier offre des réponses adaptées pour accompagner les villes et leurs acteurs sur le chemin de la **REsilience**. Pour BNP Paribas Real Estate, les bâtiments sont plus que des immeubles : ce sont des espaces ressources dans lesquels il doit faire bon vivre et travailler ensemble. Ils sont aujourd'hui vecteurs d'inclusion et de partage.

De la qualité de ville à la qualité de vie, il n'y a qu'un pas ! Pour résoudre au mieux cette équation, nous devons travailler ensemble : architectes et urbanistes, acteurs politiques, économiques et associatifs, avec bien sûr, au premier plan, les citoyens. Intégration des mobilités douces, végétalisation, hybridation des bâtiments, nouveau rapport aux temps, co-construction des projets : il n'y a pas une mais plusieurs villes de demain et c'est ce qui rend notre mission commune passionnante. Explorons-les !

* vivre ensemble

1

- p.4 La ville du quart d'heure : comment aménager la vie dans la ville ?
- p.5 Les villes en chiffres
- p.6 La résilience des territoires, un enjeu majeur porté par le collaboratif !

p.9 Des villes adaptées aux nouveaux usages

- p.10 Des espaces repensés et de nouveaux usages
- p.11 Quand l'urbanisme crée de l'inclusion
- p.12 La technologie au service de l'intelligence
- p.13 La 5G et au-delà : pour des villes plus intelligentes
- p.14 La pandémie, une opportunité pour transformer nos villes
- p.16 Logistique urbaine : le défi du dernier kilomètre
- p.20 Mobilité : des infrastructures qui transforment les visages des villes

2

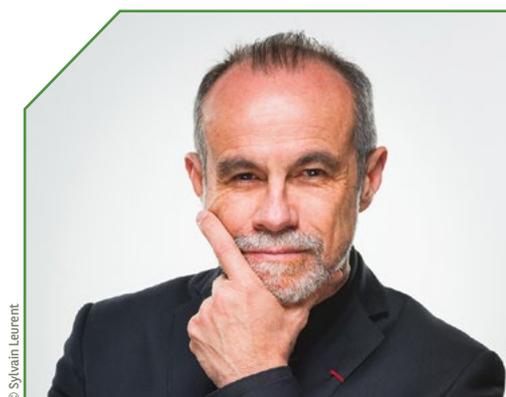
p.21 Des villes plus respectueuses de l'environnement

- p.22 La performance énergétique et écologique en pratique dans les villes européennes
- p.23 L'économie circulaire gagne le cœur des bâtiments
- p.24 La nature, source d'inspiration des villes de demain
- p.25 Des villes plus résilientes face au défi climatique
- p.26 Le changement climatique affecte-t-il
- p.28 L'investissement immobilier ? La biodiversité s'enracine dans les villes

3

p.29 Des villes plus inclusives

- p.30 Comment créer des villes désirables, inclusives et durables ?
- p.32 Les pouvoirs de l'urbanisme temporaire
- p.34 L'espace et le bâti au service du vivre ensemble
- p.35 Repenser les villes avec les neurosciences
- p.36 Les briques du secteur immobilier sont désormais recyclées !
- p.37 Les nouveaux pouvoirs des citoyens
- p.38 La 5G et au-delà : pour des villes plus intelligentes



© Sylvain Laurent

CARLOS MORENO

Universitaire

LA VILLE DU QUART D'HEURE : COMMENT AMÉNAGER LA VIE DANS LA VILLE ?

Directeur scientifique de la chaire "Entrepreneuriat, Territoire, Innovation" de l'IAE de Paris - Université Panthéon Sorbonne reconnu pour ses travaux sur la *smart city*¹ et la *human city*², Carlos Moreno est le créateur du concept des villes et territoires du quart d'heure. Le professeur franco-colombien partage sa vision du futur des villes comme territoires de proximités et de démobilités pour redonner du "temps" aux habitants. "La ville du quart d'heure" a le vent en poupe !

Pouvez-vous nous raconter les origines et l'émergence du concept de la "ville du quart d'heure" ?

Le concept de la "ville du quart d'heure" est né dans les années 1960 d'un travail de recherche de la communauté scientifique internationale en Europe et aux États-Unis. Nous cherchions à comprendre le rapport entre le temps et la ville à travers la convergence de trois courants : le chrono-urbanisme, rapport du temps par rapport à la vie dans la ville, la chronotopie, la manière d'utiliser un lieu de manière polyvalente en fonction du moment et la topophilie, le récit autour du lieu dans lequel on vit. Pour aller au-delà du "rythme temporel de la ville", je me suis intéressé à comprendre les usages de la ville pour ne plus raisonner uniquement en termes d'infrastructures. Nous ne devons plus être des aménageurs de la ville, mais plutôt de la vie dans la ville pour éveiller chez les habitants un sentiment de fierté, d'urbanité et de civisme. L'enjeu est donc de taille pour s'affranchir de la mobilité subie qui oblige les habitants

à se déplacer une heure, matin et soir, ainsi que pour rompre avec la notion d'anonymat omniprésente au cœur de villes toujours accélérées. Pour y parvenir, j'ai identifié les "six fonctions sociales urbaines indispensables", qui doivent être accessibles à quinze minutes à pied ou en vélo : habiter, travailler, s'approvisionner, mais également accéder aux soins tant aux niveaux physique que mental, à la culture, à l'éducation et enfin aux loisirs. La ville du quart d'heure doit permettre à chacun d'explorer et de profiter au mieux des ressources d'une ville qui devient multicentrique.

La crise sanitaire de la Covid-19 est-elle un accélérateur pour le concept de "ville du quart d'heure" ?

La crise sanitaire offre aujourd'hui un nouveau paradigme avec le développement de nouvelles proximités, la diminution de la fréquentation des transports et de fait en offrant une réponse durable au défi climatique. Plus que jamais, la pandémie de la Covid-19 met la lumière sur la pertinence

du concept de "ville du quart d'heure". Suite au besoin essentiel de proximité tout au long de la période de confinement avec la possibilité de se déplacer à seulement un kilomètre de son domicile, de nombreuses villes ont été amenées à s'interroger, notamment celles du C40 (Cities Climate Leadership Group), réseau mondial des villes pour le climat. Ce dernier a sélectionné la "ville du quart d'heure" comme axe de sortie face à la crise sanitaire avec le renforcement des mobilités douces. À l'instar d'autres villes, Milan, capitale économique de l'Italie et très durement touchée par la crise, va transformer 35 kilomètres de routes en pistes cyclables. Les villes œuvrent donc pour créer de nouveaux rapports sociaux, de nouveaux rapports avec le temps et la crise sanitaire a démontré que l'on peut vivre et travailler autrement. Plus que jamais, la ville du quart d'heure, décentralisée, polycentrique, maillée, porte cette résilience. ■

Découvrir la Tribune dans son intégralité

¹ ville intelligente
² ville humaine