



INSTITUT
CHOISEUL

Éclairages
Choiseul

Modèles émergents : Tendances pour un territoire durable

Les initiatives à suivre...



Les Éclairages Choiseul x Ville de demain

En 2050, nous serons près de 7 milliards à habiter en ville et pourtant nous sommes de plus en plus nombreux à vouloir la quitter.

La ville est paradoxale : elle attire mais elle peut aussi être synonyme d'inégalités et de nuisances.

Nos modes de vie se transforment, évolution encouragée par l'essor du digital, et accélérée par le télétravail. L'urgence climatique, sociale et sociétale fait que nous aspirons désormais à un avenir plus responsable, grâce à des villes et territoires relevant pleinement certains des grands défis du XXI^e siècle : développement durable et transformation digitale notamment.



**Pascal
LOROT**

Président
Institut Choiseul

Les villes sont un formidable laboratoire d'innovation pour aborder les défis auxquels se confrontent les sociétés humaines. La préservation des écosystèmes de biodiversité, la transition énergétique, les nouvelles organisations du travail, l'urgence écologique, les mobilités douces, l'inclusion et la diversité...

Tous ces enjeux cruciaux forment le quotidien des professionnels de la ville.

Depuis plus de cinq années, l'Institut Choiseul accompagne cette nouvelle génération de talents qui a le pouvoir de changer les choses.

Nous sommes ravis d'aller plus loin en lançant aujourd'hui cette série de contenus qui mettra en avant les évolutions et la résilience de nos territoires. Le tout, grâce à la vision de notre communauté de dirigeants et de dirigeantes qui redessinent la ville de demain.

L'Institut Choiseul et le programme Ville de Demain à Station F s'associent pour construire cette collection d'analyses en faveur de la métamorphose durable des villes.



Nicolas Régnier

Fondateur
Programme Ville de
Demain x STATION F



Aurore Manceau

Content Manager
Programme Ville de
Demain x STATION F

À quoi ressemblera la Ville de Demain ?

Concentrant les humains et les activités, les villes sont en première ligne pour répondre aux problèmes du changement climatique et des inégalités sociales.

La Ville de Demain doit dorénavant composer avec la transition écologique, la biodiversité et la recherche du bien commun.

Véritable centre d'un écosystème, elle est dépendante des territoires voisins via de nombreuses interactions (mobilités, énergies, flux de produits et services et déchets associés etc.).

C'est justement pour cela que tous ces défis auxquels nous sommes confrontés doivent être abordés ensemble, dans une logique de co-construction. Une approche transversale et multi-sectorielle est indispensable pour y répondre, laquelle dépasse les enjeux économiques de chaque métier en modifiant profondément la chaîne de valeur actuelle.

Notre partenariat avec l'Institut Choiseul, véritable carrefour entre les jeunes dirigeants de tous horizons, y prend donc tout son sens pour réussir ensemble cette Mission : imaginer et construire des Territoires à impact positif. Cette série de contenus visant à identifier les enjeux, besoins et évolutions de nos territoires en est le prérequis

Sommaire



Avant-propos	6
I. Stationnement : répondre sans saturer l'espace public....	8
II. Vers de nouvelles formes d'habitat.....	10
III. Réversibilité du bâti.....	13
À propos	17

Avant-propos



Avant-propos

Réinventer l'usage plutôt que l'espace

Penser la ville de demain, c'est reconnaître qu'elle ne peut plus s'étendre indéfiniment. Face à la raréfaction du foncier, à l'intensification des contraintes environnementales et à l'évolution des modes de vie, les acteurs de l'aménagement urbain sont appelés à reconquérir les espaces existants et à rééquilibrer leur partage, afin de répondre aux enjeux contemporains et aux nouveaux usages.

Dès lors, l'enjeu n'est plus l'expansion, mais l'optimisation.

Il s'agit de faire mieux avec l'existant, en valorisant les ressources invisibles, en croisant les fonctions, en favorisant des usages plus souples. Partage, sobriété énergétique, mutualisation deviennent les maîtres mots d'un urbanisme qui privilégie l'intelligence collective à la croissance brute.

Le télétravail, accéléré par la crise sanitaire, a fait émerger de nouvelles formes de coliving, plus mobiles et adaptées aux zones tendues. Parallèlement, des bureaux demeurent vides, tandis que les besoins en hébergement augmentent. De nombreux bâtiments attendent une seconde vie. Il en va de même pour les places de stationnement : souvent inoccupées, elles représentent un gisement d'espace sous-exploité pouvant être partagé, loué ou réaménagé. Cette revalorisation est d'autant plus nécessaire que les usages et les attentes à l'égard de l'espace public évoluent profondément.

L'avenir de la ville ne repose plus sur l'ajout, mais sur l'ajustement. Construire autrement, transformer plutôt qu'ajouter, faire émerger de nouveaux équilibres pour une ville plus souple, plus lisible, plus humaine.

Les thèmes abordés dans cette édition ?

- Stationnement
- Coliving « intermittent »
- Transformation des bureaux en logements



Partie 1

Stationnement : répondre sans saturer l'espace public



Répondre aux demandes de stationnement tout en réduisant la pression sur l'espace public

Répondre aux demandes de stationnement tout en réduisant la pression sur l'espace public

Penser la ville de demain, c'est reconnaître qu'elle ne peut plus s'étendre indéfiniment. Face à la raréfaction du foncier, à l'intensification des contraintes environnementales et à l'évolution des modes de vie, les acteurs de l'aménagement urbain sont appelés à reconquérir les espaces existants et à rééquilibrer leur partage, afin de répondre aux enjeux contemporains et aux nouveaux usages. Dans cette logique d'économie d'espace, Yespark déploie une solution aussi discrète que déterminante : faire descendre les voitures sous terre, non par coercition mais par incitation, en valorisant des parkings privés souvent vides. Grâce à une application simple d'usage, l'automobiliste peut louer à la demande une place disponible à proximité, évitant les longs détours urbains générateurs de congestion et de pollution.

Ce faisant, Yespark transforme l'invisible en ressource. Les parkings souterrains deviennent des espaces actifs, connectés, et parfois même convertis à de nouveaux usages durables : recharge électrique, vélo, autopartage. Une manière concrète d'alléger la surface pour libérer les trottoirs, aérer les perspectives et permettre aux mobilités douces de respirer.

L'entreprise plaide pour une fiscalité qui accompagne cette mutation, à l'image de la Belgique et de sa réglementation COBRACE, où la ville retrouve du sol non en construisant, mais en recomposant.

Une suggestion pour inventer la ville de demain ?



« À l'image de la Belgique, qui encourage l'usage du souterrain (réglementation COBRACE), une incitation fiscale ciblée permettrait de désaturer l'espace public en France, d'accélérer le déploiement de la mobilité électrique, et de mieux valoriser le patrimoine immobilier existant. »

Charles Pfister
Co-Directeur général et Co-Fondateur
Yespark

Partie 2

Vers de nouvelles formes d'habitat



Faciliter le logement sans artificialiser le territoire

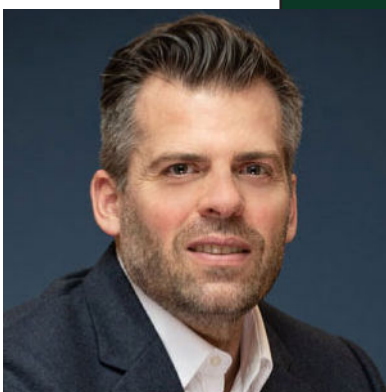
Faciliter le logement sans artificialiser le territoire

De nouveaux modèles inspirés d'Airbnb émergent au sein du programme Ville de Demain, avec une ambition claire : héberger sans construire, accueillir sans saturer, y compris dans les zones où le logement est en tension.

L'idée est simple mais puissante : mutualiser l'usage d'un même bien immobilier en fonction de besoins complémentaires et temporaires. Ainsi, un consultant vivant en Province y séjourne du dimanche soir au mardi, une étudiante en alternance du mardi au jeudi, un aidant familial ponctuellement, et un couple de retraités venus garder leurs petits-enfants tous les week-end. Le logement devient un lieu à usage intermittent, pensé pour s'adapter aux rythmes de vie et aux mobilités contemporaines.

Chaque bien est configuré comme une chambre d'hôtel de longue durée : standardisé, écologique, ergonomique. L'accès est centralisé, la gestion simplifiée, et la rentabilité, équitablement répartie. Paris devient ainsi un peu plus perméable, un peu moins exclusive, sans qu'un seul étage ne soit ajouté à ses immeubles.

Ces nouveaux usages reposent sur une intuition partagée : le numérique n'est pas une fin, mais un outil. Il révèle, agrège, relie. Il permet aux villes d'exister autrement que par l'extension. De faire de l'usage une forme d'aménagement.



« L'enjeu de réduction de l'artificialisation des sols et de la décarbonation des territoires nous amène à réfléchir plus en amont sur la mixité des usages des bâtiments. Avant même de penser la construction neuve, interrogeons-nous sur le potentiel de l'existant. les bâtiments existants présentent un potentiel réel de déploiement de nouveaux modes d'habiter, et toute construction neuve, doit, de son côté, être adaptable aux évolutions sociétales. »

Jean-Baptiste Rey
Directeur général adjoint
EPA MARNE – EPA FRANCE



Une nouvelle façon d'habiter d'être en déplacement professionnel : le logement secondaire intermittent et longue durée.



Partie 3

Réversibilité du bâti



La transformation du parc tertiaire : un levier pour le logement

Réconcilier sobriété foncière et production de logements

Et si l'avenir de la ville passait tout simplement par les bâtiments d'hier ?

Face à des bureaux vides, à une crise du logement qui s'aggrave, et à une urgence écologique désormais incontestable, Covivio fait le choix de transformer plutôt que de démolir. La reconversion des immeublestertiaires en logements ou en lieux de vie mixtes constitue une réponse pertinente aux enjeux de la ville de demain. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de limiter l'artificialisation des sols et de réutiliser les ressources existantes.

Covivio mobilise une équipe interne dédiée pour piloter ces opérations. Chaque immeuble libéré fait l'objet d'une analyse approfondie afin d'évaluer sa reconversion potentielle. Le choix de transformer dépend de plusieurs facteurs : la localisation, les dynamiques territoriales, les attentes des collectivités, mais aussi les caractéristiques techniques du bâtiment. Chaque site est ainsi abordé comme un cas particulier, nécessitant une adaptation fine aux conditions locales.

Mais si les bénéfices sont évidents, les projets de transformation se heurtent à plusieurs freins qui limitent encore leur généralisation. Les bâtiments tertiaires n'ont pas été conçus pour accueillir des logements (profondeur des plateaux, structure porteuse, lumière naturelle, etc.). Les coûts de reconversion sont donc élevés, et à cela s'ajoutent un cadre réglementaire rigide et la lenteur des procédures, qui ne facilitent pas le changement d'usage. Les changements de destination peuvent également susciter des réticences locales, liées à la densité, aux impacts sur le quartier ou aux coûts induits par l'arrivée de nouveaux résidents.

Les opérations menées par Covivio, comme la reconversion des anciens locaux d'IBM à Bordeaux ayant permis la création de 700 logements et d'usages partagés, illustrent le potentiel du réinvestissement des espaces déjà construits. Ces exemples invitent à identifier les leviers à mobiliser pour généraliser ce type d'intervention. L'adaptation des règles d'urbanisme – notamment en matière de changement de destination et d'extension permettrait de bâtir un cadre réglementaire plus souple et plus incitatif. Une meilleure valorisation des bénéfices associés à ces démarches (réduction des émissions, sobriété foncière, revitalisation urbaine) favoriserait également l'intégration de la réversibilité dans les politiques locales de l'habitat et de l'aménagement. Encore faut-il que des opérateurs soient en mesure de piloter ces projets techniquement complexes, avec une ingénierie adaptée.

Ce type d'intervention permet une véritable réappropriation des espaces. Il permet d'éviter l'étalement, de limiter les démolitions, et de redonner vie à des lieux désertés par l'activité. Le geste est technique, parfois politique, toujours exigeant. Il faut composer avec les normes, convaincre que des bureaux vides peuvent devenir des logements utiles, et que la ville peut évoluer sans s'effacer.





La reconversion des immeubles tertiaires ne peut plus être considérée comme une exception. Elle doit devenir un levier stratégique à part entière des politiques d'aménagement, à condition de lever les verrous existants et de réunir les conditions de faisabilité économique, technique et réglementaire. Ce n'est pas un grand récit, ni une révolution, mais une succession de gestes concrets, ajustés à chaque contexte – et, à travers eux, une manière plus sobre et plus juste de faire la ville.

Le Raincy, Antony – transformation d'une ancienne centrale téléphonique exploité par Orange, en 97 Wlogements.



Une suggestion pour inventer la ville de demain ?

« Construire la ville de demain, c'est reconnaître que les bâtiments d'hier peuvent encore servir – autrement. »

Paul Arkwright
Directeur financier
Covivio

Conclusion

Face à la tentation de l'agrandissement ou à la rigidité du patrimoine bâti, ces plateformes proposent une troisième voie : celle de l'intelligence fonctionnelle. La ville de demain n'est pas celle que l'on construit, mais celle que l'on utilise mieux. Moins visible, peut-être, mais plus fluide, plus humaine, et plus durable.



Programme Ville de Demain x Station F

À propos

Ville de Demain, c'est le programme d'innovations urbaines de référence en Europe.

Nous sommes le principal écosystème d'acteurs publics et privés dédié aux territoires à impact.

Nous agissons chaque jour pour transformer durablement nos villes et nos territoires via un passage à l'échelle des meilleures solutions. Nous fabriquons les champions de demain en réunissant toutes les startups et solutions qui répondent aux grands challenges urbains.

Nous inventons les futurs modèles économiques, où se créera la valeur ajoutée de demain.

Nous identifions les gisements de création de valeur pour l'économie de demain.

Hébergé à Station F, notre écosystème bénéficie des ressources du plus grand campus de startups au monde. L'association Ville de Demain x Station F crée un écosystème unique pour faire de nos villes des territoires à impact positif.

<https://www.ville-demain.com/>



Institut Choiseul

À propos

L'Institut Choiseul est un think and do tank indépendant et non partisan. Il se dédie au décryptage des grands enjeux économiques et à la fédération de la jeune génération économique.

Pour alimenter le débat public et incarner les dynamiques économiques en cours, l'Institut Choiseul produit des Notes Stratégiques, des études ponctuelles et des classements de jeunes leaders. Pour fédérer et animer ses communautés, il déploie des événements de haut-niveau mêlant networking convivial, témoignages d'experts et de praticiens et échanges sur des sujets de prospective, sur différents territoires et verticales économiques, en France, en Europe et en Afrique.

Au croisement de la communauté d'affaires et du cercle de réflexion l'Institut Choiseul offre une plateforme aux décideurs économiques privés comme publics pour s'identifier mutuellement, se mettre en réseau, promouvoir leurs initiatives et réfléchir aux grandes tendances économiques de demain.

14, rue Gaillon
75002 Paris, France

www.choiseul.info

YOUTUBE
Institut Choiseul

TWITTER / X
@institutchoiseul

LINKEDIN
Institut Choiseul

INSTITUT CHOISEUL

STATION F

Ville de Demain

L'innovation des Territoires



CHOISEUL | Ville de Demain