

## Intensification urbaine - Note d'intention et de méthode

# Mieux rationaliser les usages et espaces urbains

## DANS LA VILLE DE DEMAIN

Les enjeux de sobriété foncière portés par l'objectif de zéro artificialisation nette obligent les villes à repenser leur fonctionnement et l'usage des espaces urbains. À l'heure où l'on débat activement sur la densité urbaine des métropoles, certains espaces urbains restent sous-utilisés la plupart du temps.

De nouveaux usages, de nouveaux rapports à l'espace vont devoir se dessiner et dessiner la ville de demain. Mieux utiliser les espaces déjà construits semble une évidence. Désormais, à chaque nouveau besoin, il n'est plus possible d'opter systématiquement pour la construction d'un bâtiment neuf. Les enjeux de transition énergétique, climatiques et de biodiversité mais aussi la raréfaction et les difficultés d'approvisionnements nous obligent à plus de sobriété, foncière d'abord, mais aussi en termes de ressources (consommation énergétique, matériau de construction...).

Les bénéfices d'un usage intense se retrouvent aussi ailleurs, dans une dynamique sociale renouvelée, une ville des proximités à nouveau possible avec une augmentation de l'offre pour les usagers, la réduction des coûts immobiliers et l'opportunité d'une desserte transports en commun rendue optimale par la densité d'unité P+E (c'est-à-dire population et emploi) à proximité des arrêts.

Cette première note sur le thème de l'intensification urbaine a pour objectif de faire un premier état des lieux des pratiques et réflexions en cours et d'identifier les problématiques qui en résultent. De nouvelles façons de fabriquer la ville sont proposées suivant cinq angles d'approche :

- l'intensification des tissus pavillonnaires,
- le flex Office,
- la place de la voiture en ville,
- l'évolution des grands centres commerciaux,
- la chronotopie pour les équipements publics.

### LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION REPRÉSENTENT :



Source : Ademe.

**50 %** de la masse de matière mobilisée en France pour la construction intérieure

### LES ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION, DE RÉHABILITATION ET DE DÉMOLITION DU SECTEUR BTP PRODUISENT :

**72 %** des déchets en France

Source : Ademe.



### LA DÉMOLITION DE BÂTIMENT À ELLE SEULE GÉNÈRE :



Source : Ademe.

**32,5 M** de tonnes de déchets chaque année, soit plus que l'ensemble des déchets ménagers au niveau national



Exemple de surélévation.  
© Audiar.

## CINQ PISTES DE RÉFLEXION À ENGAGER

La question de l'**intensification des tissus pavillonnaires** est un premier levier à activer. La quête de nouveaux gisements fonciers permet d'envisager un travail sur les espaces les moins denses de ces tissus dont la superficie globale dans l'agglomération est importante et qui sont identifiés comme des ressources potentielles pour de nouveaux usages.

Deuxième sujet, le changement en cours dans le monde du travail questionne la place du bureau dans la ville, l'avenir du télétravail et son corolaire le **flex Office**. Ce sujet mérite d'être objectivé au regard de l'importance des superficies de bureaux dans le cœur de métropole. La question de la **réversibilité des bâtiments** est aussi un sujet important dans un contexte économique de plus en plus instable.

Troisième sujet, la question de la **place de la voiture en ville**, du stationnement dans ses diverses dimensions (résidentiel, grandes surfaces commerciales, stationnement lié aux activités) mérite une approche spécifique car il constitue un gisement foncier important pour d'autres usages de l'espace public ; lieu de convivialité, végétalisation pour l'atténuation des îlots de chaleur urbains, renforcement de la biodiversité ou encore logistique urbaine, mutualisation...

Quatrième sujet, l'**évolution des grands centres commerciaux** (avec la mutation du tissu commercial et des espaces attenants de stationnement) qui pourrait s'accélérer au regard de la crise du secteur de la grande distribution et de l'évolution des pratiques commerciales.

En dernier lieu, la **question de la chronotopie** est à explorer. L'objectif vise à mieux partager les espaces de la ville notamment les espaces ouverts au public (équipements publics principalement) soit en les mutualisant, soit en favorisant leur hybridation, soit par un couplage de ces deux principes.

Cette note a pour objectif d'approcher ces différents sujets afin de cadrer une feuille de route de réflexion pour les deux années à venir. Des focus seront produits sur les sujets évoqués afin d'identifier potentiels, leviers et freins de l'intensification urbaine.

En dernier lieu, ces sujets posent une question transversale, celle de leur capacité à être « pilotée » en tant que politique publique, qui nécessite sans doute une approche renouvelée, tant ces sujets nécessitent une « couture fine » et une capacité à entrer dans le fonctionnement interne des bâtiments, souvent la face cachée de l'urbanisme. Les outils de la donnée et du numérique peuvent sans doute enrichir la manière de « piloter » les usages de la ville, même si aujourd'hui ces développements échappent largement aux pouvoirs publics (exemple de Airbnb...).

En France, les aires de stationnement des grandes surfaces ou de certains équipements sportifs seraient utilisés moins de 10% du temps selon une enquête de l'agence d'urbanisme de Grenoble. Quant aux bureaux,



ils ne sont occupés en moyenne que 30% du temps, 20% pour une école, etc.

La crise Covid et le développement du télétravail ont exacerbé cette sensation de gâchis d'espace avec une ville vidée de ses habitants et de ses actifs. Mais au-delà de la crise sanitaire, les parkings des entreprises et des administrations ont tendance à se vider en même temps que leurs bureaux. La place de la voiture se réduit en ville avec des urbains qui se passent de plus en plus de leur automobile personnelle. La révolution numérique a donné de nouveaux outils à la population qui change ses habitudes d'achat, modifie ses modes de déplacements et s'invente de nouveaux lieux de travail.

Ces tendances lourdes obligent à repenser notre approche des questions urbaines. D'autres pratiques sont possibles pour encourager la multiplicité des usages d'un lieu. Pour avancer, la première étape sera d'identifier le potentiel réel de mutations et d'évolutions de différents espaces urbains.

Pour cela, il est nécessaire de produire des approches prospectives par typologie de tissus croisant la superficie de ces tissus et le scénario de leur mutation et mesurer ainsi le **potentiel chiffré** à l'échelle de la métropole. Aujourd'hui, par exemple, on ne connaît pas la surface dédiée au stationnement en ville. Une approche prospective sur le stationnement oblige préalablement à documenter ces données afin de mesurer la capacité réelle de mutation de ces tissus. Viennent ensuite seulement, les **scénarios possibles** et l'**identification des freins et leviers opérationnels** pour cette mutation. La question de la maîtrise des données en temps réel est donc cruciale.

## L'INTENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

La problématique posée par les tissus pavillonnaires est leur faible densité urbaine d'origine qui risque d'être accentuée par la diminution progressive de la taille des ménages notamment liée au vieillissement des résidents. L'enjeu est donc à la fois le renouvellement de la population avec un parc qui répond mieux au profil des ménages et la densification du tissu bâti. Nous montrons que les deux objectifs doivent être poursuivis de front. Pour cela, nous préconisons un focus sur les tissus pavillonnaires de la métropole dans le cadre d'une étude à mener en 2024. Son contenu serait le suivant.

### Mieux comprendre la morphologie des tissus pavillonnaires

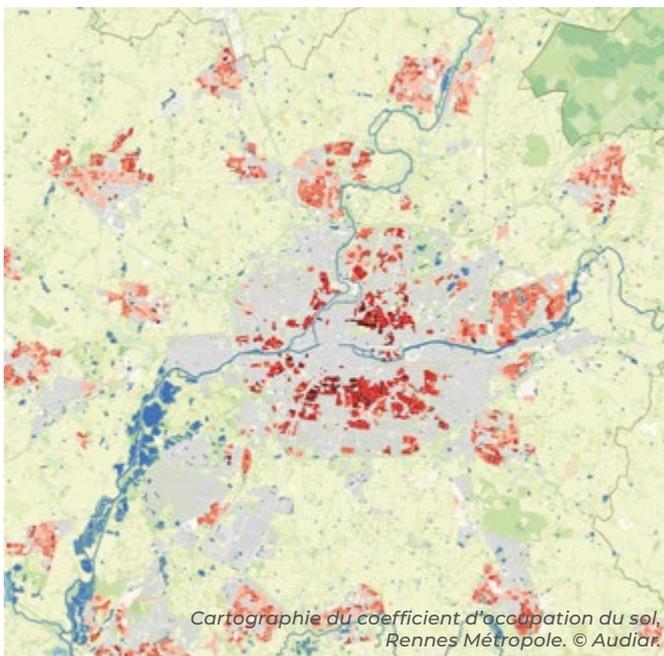
Sur la métropole, d'après les données issues des îlots morphologiques urbains, le tissu pavillonnaire métropolitain couvre 4 685 hectares (données 2020). En termes de surface bâtie cela représente 8,2 millions de m<sup>2</sup> bâtis.

La densité de ces tissus peut être très variable selon leur localisation. Le coefficient d'occupation des sols (COS) moyen est de 0,17 sur la métropole mais de 0,24 sur le cœur de métropole.

#### DENSITÉ DES TISSUS BÂTIS PAVILLONNAIRE

	Cœur de Métropole (4 communes)	1 <sup>ère</sup> couronne (14 communes)	Reste de la métropole (15 communes)	Total
Habitat collectif	0,84	0,41	0,31	0,71
Habitat individuel	0,24	0,17	0,13	0,18

Source : Les îlots morphologiques urbains, Audiar.



Cartographie du coefficient d'occupation du sol, Rennes Métropole. © Audiar.

Ainsi, si on s'intéresse plus spécifiquement à l'habitat, sur 5 974 ha à vocation d'habitat, 3 314 ha ont un COS inférieur à 0,20 (entre 15 et 20 logements/hectare). Dans le cadre de l'étude sur l'anneau métropolitain (2022), on estimait que si la densité de ce tissu passait à 0,30 en dix ans, près des deux tiers des besoins en logements de la métropole pourraient être couverts. Ces chiffres théoriques méritent d'être précisés par type de tissus.

Ces données cadrent de façon grossière les enjeux. Elles méritent d'être approfondies et vérifiées. Par une approche typologique urbaine plus fine mettant en évidence la singularité des différents tissus pavillonnaires (implantation du bâti, densité, composition urbaine, date et matériaux de construction), la nature et la superficie des tissus pavillonnaires seront objectivement appréhendées afin de mesurer leur potentiel réel de densification et l'impact possible sur la production globale de logements.

### Qui sont les habitants des tissus pavillonnaires ?

Une évolution sociale et sociétale s'engage durablement dans les tissus pavillonnaires. La population qui habite un pavillon dans la métropole est en train de changer. Le modèle du jeune ménage avec enfants n'est plus dominant. La population vieillit et se renouvelle. Les quartiers pavillonnaires connaissent au bout d'une certaine période après leur création (une vingtaine d'années) un processus de renouvellement qui va crescendo avec l'arrivée de seconds accédants aux profils intermédiaires et supérieurs et de nouvelles familles, y compris dans des quartiers conçus à l'origine pour des populations modestes (par exemple le quartier Bardet à Bruz) avec des prix de vente très élevés de maisons ouvrières. L'arrivée de ces nouveaux habitants s'accompagne de rénovations, d'extension des bâtiments et de mutations des parcelles. Pour apprécier ces phénomènes à une échelle plus large, il est proposé, à partir des données Insee (carroyage FiLoSoFi ou îlot IRIS), de faire des extrapolations pour connaître la population réelle des lotissements, l'âge et le niveau de revenus des habitants. L'intention de cette analyse est d'imaginer l'évolution à court terme de ces tissus. D'autres méthodes (sur la base notamment des consommations énergétiques ou d'eau potable) seront testées afin de mieux cerner l'occupation réelle de ces logements.

Une analyse du marché d'occasion de ces maisons pavillonnaires complétera l'analyse.

### Quelles sont les performances énergétiques des lotissements ?

Il est possible de caractériser la performance énergétique de tel ou tel lotissement sur la base de la modélisation Enerter (outil déjà utilisé par l'agence dans le cadre de plusieurs études notamment dans le cadre du diagnostic PCAET<sup>1</sup>). Cette approche pourra être projetée sur l'ensemble des tissus pavillonnaires afin de mesurer l'enjeu de décarbonation du parc.

<sup>1</sup> Plan Climat Air Energie Territorial.

## Comment se transforment les tissus pavillonnaires depuis 10 ans ?

Une analyse des évolutions déjà réalisées sur les tissus pavillonnaires (sur la base des permis de construire) permettra d'identifier les mécanismes de densification spontanée déjà à l'œuvre, afin d'en mesurer le volume (depuis 10 ans) et d'apprécier le résultat en termes de qualité urbaine. Une analyse terrain complétera l'approche statistique.

## Quels outils mobiliser pour engager la densification ?

À l'issue des phases précédentes, nous proposons de réunir un groupe de réflexions afin de mesurer les freins et leviers à l'intensification des tissus pavillonnaires au regard des objectifs de la métropole. L'objectif sera d'identifier les secteurs cibles, les phases opérationnelles possibles et les outils mobilisables. Cette réflexion pourrait s'appuyer sur une enquête sociologique menée dans un ou plusieurs lotissements.

Cette phase de cadrage se poursuivra in situ par une opération pilote portant sur 4 à 6 lotissements pour lesquels l'Audiar accompagnera Rennes Métropole dans sa démarche expérimentale. Territoires publics, en tant qu'aménageur, pourrait être associé pour tester des méthodes d'aménagement à faible maîtrise foncière (référence aux travaux déjà menés sur le centre ancien).

> *Lancement de l'étude : 1<sup>er</sup> semestre 2024.*

## IMMOBILIER DE BUREAUX ET FLEX OFFICE

L'immobilier du bureau est marqué par des changements structurels accélérés par la crise sanitaire de 2021. Passé de 80% à moins de 60% en seulement quelques années, le taux de présence des salariés sur leur poste de travail a drastiquement diminué selon Immostat. La demande de bureaux en région parisienne a chuté de 17% en 2023. La baisse atteint plus de 30% sur les grandes surfaces, davantage affectées par le développement du télétravail. Les entreprises, petites et grandes, cherchent des moyens de s'adapter à ce phénomène. La baisse de fréquentation des bureaux amène en effet les dirigeants d'entreprises à réévaluer leurs besoins notamment pour optimiser leur immobilier.

En réponse, le flex office attire de plus en plus d'entrepreneurs. Cette organisation propose une occupation de l'espace dans l'entreprise basée sur l'absence de bureau attribué. L'environnement de travail est flexible. Les bureaux individuels cèdent la place à des espaces collectifs ouverts et des espaces dédiés à des tâches précises comme :

- le bureau partagé (desk sharing) au sein d'un open-space dynamique ou d'un espace coworking,
- une zone commune favorisant le travail collaboratif et la créativité comme une salle de réunion en accès libre,



© Le Loft Cowork'in Rennes.

- des espaces plus confidentiels propices au calme et à la concentration dans lesquels le salarié peut s'isoler ou téléphoner et se connecter à des réunions...

L'avantage du flex office est que, couplé au temps de télétravail, il permet de rationaliser l'occupation des bureaux et donc de limiter les besoins. La diffusion d'espaces de coworking s'ajoute à cela. Mais quel sera l'impact de la diffusion de ces nouvelles formes d'organisation du travail sur le marché du bureau ?

Par ailleurs, l'annonce du gouvernement d'une réduction de -25% de son patrimoine immobilier (dont une partie de bureaux) est aussi un signal sur l'émergence de ce phénomène durable. Quel sera son effet local notamment sur un marché de bureaux très différent du marché parisien ? Pour cela, l'étude devra dresser le bilan des tendances des marchés d'immobiliers de bureaux à l'œuvre en France voire en Europe et devra mettre en évidence les spécificités du marché rennais.

## Quelles sont les tendances locales ?

Localement trois tendances sont à l'œuvre :

- la structuration d'une offre de flex office articulé avec du coworking par les promoteurs locaux qui surfent sur une flexibilité plus grande que le bail 3/6/9 (Le Whoorks par Legendre, Le Pod par Giboire et We Flex de Lamotte) ;
- des propositions de coworking et de flex office des groupes nationaux qui consolident leur position sur le territoire local (3 sites de la Maison du coworking, 4 sites de Regus, 2 sites Buro Club...);
- l'essor d'enseignes locales de coworking qui se déploient sur plusieurs sites à Rennes (Le Loft/La Jungle ; les 3 sites de la Newsroom).

En complément d'une offre de coworking en communauté, on trouve des projets qui reposent sur des optimisations immobilières et la densification des usages avec :

- des particuliers qui se créent un revenu d'appoint (OfficeRiders) ;
- des entreprises qui optimisent leurs locaux et recherchent également par ce biais innovation et créativité ;
- l'hôtellerie qui s'implante sur le marché du télétravail (offre wojo spots du groupe Accor).

## Les objectifs de l'étude

Au-delà de ce constat, la première phase de l'étude sera de fournir une approche prospective documentée et chiffrée sur le potentiel de restructuration des bureaux. Un état des lieux le plus précis possible sur le volume de bureaux et leur localisation sera fourni sur la base de l'exploitation des fichiers fonciers (majic) et autres (sitadel, operat) et des données sur l'emploi. Une approche sur les consommations en eau sera testée pour mesurer l'occupation réelle des bureaux.

L'objectif de l'étude sera d'imaginer des scénarios prospectifs pour l'immobilier de bureau sur la métropole, reposant sur des visions contrastées comme un retour généralisé au bureau ou une généralisation massive du télétravail. L'Audiar proposera des estimations des besoins théoriques à long terme prenant en compte les tendances lourdes en cours. Elle pourra s'appuyer sur les travaux déjà réalisés dans le cadre du programme d'aménagement économique de Rennes Métropole notamment sur le parc obsolète (étude Rennes Métropole Algoé). L'objectif sera de localiser et cartographier les zones de bureaux du cœur de métropole et les évolutions possibles (mutation, confortation, apport de mixité urbaine) selon le type de bureaux, leur positionnement et leur environnement urbain.

L'étude évaluera les freins et leviers opérationnels à ces transformations.

> *Lancement de l'étude : 2<sup>e</sup> trimestre 2024.*

## LA PLACE DE LA VOITURE EN VILLE

Parmi les opportunités que la ville offre aujourd'hui en termes de rationalisation des usages, un exemple emblématique est la gestion du stationnement en ville. Les villes connaissent toutes une diminution de la place de la voiture et elles semblent s'accorder sur le fait que cette tendance est durable. La place accordée aux voitures va diminuer drastiquement d'ici une décennie. Cette modification de nos usages en matière de mobilité questionne la place faite au stationnement dans nos futurs aménagements.

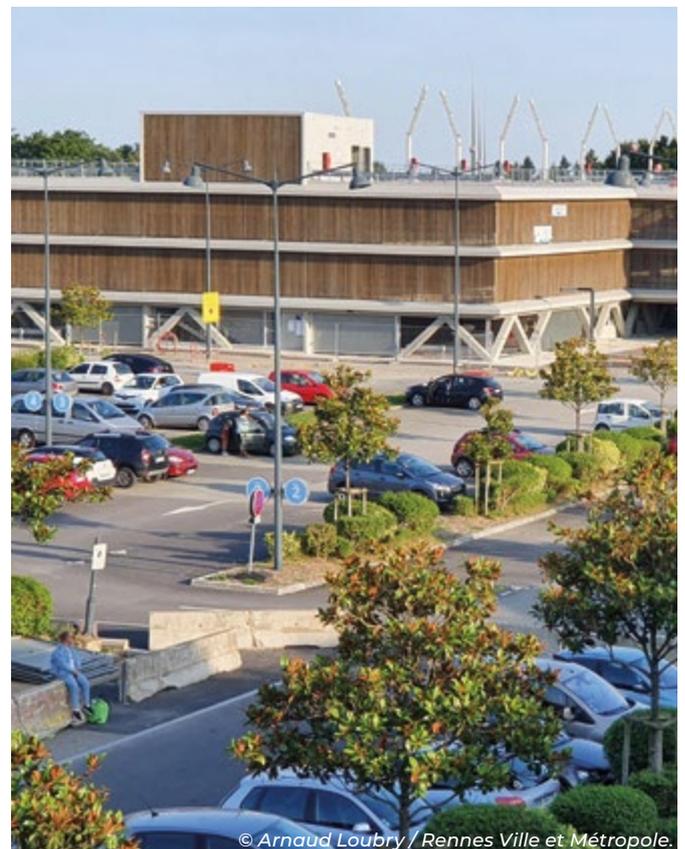
Une place de parking, c'est 20m<sup>2</sup> au sol et la voiture en utilise souvent deux dans la journée. Chaque voiture consommerait ainsi 40m<sup>2</sup> soit la surface moyenne de m<sup>2</sup> habitable par habitant. On consomme autant de surface pour se loger que pour sa voiture.

Un des problèmes est la sous-utilisation des parkings. Certains parkings résidentiels sont saturés la nuit et sous-utilisés le jour et c'est l'inverse pour les parkings d'activités. La mono-fonctionnalité de certains quartiers ne favorise pas la mutualisation des espaces, mais dans certains cas, les deux cibles pourraient se compléter selon leur temporalité. Cette optimisation pourrait faire gagner quelques mètres carrés aux constructeurs de logements et de bureaux et permettrait une économie de construction non négligeable pour améliorer le modèle économique du renouvellement urbain.

Le problème est que si cette politique peut être activée dans les quartiers futurs (dans le cadre d'un contexte juridique préalablement défini), cela est plus difficile dans les quartiers existants. Quelques expériences méritent d'être signalées.

Si l'on prend le cas de la ville de Rennes, on observe une grosse diminution de l'usage du stationnement, même si l'on note encore quelques pics d'utilisations pendant les périodes de soldes ou des fêtes de fin d'année. Cette mutation des usages du parking de centre-ville est donc peut-être un enjeu à court terme qui libérerait des espaces importants pour d'autres usages. Difficile pourtant d'imaginer de nouveaux logements dans ces lieux. Certaines pistes méritent d'être explorées, comme la transformation en bureaux, en zones logistiques, production énergétique, etc.

Pour mieux appréhender ce sujet, nous préconisons un focus sur la place du stationnement dans le cœur de métropole dans le cadre d'une étude à mener en 2024. Son contenu serait le suivant.



© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

## Sait-on mesurer la place du stationnement en ville ?

La première difficulté à laquelle on se heurte dans une analyse sur la question du stationnement est la place réelle occupée par cet usage. Dans le cadre d'une étude menée pour le compte du service voirie de Rennes Métropole, l'Audiar essaye d'évaluer la place du stationnement selon des typologies distinctes :

- les données sur l'offre privée de stationnement quelles soient sur le stationnement à l'air libre ou en parking ouvrage sont difficiles à obtenir. Quel que soit le statut du propriétaire, bailleur social ou particulier, le secret statistique lié au caractère privé et nominatif de la donnée limite la constitution de data,
- les données sur le stationnement sur la voie publique ne sont connues que pour les zones de stationnement payantes, l'objectif de l'Audiar étant de compléter cette donnée par un travail géomatique,
- le stationnement des parcs ouverts au public a été traité dans le cadre du PLUi de Rennes Métropole en raison d'une obligation d'inventaire fixé par le code de l'Urbanisme. Depuis, d'autres données (Audiar) sont venues compléter ces informations,
- le stationnement en parking ouvrage est le mieux connu. Les data fournies par les gestionnaires de ces ouvrages (10 parcs de stationnement Citédia et 5 parcs relais) permettent de connaître le nombre de places, mais aussi leur taux d'utilisation au cours de la journée.

Ce travail dont les résultats pourraient être publiés au printemps sera une base de réflexion pour mesurer le potentiel d'évolution de ces espaces pour d'autres usages. Cela permettra d'identifier le niveau de réponse au besoin (besoin résidentiel, besoins pour les usages passant, les actifs...) et les typologies de l'offre (voie publique, parcs de stationnement, parkings privés...).

## Les objectifs de l'étude

Une fois la donnée connue et évaluée au regard des besoins, les mutations envisageables doivent être étudiées. Sur la base d'un benchmark de transformation déjà réalisé, de tendances observées dans d'autres villes et de dires d'experts, l'étude essaiera de dresser un « inventaire des possibles » afin d'imaginer une suite plus opérationnelle à l'étude et cela par typologie de stationnement :

- les parkings privés,
- le stationnement sur l'espace public,
- les parkings ouvrages,
- etc.

Des dires d'experts seront recueillis pour comprendre les analyses et objectifs des gestionnaires de ces espaces.

> **Lancement de l'étude : 3<sup>e</sup> trimestre 2024.**

## LA MUTATION DES TISSUS COMMERCIAUX

L'évolution des pratiques commerciales liées à l'essor du commerce en ligne affecte le commerce physique et questionne sur le risque d'une augmentation notable de la vacance d'une partie des grands ensembles en périphérie des villes. Des phénomènes de vacances sont déjà observés sur certains sites (Cap Malo) et interrogent sur la transformation urbaine de ces sites : mixité fonctionnelle, requalification/reconversion économique, densification, intensification des usages, désimperméabilisation des sols... De plus, ces zones disposent d'espace de parkings calibrés pour des fréquentations ponctuelles exceptionnelles mais qui sont vides la plupart du temps. Ils peuvent être investis pour d'autres usages comme la création d'ombrières photovoltaïques (ainsi que d'autres pistes à creuser) même si celles-ci peuvent rigidifier la fonction parking au détriment de la désimperméabilisation ou de la densification). Parallèlement, l'intensification de leurs usages par la mise en silo sur plusieurs niveaux permet de libérer de l'espace pour densifier ces centres commerciaux. La question de la désartificialisation des sols bitumés, responsable des effets des îlots de chaleur urbains, est aussi un enjeu de qualité urbaine à prendre en compte.

## Dans quelles conditions la mutation de ces espaces est-elle possible ?

Actuellement, la vacance commerciale est maîtrisée (4% des cellules commerciales selon l'Observatoire du commerce du pays de Rennes). Toutefois l'accélération de l'enfrichement sur certains secteurs peut connaître un effet domino (la vacance appelant la vacance) assez rapide (voir les sites de Cap Malo, 3 Soleils et Colombia).



Dispositif d'ombrage coloré, rue le Bastard à Rennes.  
© Christophe Le Dévéhat / Rennes Ville et Métropole.

De même, la restructuration en cours de la grande distribution au niveau national peut affecter certains sites commerciaux. Mais force est de constater qu'aujourd'hui sur la Métropole, aucun site commercial ne semble connaître un risque de déclin à court terme (les professionnels estiment qu'une mutation de site doit être envisagée si la vacance dépasse 25% à 30% pour l'ensemble des cellules commerciales du site). Néanmoins, plusieurs centres commerciaux veulent créer des m<sup>2</sup> supplémentaires alors qu'un usage plus intensifs des m<sup>2</sup> existant pourrait aboutir au même résultat (augmentation du chiffre d'affaires) sans mobilisation de ressources physiques supplémentaires.

## D'autres accélérateurs de mutation ?

La baisse de rentabilité des mètres carrés commerciaux peut inciter les grandes foncières commerciales à réviser leur modèle économique. Elles peuvent saisir les opportunités de s'insérer dans des tissus plus mixtes en termes de fonctionnalités (pouvant accueillir des logements à l'étage ou des activités de bureau), mais aussi plus dense et favorables à l'essor des flux constitutifs de l'attractivité commerciale. Pour cela, il y aura forcément un changement de culture et l'acquisition d'un savoir-faire (celui de monter des opérations complexes) qu'elles n'ont pas toute actuellement. Les freins sont nombreux notamment pour la question de la cessation d'activité commerciale le temps de l'opération et la perte des actifs immobiliers. Toutefois dans un contexte de rareté foncière un élément déclencheur (par exemple la programmation de lignes Trambus) peut permettre à ces acteurs économiques de s'engager dans une restructuration urbaine lourde avant même que tous les voyants soient au rouge. Néanmoins aujourd'hui les acteurs de la place n'envisagent leur mutation qu'en créant des m<sup>2</sup> commerciaux complémentaires, et non à m<sup>2</sup> constant ou en réduction.

## Les objectifs de l'étude

Dans le cadre de ce projet, nous proposons un cadrage de l'étude avec l'analyse des grands sites commerciaux métropolitains, de leur potentiel (superficie, occupation du sol, densité, surface commerciale, emploi...) et des propositions de scénarios prospectifs suivant un pas de temps plus ou moins long, prenant en compte le dimensionnement des sites, leur intégration urbaine, les projets voisins en cours, les enjeux urbains connexes (desserte transports en commun, paysages, projets d'infrastructures...).

L'objectif sera d'obtenir un potentiel d'évolution du site (densification et mutation potentielle vers d'autre fonction) à l'instar de ce qui est fait pour les zones d'activités, ainsi que des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement urbain.

Dans une démarche prospective, l'étude questionnera aussi la question des usages des pieds d'immeubles notamment au regard de l'activité commerciale et de la réversibilité de ces usages dans le temps (conciergerie, logistiques, autres services...).

> **Lancement de l'étude : 4<sup>e</sup> trimestre 2024.**



École Toni Morrison, Rennes.  
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

## LA CHRONOTOPIE OU LES TEMPS DE LA VILLE

La notion de chronotopie désigne la prise en compte simultanée des dimensions temporelles (chronos) et spatiales (topos) : c'est penser l'espace en fonction du temps disponible et des usages possibles, tout en considérant les différents publics présents.

La question de la chronotopie est un sujet déjà présent dans les réflexions portées par la métropole notamment à travers le Bureau des temps créé dès 2002. Celui-ci travaille plus largement sur les rythmes de vie de la ville, mais sur la question de l'intensification des usages qui nous intéresse plus particulièrement, Rennes Métropole est un territoire d'expérimentation reconnu. Trois pistes d'actions peuvent permettre un meilleur usage des espaces de la ville.

### Mutualiser les espaces

Il s'agit simplement d'utiliser l'espace pour un même usage, mais pour des utilisateurs différents.

Ce concept de mutualisation est applicable à beaucoup de lieux dans la ville. Mais la croissance du sentiment d'insécurité depuis quelques décennies a conduit à fermer ou limiter l'accès à de plus en plus de lieux autrefois ouverts au public. C'est le cas des espaces de complexes sportifs, de jardins publics, des abords d'équipements...



Site éphémère et hybride de L'Hôtel Dieu à Rennes.  
© Julien Mignot / Rennes Ville et Métropole.

Ces contraintes pèsent sur les usages possibles aux différentes heures de la journée par des groupes distincts. Des expériences sont toutefois menées partout en France (à Rennes notamment). L'étude pourrait dresser l'inventaire des actions menées à Rennes, les pistes à creuser et les écueils à éviter, afin de diffuser ces pratiques à l'échelle de la métropole.

## Hybrider les espaces

Il s'agit simplement d'utiliser l'espace pour un usage et des utilisateurs différents. Un seul espace peut être utilisé pour d'autres besoins que son besoin d'origine : par exemple un restaurant universitaire libéré l'après-midi pour servir de tiers-lieux. Autre exemple, concernant cette fois l'espace public : la place traditionnelle du village en terre battue et qui servait à la fois de lieu de rencontre, d'aire de marché, de foires, d'espace de détente.

## Créer des espaces réversibles

La spécialisation des espaces, parfois du fait de normes (par exemple pour les équipements sportifs), parfois du fait des usagers, donne un usage monospécifique à certains lieux. L'enjeu de réversibilité d'un lieu est sa capacité à accueillir différents usages parfois sur des temps courts (par exemple une rue circulée qui devient une rue de jeux le week-end, ou encore la rue qui devient rue des écoles le temps de la sortie des classes)

ou sur des temps plus longs (un immeuble de bureaux qui devient de l'habitat). À chaque fois, la capacité de mutation dépend de l'aménagement initial. Créer des aménagements réversibles (par exemple avec une hauteur sous plafond convenant à un bureau et une habitation) se prépare dès la conception du bâti, de la rue ou de la place.

## Les objectifs de l'étude

Un travail spécifique est à mener avec le bureau des temps pour dresser le bilan des opérations déjà menées sur la métropole et les pistes nouvelles à envisager pour poursuivre des objectifs plus ambitieux.

### POUR EN SAVOIR +

*Espace hybride, ville en transition*, Bouygues construction.

*Urbanisme circulaire*, Sylvain Grisot - dixit.net.

*Dossier Construction 21 Intensifier les usages des mètres carrés de nos villes* - [www.construction21.com](http://www.construction21.com).

*Chronotopie, note de tendance*, Bouygues construction - Octobre 2020.

*La ville du quart d'heure, Livre blanc*, Carlos Moreno.

*Faire la ville dense, durable et désirable*, Ademe, 2022.