



Au service de villes plus vivantes, le métier de promoteur immobilier est-il en pleine transformation ?

Les acteurs de la ville et les opérateurs urbains, y compris les promoteurs immobiliers, commencent à intégrer la qualité de vie comme une valeur centrale de leur projet. Un basculement vers des villes plus vivantes qui fait l'objet de la démarche citoyenne valorisée par **Pop Maya Labs MTL** et son partenaire **LDV Studio Urbain Paris**.

À l'heure où les modes de vie sont de plus en plus diversifiés et où les attentes envers les projets urbains sont toujours plus ambitieuses, il nous semble important d'analyser comment les acteurs de l'aménagement réorganisent les villes en plaçant l'humain au cœur de leurs réflexions. Jusqu'alors principalement centrés sur des questions de rentabilité, les programmes immobiliers ne prennent que partiellement en compte l'évolution des modes de vie, les plaçant trop souvent en second plan. Cela entraînait des aménagements peu qualitatifs, des quartiers finalement peu attractifs. Un constat qui a impulsé une remise en question de certains promoteurs qui ont entrepris de repenser leurs modes d'actions afin de sortir des schémas de la promotion immobilière classique.

*Comment le rôle de la promotion immobilière peut évoluer pour répondre aux attentes de notre société ?
Comment faire émerger une ville vivante à travers les projets urbains qui la fabriquent ?*

L'apparition des appels à projet, une impulsion nouvelle dans la manière de penser la ville pour les promoteurs. "Je fais Montréal", "Réinventer Paris", "Dessine-moi Toulouse", ou encore, "Mouvement - Je fais Prince Arthur MTL" : depuis environ cinq ans, le succès des "appels à projets (urbains) innovants" ou API vient chambouler la fabrique traditionnelle de la ville. Véritables projets de territoires, portés par des collectivités ambitieuses, ce nouveau mode d'aménagement urbain propose de s'affranchir des codes habituels de la construction pour chercher à développer des projets "sur-mesure", adaptés à l'environnement local et proposer une richesse de programmes et des qualités de services urbains plus poussés. **L'urbanisme culturel !**

Depuis le début des années 2000, même si les API ont quelques limites, ils ont néanmoins peu à peu provoqué de profondes mutations dans la façon dont certains promoteurs immobiliers pensent et fabriquent la ville et les ont ainsi mené à transformer leurs logiques d'actions.

Développer des projets innovants ancrés dans le territoire.

Cette nouvelle approche a changé les attentes des collectivités vis à vis de la qualité de la production des promoteurs. Ils sont désormais poussés à réfléchir à un **meilleur ancrage territorial des projets urbains**, ce qui se traduit par l'intégration d'acteurs locaux, alors sollicités par les promoteurs pour être intégrés au projet. Alors, le lien collectivité-promotion immobilière a fortement été renforcé ces dernières années notamment pour tendre vers la co-conception d'ensembles immobiliers répondant aux attentes et besoins locaux.

De plus en plus de promoteurs cherchent également à **intégrer dans leur processus de projet des personnes qui fabriquent le territoire au quotidien** : résidents locaux, organismes socio-économiques et culturels ou encore start-up. Ainsi, ils fédèrent l'ensemble des acteurs autour du projet, leur assurant une meilleure acceptation de ce dernier, mais également d'acquérir une connaissance pointue du territoire.

C'est dans cette dynamique que le *développeur immobilier contemporain* s'appuie sur le savoir de ses équipes locales pour apporter la compétence des grands projets tout en travaillant avec des acteurs locaux, de manière à se saisir des enjeux du territoire. Une démarche qui s'inscrit dans la recherche de l'intérêt général, et au-delà de l'unique démarche de rentabilité. Au contraire, il s'agit désormais de prendre en compte le besoin des territoires, notamment en contribuant à leur rayonnement, mais aussi en intégrant leurs ambitions et incluant les habitants afin de répondre le plus justement aux réels besoins.

Ainsi, à travers leur caractère innovant, les API poussent donc les promoteurs à entreprendre des réflexions dès le début des projets immobiliers ou de revitalisation de quartier, sur les questions de pratiques de l'espace urbain et quant aux services proposés. Comme leurs projets doivent s'inscrire dans le maillage d'innovations du territoire, ce qui les oblige à s'ajuster aux besoins des sites et à innover dans les choix programmatiques. Pour cela, les promoteurs endossent alors un nouveau rôle, celui d'initiateur et non plus celui de partenaire : ils créent des groupements inédits, mêlant aménageurs, programmeurs, spécialistes des usages, designers urbains et d'événements, faisant d'eux de véritables chefs d'orchestre... On n'attend plus des promoteurs qu'ils construisent seulement un bâtiment, mais qu'ils se glissent finalement dans la peau d'aménageur en pensant un tout, pour des bâtiments où mobilités, usages, activités, bien-être sont maîtrisés et intégrés au quartier qui les accueillent.

Au-delà de la promotion immobilière classique, réinventer la profession pour répondre aux nouveaux modes de vie. Pour répondre à ces nouvelles attentes, les opérateurs de l'immobilier travaillent sur des méthodologies internes permettant d'aller au-delà de leur rôle et approche classique qui consistaient à monter un programme immobilier techniquement et financièrement soutenable. Ils rivalisent ainsi de créativité pour proposer des méthodes internes qui offrent des services adaptés dans le but de répondre aux besoins et attentes des citoyens, premiers bénéficiaires des projets et **principaux inspireurs des appels à idées et des appels à projets des aménageurs urbains.**

Une profession en transition pour de nouvelles compétences

Une manière d'intégrer la pratique urbaine quotidienne des habitants est de créer des pôles de recherche au sein de l'activité du promoteur. Des partenariats se sont également développés au sein de groupes immobiliers qui proposent des solutions dans divers domaines, tel que le médico-social, la petite enfance, les résidences pour étudiants ou personnes âgées. Certains promoteurs vont encore plus loin dans la fabrication urbaine et dans leurs modes d'actions en mettant à la disposition des résidents de l'immeuble un jardin communautaire, parfois même un local pour usages multiples : un incubateur pour start-up, studio Yoga, atelier de design de vêtements, pop up store ou pour les événements collaboratifs.

Des projets monofonctionnels à des projets mixtes à haut niveau de services

Depuis quelques années on observe un glissement de logique dans la fabrique de la ville. Souvent pensée comme une addition de zones fonctionnelles, c'est à dire d'espaces où travailler, où habiter ou encore se divertir, de nos jours, à contrario, il s'agit de penser les grands projets urbains comme des lieux mixtes où les activités se croisent et se regroupent. Cela reflète aussi des modes de vie plus complexes. Limiter les déplacements inutiles, très pollués alors que nous sommes en pleine crise écologique, et se re-concentrer sur les besoins humains, tant dans les usages que dans le bien-être. La certification WELL : Habiter la ville, vivre, travailler et s'amuser.

Appréhender l'évolution des modes de vie implique-t-elle une autre forme de gouvernance ?

Notre société est en train de vivre de fortes mutations : on ne vit plus de la même façon que nos aînés. D'un point de vue familial, le recul de la vie active avec l'allongement des études engendre une vie de couple et l'arrivée du premier enfant plus tardif. Les structures familiales se complexifient : le nombre de familles recomposées, ou monoparentales augmente. De plus, le rapport au travail évolue avec toujours plus de travailleurs indépendants et de télétravailleurs chaque année. Enfin, les rythmes de vie sont toujours plus intenses et obligent à une optimisation des temps "libres", chaque geste de la vie quotidienne doit prendre le moins de temps possible.

L'ensemble de ces mutations viennent re-questionner la façon dont la ville est fabriquée : ce qui est construit est-il réellement adapté à la façon dont les personnes vivent et pratiquent la ville ? Bien que premiers concernés par les projets urbains, les habitants ont été longtemps mis de côté dans le processus de fabrication de celle-ci. Aujourd'hui, ils revendiquent des projets urbains à leur image et adaptés à leurs modes de vie. Ils se considèrent à nouveau légitimes dans leur pratique de la ville et de leur quartier.

Des espaces flexibles et adaptables à nos modes de vie contemporains

Dans le domaine du travail, on cherche donc à prendre en compte l'évolution des besoins dans la conception de ses bâtiments de bureaux. L'évolution de l'approche managériale les a poussés à repenser l'organisation des espaces : les nouvelles générations de travailleurs attendent de nouveaux modes de gouvernance. Pour cela, le promoteur réfléchit à l'intégration d'espaces de convivialité, qui permettent à chacun de parler de manière moins formelle et qui se révèlent être des lieux où les échanges sont constructifs.

La création de ces lieux conviviaux ne répondent pas seulement à un phénomène de mode, mais ont un réel impact dans la manière de concevoir des bureaux. L'organisation de ces derniers est remise également en question : le modèle de l'open-space n'est plus favorisé, au profit de la création d'espaces aux degrés d'intimité repensés. Ainsi, le promoteur cherche à créer au sein de ses bâtiments des espaces modulaires et flexibles qui puissent s'adapter à la fois au fonctionnement de l'entreprise, mais également de ses travailleurs.



Préfigurer les modes de vie par l'expérimentation

Les villes font donc face à des défis liés à la diversification des modes de vie et à un renouvellement rapide des tendances et pratiques de l'espace urbain. Par ailleurs, la vacance de bâtiments dont l'organisation interne, devenue obsolète, fait souvent l'objet d'études de transformation. Alors dans l'attente des travaux, le bâtiment se trouve toutefois le plus souvent vide. Cette absence d'activités peut alors rendre des quartiers peu attractifs et vides, alors même qu'ils sont situés à des emplacements particulièrement stratégiques limitant ainsi les flux et la vie urbaine.

Pour éviter ce phénomène, on mise sur l'occupation temporaire ou l'**urbanisme transitoire**. L'enjeu est d'optimiser la vacance et de créer de la valeur en favorisant la mixité afin de répondre aux nouvelles tendances et aux nouveaux modes de vie. Les tendances qui se développent comme le télétravail, le free-lancing ou le développement de start-ups démontrent une certaine émancipation de l'employé contemporain. Pour cela, il s'agit d'interroger les données démographiques et sociologiques pour créer un projet adapté à la demande et anticiper par la modularité du bâtiment les modes de vie futurs.

Ainsi, le temps de la mise en route d'un projet, au lieu de simplement rémunérer un gardien pour surveiller les locaux, on propose la location de ses biens à des associations ou des organismes pour seulement 1 dollar symbolique. Ainsi, les opérateurs de l'immobilier, impulsés par les appels à projets urbains innovants des métropoles, doivent aujourd'hui repenser la ville vivante et plus humaine, c'est-à-dire la ville dynamique qui offre et mixe toutes les fonctions. Ils suivent ainsi les tendances urbaines marquées par l'évolution des modes de vie des habitants pour améliorer le cadre de vie et le rendre plus durables aux changements de société.