

Et si les lieux n'étaient plus jamais vacants ?

> Retour sur le scénario travaillé lors de l'atelier scénarios extrêmes du 24 novembre 2015.

LE SCENARIO

Face aux importants défis de limitation de l'étalement urbain, de densification du tissu existant et plus globalement dans un contexte de crise, une politique stricte d'occupation des espaces libres est mise en place: 0 excess capacity. Les propriétaires de lieux sont désormais obligés de trouver un usage à leurs espaces vacants. Les lieux deviennent totalement fluides, reconfigurables en permanence et pouvant accueillir différentes activités à différents créneaux... De nouvelles plateformes numériques territoriales assurent la gestion des espaces en attente d'occupation.

=> *Quels types de lieux sont concernés par cette nouvelle réforme ? Quelle entité (acteur public, privé, collectif citoyen etc.) en charge du matching de la demande et de l'offre*

Que se passe-t-il plus précisément ?

Au sein de la Métropole du Grand Paris, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, de désertification de certains lieux et suite à la crise du Peak Sand, le sable de construction, décision est prise d'un changement de paradigme dans les politiques d'aménagement : prôner l'intensification des usages pour arrêter l'augmentation des surfaces. Cette nouvelle politique ZEC (Zéro Excess Capacity) s'accompagne d'une réglementation sévère en matière de vacance : nul lieu, à l'exception des logements, ne devra rester vacant plus d'une demi-journée. Les premières entreprises à se lancer dans l'optimisation des usages au sein de leurs locaux sont les prestataires de services urbains. Progressivement, et malgré la résistance de certains lobbies, beaucoup d'entreprises, notamment celles en réseau, voient dans le ZEC une solution viable de gestion de leur parc immobilier quitte à investir dans des travaux d'aménagements pour rendre les locaux modulables ou pour les transformer en logements.

La mise en place de ce nouveau dispositif reste néanmoins complexe, l'urbanisme intensif devant réinventer son code et sa fiscalité. Afin de la faciliter, du point de vue de l'organisation, une plateforme numérique est progressivement créée. Elle permet la mise en relation des propriétaires ou gestionnaires d'espaces vacants avec des demandeurs d'espaces. Elle établit pour cela des fiches techniques des espaces et met à la disposition des utilisateurs un calendrier permettant la location du lieu.

Grâce au dispositif Zéro Excess Capacity, la Métropole du Grand Paris se positionne comme pionnière en matière de reconfiguration d'un parc immobilier existant vers une intensification maximale des usages. La démarche elle-même est innovante impliquant l'ensemble des acteurs du territoire, du collectif citoyen aux multinationales en passant par les acteurs du numériques au travers d'une action publique transparente.

Les acteurs du scénario

La politique publique Zéro Excess Capacity implique une multitude d'acteurs nécessaire à sa bonne mise en place : collectifs citoyens, entreprises, bailleurs, élus locaux etc. Néanmoins, elle repose en grande partie sur l'intercommunalité du Grand Paris et son pouvoir fédérateur. Bien que pouvant être considérée comme fortement interventionniste et contraignante, cette politique offre des solutions clé en main au problème de gestion d'un parc immobilier trop important auquel se confrontent de nombreuses entreprises en réseau tel que les banques.

<p>Le Grand Paris</p> <p>Le Grand Paris passe d'un urbanisme extensif à un urbanisme intensif, afin de s'adapter à des pratiques et usages radicalement différents de ceux du 20^e siècle. La métropole met ainsi en place un modèle exemplaire de reconfiguration de son parc immobilier pour attendre le plus vite possible les objectifs du Zéro Excess Capacity. Les opportunités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trouver des solutions et usages aux parcs immobiliers surdimensionnés de nombreuses entreprises en réseau. - Une meilleure maîtrise de leur parc par les acteurs d'immobilier de bureaux. - Limitation de l'étalement urbain. - Résilience urbaine. <p>Les risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'attaquer à la propriété privée risque d'être mal perçu, par les habitants comme par les lobbys, notamment celui de la construction. - Réinvention nécessaire du code et de la fiscalité de l'urbanisme. 	<p>Une banque en réseau</p> <p>Pour une banque ayant annoncé depuis quelques années la fermeture d'un certain nombre de ses agences (et tournée depuis vers davantage de services numériques) c'est l'occasion de voir ces espaces vacants enfin réutilisés. Fini les espaces qui lui restent sur les bras, les agences accueillent désormais toutes sortes d'activités, proposées par d'autres acteurs : associations, fournisseurs de services... et c'est pour elles une vraie opportunité pour utiliser ces locaux laissés vacants ou ces espaces inutilisés !</p>
---	---

De nouvelles tensions

Cette situation met néanmoins en exergue certaines tensions :

Jusqu'où aller dans le ZEC ? (logements, jardins...) Quelle confrontation avec le droit fondamental de la propriété privée ?

Emergence de craintes liées à la plateforme de gestion : surveillance trop intrusive des lieux et de leurs usagers, capture intense de données personnelles, traitement et croisement des données, délais de stockage, anonymisation...

Quelle entité légitime pour assurer le matching de l'offre et la demande ? L'acteur public, des acteurs privés, des collectifs citoyens, une grande plateforme numérique ?

Comment assurer un usage multiple des lieux malgré une importante pression réglementaire en matière de sécurité, notamment pour les ERP (Etablissement Recevant du Public) ?

>> Retrouvez le détail des questions abordées (tensions, rôle d'autres acteurs, etc.) dans ce scénario dans [le compte-rendu de l'atelier du 24 novembre dernier](#).