

Mixité fonctionnelle et réversibilité dans l'aménagement et la construction

Comment en valoriser l'intérêt et faciliter les montages opérationnels multi-acteurs ?

CONTEXTE DE L'INCUBATION

La **mixité fonctionnelle** se définit habituellement comme la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, de transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble). Proposant une approche de l'aménagement urbain alternative au modèle traditionnel, ce principe d'aménagement porte la promesse de bénéfices en matière de développement durable : il favorise « la ville des courtes distances », réduit inégalités spatiales au regard des services proposés par la ville et de ce fait améliore le bien-être des habitants en même temps qu'il encourage la compacité. Il propose une vision de l'urbanisme à rebours de l'hyperspécialisation spatiale dont souffrent certaines villes, tout en cherchant à mieux valoriser le « déjà-là » (refaire la ville sur la ville, revitaliser les centres bourgs...). La **réversibilité** représente quant à elle la faculté des espaces (le bâti, les espaces publics) à évoluer dans le temps en fonction des usages ; elle repose sur une logique d'anticipation des besoins de requalification des espaces et de changement de destination. Elle participe ainsi à l'objectif de sobriété foncière car elle permet de penser le projet d'aménagement et de construction sur le temps long et ainsi d'optimiser l'usage du « déjà-là » dans la durée.

ENJEUX DE L'INCUBATION

Identifiée de longue date comme une réponse alternative au modèle dominant du zonage et de la spécialisation des usages au sein de l'espace urbain, la mixité fonctionnelle connaît depuis les années 2010 un net regain d'intérêt chez de nombreux acteurs (collectivités, aménageurs, architectes, monde académique...) avec l'émergence de la réversibilité, qui engage à repenser les usages dans une logique d'urbanisme circulaire et de ce fait à réinterroger les fonctions de l'aménagement. A titre d'exemple, on peut citer différents rapports sur le sujet, présentés par l'Institut Paris Région (2009, 2011, 2015), le dossier réalisé par le Plan urbanisme construction et architecture (PUCA) en 2015 (« Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux ? ») ou plus récemment les assises nationales de mixité urbaine et du logement (2022).

Si les notions de mixité fonctionnelle et de réversibilité s'appuient désormais sur une littérature assez conséquente, le déploiement dans le concret des projets soulève encore de nombreuses questions. A titre d'exemples, 20 des 39 lauréats du programme Démonstrateurs de la Ville Durable (DVD) de France 2030 proposent des projets qui portent des ambitions en matière de mixité fonctionnelle et de réversibilité : des ateliers menés le 15 novembre 2022 sous l'égide de la Banque des Territoires dans le cadre des rencontres nationales des DVD ont permis de faire remonter un certain nombre de freins. Ceux-ci sont de plusieurs ordres :

- **Gouvernance** : engagement et chainage des acteurs autour d'intérêts partagés, appropriation par les usagers et fonctionnalité effective après la mise en exploitation...
- **Questions contractuelles et réglementaires** : montages complexes, choix de véhicules juridiques adaptés, réglementations différentes selon les usages...
- **Enjeu économique et assurantiel** : viabilité économique, prise de risque, ingénierie financière...
- **Culture de projet, appropriation** : prise en compte des enjeux dès la planification, formes urbaines, programmation, capacité à développer une vision long terme, formation des acteurs...

La présente incubation vise ainsi à partager les problématiques rencontrées par les porteurs de projets, croiser les retours d'expériences et développer des réponses (le cas échéant des méthodes et outils) permettant au monde de l'aménagement et de la construction durables de mieux se saisir du sujet de la mixité fonctionnelle et de la réversibilité. Elle permet également de faire le lien avec les problématiques d'habitat modulaire et transitoire traitées dans une précédente incubation, dont le livrable est disponible sur la page web du Lab2051.

PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'INCUBATION

Cette incubation propose de travailler sur la facilitation des montages opérationnels multi-acteurs autour de 3 questions principales énoncées à ce stade et qui seront précisées ou amendées au cours de l'incubation :

- Comment lever les oppositions spontanées des acteurs (opérateurs, entreprises, assureurs...) à travailler en coopération et partenariat (garantir des bonnes relations contractuelles) ?
- Comment anticiper et diminuer les surcoûts inhérents aux montages opérationnels complexes et assurer une rentabilité globale des projets ?
- Comment accompagner les processus de mixité et de réversibilité dans un cadre réglementaire et normatif évolutif, sur le temps long ?

CARACTÈRE INNOVANT

L'un des axes principaux de réflexion porte sur la réplique de ce type de solution, car à ce jour les expériences de mixité fonctionnelle et de réversibilité sont relativement isolées et cantonnées à des situations de projet spécifiques. La mise en œuvre des projets est également susceptible de devoir mobiliser des dispositions réglementaires et normatives récentes, encore mal appréhendées par les acteurs, voire de passer par des dispositifs d'expérimentation ad hoc (par exemple le permis d'innover).

PARTICIPANTS

Participent d'ores et déjà à l'incubation : **villes, territoires** : Métropole Aix Marseille Provence, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Ville de Nanterre, Commune de Saint Paul les Romans, Commune de Saint Sulpice la Forêt ; **aménageurs** : EPA Bordeaux Euratlantique, EPA Euroméditerranée, GIP Écocité La Réunion, Groupe SERL, SPL GRAND OUEST ; **organismes divers, experts** : Algae, Arkéa Flex, Atelier Raisonné, CCI Maine et Loire, Conseil français des urbanistes, Elsa Glenat architectes, MODUS ÆDiFICANDi, 28.04 architecture ; **opérateurs** : Caisse des Dépôts, ADEME, PUCA, GIP EPAU.

MÉTHODE

L'incubation propose un cycle d'**ateliers bimestriels** sur une durée de **12 mois** de janvier 2023 à janvier 2024. Ces ateliers se veulent être les plus ascendants possibles, de manière à ce que les participants s'approprient et consolident ensemble les axes de problématique et les réponses à y apporter.

La méthode proposée pour les premiers ateliers consiste d'une part à nourrir le débat sur la base de présentations de retours d'expérience et de projets particulièrement ambitieux en matière de mixité fonctionnelle et de réversibilité ; et d'autre part, à organiser la réflexion collective, via l'usage d'une plateforme interactive en ligne, visant à identifier 1/ les freins, 2/ les principales réalisations inspirantes, 3/ les documents ressources, méthodes et outils de références déjà disponibles, 4/ les besoins pour les acteurs de l'aménagement, et sur la question des coûts, des bénéfices et risques, de la gouvernance des acteurs, ou encore des différents cadres contractuels, juridiques, réglementaires à mobiliser pour mettre en œuvre la mixité fonctionnelle et la réversibilité.

LIVRABLES

Les livrables, conçus et produits de manière collective au sein du Lab2051, chercheront à capitaliser, sensibiliser et promouvoir les bénéfices de la mixité fonctionnelle, à identifier et déployer les outils facilitateurs pour les montages opérationnels et à proposer les démarches adaptées de suivi sur le temps long, d'évaluation et d'amélioration continue. L'un des premiers objectifs sera de produire un recueil de retours d'expérience documentés mettant l'accent sur la manière dont les difficultés ont été relevées par les porteurs de projets.

CONTACT

Lab2051@developpement-durable.gouv.fr / dominique.renaudet@neoclide.fr

ANNEXE : REPERES BIBLIOGRAPHIQUES/WEBOGRAPHIQUES

NB : les éléments présentés ci-dessous ne visent pas l'exhaustivité et ne sont pas le fruit d'une étude approfondie de la problématique. Ils sont donnés à titre de repères et pourront être complétés au cours de l'incubation.

Articles en ligne :

- Business Immo (2021), « Dossier : Réhabiliter pour un second souffle » (Accès : <https://www.businessimmo.com/dossier/96/rehabiliter-pour-un-second-souffle>)
- CEREMA (2022), « La loi Climat et résilience prévoit l'étude du potentiel de changement de destination et d'évolution de certains bâtiments » (Accès : <https://outil2amenagement.cerema.fr/juridique-la-loi-climat-et-resilience-prevoit-l-a3425.htm>)
- Dumartin F. (2019), « La mixité pour sauver l'homme, son quartier et sa ville ? » *Business Immo* (Accès : <https://www.businessimmo.com/contents/113111/la-mixite-pour-sauver-lhomme-son-quartier-et-sa-ville>)
- Frison M-N (2019), « Les pure players font le pari de la mixité », *Le Moniteur Immo* (Accès : [Les pure players font le pari de la mixité \(lemoniteur.fr\)](https://www.lemoniteur.fr))
- Le Nouvel Economiste (2021), « Immobilier tertiaire neuf contre réhabilitation » (Accès : <https://www.lenouveleconomiste.fr/lesdossiers/immobilier-tertiaire-neuf-contre-rehabilitation-88366/>)
- Paquier J. (2015), « Mixité fonctionnelle versus zoning », *IAU* (Accès : <https://www.lejournaldugrandparis.fr/mix-and-the-city-mixite-fonctionnelle-versus-zoning-by-liau/>)
- PUCA (2011-2015), « Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux ? » (Accès : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mixite-fonctionnelle-versus-zoning-de-nouveaux-a430.html>)
- Villedieu C. (2022), « Les zones commerciales s'achètent une vertu », *La Gazette des Communes* (Accès : <https://www.lagazettedescommunes.com/816663/les-zones-commerciales-sachetent-une-vertu/>)
- Zapalski E. (2021), « La "ville de demain" : vers une "déspécialisation" des bâtiments pour s'adapter aux nouveaux modes de vie ? » *Locatis*

Cas pratiques :

- De nombreux exemples : <https://chroniques-architecture.com/?s=mixit%C3%A9>
- Architectures CREE (2020), « À Bagnolet, le programme "o'cœur" combine mixité urbaine et fonctionnelle », (Accès : <https://archicree.com/actualites/a-bagnolet-le-programme-ocoeur-combine-mixite-urbaine-et-fonctionnelle/>)
- Bordeaux Métropole, « Bassins à flot » (Accès : [Bassins à flot - Bordeaux Métropole \(bordeaux-metropole.fr\)](https://www.bordeaux-metropole.fr))
- CCI Pays de la Loire, « Mixité d'usages : Maintenir des entreprises en centralités et développer la mixité urbaine » (Accès : https://m.paysdelaloire.cci.fr/sites/default/files/fiche_mixite_dusages_0.pdf)
- Chroniques d'architecture (2016). « Mixité fonctionnelle pour la Cité Paul Ricoeur de Rennes. » Accès : <https://chroniques-architecture.com/mixite-fonctionnelle-pour-la-cite-paul-ricoeur-de-rennes/>
- Chroniques d'architecture (2022). « A Bordeaux, I-TER, modèle de mixité des fonctions selon ECDM ». Accès : <https://chroniques-architecture.com/bordeaux-i-ter-mixite-des-fonctions-selon-ecdm/>
- Communauté d'Agglomération de La Rochelle, « OAP : OAP Mixité fonctionnelle », *PLUI*, Tome 3 (Accès : <https://www.verines.fr/wp-content/uploads/2021/09/3.1.5-OAP-Mixite-fonctionnelle.pdf>)
- EPA Bordeaux Euratlantique (2022), « Tribequa » (Accès : <https://www.bordeaux-euratlantique.fr/annuaires/bureaux/bureau/tribequa>)
- La Gazette de la Défense (2021), « Parc Sud : Le projet de rénovation récompensé par le prix de l'innovation urbaine » (Accès : <https://lagazette-ladefense.fr/2021/10/20/parc-sud-le-projet-de-renovation-recompense-par-le-prix-de-linnovation-urbaine/>)
- Made in Marseille (2022), « Les habitants invités à donner leur avis sur la transformation du centre-ville d'Aubagne » (Accès : <https://madeinmarseille.net/121086-habitants-avis-transformation-centre-ville-aubagne>)
- Pavillon de l'Arсенal (2019), « Centre d'hébergement d'urgence et résidence étudiante », *Canal Architecture*. (Accès : <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/paris-dactualites/11330-centre-dhebergement-durgence-et-residence-etudiante.html>)

- Pavillon de l' Arsenal (2022), « #84 - logements, résidence & crèche Bruneseau, paris 13 » (Accès : <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/arsenal-tv/12524-84-logements-residence-creche-brunesau-paris-13.html>)
- Site des Grands Voisins. Accès : <https://lesgrandsvoisins.org/>
- Tout Lyon (2021), « Central téléphonique d'Orange, bureaux, logements... Avec Hénon, GR Groupe invite la mixité fonctionnelle à la Croix-Rousse » (Accès : <https://www.le-tout-lyon.fr/central-telephonique-d-orange-bureaux-logements-avec-henon-gr-groupe-invite-la-mixite-fonctionnelle-a-la-croix-rousse-18596.html>)
- USH (2018), « Fin du réaménagement du quartier Saussure-Pont Cardinet » (Accès : <https://www.union-habitat.org/actualites/fin-du-reamenagement-du-quartier-saussure-pont-cardinet>)
- USH (2016), « Ça bouge dans le Nord-Est parisien » (Accès : <https://www.union-habitat.org/actualites/ca-bouge-dans-le-nord-est-parisien>)

Emissions radio :

- France Inter (2022), « Construction : le premier permis d'innover a été déposé », *L'urbanisme de demain* (Accès : <https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-du-samedi-08-janvier-2022-5201934>)
- Radio Immo (2021). « Ecocité du pré vert à Saint-Nolff : la mixité comme maître mot », *Green solution de la semaine* (Accès : <https://radio.immo/broadcast/8198-Ecocit%C3%A9-du-pr%C3%A9-vert-%C3%A0-Saint-Nolff-la-mixit%C3%A9-comme-ma%C3%A9tre-mot>)

Vidéos (conférences, colloques, tables rondes) :

- Assises du Logement (2022). Table ronde inaugurale - « Agir ensemble pour le logement et la mixité urbaine : quelles actions face aux tendances actuelles ? » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=dkP5CI04QqU>)
- Association Architecte Ingénieur & Ingénieur Architecte (2021), « Bialog#6 mardi 12 janvier 2021 | RE. CONCILIER / CONSTRUIRE / EMPLOYER / HABILITER » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=nc6RSHYTWeo>)
- CAUE-DDTM (2021), « Urbanisme circulaire – 7 décembre 2021 » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=i-grYwzxfw4>)
- CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne (2021), Webinaire « Réversibilité des bâtiments : utopie ou avenir de l'immobilier » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=5jD8X5-N4h4>)
- ConstruirAcier (2022), « Mixité, Flexibilité, Évolutivité » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=CHXG1JPUUEE>)
- CVA (2012), « Marier formes urbaines et mixité » (Accès : <https://club-ville-amenagement.org/evenements/2012/06/07/marier-formes-urbaines-et-mixite-20-juin-2012/>)
- LIEGE CREATIVE (2021), « La mixité fonctionnelle, vecteur d'innovation pour le développement urbain » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=4PgFDEV8ssQ>)
- Masbougna A. (2012), « 1 - Formes urbaines et mixité », CVA (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=K6L5zsUCcoA>)
- Patrick Rubin (2018). Conférence « Construire réversible », *Ecole Spéciale de l'Architecture* (Accès : <https://www.esa-paris.fr/le-portfolio/videos/cycle-de-l-usage>)
- Patrick Rubin (2021). Conférence sur le principe de réversibilité en architecture. (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=2d0uHL-WKnA&t=14s>)
- Salon RENT (2021). Conférence « Anticiper la réversibilité des bâtiments » (Accès : <https://www.youtube.com/watch?v=omBmzkF16cg>)

Rapports :

- Lab2051 / DGALN-DHUP-AD4 : « Développer l'habitat modulaire et transitoire » (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_HMT_Incubation.pdf)
- AQC (2021), « Réversibilité des bâtiments, bonnes pratiques » (Accès : <https://qualiteconstruction.com/wp-content/uploads/2021/10/pt-reversibilite-batiments-bonnes-pratiques-aqc.pdf>)

- ANRU (2013). « Consolider la dimension économique des territoires en rénovation urbaine. Le guide pratique. » (Accès : <https://www.courrierdesmairies.fr/mediatheque/2/8/5/000006582.pdf>)
- Béhar D., Estèbe P., Rio N. (2013), « La mixité économique comme volonté et comme représentation. Des villes nouvelles aux clusters en Île-de-France » (Accès : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-mixite-fonctionnelle-metropole-sens.pdf>)
- Canal Architecture (2021), « Construire réversible à Bordeaux » (Accès : https://canal-architecture.com/wp-content/uploads/2021/04/22-05-09_Canal_livret-synthese-TEBiO.pdf)
- GRIDAUH (2020), « Écriture du PLU. L'écriture du règlement / Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités. Fiche 3 » (Accès : https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Destinations%20Fiche%203%20Mixite%20fonctionnelle%20et%20sociale_1.pdf)
- IAU (2009), « La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine. Tome 1 : Synthèse » (Accès : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_655/IAU_MixiteT1_IZ_27complet.pdf)
- IAU (2011), « La mixité fonctionnelle : un objectif à définir et négocier au cas par cas » (Accès : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_854/La_mixite_fonctionnelle_Un_objectif_a_definir_et_negocier_au_cas_par_cas.pdf)
- IAU (2015), « La mixité fonctionnelle au regard du commerce Retour sur 4 quartiers en rénovation urbaine » (Accès : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Mixitefonctionnelle_IAU_mai2015.pdf)
- Mialet F. (2011), « Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique ». *BATEX*, Dossier d'analyse PUCA (Accès : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/mialet_1.pdf)
- Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, PUCA (2015), « La condition urbaine de la mixité fonctionnelle dans trois grandes opérations d'urbanisme » (Accès : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/coll_Images_MixiteFonctionnelle_24x16_v3_web.pdf)
- PUCA. (2015), « Mixité fonctionnelle versus zoning : nouveaux enjeux ? » Premier plan, 32 (Accès : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/PP32_dossier_Mixite_BAT.pdf)
- PUCA (2020), « Le logement face à la crise sanitaire », Note d'analyse n°3 (Accès : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf)
- Pradel, B. (2013), « IV. Processus de réversibilité et rythmes de transformations urbaines : penser la ville à pile ou face ? » *Franck Scherrer éd., Villes, Territoires, Réversibilités, Paris : Hermann* (pp. 237-247) (Accès : <https://doi.org/10.3917/herm.scher.2013.01.0237>)
- Semmoud N. (2004), « Mixité fonctionnelle à défaut de mixité sociale ? // Functional mix or social mix ? », *Annales de Géographie*, t. 113, n°640, pp. 612-625 (Accès : www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_2004_num_113_640_1956)
- UNSH (2011), « Une étape du développement des quartiers vers la diversification urbaine » (Accès : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/DIVERSIFICATION.pdf>)

Ouvrages :

- Bouchet-Blancou, G. (2020), « Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville », *Sylvain Grisot, Nantes : Dixit*, (Accès : <https://doi.org/10.3917/flux1.119.0197>)
- Lucan J. (2012), « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités », *Paris, éditions de La Villette, collection Études & perspectives de l'école d'architecture de la ville et des territoires à Marne-la-Vallée*, 208 pages.