

# Allo demain ? Ici la ville !

LES ÉLUS LOCAUX FACE  
AUX ENJEUX DE 2040

Bouygues  
Immobilier  
LA VIE COMMENCE ICI

THE  
BOSON  
PROJECT

© The Boson Project, novembre 2023

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

15 NOVEMBRE 2023

## Enquête *Allô demain ? Ici la ville !*

Les élus disent l'urgence de réinventer la ville pour se préparer aux enjeux de 2040

À mi-mandat des municipales, en pleine crise du logement et après des épisodes caniculaires marquants les derniers étés, Bouygues Immobilier a mandaté The Boson Project, cabinet d'études et de conseil spécialiste de l'engagement, pour réaliser une enquête intitulée *Allô demain ? Ici la ville !* afin de comprendre comment les élus locaux façonnent la ville de demain. Dans le cadre de cette enquête, trente élus locaux ont été interviewés, et leurs opinions complétées par les regards de quatre politiques (dont Jean-Marc Ayrault et Damien Carême) et de trois experts sur les sujets d'urbanisme (Isabelle Baraud-Serfaty, Jean-Laurent Cassely et Edouard Dequeker).

**Le constat général est sans appel : le secteur de l'immobilier doit se réinventer pour répondre aux préoccupations environnementales. Pour cela, le dialogue avec les élus, la compréhension fine des enjeux de chaque territoire et des démarches partenariales sont indispensables.**

L'enquête réalisée par The Boson Project livre trois grands enseignements :

- Quel que soit leur bord politique, les maires considèrent la transition écologique comme un enjeu majeur pour les territoires ;
- Face à la crise du logement, l'heure est à la réinvention des manières de produire la ville (densification, rénovation, etc) ;
- Les élus locaux se sentent seuls dans leurs actions et expriment un besoin de soutien.

## 1. La transition écologique : une véritable boussole pour l'action des maires

Quelle que soit la coloration politique des élus ou la taille de leur ville, tous mentionnent spontanément la transition écologique comme un enjeu majeur pour la ville à horizon 2040 et se mobilisent face aux ressentis grandissants du réchauffement climatique en ville :

- *“C'est réducteur de croire que les écologistes veulent du vert et que les communistes veulent du béton... C'est trop simpliste, ce n'est plus vrai. Aujourd'hui, il y a une convergence idéologique à gauche. Avec beaucoup de nuances, mais un substrat commun. Il y a un sentiment d'urgence écologique et sociale qui est partagé.”* - **Emmanuel Grégoire, Paris**
- *“On est au pied du mur. Si on ne fait rien, la ville sera invivable dans 20 ans. Ne pas agir aujourd'hui est criminel.”* - **Christian Estrosi, Nice**

## 2. La densification : un des leviers pour concilier le besoin en logements et l'enjeu environnemental, mais qui soulève de nouveaux défis

Si les élus sont souvent parfaitement alignés avec les objectifs défendus par la **loi ZAN**, ils questionnent néanmoins la pertinence de ses modalités d'application : *“J'ai compris l'objectif du ZAN, mais je n'ai pas besoin de décret d'application qui me détaille chaque millimètre de ce que je dois faire. Oui aux mécanismes de sanction si on ne remplit pas les objectifs, mais non au détail sur les moyens d'y parvenir. Autrement, je ne vois plus à quoi on sert.”* - **Camille Pouponneau, Pibrac**

Face à l'impératif de frugalité foncière et à la crise du logement dont les effets se font de plus en plus ressentir en ville, les maires sont contraints de trouver des solutions et de **réinventer les façons de produire la ville**, notamment en rénovant et/ou densifiant.

Cette densification soulève de grands enjeux **d'acceptabilité citoyenne**.

Elle nécessite également de porter une attention encore plus grande à la qualité du cadre de vie, des infrastructures et des espaces publics **pour que la densité ne nuise pas à l'habitabilité** (ce qui implique une pensée systémique et complète des enjeux de la ville, au-delà d'une politique du logement).

**Au point que l'habitabilité devienne la nouvelle priorité des élus**, remettant en cause pour la majorité des territoires la tendance de ces dernières années pour la recherche d'attractivité externe (en particulier pour certains territoires touristiques, qui vont jusqu'au renoncement) : *« Le centre-ville doit rester attractif pour les habitants. Je n'accueille pas les touristes si je ne suis pas capable de loger mes propres habitants. »* - **Suzanne Brolly, Strasbourg**

## 3. La solitude et l'appel à l'aide des élus face aux défis de la ville de demain

Face à ces nombreux défis, certains élus ont fait part d'une certaine solitude notamment face à la bureaucratie et à l'application des réglementations en vigueur sans cesse mouvantes.

Pour pallier cette solitude, les élus soulignent que les acteurs privés, notamment les promoteurs, peuvent devenir de véritables partenaires dans la réinvention de la ville : *« Construire la ville seul ce n'est pas intéressant. On a besoin les uns des autres. Je ne sais pas construire la ville sans les acteurs privés. Travaillons encore mieux ensemble. »* - **David Samzun, Saint-Nazaire**

Et pour mieux travailler ensemble, les élus soulignent trois enjeux :

- Reconstruire la confiance avec les élus ;
- Adopter une posture d'allié, de partenaire ;
- S'engager pour les territoires.

« Préparer la ville aux enjeux de 2040 n'est pas une mission que nous pourrions porter seuls ! C'est pourquoi nous avons souhaité, chez Bouygues Immobilier, interroger les maires et leurs adjoints pour pouvoir être à l'écoute des besoins de leurs territoires, leur proposer des innovations et nourrir leurs réflexions. Nous sommes absolument convaincus en tant que promoteurs, que nous devons redevenir un partenaire de confiance pour façonner la ville, à l'aune des enjeux majeurs que nous partageons. Notre objectif : agir dès aujourd'hui pour que cette ville que nous voulons ensemble pour les citoyens devienne réalité en 2040 ! »

**Bernard Mounier, Président de Bouygues Immobilier**

L'étude complète est disponible via ce lien : <https://contenu.thebosonproject.com/allo-demain-ici-la-ville>

### Méthodologie de l'enquête

Cette enquête a été réalisée sur la base d'une méthodologie qualitative comprenant la réalisation de 30 entretiens semi-directifs avec des élus locaux, réalisés entre juin et octobre 2023. Le panel représente l'ensemble des régions de France métropolitaine et des tailles de commune, et de façon presque exhaustive les partis politiques excepté le parti communiste, qui n'a pas souhaité donner suite.

### À propos de Bouygues Immobilier

Chez Bouygues Immobilier, développeur-ensemblier urbain et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables. Nous proposons des lieux où vivre, travailler et se retrouver.

Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 28% d'ici 2030 et concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025. En 2023 nous comptons 1673 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 2.032 milliards d'euros. Exigeants en termes de qualité et soucieux du bien-être au travail de nos collaborateurs, nous sommes le premier promoteur à être certifié ISO 9001 en France.

### Contacts presse

Direction communication Bouygues Immobilier

Caroline WEHBE

[c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)

Camille CAPRON

[c.capron@bouygues-immobilier.com](mailto:c.capron@bouygues-immobilier.com)

[bouygues-immobilier.com](http://bouygues-immobilier.com)

[bouygues-immobilier-corporate.com](http://bouygues-immobilier-corporate.com)

Suivez-nous sur Twitter : @Bouygues\_Immo



Nous certifions nos informations avec Wiztrust.

Vous pouvez en vérifier l'authenticité sur [www.wiztrust.com](http://www.wiztrust.com)