

# VILLE DE DEMAIN

POSITION PAPER

## Comment mobilité et logement se partageront demain dans nos villes ?



INSTITUT  
**CHOISEUL**

Ville de Demain  
L'Innovation des Territoires



**STATION F**

SEPTEMBRE 2023

# PRÉAMBULE

## Pourquoi cette démarche ?

En 2050, nous serons près de 7 milliards à habiter en ville et pourtant nous sommes de plus en plus nombreux à vouloir la quitter.

La ville est paradoxale : elle attire mais elle peut aussi être synonyme d'inégalités et de nuisances.

Nos modes de vie se transforment, évolution encouragée par l'essor du digital, et accélérée par le télétravail. L'urgence climatique, sociale et sociétale fait que nous aspirons désormais à un avenir plus responsable, grâce à des villes et territoires relevant pleinement certains des grands défis du 21<sup>e</sup> siècle : développement durable et transformation digitale notamment.



# ÉDITORIAL



**Nicolas Régnier**

Fondateur du programme *Ville de demain à la Station F*

À quoi ressemblera la Ville de Demain ?

Concentrant les humains et les activités, les villes sont en première ligne pour répondre aux problèmes du changement climatique et des inégalités sociales.

La Ville de Demain doit dorénavant composer avec la transition écologique, la biodiversité et la recherche du bien commun.

Véritable centre d'un écosystème, elle est dépendante des territoires voisins via de nombreuses interactions (mobilités, énergies, flux de produits et services et déchets associés etc.).

C'est justement pour cela que tous ces défis auxquels nous sommes confrontés doivent être abordés ensemble, dans une logique de co-construction. Une approche transversale et multi-sectorielle est indispensable pour y répondre, laquelle dépasse les enjeux économiques de chaque métier en modifiant profondément la chaîne de valeur actuelle.

Notre partenariat avec l'Institut Choiseul, véritable carrefour entre les jeunes dirigeants de tous horizons, y prend donc tout son sens pour réussir ensemble cette Mission : imaginer et construire des Territoires à impact positif.

Cette série de contenus visant à identifier les enjeux, besoins et évolutions de nos territoires en est le prérequis.



**Pascal Lorot**

Président de l'Institut Choiseul

Les villes sont un formidable laboratoire d'innovation pour aborder les défis auxquels se confrontent les sociétés humaines. La préservation des écosystèmes de biodiversité, la transition énergétique, les nouvelles organisations du travail, l'urgence écologique, les mobilités douces, l'inclusion et la diversité...

Tous ces enjeux cruciaux forment le quotidien des professionnels de la ville.

Depuis plus de cinq années, l'Institut Choiseul accompagne cette nouvelle génération de talents qui a le pouvoir de changer les choses.

Nous sommes ravis d'aller plus loin en lançant aujourd'hui cette série de contenus qui mettra en avant les évolutions et la résilience de nos territoires. Le tout, grâce à la vision de notre communauté de dirigeants et de dirigeantes qui redessinent la ville de demain.

L'Institut Choiseul et le programme Ville de Demain à Station F s'associent pour construire cette collection d'analyses en faveur de la métamorphose durable des villes.

# POSITION PAPER

## Comment mobilité et logement se partageront demain dans nos villes ?

SEPTEMBRE 2023

### **Pour réduire les coûts et notre impact sur l'environnement, de nouvelles solutions tendent à émerger, aussi bien pour se loger que pour se déplacer.**

Les façons dont nous habitons nos villes et nous y déplaçons évoluent et se diversifient. Avec bien souvent, en ligne de mire, un objectif de réduction des coûts mais aussi des émissions de gaz à effet de serre des citadins. Des solutions de location de vélos en libre-service se sont notamment diffusées dans de très nombreuses villes de France. À Paris, l'offre Vélib', lancée à l'été 2007, a par exemple été rejointe par bien d'autres au fil des ans, avec des opérateurs de free-floating comme Lime ou Bird.

Le vélo est une alternative prometteuse à la voiture en ville. Le gouvernement a d'ailleurs annoncé début mai un investissement consacré à la petite reine de deux milliards d'euros d'ici 2027, pour développer les pistes cyclables, les aides à l'achat de bicyclettes et adapter le code de la route.

### **Développer des stationnements sécurisés pour les vélos**

De plus en plus de Français disposent de leur propre vélo, et plus d'un sur quatre vendus l'an dernier était à assistance électrique. Des modèles plus coûteux, encore plus soumis au risque de vol. Voir son vélo disparaître est devenu un véritable fléau et un frein au développement de ce moyen de transport. Chaque année, 400 000 vols sont à déplorer, selon la Fédération française des usagers de la bicyclette.

Pour remédier à cette situation, la startup Parcoo veut proposer des magasins autonomes dans nos centre-villes, où stationner sa bicyclette. Elle entend aussi installer sur des places de parking des lockers aux toits végétalisables, conçus en matériaux recyclés, dont les premiers pourraient voir le jour à Nice à l'automne. « Une place permettra à elle seule de loger six vélos », précise Taje Mahdaoui Gauthier, cofondateur et CEO de Parcoo. La porte de ces lockers, équipés de caméra de surveillance, serait connectée et déverrouillée au moyen d'une application.

Les vélos pourront être rechargés, s'ils sont électriques, et chacun sera fixé à l'aide d'un crochet également connecté pour garantir un maximum de sécurité. Tout l'enjeu réside à parvenir à réaliser un maillage des villes suffisamment conséquent pour que cette solution contribue à l'essor du vélo, aujourd'hui utilisé par plus de 700 000 personnes pour effectuer leur trajet domicile-travail, selon les chiffres du gouvernement.



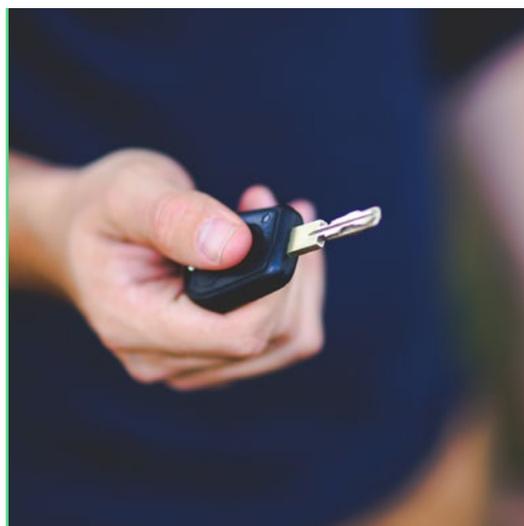
## Favoriser l'autopartage au sein d'une même résidence

Autre façon de se déplacer amenée à se développer : l'autopartage. Des plateformes dédiées ont déjà vu le jour, comme Oui-Car ou Getaround, permettant d'emprunter la voiture d'un particulier ou de proposer la sienne en location.

Meridio propose une solution dans la même veine, en fournissant cette fois-ci des véhicules électriques au sein du cercle restreint et fermé de la copropriété. « Nous travaillons avec les promoteurs immobiliers, qui peuvent réduire de 15% les surfaces de stationnement en dérogeant au plan local d'urbanisme dès lors qu'ils intègrent un service d'autopartage dans leurs projets de construction », explique Antonin Boubee, le fondateur de la startup.

Mais ce service, qui comprend l'entretien du véhicule, son nettoyage bi-mensuel par une entreprise privée et un service client pour régler d'éventuels litiges, peut aussi s'implanter dans des copropriétés déjà existantes, en ville comme à la campagne.

Meridio doit par exemple déployer son offre dans une copropriété de 25 logements dans le centre de Toulouse, en mettant à sa disposition deux véhicules. Au Blanc-Mesnil, ce sont six voitures pour 350 logements qui vont être proposées. L'idée est de parvenir à convaincre un maximum de promoteurs et de copropriétaires sur l'ensemble du territoire métropolitain.



### Un véhicule partagé remplace cinq à huit voitures personnelles

« Notre solution, qui fonctionne avec une application pour réserver des créneaux, sera gratuite les 24 premiers mois, avant de basculer sur un système par abonnement. Le tarif variera selon le nombre de logements et la gamme des véhicules », précise Antonin Boubee.

L'autopartage reste dans tous les cas beaucoup moins onéreux que la voiture individuelle, dont il aide à diminuer l'utilisation. Un véhicule partagé remplace cinq à huit voitures personnelles, selon l'Ademe. En outre, 77% des ménages recourant à l'autopartage estiment s'être séparés d'au moins un véhicule grâce à cette solution. « Nous pensons que notre offre peut notamment se substituer au deuxième véhicule familial », considère Antonin Boubee.

## De la colocation au coliving

Outre la mobilité, le domicile se partage aussi de plus en plus. La colocation permet à beaucoup d'étudiants et de jeunes actifs de réduire leur budget logement tout en bénéficiant d'un espace plus grand pour vivre. Dans son prolongement, apparaissent des espaces de coliving, avec divers opérateurs, comme Colonies ou La Casa. Le concept de cette nouvelle forme de cohabitation, d'origine anglo-saxonne, consiste à proposer au sein d'un même ensemble des parties privatives, notamment des chambres, et des lieux de convivialité (salon, restaurant, salle de sport, espace de coworking...), avec une gamme de services plus ou moins grande.

Le coliving peut venir en réponse à la pénurie de logements neufs et au nomadisme accru des salariés. Il se caractérise bien souvent par sa flexibilité, avec des baux de quelques mois à un an, quand certains espaces fonctionnent même à la nuitée.

Colivys propose par exemple des appartements « entièrement meublés et équipés », pour délivrer « une chambre clé en main » à ses clients, qu'ils soient étudiants ou cadres mobiles. FlexLiving s'adresse de son côté à ceux qui viennent de manière récurrente à Paris, pour retrouver leur bureau ou un travail en alternance. Ils peuvent disposer du même logement par abonnement d'une semaine à l'autre, même pour quelques jours.



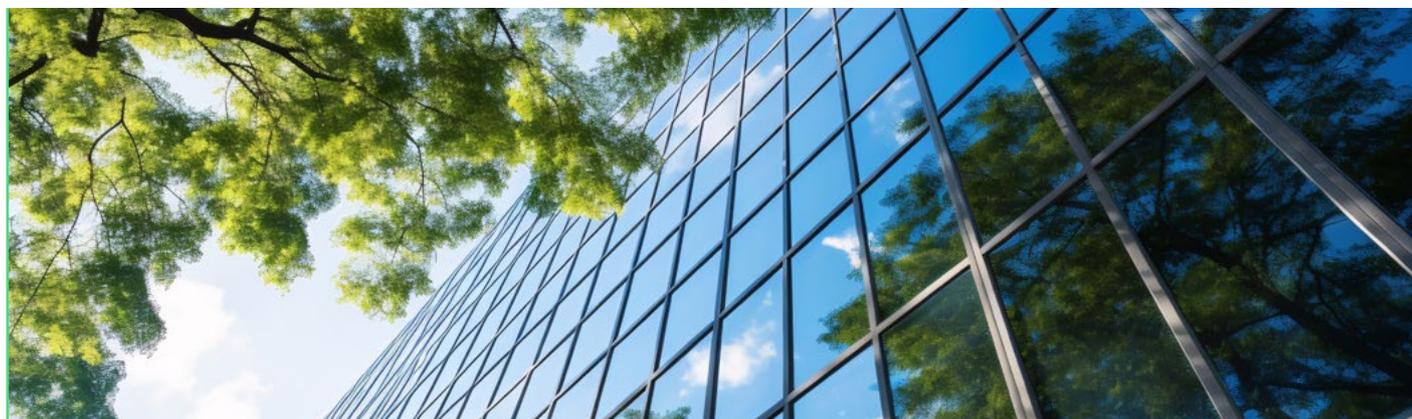
## Logements solidaires et intergénérationnels

D'autres solutions de coliving prennent la forme de cohabitations solidaires, comme Fratries qui proposent à des jeunes actifs avec et sans handicap de vivre ensemble. La plateforme Commune est de son côté dédiée aux familles monoparentales, alors que les femmes subissent une baisse moyenne de 20% de leur niveau de vie l'année de la séparation et les hommes de 7%, selon l'Insee. Ses premiers espaces de coliving, intégrant une cuisine commune toute équipée et une salle de jeux, doivent ouvrir à l'automne. Les candidats à la location n'auront besoin de gagner que deux fois le montant du loyer, d'environ 1 200 euros minimum en région parisienne, toutes charges comprises, pour un parent avec un enfant.

La plateforme Collette, qui a levé 3 millions d'euros en octobre 2022, suggère quant à elle des contrats de cohabitation intergénérationnelle, permettant à des seniors de loger des jeunes de moins de 30 ans chez eux. « Nous avons une communauté de 1 000 hôtes qui louent des chambres, essentiellement à des étudiants, dont 40% d'internationaux », précise Juliette Millet, chargée de communication de la startup.

Cohabiter est aussi pour beaucoup un moyen de faire des rencontres, alors que le sentiment de solitude touche 11 millions de personnes dans l'Hexagone, selon la Fondation de France, soit 20% de la population de plus de 15 ans.

Le coliving reste encore confidentiel dans l'Hexagone. « Il représente bien moins de 1% du marché locatif », précise François Desgardin, directeur de l'Innovation chez Nexity. S'il peut aider certains à mieux se loger, il n'est pas toujours plus avantageux financièrement, en raison des divers services qui y sont associés. Comme le vélo et l'autopartage pour la mobilité, cette nouvelle façon d'habiter peut constituer une brique dans la construction d'une ville plus durable et inclusive.



### Chiffres saillants

**2** VÉLO  
Mds €

Le gouvernement a promis 2 milliards d'euros d'ici 2027 pour développer la pratique du vélo.

**1/4** Plus d'un vélo sur quatre vendus l'an dernier était à assistance électrique.

**400 000**

400 000 vols de vélos sont à déplorer chaque année, selon la Fédération française des usagers de la bicyclette

**700 000**

Le vélo est aujourd'hui utilisé par plus de 700 000 personnes pour effectuer leur trajet domicile-travail, selon le gouvernement

### AUTOPARTAGE

**5** Un véhicule partagé remplace cinq à huit voitures personnelles, selon l'Ademe.

**77%** 77% des ménages recourant à l'autopartage estiment s'être séparés d'au moins un véhicule grâce à cette solution, selon l'Ademe.

### COLIVING

**1%** Le coliving représente bien moins de 1% du marché locatif aujourd'hui.

Le sentiment de solitude touche 11 millions de personnes dans l'Hexagone, selon la Fondation de France, soit 20% de la population de plus de 15 ans.

**11**  
millions

# À PROPOS

## À propos de l'Institut Choiseul

L'Institut Choiseul est un *think and do tank* indépendant, non partisan et à but non lucratif. Il se dédie au décryptage des grands enjeux économiques et à la fédération de la jeune génération économique.

Pour alimenter le débat public et incarner les dynamiques économiques en cours, l'Institut Choiseul produit des Notes Stratégiques, des études ponctuelles et des classements de jeunes leaders. Pour fédérer et animer ses communautés, il déploie des événements de haut-niveau mêlant networking convivial, témoignages d'experts et de praticiens et échanges sur des sujets de prospective, sur différents territoires et verticales économiques, en France, en Europe et en Afrique.

Au croisement de la communauté d'affaires et du cercle de réflexion, l'Institut Choiseul offre une plateforme aux décideurs économiques privés comme publics pour s'identifier mutuellement, se mettre en réseau, promouvoir leurs initiatives et réfléchir aux grandes tendances économiques de demain.

› [www.choiseul-france.com](http://www.choiseul-france.com)

## À propos du programme Ville de demain @ Station F

Basé au cœur du principal écosystème entrepreneurial européen, Ville de Demain s'engage aux côtés des professionnels du secteur pour fédérer et accompagner les initiatives innovantes, qu'elles soient liées à des produits ou services, à impact environnemental ou sociétal, avec une innovation de rupture technique/d'usage ... au service du développement durable des territoires. Les porteurs de projets bénéficient ainsi de tous les services et supports indispensables à la croissance de leurs projets.

Association loi 1901 à but non lucratif, Ville de demain est le programme d'Innovations Urbaines de Station F. Son Bureau est composé de Bertrand QUELIN (Secrétaire Général, et référent pédagogique de l'Association en tant que Professeur permanent au département Stratégie de HEC PARIS), Ugo SIMON (Trésorier), Nicolas REGNIER (Président). Le déploiement opérationnel du programme d'incubation est assuré par Flora JEAN BAPTISTE (Program manager).

L'association compte différents partenaires de renom tels que Nexity, La Française Real Estate, l'EPA MARNE EPA France, ou la Gendarmerie nationale.

› [www.ville-demain.com](http://www.ville-demain.com)

## Nos partenaires

**BUSINESS  
IMMO**

**Maddyness**

## Rejoignez-nous

Vous souhaitez contribuer à nos prochaines publications ou avoir davantage d'information sur nos Position Papers ? Scannez ou cliquez sur ce QR Code :



INSTITUT  
**CHOISEUL**

Ville de Demain  
L'innovation des Territoires



**STATION F**