

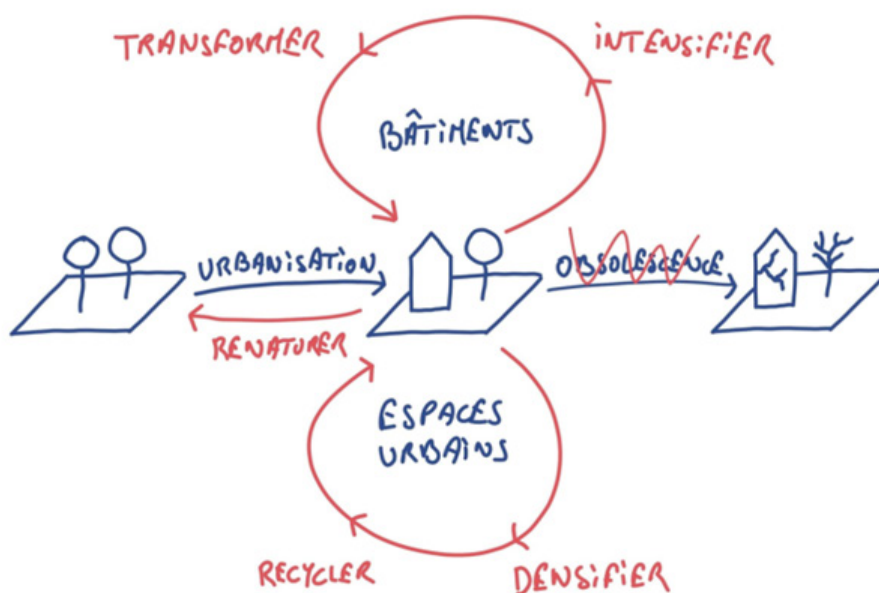


<b>Préambule</b>	p.3
<b>1</b> Objectifs et méthodologie	p.5
<b>2</b> Application sur un périmètre restreint	p.12
<b>3</b> De la ressource potentielle à l'intensification des usages	p.28
<b>Conclusion provisoire</b>	p. 32
<b>Pour aller plus loin</b>	p. 33

# Préambule

---

**Intensifier les mètres carrés bâtis, une petite phrase qui monte dans les discours sur la ville... Depuis quelques années, le sol est perçu comme une ressource finie, invitant les acteurs de la ville à se tourner vers le recyclage urbain, la densification des tissus existants, la surélévation des bâtiments et plus récemment l'intensification par les usages.**



Source : Redirection urbaine, sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires - Sylvain Grisot.

**Ce dernier levier d'action a l'avantage d'économiser le foncier, mais également de répondre à une diversité de besoins, sans construire de nouveaux mètres carrés, contribuant ainsi pleinement à la ville décarbonée.**

**Si l'enjeu de l'intensification urbaine apparaît évident, sa mise en oeuvre l'est moins. Des initiatives de projet existent partout et certaines collectivités locales cherchent à identifier et organiser le chemin de l'action publique dans ce domaine. C'est un changement de paradigme, où désormais la gestion et le fonctionnement des espaces deviennent centraux, loin des sujets de construction et d'aménagement.**

**Depuis 2022, dans le cadre de son cycle sur la ville recyclable, l'a-urba a mené un travail sur la réversibilité des bâtiments, puis sur la chronotopie dans lequel l'intensification des usages a été largement questionnée.**

**En 2025, en collaboration avec Bordeaux Métropole, l'a-urba s'est concentrée sur l'objectivation chiffrée des mètres carrés bâtis sous-utilisés. C'est une étape nécessaire pour identifier les potentiels à activer, qui doit être complétée par une approche des besoins et des modes de faire, pour envisager des leviers de l'action publique. De fait, partir des besoins, des modalités techniques, tout en observant les conséquences fonctionnelles, urbaines et sociales de l'intensification est tout aussi nécessaire.**

# PARTIE 1 Objectifs et méthodologie

---

## 1. Objectifs de la démarche

**Le premier objectif de la démarche consiste à estimer le niveau d'occupation des bâtiments.** Plusieurs étapes sont nécessaires pour fiabiliser les chiffres :

- choix de périmètres tests et catégorisation des bâtiments selon un premier niveau d'usage ;
- exploitation statistique ;
- recherche et définition de ratio d'occupation des bâtiments par catégorie ;
- représentations cartographiques.

**Le deuxième objectif de la démarche consiste à construire un référentiel de la dureté d'intensification, définissant le niveau de difficulté pour l'activation des m<sup>2</sup> sous-utilisés.**

Il s'agit donc, par catégorie de bâtiments, d'identifier les contraintes qui vont limiter les possibilités d'intensification, afin de poser un cadre d'analyse.

## 2. Catégories et définitions

### 2.1 Les catégories de bâtiments

À partir de la classification des fichiers fonciers, quatre grandes catégories de bâtiments ont été distinguées :

- les logements,
- les bureaux,
- les locaux d'activités et commerciaux,
- les équipements.

Chaque catégorie est ensuite sous-détaillée en fonction de la destination du bâtiment et le profil du propriétaire (public/privé).

Le logigramme ci-après présente cette première classification qui permet de :

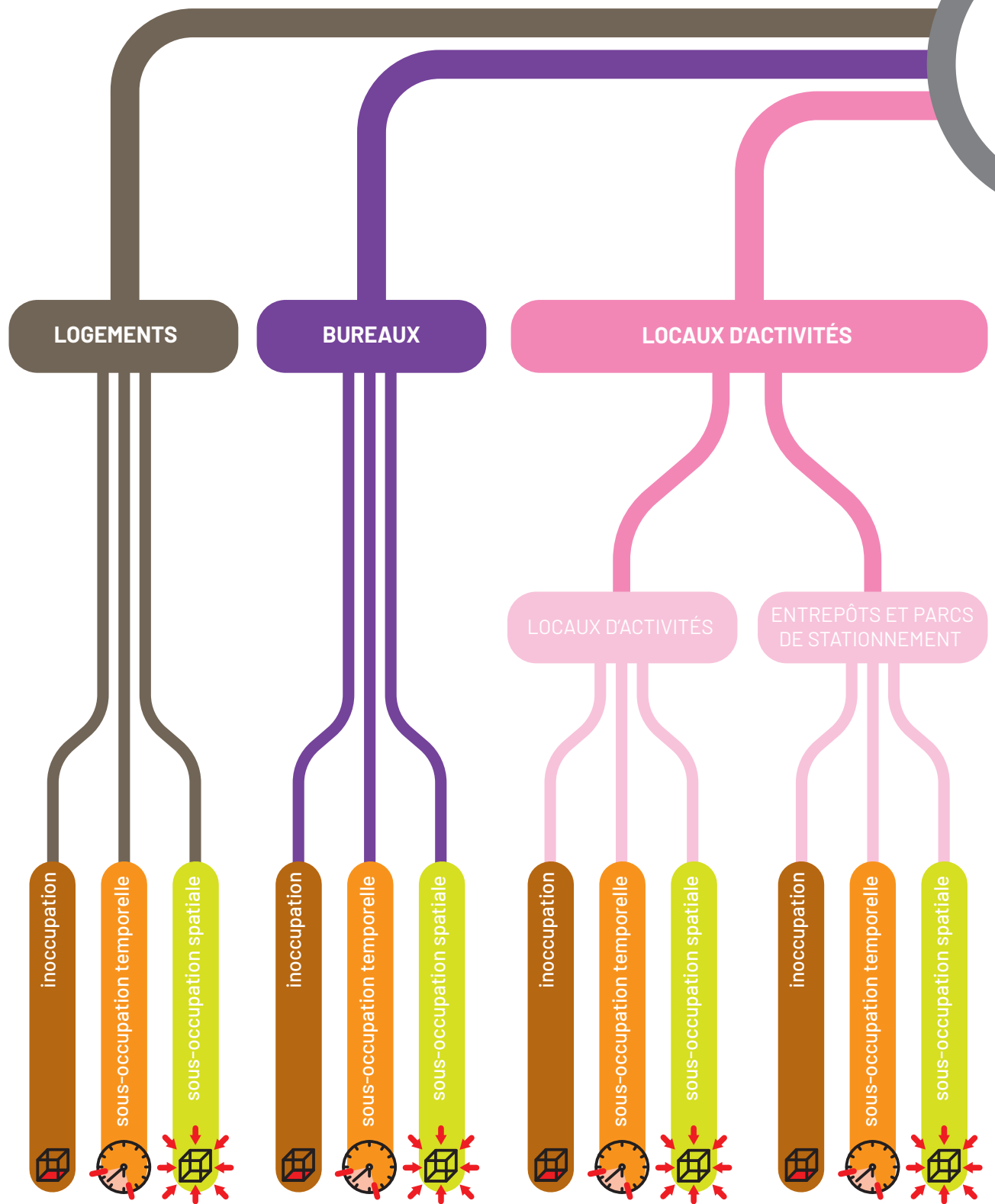
- pouvoir chiffrer les m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) concernés à partir des fichiers fonciers
- organiser la réflexion en cohérence avec l'occupation et l'usage premier des bâtiments.

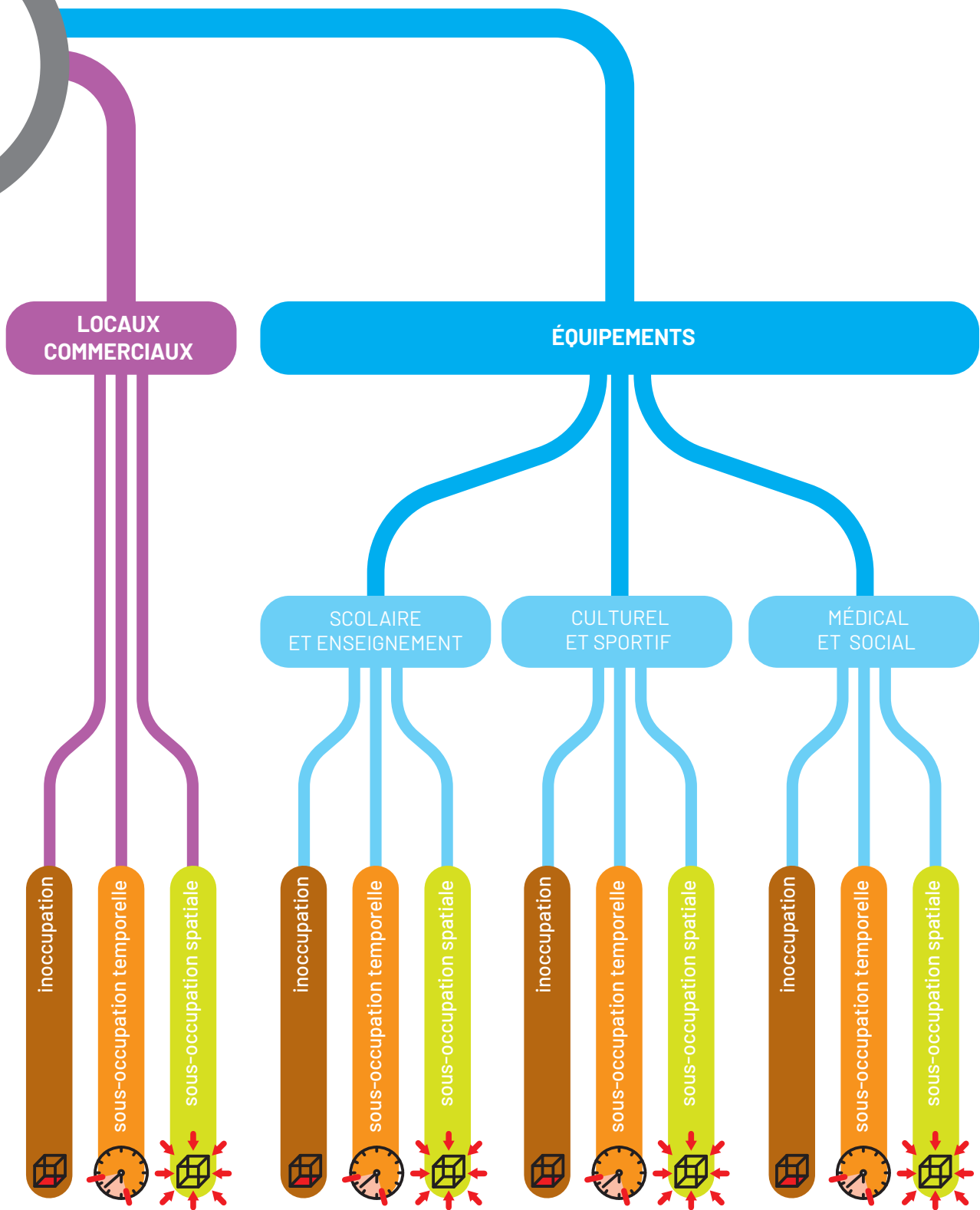
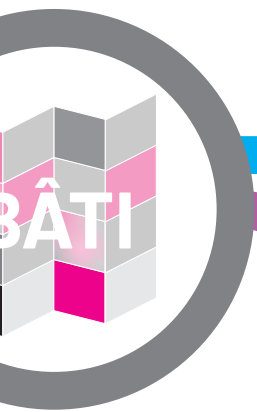
### 2.2 Les définitions

L'objectif de la démarche est, dans un premier temps, d'identifier la sous-occupation des bâtiments, que l'on peut préciser de la façon suivante :

- **la non-occupation** : bâtiments vacants depuis deux ans ou plus dans les fichiers fonciers ;
- **la sous-occupation temporelle** : bâtiment occupé de façon discontinue dans la journée, la semaine, l'année;
- **la sous-occupation spatiale** : bâtiment dont la superficie est « sous-exploitée » par ses utilisateurs.

### 3. Schématisation - logigramme : types de bâtis et caractérisation des sous-occupations





## 4 Sources et choix statistiques

### 4.1 Les fichiers fonciers

Le choix a été fait de s'appuyer sur les fichiers fonciers pour constituer le socle de l'analyse. En effet, cette base de données est précise :

- au plan spatial : les données sont mobilisables à la parcelle et cartographiables, notamment dans une perspective d'observation et d'enquête terrain ;
- au niveau de la diversité des informations mobilisables (sur le bien, le propriétaire....).

Cette base des fichiers fonciers peut être liée à d'autres bases, utiles à la démarche.

Dans le présent cas d'application, il s'agit des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### 4.2 LOCOMVAC

Le fichier « LOCOMVAC » (1<sup>er</sup> janvier 2022, 2023, 2024) dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE). Ce fichier dresse le constat de l'absence d'imposition à la CFE pour un millésime donné, ce qui ne signifie pas une absence absolue d'occupation du local.

En effet, le local peut être occupé par un usager non soumis à la CFE ou exonéré.

Néanmoins, en première approche, cette source permet de qualifier plus précisément que les fichiers fonciers l'occupation des locaux commerciaux et professionnels.

### 4.3 La base des équipements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole a produit, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, un jeu de données SIG sur les équipements, à partir des remontées d'information des communes, des services de Bordeaux Métropole et de constatations faites sur le terrain. Ce jeu de données représente l'emplacement des équipements publics sur le territoire de Bordeaux Métropole, répartis en 15 thèmes :

- Enseignement divers et formation,
- Santé et action sociale,
- Sport-loisir – Socio-éducatif,
- Culture-Patrimoine,
- Administration,
- Services,
- Sécurité,
- Espace vert ou espace public urbain,
- Déplacements,
- Production et transformation d'énergie-assainissement-environnement,
- Culturel,
- Petite enfance,
- Sénior,
- Commune,
- Métropole.

Ce jeu de données peut être mis en relation avec les bâtiments publics associés ou avec l'emprise du terrain où se trouve l'équipement public.

---

## Pourquoi ne pas utiliser la Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB) ?

La BDNB est une base de données, à l'échelle des bâtiments existants, construite par croisement géo-spatial d'une vingtaine de base de données existantes, parmi lesquelles :

- les fichiers fonciers
- le répertoire du parc locatif social (RPLS),
- les fichiers Sirene
- la base des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

Cette base de données comprend de nombreuses informations sur :

- la morphologie des bâtiments
- les usages hébergés par le bâtiment,
- les matériaux constitutifs et les équipements techniques,
- les consommations énergétiques,
- la performance énergétique
- des données administratives et économiques (périmètres de monuments historiques, zonages de risques argiles)

- les adresses
- les parcelles cadastrales
- le lien avec l'ensemble des données de référence (BDTopo IGN, cadastre, OpenStreetMap).

La BDNB ne permet pas de mobiliser une donnée à l'échelle plus fine que le bâtiment. Les données sont globalisées à l'échelle de celui-ci (par exemple les types d'occupation) et la BDNB fonctionne par extrapolation ( par exemple sur les DPE).

Les fichiers fonciers, à l'échelle du bien, offrent plus d'indications (exemple : la surface de plancher pour évaluer finement les m<sup>2</sup>).

La BDNB a donc été écartée pour garantir une plus grande précision en terme de description et de temporalité (millésimes les + récents)

## 5 Hypothèses et ratios pour appréhender la sous-occupation

### 5.1 Peut-on faire appel à des ratios pour tous les types de bâtis et toutes les catégories de sous-occupation ?

Si la vacance est renseignée dans les fichiers fonciers, et permet donc d'objectiver la non-occupation, la sous-occupation spatiale et temporelle des bâtiments ne l'est pas. La démarche a consisté à réfléchir par hypothèse et ratio.

type de bâti	Sous-occupation temporelle	Sous-occupation spatiale
<b>Logement</b>	utilisation de la donnée «résidence secondaire» dans les fichiers fonciers	calcul à partir des Fichiers Fonciers, pour les propriétaires occupants, des ménages de plus de 65 ans dans un logement de plus de 80 m <sup>2</sup>
<b>Bureaux</b>	oui	non
<b>Locaux d'activités</b>	non	non
<b>Entrepôts</b>	non	non
<b>Parkings en ouvrage</b>	oui	non
<b>Commerces</b>	oui	non
<b>Hôtels</b>	oui	non
<b>Équipements d'enseignement</b>	oui	non
<b>Équipements sportifs et culturels</b>	oui	non
<b>Équipements médicaux et sociaux</b>	oui	non

De fait, la démarche montre que :

- Le logement peut être appréhendé par la statistique directement, qu'il s'agisse des fichiers fonciers, mais aussi des données INSEE (cf. ci-après),
- La sous-occupation temporelle peut être appréhendée par ratio, à la différence de la sous-occupation spatiale.

### La caractérisation de la sous-occupation des logements par l'INSEE : nouveauté 2025

En juillet 2025, l'INSEE a publié une étude sur la sous-occupation des logements et publie désormais cette donnée à l'échelle des communes et des IRIS. Il définit la sous-occupation de logement de la façon suivante : «Une résidence principale est dite en sous-occupation très accentuée (ou largement sous-occupée) si elle comporte au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme).

La norme est calculée ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

Une résidence principale est donc dite en sous-occupation très accentuée (ou largement sous-occupée) si elle comporte au moins cinq pièces d'habitation pour une personne seule ou un couple sans enfant, six pièces pour une famille monoparentale avec un enfant ou un couple avec un enfant, etc. Le nombre de pièces d'habitation inclut la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m<sup>2</sup>. Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, etc.

Les personnes séjournant ponctuellement dans le logement (enfant vivant la majeure partie de l'année chez l'autre parent, enfant majeur logé ailleurs pour ses études...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de pièces théoriquement nécessaire».

D'après l'étude de l'INSEE, avec ce référentiel, **25% des logements seraient en sous-occupation très accentuée à l'échelle nationale.**

## 5.2 L'approche par hypothèse et ratio de la sous-occupation temporelle des bâtiments

Dans cette approche, deux notions sont à distinguer :

- **Le degré d'ouverture de bâti** : la durée d'ouverture du bâtiment à ses usagers par rapport au temps total de référence (sur une journée, une semaine...). Il s'agit de mesurer la disponibilité partielle pour un nouvel/autre usage du bâtiment. Par exemple, une bibliothèque municipale est ouverte 40 h par semaine sur 168 h soit un taux d'ouverture (40/168) de 24% de la semaine. Le reste du temps (76%) elle est potentiellement disponible pour d'autres usages.
- **Le degré d'intensité d'usage du bâti** : la fréquence et la densité d'occupation d'un bâtiment par ses usagers, en fonction des activités qui y sont pratiquées. Les dimensions spatiales et temporelles sont ici croisées. Par exemple, les bureaux d'une entreprise sont ouverts 12 heures par jour, cinq jours par semaine (degré d'ouverture). Les salariés ont droit à deux jours de télétravail par semaine et certains travaillent à temps partiel (degré d'intensité d'usage).

L'approche par ratio permet d'évaluer le degré d'ouverture des bâtiments. Pour aller plus loin sur la caractérisation de l'usage des bâtiments, l'enquête est nécessaire.

Le tableau ci-contre détaille les hypothèses par bâti, considérant une année d'ouverture **(365 jours soit 8 760 heures)**. Une approche à la semaine ou au mois ne permet pas de prendre en compte les fermetures annuelles pour congès par exemple.

Type de bâti	Hypothèse d'ouverture	Taux
<b>Bureaux</b>	365j - 104j de week-end - 11 jours fériés - 5j fermeture annuelle (=245) - 122,5j de nuit (nuit de 12h) = 122,5j d'ouverture par an <b>Soit en unité heures : 2 940 h</b>	Ouverture : 33,5% de l'année  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>66,5% de l'année</b>
<b>Locaux d'activités</b>	sans hypothèse	
<b>Entrepôts</b>	sans hypothèse	
<b>Parkings en ouvrage</b>	365j/an 24h/24 <b>Soit en unité heures : 8 760 h</b>	Ouverture : 100%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>0% de l'année</b>
<b>Commerces</b>	365j - 52 j de fermeture hebdomadaire - 2 jours fériés (1 <sup>er</sup> mai+noël) (=311) - 155,5 j (de nuit) = 155,5j <b>Soit en unité heures : 3 732h</b>	Ouverture : 42,6%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>57,4% de l'année</b>
<b>Hôtels</b>	365j/an 24h/24 <b>Soit en unité heures : 8 760 h</b>	Ouverture : 100%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>0% de l'année</b>
<b>Équipements d'enseignement</b>	<b>H1 : sans occupation périscolaire pendant les vacances :</b> 365j - 104j de week-end - 11 jours fériés (moyenne) - 80j de congés (pas d'occupation péri-sco vacances) - 85(nuit de 12h) = 85j d'ouverture /an <b>Soit en unité heures : 2 040 h</b>  H2: Avec occupation périscolaire pendant les vacances : 365 j - 104 j de week-end - 11 jours fériés (moyenne) - 55 j de congés (avec occupation péri-scolaire aux vacances (=195j)-97,5 (nuits) = 97,5j d'ouverture/an <b>Soit en unité heures : 2 340 heures</b>	Ouverture : H1 : 23,5% H2 : 26,7%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>H1 : 76,5% de l'année</b> <b>H2 : 73,3% de l'année</b>
<b>Équipements sportifs et culturels</b>	365j - 28j (4 semaines fermeture annuelle)(= 337j)-168,5j (12/24h) = 168,5j d'ouverture/an <b>Soit en unité heures : 4044 h</b>	Ouverture : 46,2%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>53,8% de l'année</b>
<b>Équipements médicaux et sociaux</b>	365j/an 24h/24 <b>Soit en unité heures : 8 760 h</b>	Ouverture : 100%  Disponibilité potentielle pour d'autres usages : <b>0% de l'année</b>

# PARTIE 2 Application

## 1. Périmètres et cibles

### 1.1 Périmètre test

Afin d'éprouver les bases de données et construire la méthode d'identification des volumes de m<sup>2</sup> sous-occupés, le choix a été fait de travailler un périmètre restreint, composé de trois IRIS<sup>1</sup> à Bègles et Bordeaux.

Ce périmètre a été retenu du fait qu'il présente une mixité du tissu urbain (logements, activités, commerces, bureaux, équipements) et de formes urbaines (hauteurs, densité, formes architecturales...).

La démarche sur ce périmètre-test mérite d'être conduite sur d'autres secteurs de la métropole, notamment infra-boulevards et extra-rocade, pour envisager une extrapolation des chiffres à l'échelle de la métropole bordelaise.

### 1.2 Répartition des m<sup>2</sup> par type de bâti dans le périmètre









type de bâti	Superficie en m <sup>2</sup> (Surface de Plancher)	% total dans le périmètre d'étude
<b>LOGEMENT</b>	307 878 m <sup>2</sup>	77%
<b>BUREAUX</b>	37 382 m <sup>2</sup>	9%
<b>ACTIVITÉS</b>	35 458 m <sup>2</sup>	7%
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	22 377 m <sup>2</sup>	7%
<b>TOTAL</b>	403 095 m <sup>2</sup>	100%

1 Ilots Regroupés pour l'Information Statistique : brique de base en matière de diffusion de données infra-communales de l'INSEE. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

# Destination

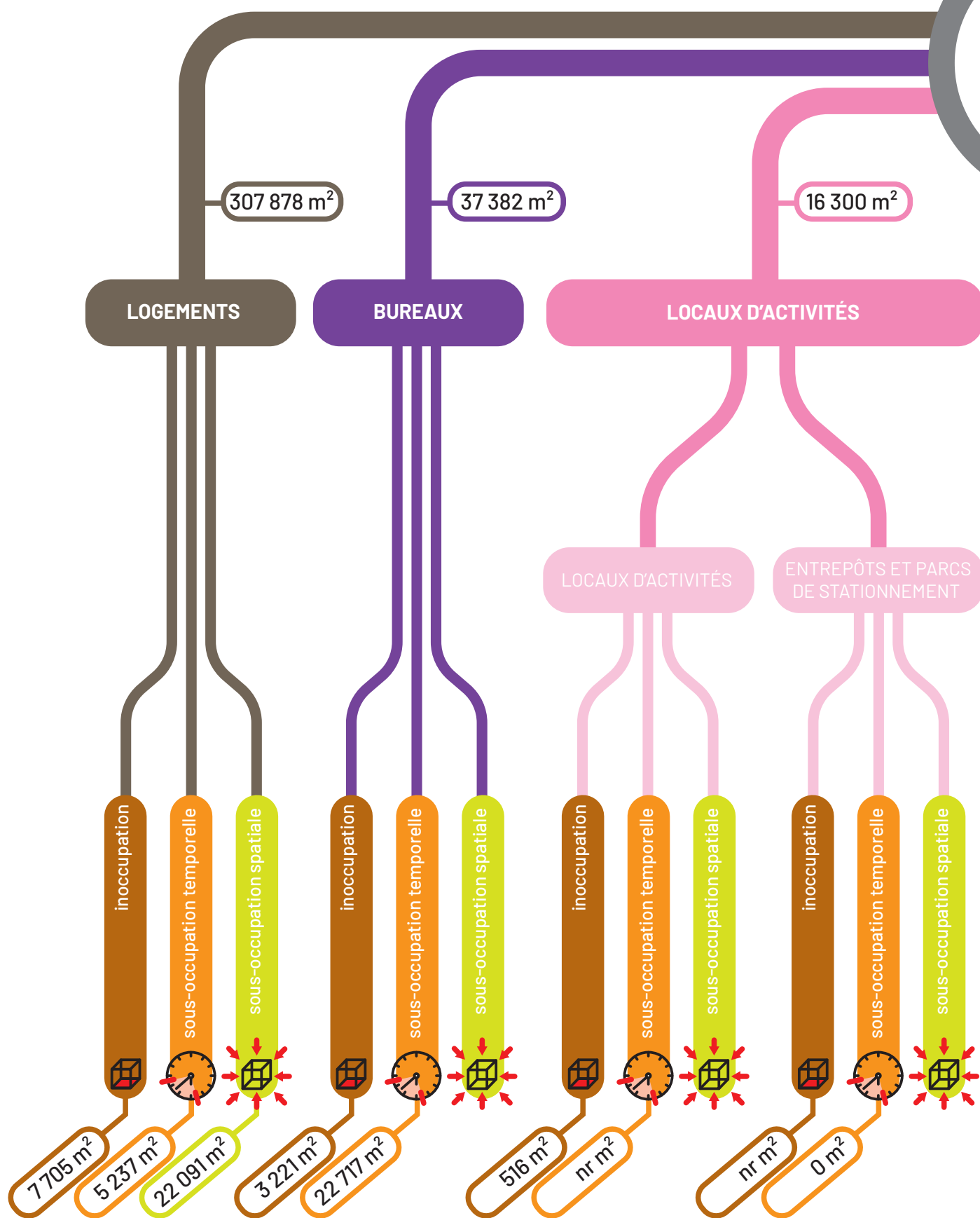
Bordeaux

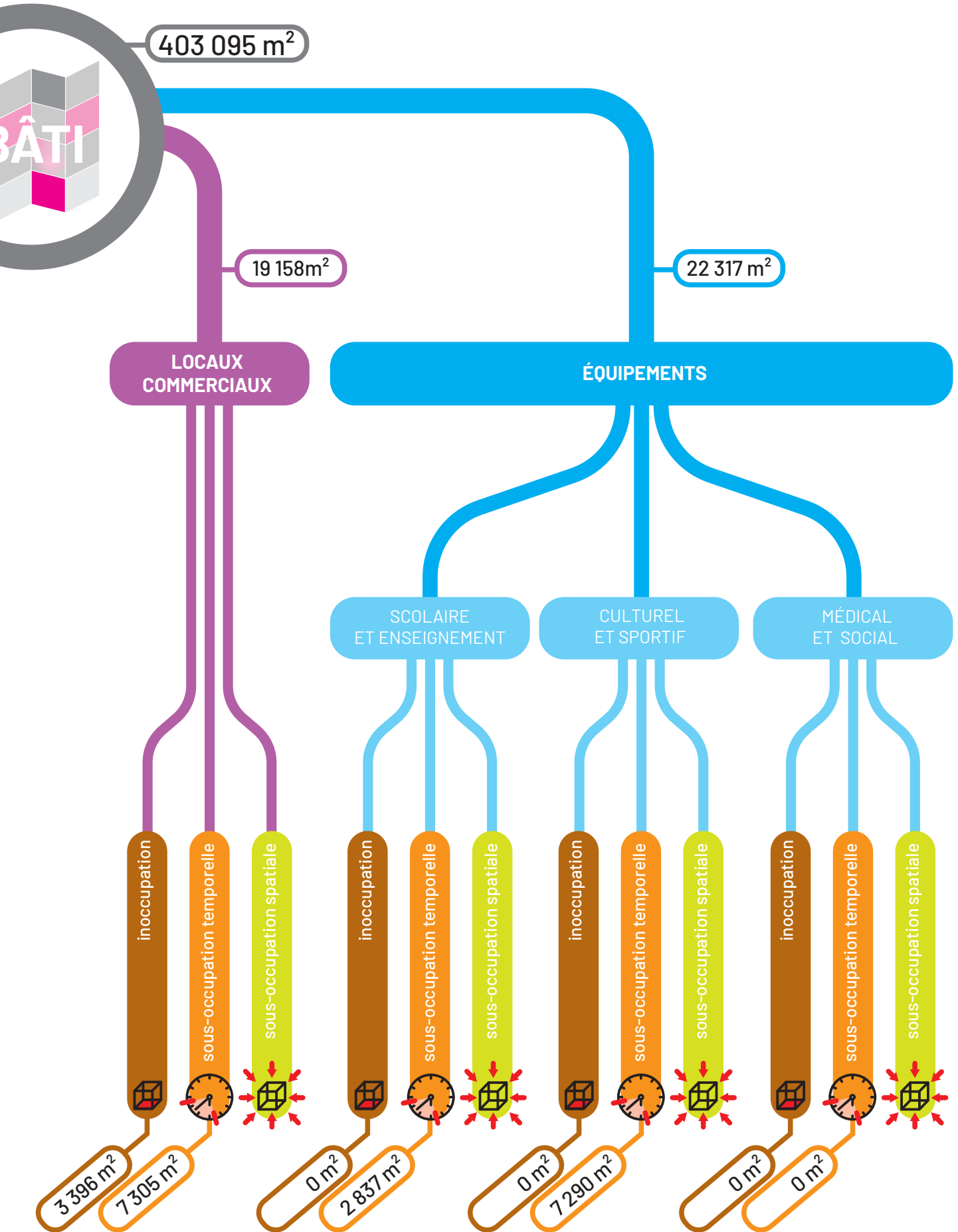
Bègles

-  bureau uniquement
-  commerce uniquement
-  activité productive  
uniquement
-  mixité d'activité à dominante  
bureau  
ou commerce  
ou activité productive  
ou équipement
-  équipement scolaire, sportif,  
culturel ou social
-  logement
-  mixité à dominante activité ou  
à dominante logement
-  bâti autre

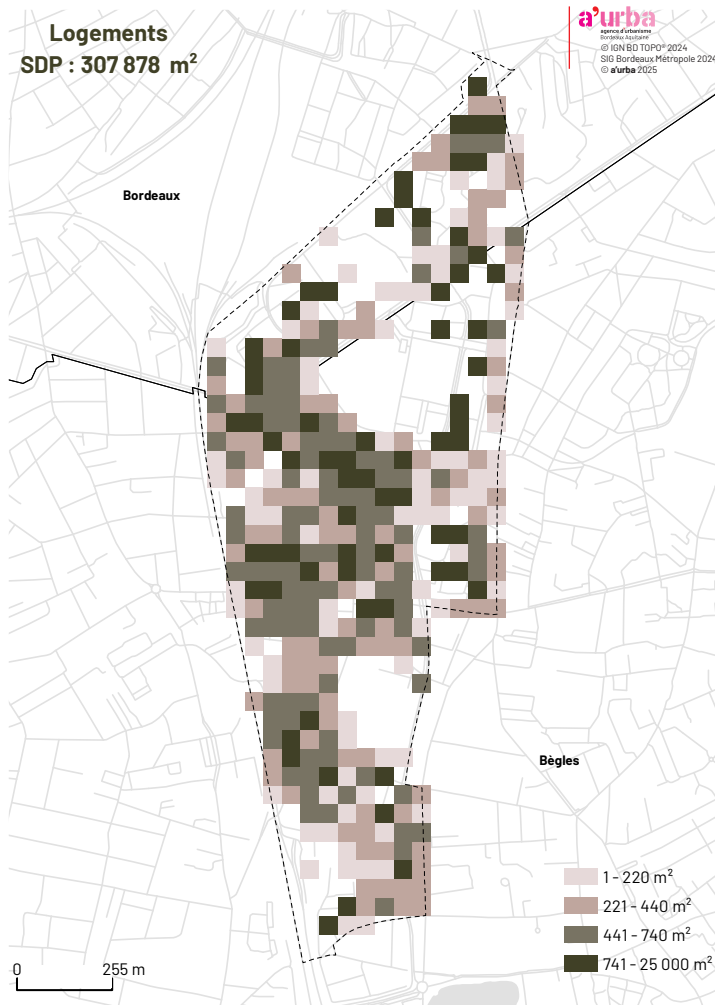
0 255 m

## 2. Logigramme appliqué





### 3. Les logements



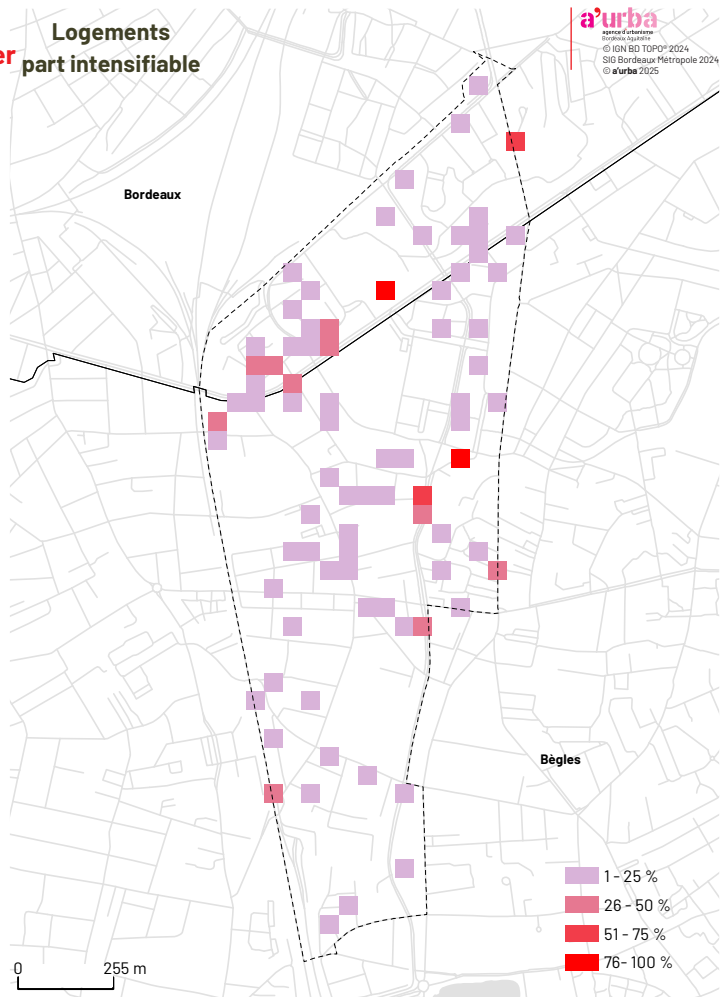
La part des m<sup>2</sup> habitat vacants par bâtiment



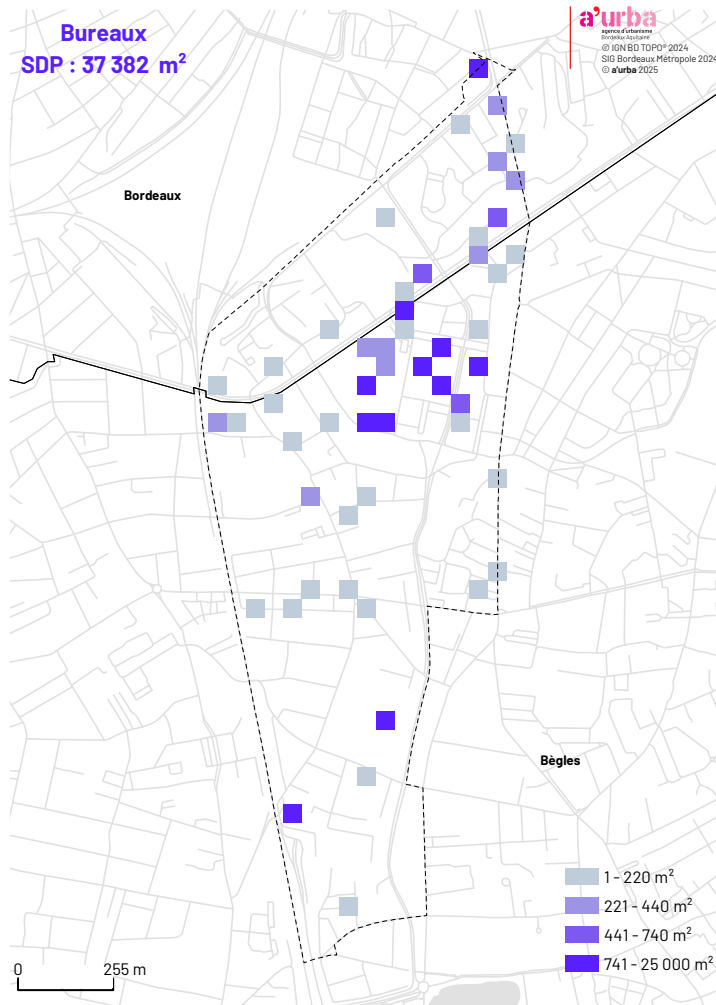


La part des équivalents m<sup>2</sup> habitat par bâtiment sous-utilisée dans le temps

La part de m<sup>2</sup> habitat à intensifier

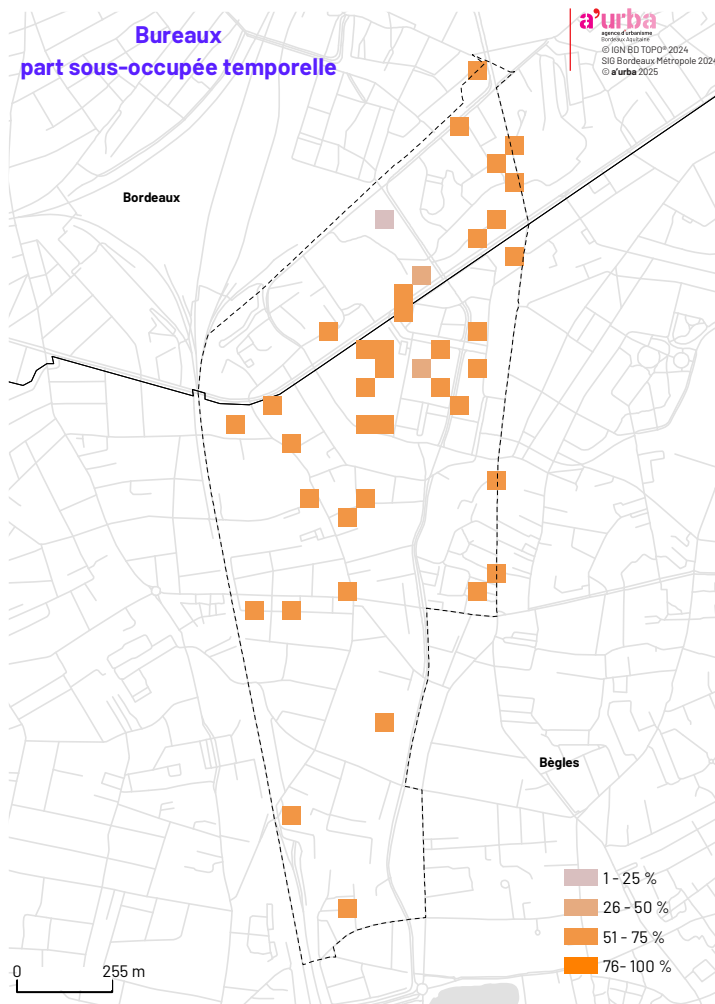


## 4. Les bureaux



La part des m<sup>2</sup> bureaux vacants par bâtiment



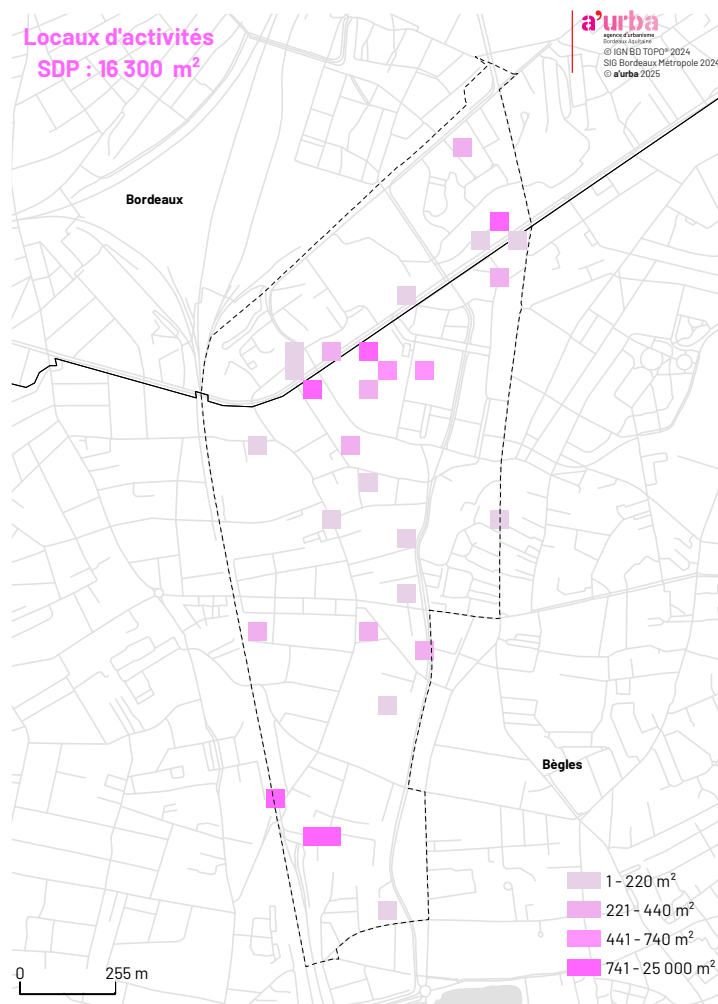


## La part des équivalents m<sup>2</sup> de bureaux par bâtiment sous-utilisée dans le temps

## La part de m<sup>2</sup> de bureaux à intensifier

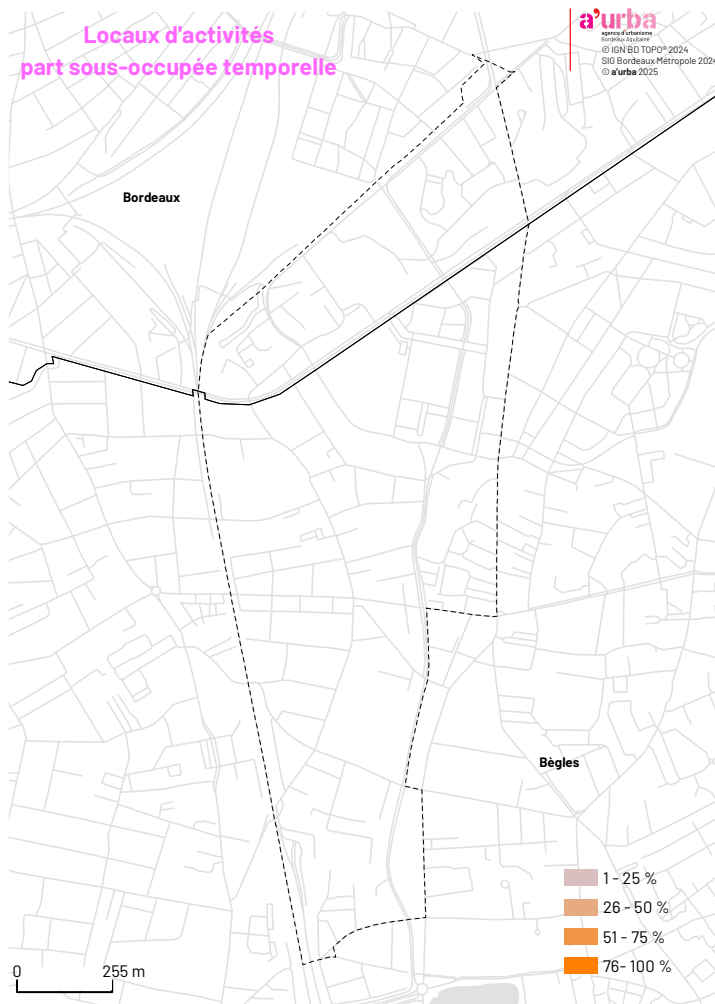


## 5. les activités productives



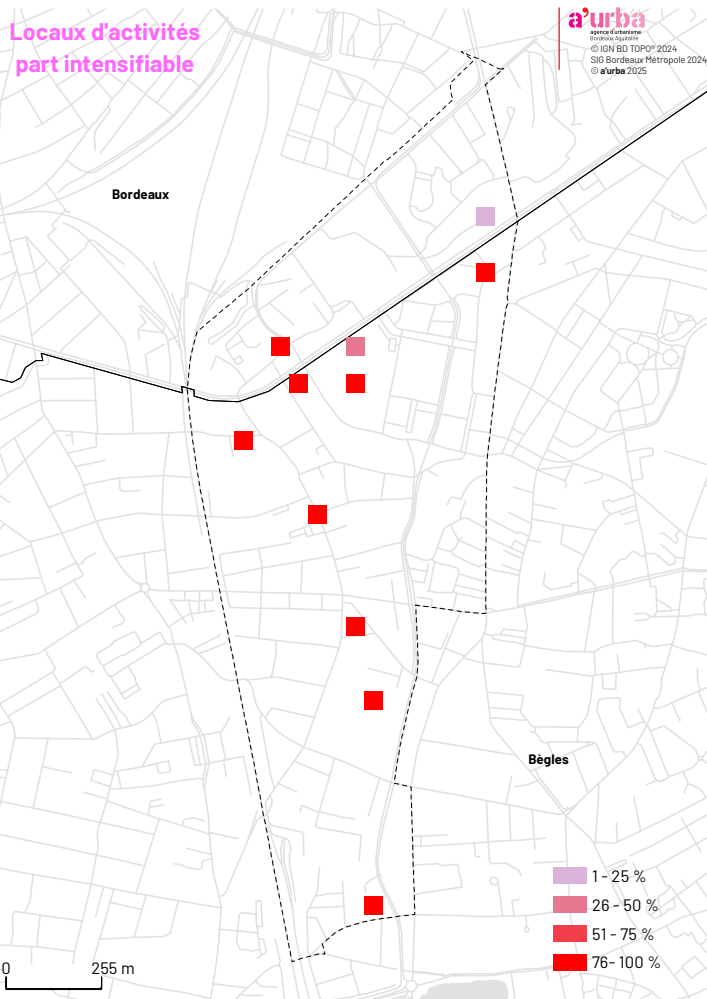
**La part des m<sup>2</sup> dédiés aux activités productives vacants par bâtiment**



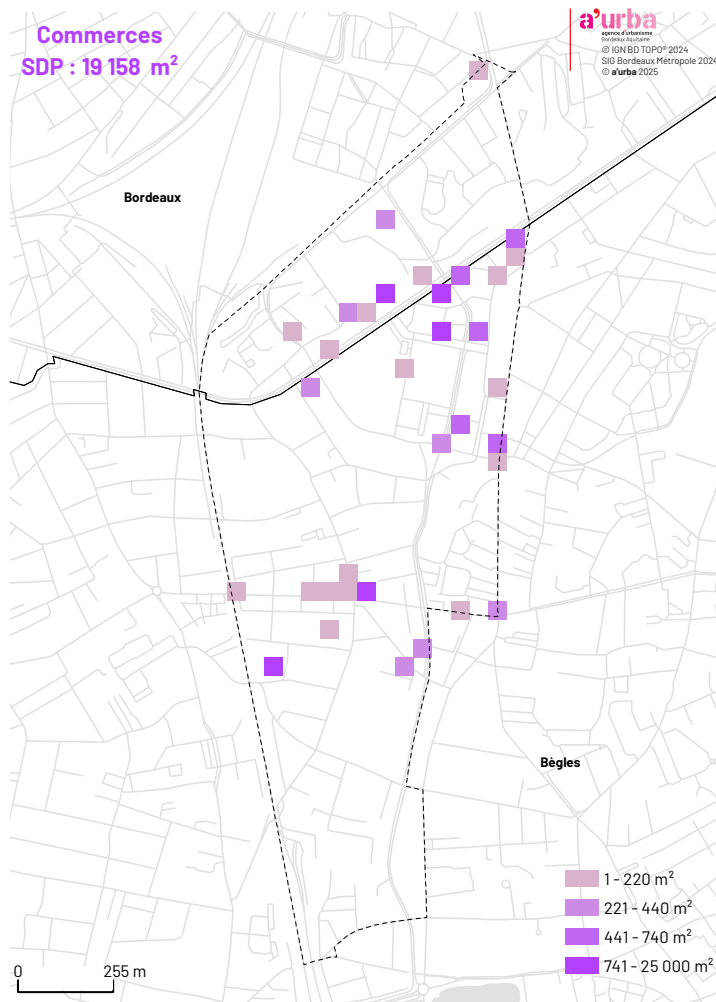


**La part des équivalents m<sup>2</sup> dédiés aux activités productives par bâtiment sous-utilisée dans le temps**

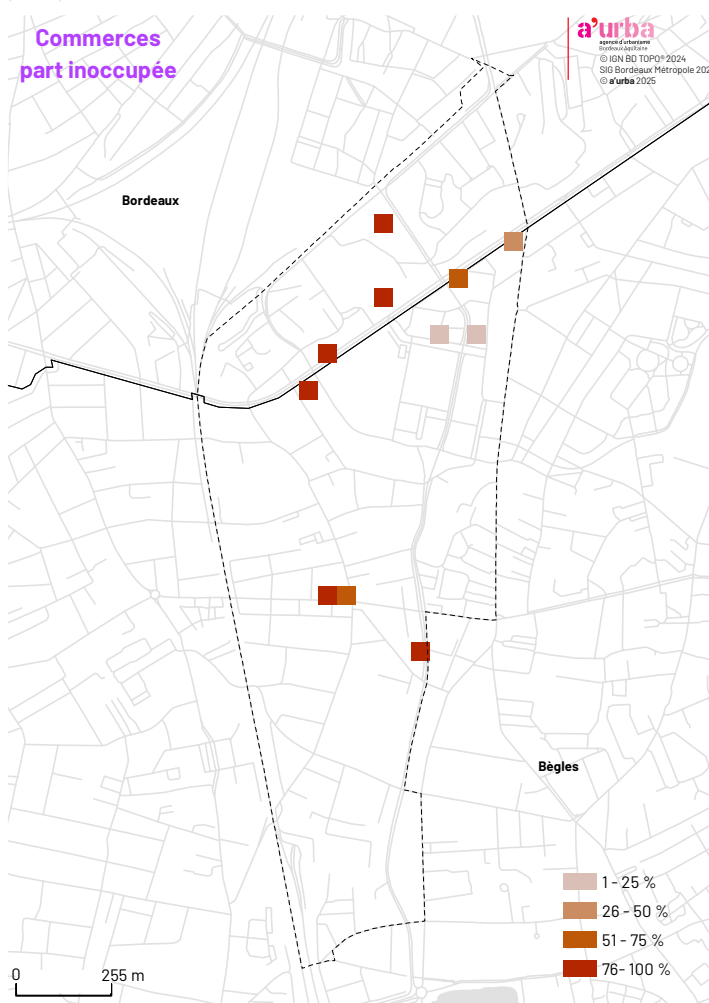
**La part de m<sup>2</sup> dédiés aux activités productives à intensifier**



## 6. les activités commerciales



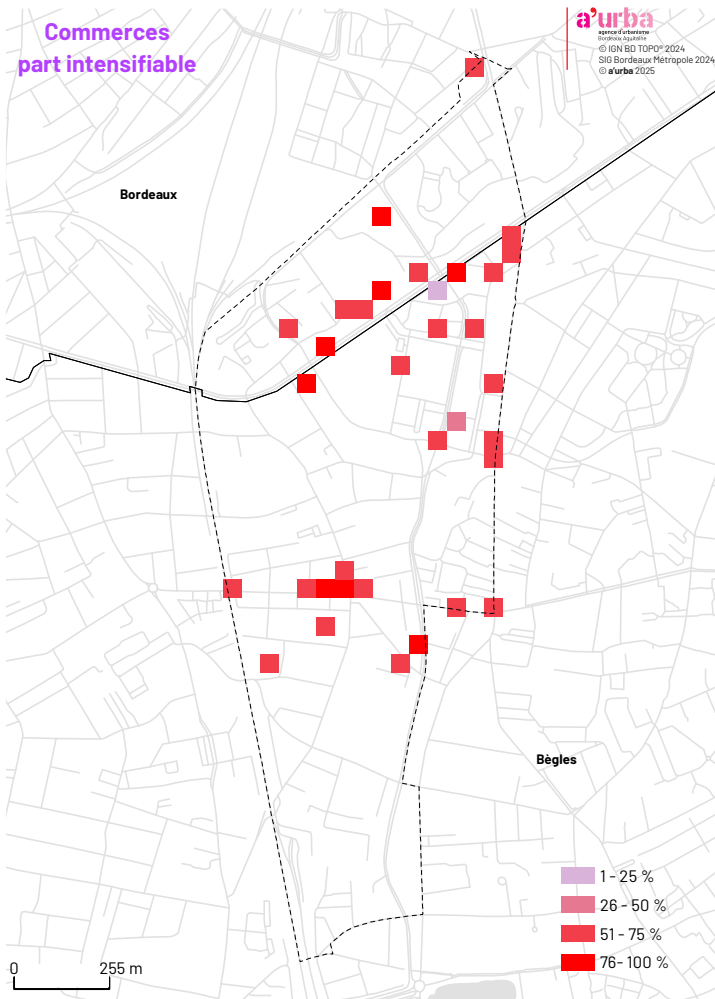
**La part des m<sup>2</sup> à vocation commerciale vacants par bâtiment**



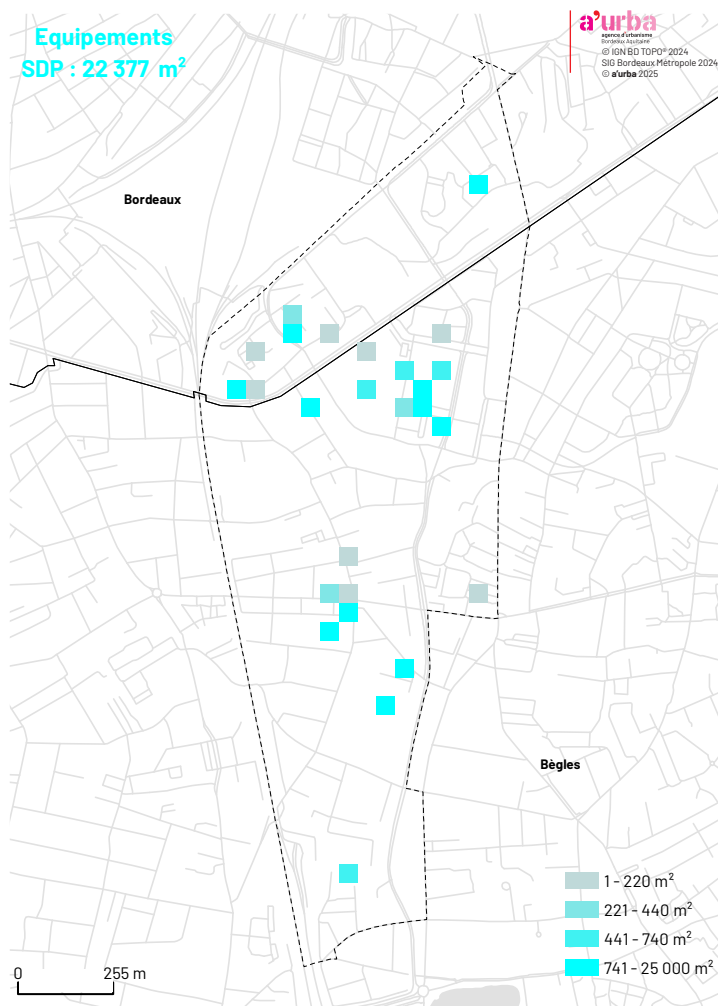


**La part des équivalents m<sup>2</sup> à vocation commerciale par bâtiment sous-utilisée dans le temps**

**La part de m<sup>2</sup> à vocation commerciale à intensifier**



# 7. Les équipements



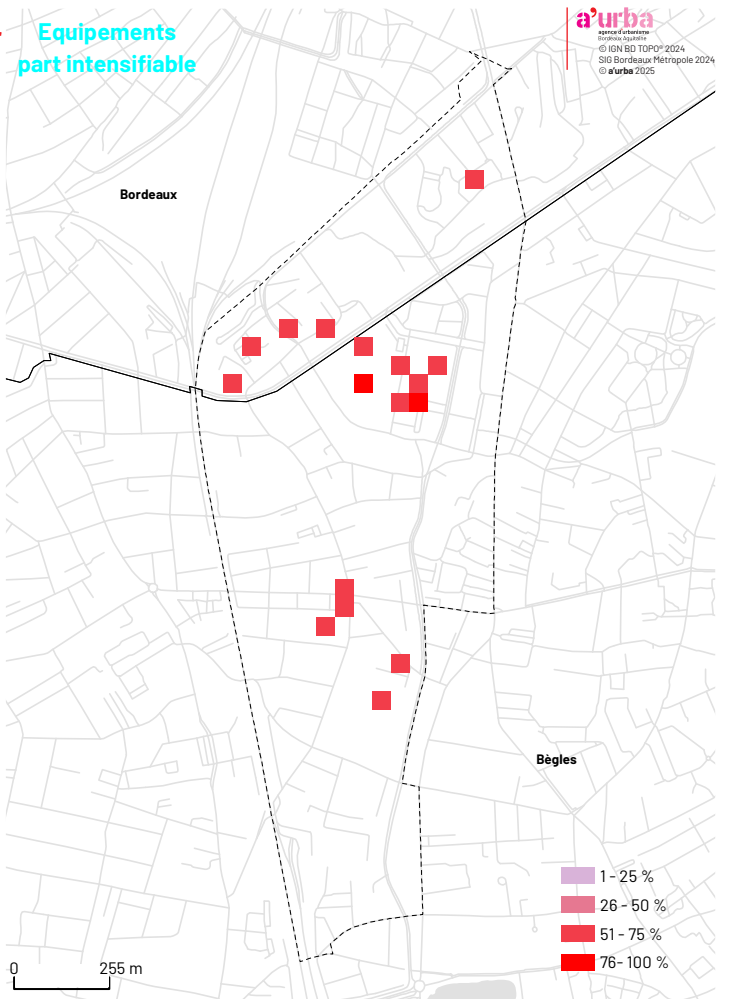
La part des m<sup>2</sup> d'équipement par bâtiment



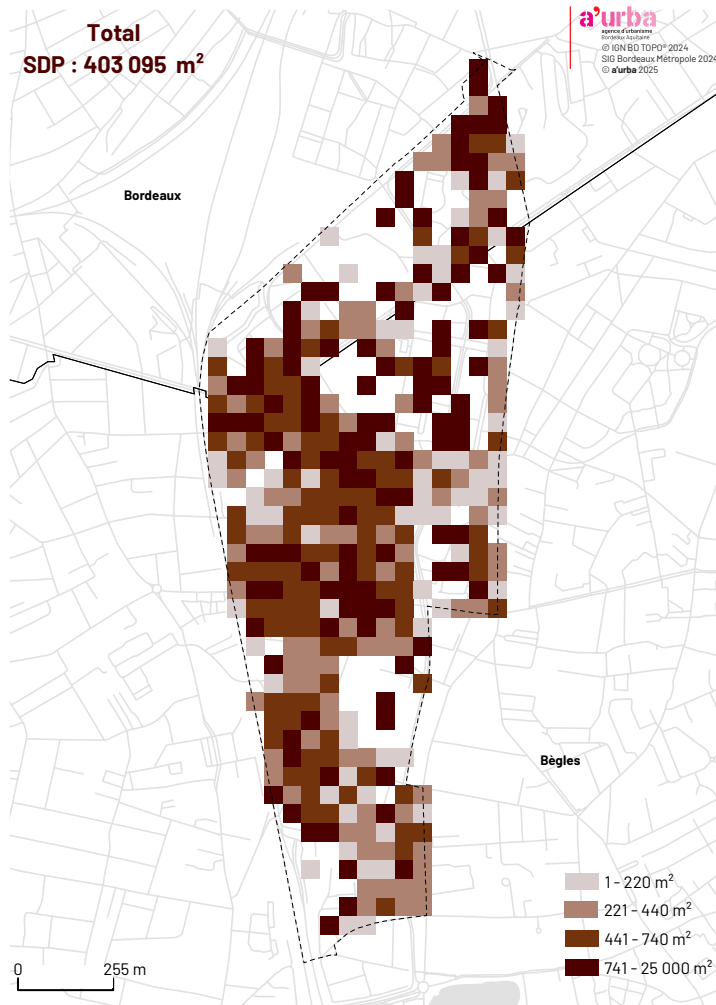


**La part des équivalents m<sup>2</sup> d'équipement par bâtiment sous-utilisée dans le temps**

**La part de m<sup>2</sup> d'équipements à intensifier**

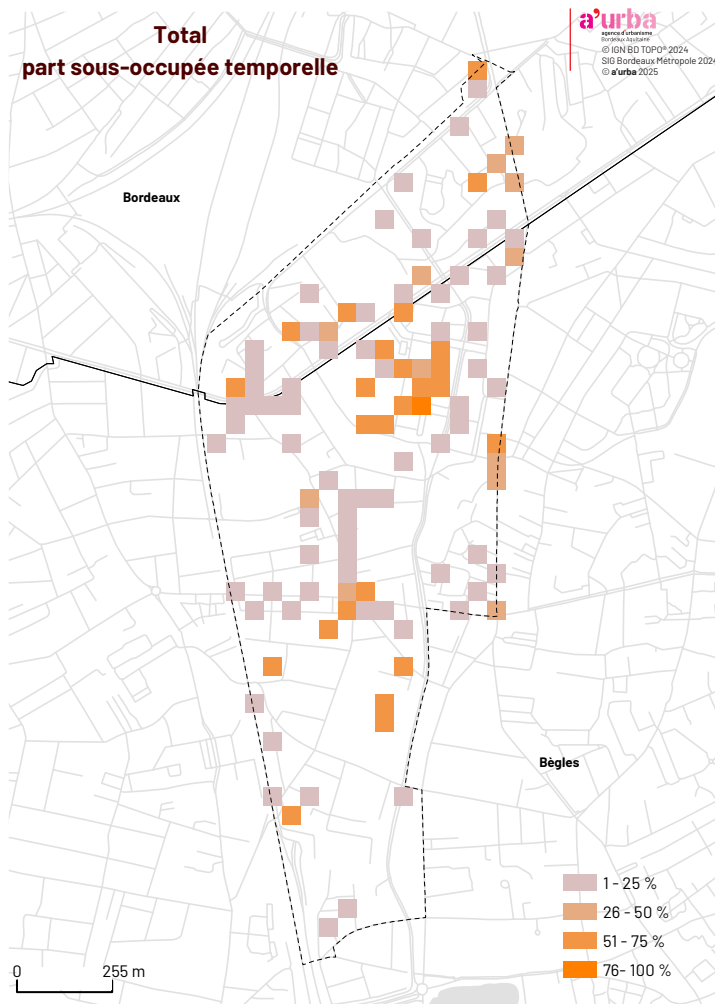


## 8. carte de synthèse : où sont les m<sup>2</sup> à intensifier ?



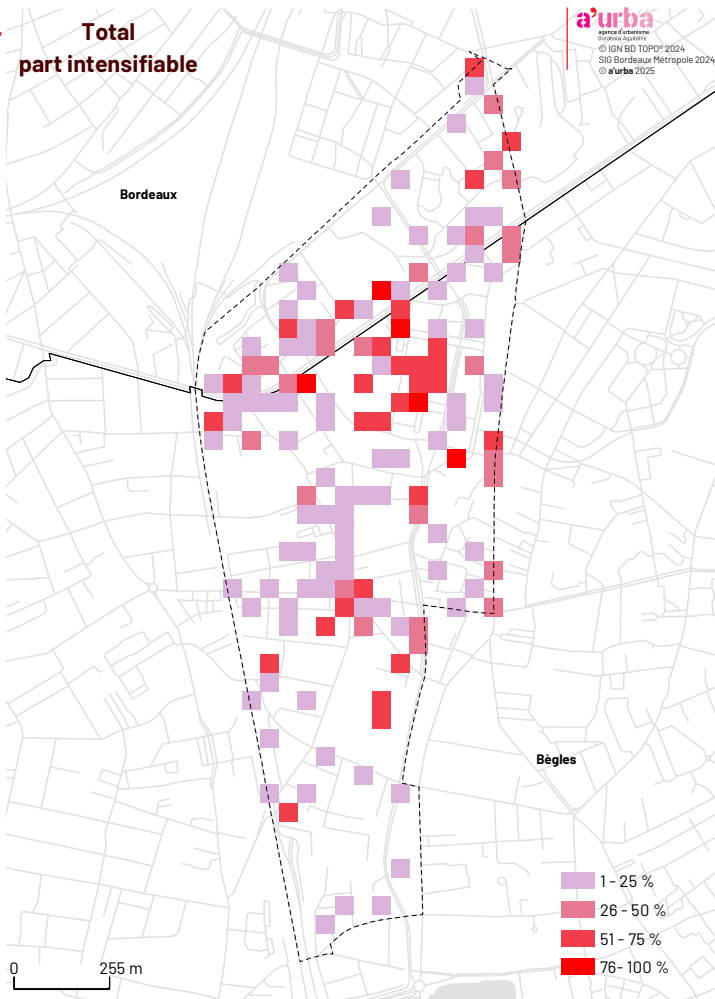
La part des m<sup>2</sup> vacants par bâtiment





**La part des équivalents m<sup>2</sup> par bâtiment sous-utilisés dans le temps**

**La part de m<sup>2</sup> à intensifier**



# PARTIE 3 - De la ressource potentielle à l'intensification des usages

---

## 1. Une ressource potentielle à confronter à la réalité du terrain

Les données exploitées préalablement permettent d'approcher la ressource de mètres carrés intensifiables. Il s'agit de grands volumes, avec une marge d'erreur certaine (liée aux fichiers statistiques, à la date de recueil des données...).

Pour envisager le passage à l'action, il s'agit ensuite de comprendre la complexité de l'activation de cette ressource.

Dans le cas d'une stratégie foncière, plusieurs étapes sont nécessaires pour identifier des fonciers sur lesquels intervenir. La même démarche peut-elle être conduite pour l'intensité d'usage? Oui, à condition de définir en amont les vocations attendues, donc de connaître le besoin.

### **cadrage**

Définition des vocations attendues, des typologies de gisements recherchés, de la méthode de repérage souhaitée et de la maille minimale d'identification



### **identification**

Par traitement géomatique



### **vérification**

Par terrain, entretiens et contraintes environnementales trop fortes



### **caractérisation**

Renseignement d'une grille de critères pré-définis, permettant de classer la ressource selon sa dureté



### **priorisation**

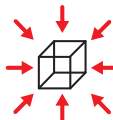
Hiérarchisation en fonction des contraintes propres à chaque site

## 2. De la ressource à l'intensification : faire converger les capacités potentielles et les usages secondaires

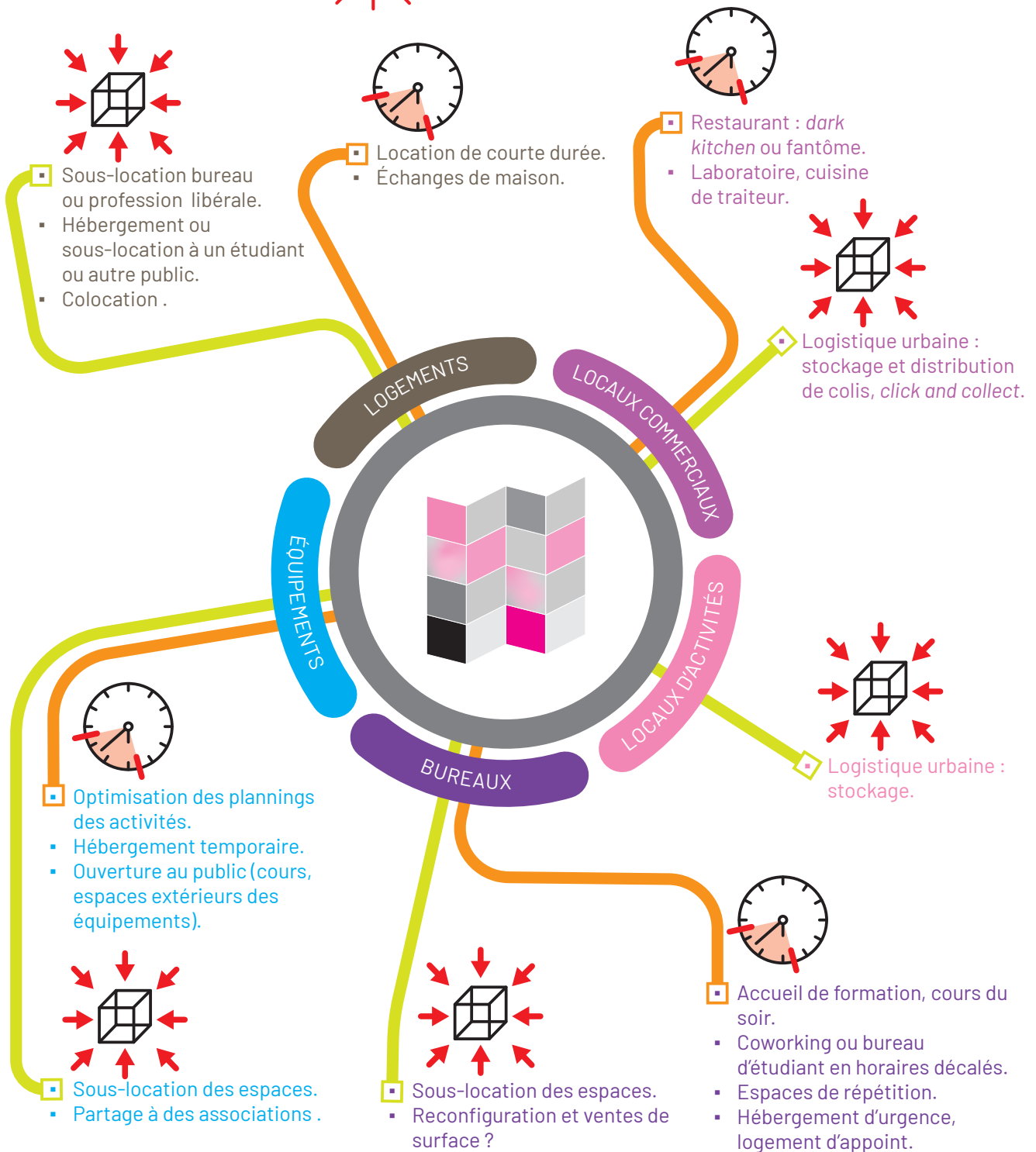
### Quels usages secondaires pour les bâtis sous-occupés ?



pour une sous-occupation  
**TEMPORELLE**



pour une sous-occupation  
**SPATIALE**





### 3. Des check-lists par typologie de bâti pour l'intensification

#### Exemple des bureaux

Catégorie de contrainte	Critère d'analyse	Contraintes clés (risques de dureté dans la gestion)	Possibilités opérationnelles
1. Logistique et technique	Gestion des équipements communs	Négligence du matériel dans les espaces partagés	Existence de casiers / espaces individuels sécurisés pour les effets personnels.
	Nettoyage et maintenance	L'entretien des locaux doit s'adapter aux usages nocturnes (ménage en journée si activités le soir).	Service de nettoyage adaptables.
	Sécurité et contrôle d'accès	Nécessité de gérer des niveaux de sécurité différents entre l'activité de jour et l'activité de soir / week-end.	Système de zonage avec contrôle d'accès par badge temporel.
2. Conformité et réglementation	Assurance et responsabilité	Qui est responsable en cas d'accident lors d'un usage "secondaire" organisé par un tiers ou hors heures de travail ?	Clauses d'assurances claires pour tous les usages. Contrats d'occupation définissant clairement les responsabilités des usagers externes.
	Impact énergétique	La flexibilité des usages conduit souvent à un gaspillage si l'énergie n'est pas pilotée finement (chauffer / éclairer des zones entières pour un seul occupant tardif).	Mise en place de capteurs de présence, de gestion technique par zone pour adapter le chauffage / éclairage à l'occupation réelle.
3. Culture et gestion des usagers	Règles de vie commune	Les usagers n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes niveaux de respect des espaces communs.	Création d'une "charte de vie" ou d'un règlement intérieur commun à tous les utilisateurs, quel que soit le moment.
	Gestion des conflits	Les conflits liés à l'usage des espaces sont exacerbés par la diversité des besoins et des horaires.	Avoir un gestionnaire / pilote de la démarche désigné, avec un processus de remontée des problèmes.
	Gestion des plannings et réservation des espaces	Cette organisation temporelle nécessite des outils, des règles y compris financières, et des arbitrages.	Avoir un gestionnaire / pilote de la démarche désigné, avec un processus de remontée des problèmes.

# Conclusion provisoire

---

## Retour réflexif sur la démarche : quelle plus-value pour une approche chiffrée ?

L'estimation d'un volume de m<sup>2</sup> à intensifier à l'échelle d'une commune ou d'une métropole est réalisable. Elle permet d'identifier les secteurs à enjeux et à l'échelle d'un secteur, dans le cadre d'une étude urbaine par exemple, amène un nouvel angle de lecture pour réfléchir à l'évolution d'un quartier.

Mais, le chiffrage global gommant les spécificités techniques et d'usages des m<sup>2</sup> à activer, il ne constitue qu'une première étape dans la perspective d'une intensification par les usages. En effet, parce que nous devons **composer avec le déjà-là**, intrinsèquement unique, nous sommes aujourd'hui à **l'ère du sur-mesure en matière de fabrication de la ville**. Les leviers que sont la densification foncière, la surélévation du bâti existant et l'intensification des usages des m<sup>2</sup> sous-utilisés, partent toujours de situations, toutes différentes.

**En matière d'intensification, l'enjeu réside dans la capacité à diagnostiquer plus finement ces potentiels et à corréliser cette ressource aux besoins de surface et à une (ou des) organisation(s) pour favoriser leur rencontre et rendre possible la cohabitation d'usages dans le temps et l'espace, sur une même surface.**

**L'objectif pour la suite de la démarche est donc de confronter les chiffres aux réalités de terrain, entendues de différentes manières** : la réalité de la sous-occupation temporelle des m<sup>2</sup>, les possibilités techniques et juridiques de mobilisation de ces m<sup>2</sup> sous-utilisés pour des usages secondaires et la motivation des acteurs pour s'engager dans une cohabitation des usages dans le temps, qui générera des gains (notamment financiers) mais aussi des frictions.

Pour poursuivre la définition d'une stratégie d'intensification des m<sup>2</sup>, il s'agira ainsi d'identifier les intérêts pour les nombreux acteurs impliqués. Propriétaires et gestionnaires de bureaux, salariés, collectivités locales, riverains... qu'ont-ils à gagner à l'intensification des m<sup>2</sup> ? À quelles conditions ? Dans quelles limites ? Ce dernier point sera important à questionner collectivement, car si l'objectif n'est pas de tout intensifier, il s'agit cependant de **faire évoluer nos références et modes de faire et donc de dépasser un peu nos limites actuelles, tout en garantissant un bien vivre urbain.**

Enfin, pour donner du poids à la démarche, l'ambition serait aussi de mettre en regard, à terme, **les économies réalisées par l'intensification des m<sup>2</sup> existants et plus largement par les nouveaux leviers de la fabrication urbaine, dans une logique de co-bénéfices. Foncier, matériaux, carbone, temps... les types d'économies seront nombreux, autant d'approches chiffrées à conduire !**

# Pour aller plus loin

---

## Ressources

A'URBA, [La ville recyclable. La réversibilité des bâtiments communaux. Premiers éléments de cadrage.](#) 2022

A'URBA, [La Ville recyclable saison 2 - Quand le temps gagne du terrain.](#) décembre 2024.

CARPENTIER Lucie, [Faire de la place en aménageant les temps.](#) novembre 2025, dixit.net.

GRISOT Sylvain, Faut-il obliger Mamie à déménager pour résoudre la crise du logement, septembre 2025, dixit.net.

INSEE, Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée, juillet 2025.

INTENSISCORE, [Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti.](#) juillet 2024.

MÉNARD Raphaël et SABBAH Catherine, [l'IU ou l'intelligence des usages.](#) revue AOC, février 2025.

### **Extrait de l'article de Catherine Sabbah et Raphaël Ménard, 12-02-25, revue AOC, "l'IU ou l'intelligences des usages".**

*"Pour déplacer le débat de l'offre vers les besoins, pour orienter les politiques publiques grâce à de nouvelles boussoles, nous proposons une nouvelle métrique, l'IU pour intensité d'usage (ou l'intelligence des usages, c'est selon). L'IU confronte les usages horaires à la quantité d'espace. Ainsi, sur une année complète, il compare un volume d'usages (des présences multipliées par du temps) rapporté à une surface donnée. L'IU s'exprime en personne.heure divisée par une unité de surface (p.h/m<sup>2</sup>).*

*L'IU s'applique à l'échelle nationale en comparant le volume d'usages de la population française rapportée à la surface résidentielle totale. Autour de cette moyenne (IU~ 70 p.h/m<sup>2</sup>), et lorsqu'on zoome sur la variété d'usages des ménages, les contrastes se révèlent très élevés. En effet, l'intensité d'usages peut facilement varier du simple... au centuple entre une personne âgée qui passe 88 % de son temps dans un studio de 14 m<sup>2</sup> (IU~ 500 p.h/m<sup>2</sup>) et le couple dont la maison individuelle, résidence secondaire de 250m<sup>2</sup> ne sera habitée que 5 % de l'année (IU~ 5p.h/m<sup>2</sup>)!».*

Cheffe de projet : Claire Philippe / Équipe projet : Leslie Ascencio, Olivier Chaput, Marie Duchêne

Sous la direction de : Sophie Haddak-Bayce

Conception graphique : Olivier Chaput