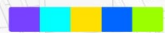


The background of the slide is a detailed, light gray wireframe model of a city, viewed from an elevated perspective. The model shows a dense urban grid with numerous rectangular blocks of varying heights, representing buildings. A network of roads and highways is visible, along with some circular structures that could be parks or sports fields. The overall aesthetic is clean and architectural.

# CITY ZAN



Modèles soutenable d'aménagement

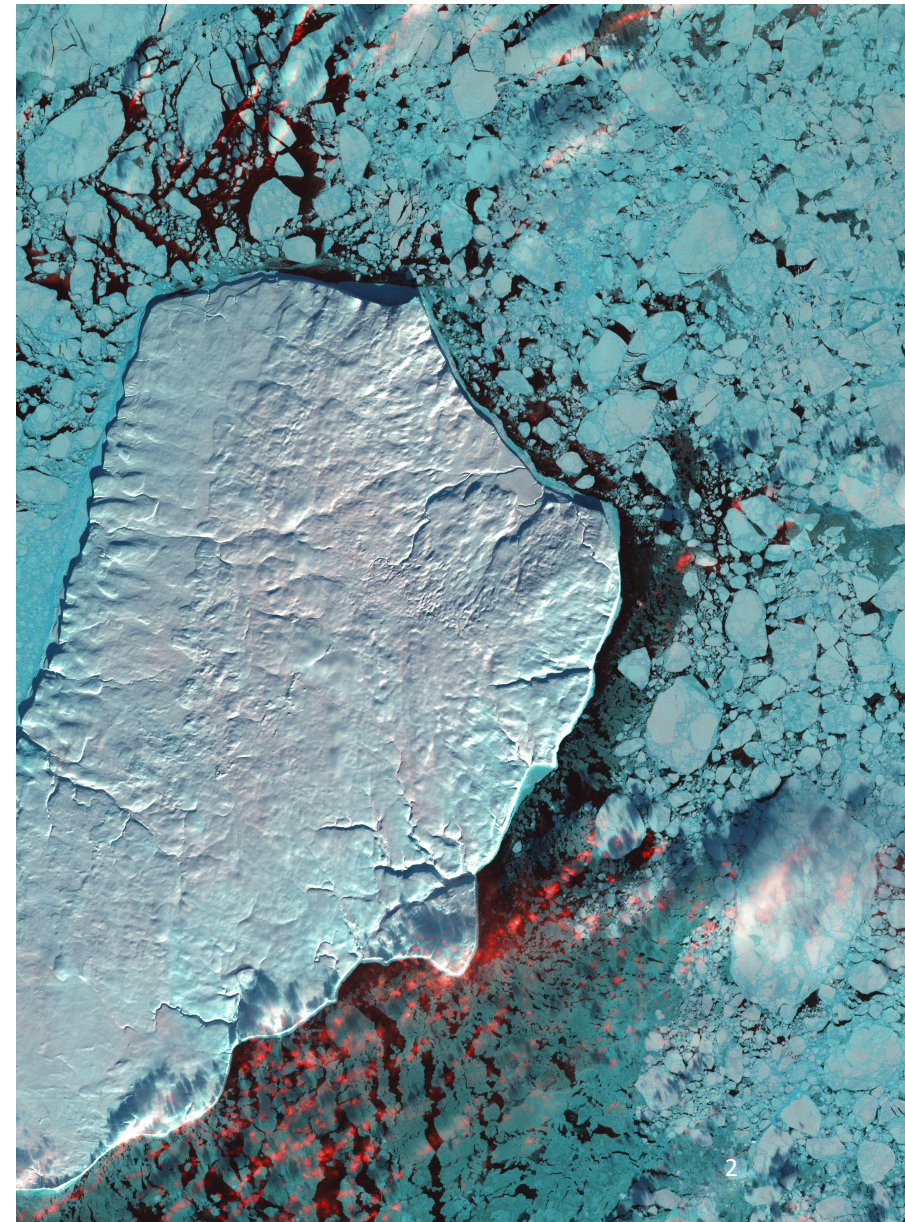
# Contexte

Nous vivons une période inédite.

Les activités humaines sont désormais responsables d'une dégradation exponentielle de l'écosystème terrestre. C'est un fait établi, elles sont la cause du dérèglement climatique et écologique que nous voyons se déployer sous nos yeux de plus en plus rapidement, produisant des catastrophes mondiales et territoriales vertigineuses.

Face à cet emballement, la société tout entière va devoir se réorganiser et inventer un modèle de développement soutenable, capable de préserver les conditions d'habitabilité de tout le vivant sur sur terre.

C'est un défi complexe qui appelle une révolution des modèles de production et des pratiques sociales et individuelles.



# Conviction

L'aménagement est un **projet politique**.

La **sobriété** est une formidable occasion de redonner une place prépondérante au débat collectif et de repolitiser l'élaboration du projet de territoire autour du tryptique:

Besoins...Négociation...Arbitrage





# Ambition

## Soutenir les trajectoires territoriales de transition

CITYZAN est un bureau d'étude et de conseil engagé dans la mise en œuvre de projets d'écologie urbaine impliquant un nouveau rapport à la ville et au vivant. L'agence travaille sur les trajectoires de transition territoriales élaborées à partir du principe de sobriété :

- **Définir des stratégies territoriales écologiques** pour restaurer les écosystèmes des territoires et veiller à la santé du métabolisme urbain
- **Inventer les modèles économiques de la sobriété** capable de générer de la création de valeur à partir des ressources naturelles et patrimoniales
- **Redonner une place prépondérante à la gouvernance territoriale** fondée sur 3 principes : la coopération, la négociation, l'arbitrage

# Méthode

## pratiquer un Urbanisme de l'Amont

### Préserver et stimuler les ressources naturelles

Sols, eau, biodiversité

#### Garantir des **sols vivants**

Il s'agit de porter un nouveau regard sur le **sol urbain** en distinguant le **sol-foncier** à optimiser et le **sol-vivant** à renaturer.

Engager la transition foncière pour aménager la ville à l'aune des défis écologiques en articulant mieux les espaces naturels et ceux dédiés aux activités humaines.

### Transformer les ressources patrimoniales

foncier à recycler, bâtis vacants

#### Bâtir des **villes évolutives**

Il s'agit de modeler la ville comme une matière souple, vivante, en perpétuel mouvement en agissant sur le **cycle de vie du foncier** et de l'immobilier.

Faire du recyclage foncier (rénovation urbaine, urbanisme transitoire, intensification des usages) la norme de production urbaine.

Refonder les modèles économiques des opérations urbaines et intégrer l'économie circulaire à la production immobilière.

CITYZAN

### S'appuyer sur les ressources citoyennes

Acteurs économiques, tissu associatif

#### Oser le **projet coopératif**

Il s'agit d'appréhender la fabrique de la ville comme un exercice démocratique continu, un flux d'échange permanent et itératif, en donnant une valeur prépondérante à l'**expérience usager**.

5

# Expertise

Articuler les deux dimensions du sol : le sol-foncier pour l'urbanisation et le sol-ressource pour la résilience urbaine

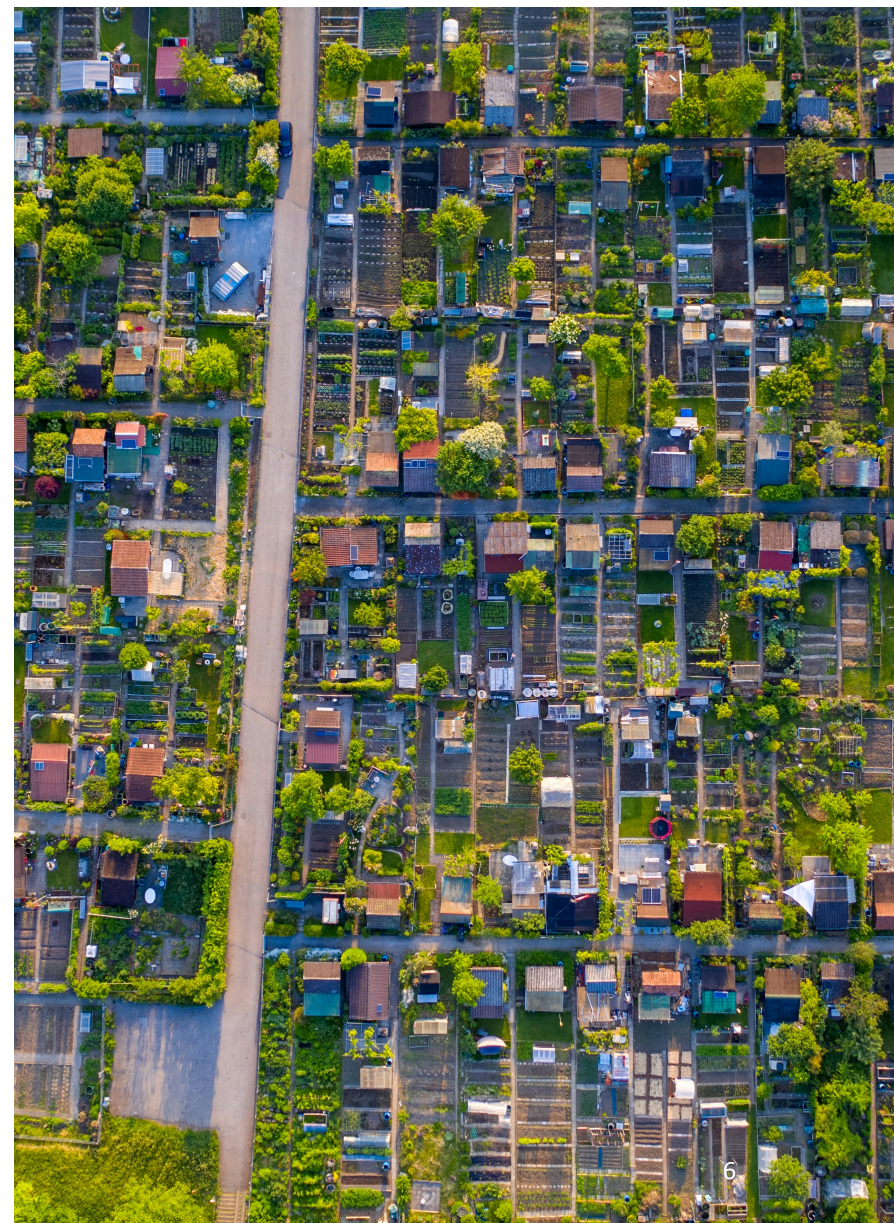
L'urbanisation a besoin de foncier pour satisfaire les besoins sociaux mais cela se fait au détriment de la qualité des sols.

Le ZAN nous apprend qu'il est indispensable de préserver les fonctionnalités des sols pour garantir les conditions d'habitabilité dans les territoires, car le sol a des fonctions écosystémiques majeures et permettent de lutter contre les inondations, les îlots de chaleur, de réduire la pollution, mais aussi de favoriser la biodiversité, la captation du carbone...

La stratégie territoriale va devoir distinguer les **sols-fonciers** à densifier des **sols-ressources** à valoriser.

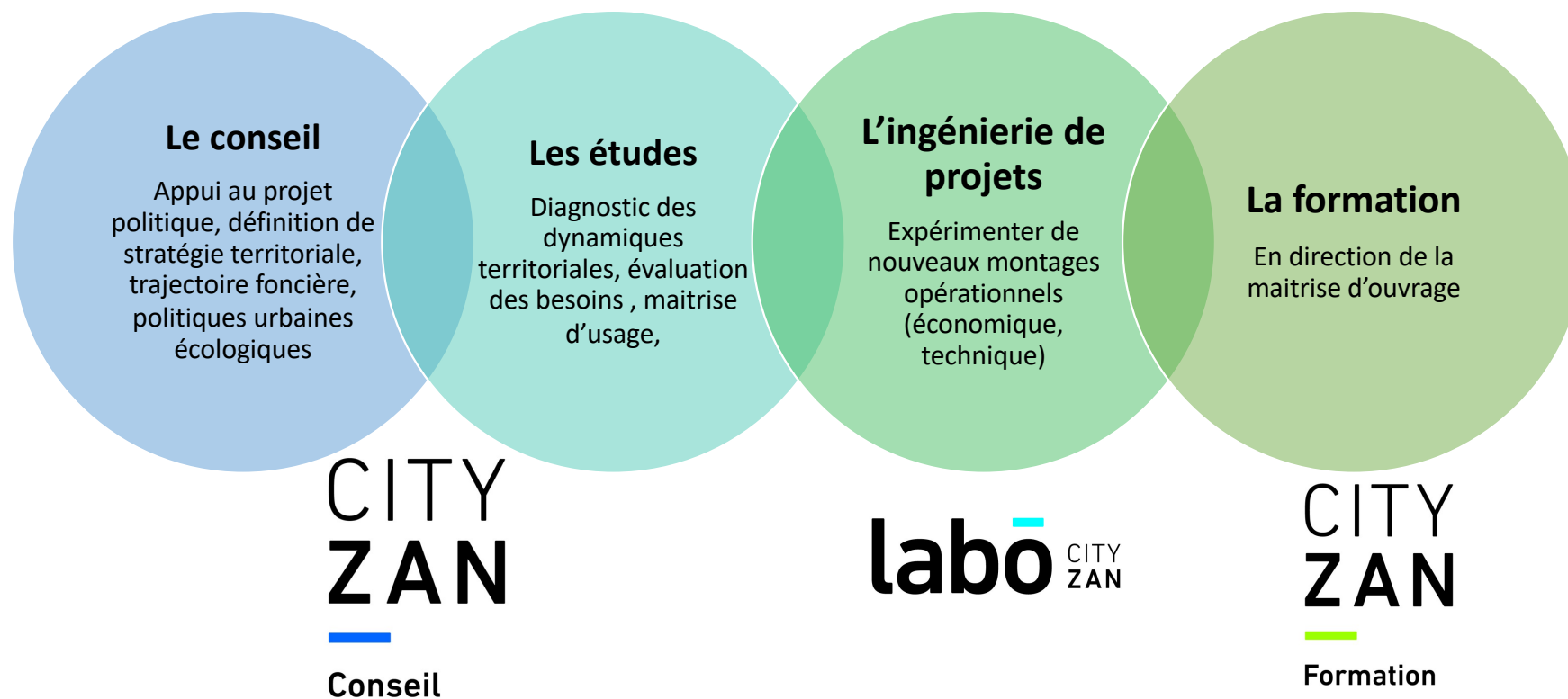
**Le défi** : Articuler l'usage foncier avec la valorisation de la ressource sol, et rendre compatible la logique d'urbanisation avec celle de renaturation.

1. Etablir des trajectoires de sobriété foncière capables de répondre aux besoins
2. Orienter l'usage des sols-urbains vers la qualité de vie
3. Opérationnaliser l'activation de fonciers complexes par des modèles économiques adaptés



# Missions

CITYZAN soutient les collectivités locales et leurs opérateurs à 4 niveaux : La stratégie, les études, le montage opérationnel et la formation





## Le podcast

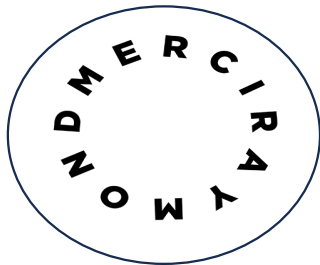
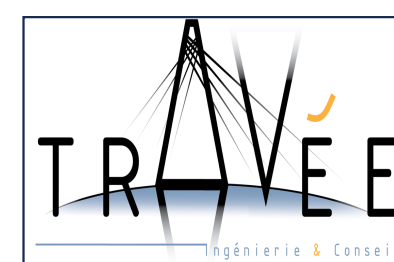
Depuis 2023, CITYZAN contribue au débat public et explore les thématiques de l'Écologie urbaine en donnant la parole aux acteurs de la pratique urbaine (élus, architecte, promoteur, aménageurs, chercheurs, écologue, chef d'entreprise), pour mieux appréhender les transitions à mener et ainsi faire émerger un modèle d'aménagement durable, une production immobilière soutenable, fondés sur le principe de sobriété.

Retrouvez les interviews sur la chaîne youtube de l'agence

<https://www.youtube.com/@Cityzan2050>



# Ils nous font confiance



# Parcours

Fanny Ervera – fondatrice

## Expériences professionnelles : 15 ans en collectivités locales

- Direction de cabinet et de la communication à l'échelon communal et intercommunal (8 ans)
- Direction en développement territorial à l'échelon départemental (4 ans)
- Direction en innovation sociale et prospective à l'échelon départemental (3 ans)

## Compétences et expertises : une diversité d'approche disciplinaire et de fonctions

- Management d'équipe, définition de stratégie, plan d'action, contribution aux politiques locales
- Planification budgétaire et financière, dialogue de gestion, évaluation et performance, suivi d'indicateur
- Ingénierie du Développement territorial, aménagement urbain, soutien au bloc communal
- Ingénierie des politiques solidarité (social, aide sociale à l'enfance, insertion, seniors, handicap)
- Design de services publics, Conception de formations et animation d'ateliers de stratégie
- Relations publiques et politiques, communication

## Formation en sciences politiques et sciences sociales

- 2022 : Executive master « gouvernance territoriale et développement urbain ». Ecole urbaine SciencesPo. Rédaction d'un mémoire dédié à l'impact du ZAN dans la production urbaine.
- 2004 : Master, Institut du Management Public et Politique (Ismapp)
- 2003 : Master Sciences politiques, Université de Droit (Montpellier I)
- 2002 : Deug de Sociologie, Université de Lettres (Montpellier III)



# Impact du ZAN sur le modèle de production urbaine

Dans le cadre de l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » de l'École Urbaine de Sciences Po, réalisation d'un mémoire tutoré par Stéphane Cordobès, Directeur de l'agence d'urbanisme Clermont massif central.

Ce travail a fait l'objet d'une soutenance le 12 juillet 2023. Avec le ZAN, un changement de priorité s'opère : la lutte contre la dégradation des sols devient le cadre avec lequel les opérateurs de la ville vont devoir composer. D'un point de vue opérationnel, l'objectif ZAN impose un renversement de la chaîne de production focalisée jusqu'à présent sur l'aval, c'est-à-dire le produit immobilier et son prix final, en négligeant l'amont, c'est-à-dire le foncier, considéré comme une matière première dont la valeur financière était fixée à rebours. Le sol-foncier est appelé à devenir l'or brun des villes : en faisant du sol non plus une ressource à exploiter mais une ressource à préserver au regard de l'importance de sa contribution au cycle du vivant, le ZAN implique de repenser les mécanismes d'élaboration de la valeur urbaine. La composition de la valeur se complexifie, elle ne peut plus être exclusivement financière mais elle doit intégrer les impacts écologiques et sociaux.





**CITY  
ZAN**



## Contact

Fanny Ervera  
Fondatrice

Tel : 06 21 78 36 68

Mail : [fanny.ervera@cityzan.fr](mailto:fanny.ervera@cityzan.fr)

Site : [www.cityzan.fr](http://www.cityzan.fr)

Podcast : <https://www.youtube.com/@Cityzan2050>

CITYZAN – Agence urbaine  
SAS capital social 5000€ - SIRET : 953 462 165 00010  
Siège : 10 rue du Montpinson - 78490 Montfort l'Amaury