

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 buildings of varying heights and shapes, interspersed with green spaces and water bodies. The overall aesthetic is clean and architectural.

# CITY ZAN



Modèles soutenable d'aménagement

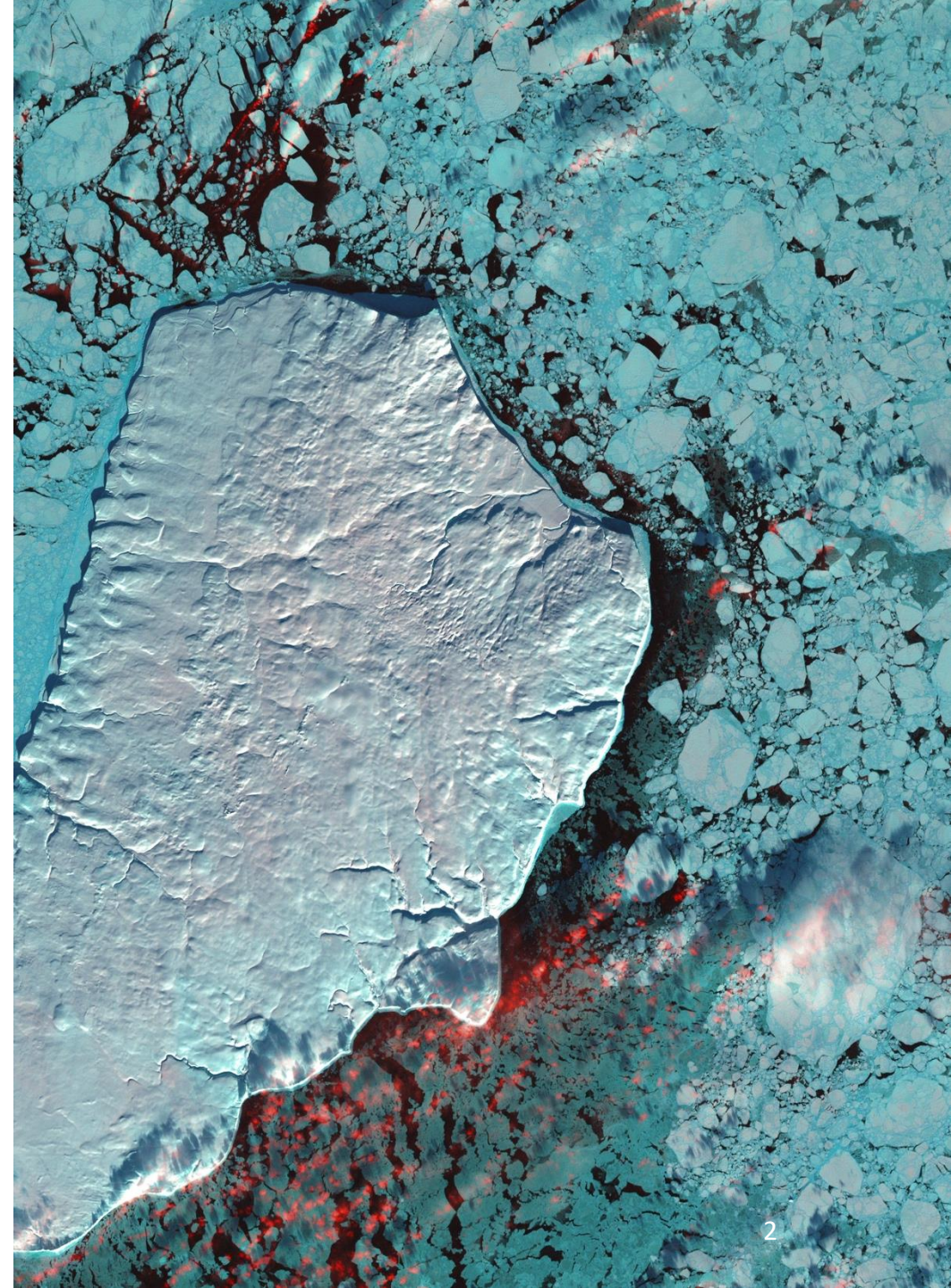
# Contexte

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.





# Ambition

## Ecologiser et Politiser l'aménagement

CITYZAN est un bureau d'étude et de conseil motivé par la mise en œuvre d'une **écologie urbaine** impliquant un nouveau rapport à la ville et au vivant et dans laquelle le **principe de sobriété** agit comme un plan guide pour les aménageurs.

L'agence accompagne les **collectivités locales** et les opérateurs de la fabrique urbaine à retrouver des **marges de manœuvre à court et long terme**.

- Adapter le projet politique à des **trajectoires de sobriété**
- Elaborer des **modèles soutenable**s et répliquables de l'aménagement et la production urbaine



# Une expertise

## les valeurs du sol : du foncier à la ressource

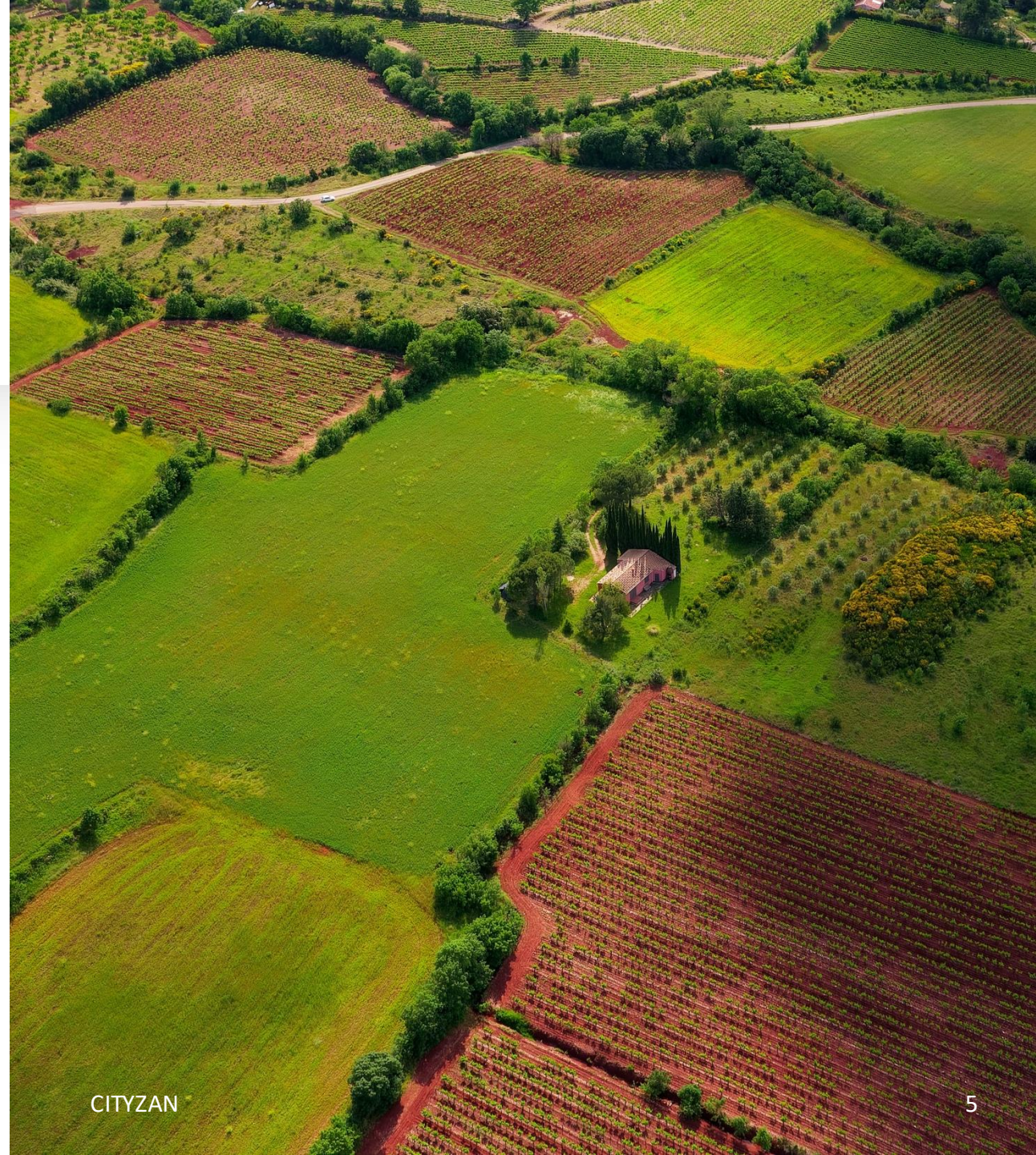
Avec l'objectif **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) issu de la loi Climat et Résilience, les acteurs urbains ont pris conscience de la nécessité de préserver le sol pour sa contribution au cycle écologique, climatique et pour l'ensemble des services écosystémiques qu'ils rendent.

Le foncier est un système de droit à construire qui permet de satisfaire les besoins sociaux quand le sol est une ressource capitale pour garantir nos conditions de vie sur terre.

➤ 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



# 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.

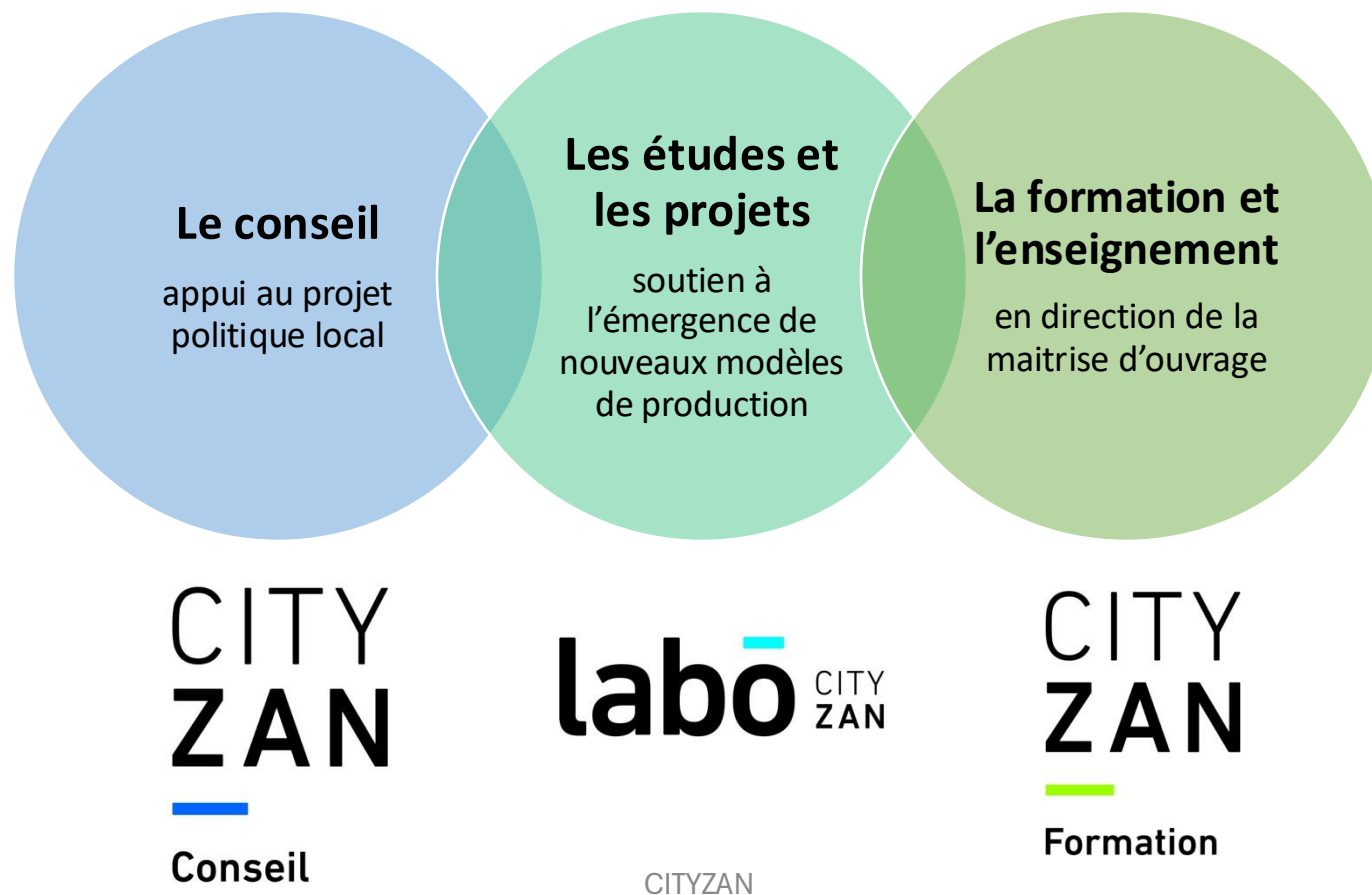
## S'appuyer sur les ressources citoyennes Acteurs économiques, tissu associatif

### 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**.

# 3 pôles d'activité

CITYZAN soutient les collectivités locales et leurs opérateurs à 3 niveaux :  
stratégique, opérationnel et pédagogique



# Conseil

## appui au projet politique

CITYZAN accompagne les élus pour adapter le projet local aux défis écologiques et redonner des marges de manœuvre au développement local.

### Les missions :

- Recalibrer le **besoin local** et définir des **trajectoires d'aménagement soutenables** qui visent à concilier nature et urbanisation
- Elaborer des **stratégies foncières** qui s'articulent autour du principe de **sobriété** et activent des **outils performants** de maîtrise foncière sur le long terme

### Les livrables :

- Diagnostic, benchmark, analyse et préconisation, scénario, mise en récit



CITYZAN

CITY  
ZAN



Conseil



# Etudes et projets

Soutien aux nouveaux modèles d'aménagement

**CITYZAN accompagne les opérateurs à développer les nouveaux modèles de l'aménagement (urbanisation soutenable et projets d'écologie urbaine). Il s'agit de déployer une production urbaine à partir de nouvelles conditions: sobriété des ressources, circularité, cycle de vie.**

## Les missions

- Mener **les études** nécessaires à **l'opérationnalisation des projets** complexes sur des fonciers existants (friches, tissu pavillonnaire en densification douce, reconversion des tissus mixtes, renouvellement du patrimoine urbain)
- Assister la **conception et la réalisation** de projets d'écologie urbaine (agriculture urbaine, jardins familiaux, développement de projets autour de l'alimentation, projet de valorisation des biodéchets...)

## Les livrables

- Etudes et modélisation, benchmark, cartographie des acteurs, note d'opportunité, audition, concertation, enquête de terrain,



# Formation

## Appui à la maîtrise d'ouvrage

**CITYZAN réalise des formations à destination des élus des collectivités locales et des collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage**

### Une Pédagogie sur-mesure

Les formations s'appuient sur une pédagogie qui mixe les apports théoriques avec la mise en pratique à partir de l'étude de cas directement issus du territoire.

### La formation vise deux objectifs

- Comprendre les données de la transition écologique et foncière (sol, biodiversité, cycle de l'eau) et développer de nouvelles pratiques professionnelles : méthodes, outils
- Appréhender les nouveaux modèles de l'aménagement et de la production urbaine dans un contexte de sobriété



CITY

ZAN



Vox

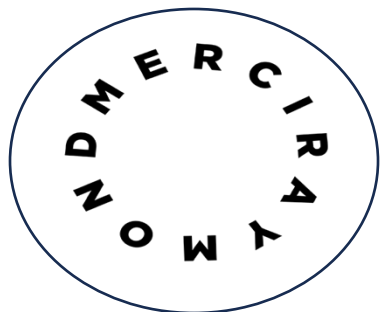
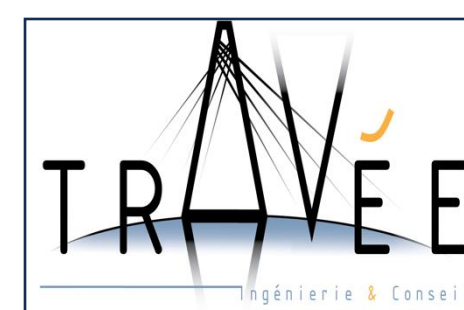
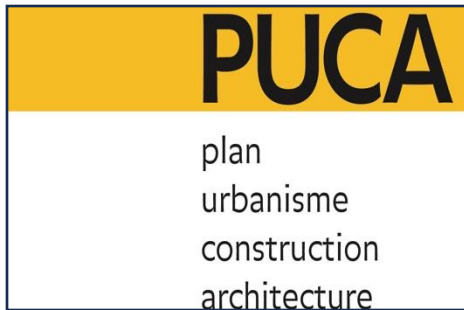
## Le podcast

Depuis 2023, CITYZAN contribue au débat public et explore les thématiques de l'Ecologie 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 chaine 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