NUMÉRO HORS-SÉRIE

SEPTEMBRE - OCTOBRE 2020

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES

"La transition énergétique concerne et doit concerner tout le monde"...

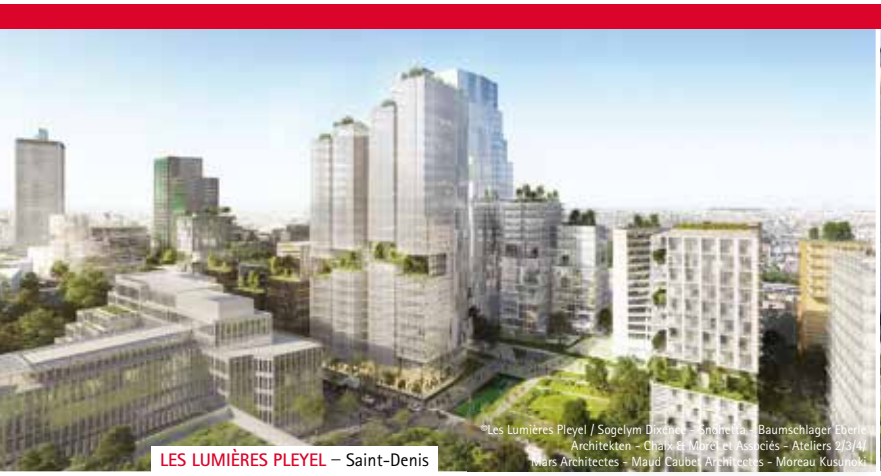
Emmanuelle Wargon

Ministre chargée du Logement

Relance Verte : pourquoi nous sommes pour. 20 pros expliquent leur stratégie

METTONS
+ DE VERT
DANS
LE GRIS.
© DR - RCS Paris B 335 480 877 – Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valode et Pistre Architectes.
altarea.com
ALTAREA

Le temps respecte ce qui est construit avec passion



LES LUMIÈRES PLEYEL – Saint-Denis

Les Lumières Pleyel / Sogelym Dixence - Snohetta - Baumschlager Eberle Architekten - Chaix & Morel et Associés - Ateliers 2/3/4/ Mars Architectes - Maud Caubet Architectes - Moreau Kusunoki

CAMPUS 2022 – SCIENCES PO – Paris 7e

Wilmotte & Associés Architectes, Moreau Kusunoki Architectes, Sasaki, Cabinet Pierre Bortolussi, RSI Studio

LE NEW AGE – Lyon Part Dieu

AFAA

Valode & Pistre

URBAN GARDEN – Lyon Gerland

EUROPEAN SPACE AGENCY – Paris 15e

Atelier du Pont

Chaix & Morel et Associés

GASPARD – Saint-Denis

SOGELYM DIXENCE

FINANCEMENT – MANAGEMENT DE PROJETS – CORPORATE REAL ESTATE

sogelym-dixence.fr

Pour

89%

des collaborateurs, le bureau est indispensable mais doit être repensé

ET SELON VOUS ?

Office FiT

Repensons vos bureaux de demain

savills.fr/office-fit

savills

SOMMAIRE

8 **A LA UNE**
Interview exclusive d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition Ecologique, chargée du Logement

13 **LA RELANCE VERTE**

14 Synthèse du rapport sur le "Renouveau urbain" : vaste programme... mais réalisable !

16 Interview : Philippe Pelletier, Plan Bâtiment Durable

18 Tribune : Alexandra François-Cuxac, Fédération des Promoteurs Immobiliers

20 "Arboretum" : le plus grand campus en bois du monde...

24 Interview : Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, Woodeum et WO2

28 Interview : Thomas Charvet, BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise

32 Tribune : Régine Engström, Nexity

36 Interview : Grégory Frapet, Primonial REIM

38 Point de vue : Charles Boudet, JLL

40 Tribune : Sabine Desnault, Gecina

42 Tribune : Emmanuel Desmaizières, Icade

44 Tribune : Virginie Wallut et Marc-Olivier Penin, La Française Real Estate Managers

46 Interview : Sébastien de Hulster, Alexandre Born, Jérémie Loevenbruck et François Gendre, Bellevilles

48 Interview : Cédric Borel, A4MT

50 Interview : Jana Revedin, architecte

52 Chronique : François-Régis Fabre-Falret et Constance Geffriaud, LPA-CGR avocats

54 **INNOVATION**
Interview : Ingrid Nappi, Essec Business School

58 Les lauréats 2020 du Grand Prix Essec de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable

POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

Lambert Lenack – Deyrolle

Concevoir, Construire, Gérer et Investir

dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.
Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.
Telle est notre ambition, tel est notre objectif.
Telle est notre Raison d'Être.

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

TERRES DE VERSAILLES, VERSAILLES.

www.icade.fr

IMMO WEEK

24, rue de Caumartin
75009 Paris
Tél : 01 42 33 32 12
www.immoweek.fr
redaction@immoweek.fr

Rédaction : PBo Initiatives Presse

Directeur de la publication :
Pascal Bonnefille **[01 42 33 32 12]**
pbonnefille@immoweek.fr

Directrice de la rédaction :
Valérie Garnier **[01 42 33 90 23]**
vgarnier@immoweek.fr

Directeur de la rédaction :
Thierry Mouthiez **[01 42 33 90 20]**
tmouthiez@immoweek.fr

Rédactrice en chef :
Catherine Bocquet **[01 42 33 90 25]**
cbocquet@immoweek.fr

Chef des informations :
Jean-Baptiste Favier **[01 42 33 90 39]**
jbfavier@immoweek.fr

Journaliste :
Arthur de Boutiny **[01 42 33 90 38]**
adeboutiny@immoweek.fr

1er rédacteur graphique
Alexandre André **[01 42 33 90 24]**
alex@immoweek.fr

Community manager :
Pauline Hélari **[01 86 90 05 35]**
phelari@immoweek.fr

Directrice de la publicité et des événements :
Patricia Mouthiez **[01 42 33 90 22]**
patricia.mouthiez@immoweek.fr

Gestion des abonnements/ suivi des événements :
Sandrine Debray **[01 42 33 90 37]**
sdebray@immoweek.fr

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweek événements Cercles :
Chargée du développement et déléguée générale du Cercle Pierres d'Or/Cercle Pierres d'Angle :
Caroline Albenque
calbenque@immoweek.fr
[01 86 90 05 95]

Dépôt légal à parution - Numéro de commission paritaire :
1112 I 87319

ISSN : 1252-1043

Imprimé par : Imprimerie Rochelaise

Immoweek Magazine est une publication de PBo Initiatives Presse, SAS de presse au capital de 15 000 € constituée en janvier 1994 pour 99 ans.

Siège social :
24, rue de Caumartin - 75009 Paris.

Principaux Actionnaires :
Pascal Bonnefille, Valérie Garnier

Votre garantie :
Ce magazine est réalisé uniquement par des journalistes titulaires de la carte de presse professionnelle, qui fait foi de leur engagement.

EDITO

Verte, la relance !

Quand la situation est complexe, rien de tel que de se replonger dans le dictionnaire. Et le bon vieux Larousse de la langue française donne une première définition du mot relance : "action de donner un nouvel élan, une nouvelle impulsion à quelque chose". La deuxième paraît économiquement évidente : "politique visant à créer une reprise de l'activité économique en favorisant la consommation ou l'investissement". Voici donc les deux aspects de cette relance, appelée de nos vœux. La deuxième acception est illustrée par l'interview qu'a bien voulu nous accorder la nouvelle ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon : mais il s'agit de consommation verte et même vertueuse à laquelle la titulaire de ce portefeuille si important pour la vie des Français appelle de ses vœux. Un sujet qui concerne chacun d'entre nous et les professionnels du secteur au premier chef.

Ces pros, nous avons voulu leur donner la parole : dans ce contexte si particulier, et parfois si anxiogène, leurs prises de position, leurs projets, leurs espoirs, leurs stratégies mêmes sont autant de remèdes contre la morosité ambiante. Ils et elles se mobilisent, avec beaucoup d'autres, pour transformer cette crise en opportunité. Oui, la relance verte est possible. Oui, elle est souhaitable. Oui, elle est même indispensable.

On entendra ce leitmotiv chez tous les intervenants qui représentent la grande diversité des métiers et des acteurs de l'immobilier en France, et au-delà. Et on trouvera une des clés de ce raisonnement dans la définition (encore merci cher dictionnaire) du verbe "relancer" : "remettre en marche une activité, une idée, un projet ; leur donner un nouvel essor". Le développement durable, l'investissement socialement responsable ne sont pas des données qui apparaissent ; le travail sur le sujet — saluons à cet égard l'action menée par le Plan Bâtiment Durable, présidé par Philippe Pelletier qui s'exprime dans ces colonnes — n'est pas d'hier. Mais l'urgence en apparaît aujourd'hui encore plus grande. Car, personne ne peut penser qu'après cette épidémie inouïe, tout sera "comme avant". Cette "relance verte" annonce un monde différent. Souhaitons que, pour l'immobilier, comme pour bien d'autres activités, il soit meilleur, c'est-à-dire qu'il permette aux hommes de mieux vivre avec cette bonne vieille terre qui leur apporte tant et à laquelle ils peuvent encore apporter beaucoup.

PASCAL BONNEFILLE
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
PBONNEFILLE@IMMOWEEK.FR
@PBIMMOWEEK

Emmanuelle Wargon

Ministre chargée du Logement

© Terra - Manuel Bouquet

"La transition énergétique concerne et doit concerner tout le monde"

L'actuel gouvernement a fait de la transition énergétique et de la rénovation des bâtiments l'une de ses priorités. Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition Ecologique, chargée du Logement, porte ce projet et revient, pour "Immoweek", sur les grands enjeux et les priorités qui sont les siens.

Le plan France Relance met l'accent sur la rénovation énergétique, à la fois du parc résidentiel (social et privé) et du parc tertiaire : quels sont les objectifs en matière de logements et surfaces de bureaux traités ?

Nous consacrons 6,7 milliards d'euros à la rénovation des bâtiments dans le plan France Relance, qui s'ajoutent à ce que nous faisions déjà. Ce montant se répartit entre 2 milliards d'euros pour le résidentiel privé, 500 millions pour le logement social et 4 milliards pour les bâtiments publics, sans oublier les 200 millions d'euros destinés aux TPE-PME qui rénovent leurs propres locaux. En tout, nous cherchons à déclencher l'équivalent de 15 milliards d'euros de travaux, ce qui représente potentiellement 55 000 nouveaux emplois. Avec MaPrimeRenov', notre objectif est d'aider 400 000 à 500 000 nouveaux ménages en 2021, indépendamment des autres aides qu'ils pourront solliciter en complément.

Peut-on revenir sur le détail des montants consacrés à ces objectifs ? Y aura-t-il une "régionalisation" des enveloppes et si oui, laquelle ?

Pour les logements, il s'agit d'une aide nationale, simple et efficace, accessible partout sur le territoire. Pour le logement social, les enveloppes seront dépensées localement, comme c'est le cas habituellement, avec une programmation faite sur la base des besoins de rénovation connus. Pour les bâtiments de l'Etat, les appels à projets sont nationaux, mais la grande majorité des projets, ceux qui atteignent un montant inférieur à 5 millions d'euros, seront instruits et sélectionnés au niveau régional par le préfet. Enfin, pour les bâtiments des collectivités, les circuits bien connus de la DSIL (dotation de soutien à l'investissement local, ndlr) laissent pleinement la main aux préfets pour aider les communes et les départements. Cela fait l'objet d'une programmation régionale, évolutive selon les consommations. Le but est que cet argent aille le plus vite possible dans l'économie et nous donnerons donc la priorité à ceux qui engagent rapidement les projets de chantier.

La crise sanitaire et la crise économique qui nous frappent ont rendu les Français prudents, avec une accentuation de leur tendance à épargner. Pensez-vous que les aides seules déclencheront l'engagement de travaux de rénovation ?

Nous remarquons qu'avec la crise sanitaire, les

"Nous consacrons 6,7 milliards d'euros à la rénovation des bâtiments dans le plan France Relance"...

Français se sont aussi plus intéressés à leur logement. Avec le confinement, le confort chez soi est devenu un sujet majeur et il est clair que cela pousse des ménages à engager des travaux de rénovation. La nouvelle aide à la rénovation, MaPrimeRénov', a déjà dépassé les 100 000 demandes depuis le 1er janvier et ce, malgré le confinement, alors qu'il n'y a eu que 83 000 demandes en 2019 sur l'ancienne aide, "Habiter Mieux Agilité". Pour les ménages les plus aisés, les primes étant plus avantageuses pour les deux prochaines années, nous espérons que cela aura un véritable effet déclencheur. A certains égards, les Français qui ont plus épargné ont constitué de quoi engager des travaux lourds qu'ils n'auraient peut-être pas envisagés sinon.

La question de la transition énergétique (même si les plus modestes sont les plus victimes de précarité énergétique) ne concernera-t-elle pas que les tranches de revenus les plus aisées et, sans doute, les plus protégées de la crise ?

La transition énergétique concerne et doit concerner tout le monde. Avec Ma Prime Rénov, nous avons donc décidé d'aider tous les ménages à rénover leur logement pour accélérer le rythme des rénovations. Néanmoins, les aides varient en fonction des revenus et les ménages modestes sont davantage soutenus que les ménages aisés. Cela répond à un double impératif, de justice sociale et d'urgence écologique. La dynamique du nombre de dossiers déposés cette année, alors qu'elle n'était ouverte qu'aux ménages modestes jusque-là, montre que la demande existe bel et bien dans toutes les catégories socio-professionnelles.

S'agissant de la rénovation des logements, quelle action en faveur des particuliers qui ont souvent du mal à s'y retrouver dans les montages des dossiers ? Et comment "assainir" un marché où les escrocs (entreprises qui flouent, d'une manière ou d'une autre, les clients) sont présents ?

Pour informer, conseiller et accompagner, nous avons développé un réseau de conseillers sur une grande partie du territoire, qui fournit un interlocuteur privilégié des ménages sur les questions de rénovation énergétique : le réseau FAIRE (https://www.faire.gouv.fr/). En les contactant, vous bénéficiez de conseils neutres et gratuits pour vous repérer et monter votre dossier de rénovation.

Quant aux fraudes, j'ai pris le sujet très au sérieux dès le début, avec mes collègues Agnès Panier-Runacher (ministre déléguée auprès du ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance, chargée de l'Industrie, ndlr) et Julien Denormandie (ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation, ndlr).

Nous avons pris des mesures efficaces : interdiction dans la loi de démarcher au téléphone pour des offres de rénovation thermique — c'est une première —, simplification de la procédure de remontée des signalements, mise en place de contrôles aléatoires sur les chantiers, augmentation des contrôles par tous les organismes impliqués. Nous restons vigilants, mais il est évident que nous avons beaucoup progressé et les artisans de qualité le reconnaissent.

© Terra - Manuel Bouquet

Vous souhaitez alléger le Code de la Construction et faciliter les lancements de projets — un chantier auquel votre prédécesseur s'est notamment attaqué —, mais les difficultés semblent bien souvent causées par une administration centrale qui aime beaucoup la norme : comment faire pour simplifier malgré ce penchant naturel assez français ?

La réécriture du Code de la Construction est en cours de finalisation et elle est guidée par une philosophie très nouvelle : des obligations de résultat ou de performance, qui laissent de la latitude aux professionnels et à l'innovation. La simplification administrative est un combat à mener sans cesse et nous persévérons. Mais n'oublions pas aussi que les normes répondent à des demandes très fortes de la société et des Français : des logements plus sains, plus sûrs, plus accessibles...

Construire plus "vert", c'est aussi parfois privilégier des matériaux ou procédés constructifs différents : bois, chanvre, terre crue... Est-il envisagé un "soutien" particulier pour les promoteurs qui produiront bas carbone ? Ou pour les logements qui seront "vertueux" ?

Dans la RE 2020 à venir, nous mettrons au centre l'analyse de l'impact carbone tout au long de la vie du bâtiment, et notamment lors de sa construction. En utilisant ce critère, de fait, cela favorisera l'incorporation de matériaux biosourcés, qui se développent déjà beaucoup. Il y a la construction bois, qui concerne déjà plus de 10 % des nouvelles maisons, mais aussi beaucoup de solutions mixtes, entre techniques "classiques" et utilisation de biosourcés.

Les promoteurs ou le monde du bâtiment attendent beaucoup du projet PLF, notamment sur le maintien d'un soutien à la production via des aides à l'achat : est-ce toujours à l'ordre du jour ?

Les dispositifs Pinel et PTZ seront prolongés. A ce propos, une concertation est en cours sur les évolutions à apporter à ces dispositifs. Le Gouvernement déposera un amendement durant l'examen du projet de loi de finance (PLF) à ce sujet.

La question des investisseurs institutionnels (hors CDC Habitat ou In'Li) sera-t-elle un sujet dans le PLF 2021 ? Avec, par exemple, des exigences en matière de transition énergétique à l'égard de ces investisseurs ?

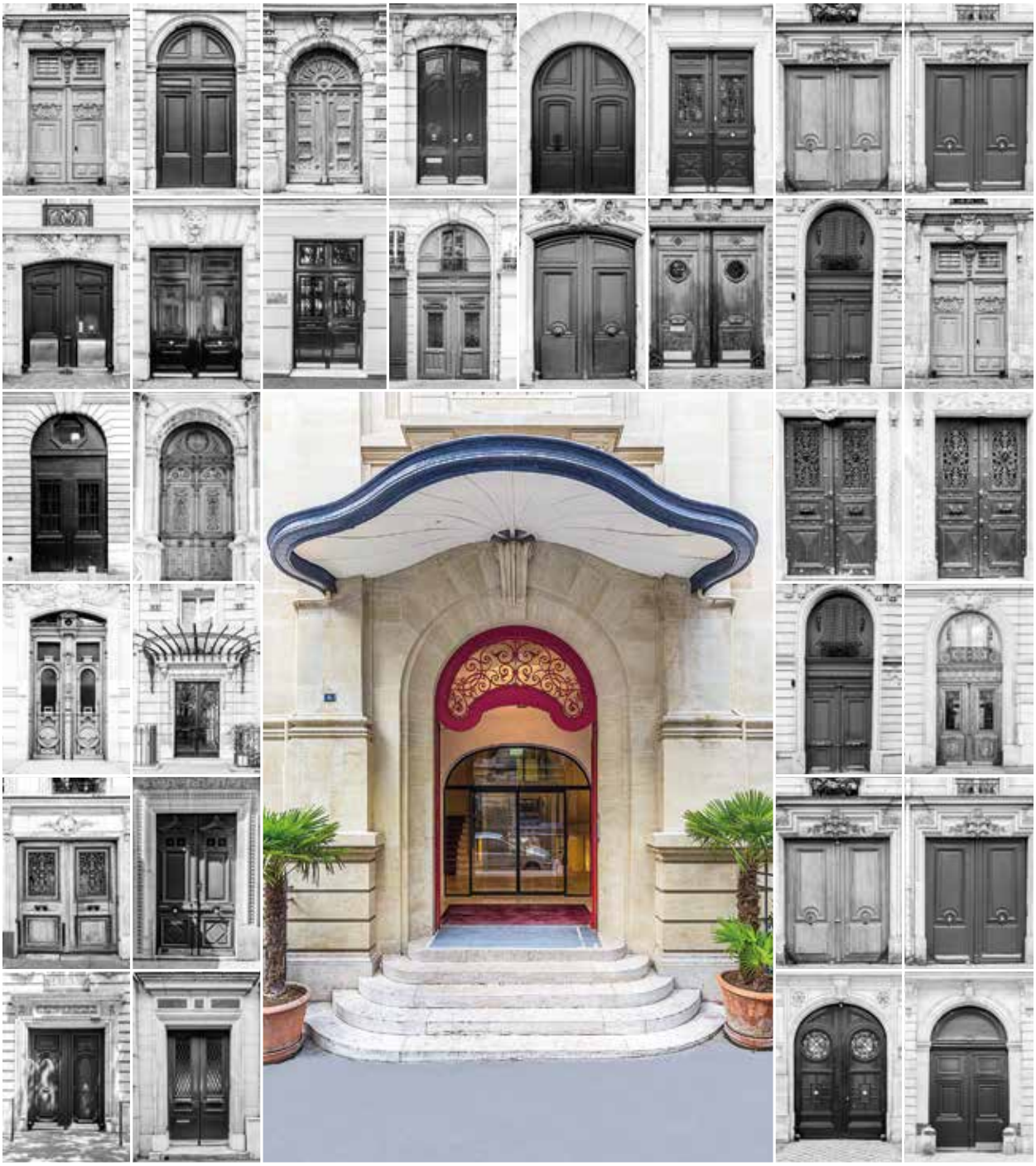
Les investisseurs institutionnels sont de moins en moins présents sur le marché. Le ministère du Logement veut faciliter leur retour et réfléchit à des modifications du régime du logement locatif intermédiaire pour cela. Il n'est pas certain que cela puisse aboutir dès ce projet de loi de finances, mais cela restera notre objectif. Concernant la transition énergétique, les investisseurs interviennent dans le bâtiment neuf, qui sera prochainement concerné par la nouvelle règlementation environnementale des bâtiments neufs RE 2020. Elle sera garante des exigences nécessaires en matière de respect de l'environnement.

Qu'attendez-vous des professionnels afin d'assurer la réussite, dans son aspect immobilier, du plan de relance ?

C'est une mobilisation collective qui permettra la réussite du plan de relance. Elle engage les professionnels, mais également les élus qui valident et autorisent les projets. J'attends des premiers qu'ils continuent à se mobiliser pour proposer une offre de logements abordables, dans les territoires qui en ont besoin, en étant à l'écoute des attentes locales. Cela signifie des projets de qualité, mixtes, concertés avec les élus et les populations. J'appelle les collectivités à rattraper les retards pris pendant le confinement dans l'examen des permis de construire, mais aussi à favoriser les projets denses, sur des fonciers déjà artificialisés. C'est le sens de l'aide à la construction durable et du fonds friches, autres mesures que je porte dans le plan de relance.

Propos recueillis par
I CATHERINE BOCQUET I

INVESTISSEMENT | COMMERCIALISATION LOCATIVE | EXPERTISE | RÉSIDENTIEL | LOGISTIQUE | HÔTELLERIE



NATURELLEMENT
DIFFÉRENT

CATELLA

www.catella.fr

LA RELANCE VERTE

La pandémie liée au Covid, aussi anxiogène soit-elle, peut également être vue comme une opportunité : celle de donner un coup d'accélérateur à la transition écologique.
Il est vrai que cette dernière a déjà largement trouvé un écho dans l'immobilier. Les professionnels du secteur, quels que soient leurs métiers, ont été parmi les tous premiers à s'inscrire dans cette transition écologique.
Le dossier consacré par notre rédaction à ce thème en apporte la preuve. Promoteurs, investisseurs, conseils, experts..., qu'il s'agisse d'immobilier d'entreprise comme de résidentiel, sont tous désormais engagés dans le mouvement. Qui se traduit par des initiatives originales comme par des programmes particulièrement innovants. "Arboretum", à Nanterre, développé par WO2 avec BNP Paribas Real Estate, en est une illustration de tout premier plan.
Et, surtout, on peut légitimement penser que cette transition n'en est qu'à ses prémices...

Un dossier de
I LA RÉDACTION I

SYNTHÈSE

Rapport sur le "Renouveau urbain" : vaste programme... mais réalisable !

Lorsque le rapport "Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer" a été confié, en juin dernier, à Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable et Frank Hovorka, président de RICS France, Julien Denormandie était encore titulaire du portefeuille du Logement. Ce rapport a été remis à Emmanuelle Wargon qui lui a succédé avenue de Ségur. Or, devant l'ampleur du chantier, le rapport constate que "l'accroissement de l'effort budgétaire et fiscal inscrit dans le plan France Relance est nécessaire, mais ne suffit pas". "Action Cœur de Ville", "Initiative Copropriétés", "Habiter Mieux", "SARE", le NPNRU ou "MaPrimeRénov'" font de France Relance le tout dernier avatar d'une bataille pour la rénovation énergétique, encore amplifiée par la crise sanitaire : après tout, la Covid-19 a enfermé tous les Français chez eux 55 jours durant. A l'heure où le logement a pu être perçu comme aliénant, le rénover devient pourtant urgent.

Les propositions des présidents du Plan Bâtiment Durable et de RICS France peuvent tenir en une phrase : il ne faut pas mener la rénovation logement par logement. Il faut penser en échelles d'îlots et de quartiers, au-delà de la simple topologie de l'immeuble. Un premier rapport d'étape en juillet s'est vu enrichir par les avis des acteurs de l'immobilier, sondés par les auteurs du rapport.

Des propositions multiples

Tout d'abord, les auteurs soulignent la nécessité de la mise en place d'un observatoire national de la rénovation énergétique, proposé dès 2018, et de le déployer rapidement dans les territoires. Ceux-ci seraient rendus attractifs en les dotant d'outils de diagnostic des besoins des résidents, en intégrant la rénovation dans les contrats de développement écologique, en les incitant à contractualiser avec l'Anah des opérations de rénovation, et en favorisant tous les usages pour les friches urbaines. Pour encourager le démembrement de propriété, le rapport propose aussi la création d'offices fonciers libres, d'étendre leurs pouvoirs aux copropriétés et de pousser à une meilleure connaissance du bail à réhabilitation, mal connu et pourtant créé en... 1990. Enfin, la performance environnementale doit être incluse autant que possible, de manière globale et pour faciliter l'isolation par l'extérieur, en créant une servitude d'utilité publique de surplomb d'un foncier voisin, une invention tout à fait possible comme en atteste une étude juridique en annexe du rapport.

Il s'agirait aussi d'accélérer, pour une période de trois ans, l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à toute opération de rénovation urbaine par une procédure accélérée, passant donc à un régime

De gauche à droite : Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable et Frank Hovorka, présiden de RICS France, remettent leur rapport à Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition Ecologique, chargée du Logement

déclaratif, comme c'est déjà le cas pour des sujets tels que les Jeux Olympiques ou Notre-Dame de Paris. Si la loi Elan avait fixé à 2022 le cap pour généraliser la dématérialisation des procédures d'urbanisme pour les professionnels, le rapport souhaite avancer l'échéance au 1er janvier 2021, "indispensable pour les zones tendues pour rattraper le retard de traitement du stock de projets suite au confinement", tout en favorisant le développement, pour les petites constructions, de permis déclaratifs déposés par un architecte.

Le rapport propose encore d'autoriser tous les projets ne relevant pas d'interdictions d'urbanisme locales, faire évoluer la fiscalité pour encourager la transformation de bureaux en logement, élargir la TVA à 10 % sur la surélévation de l'existant, pérenniser l'exonération d'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession du droit sur surélévation, permettre pour les copropriétés l'éligibilité aux aides à la rénovation sur trois ans dès l'assemblée générale, renforcer dans les PLU les règles établies au niveau national, lever les freins fiscaux aux dispositifs de démembrement, multiplier les opérations de revitalisation verte de territoire, encourager le permis d'aménager multisites, développer les Zac de rénovation en tissu urbain existant...

Des outils déjà existants

Les incitations fiscales peuvent exister, auprès des municipalités qui utilisent au mieux les hauteurs de construction et la densification, en simplifiant les plans de rénovation énergétiques et de mise en accessibilité des logements sociaux... Mais aussi en fixant à 5,5 %, sur cinq ans, la TVA applicable aux travaux de rénovation globale ; en élargissant le dispositifs Pinel et Denormandie à l'ensemble des immeubles ; en créant un PTZ Rénov qui étendrait le PTZ à l'acquisition de biens à rénover et le dispositif Malraux, à tous usages ultérieurs du bâtiment ; en autorisant la déduction d'impôts sur cinq ans de 40 % des coûts de travaux de rénovation ; en doublant le plafond du déficit foncier généré par les travaux pour les bailleurs privés ; en recyclant les fonds de PGE (prêt garanti par l'Etat, ndlr) en investissement à hauteur de 80 % dans la rénovation du bâti afin de soutenir le "petit tertiaire" ; en promouvant l'absorption du déficit par un fonds de soutien ; en renforçant les aides apportées par l'Anru pour les bailleurs sociaux...

La cruciale rénovation énergétique

Pour que les rénovations se dotent véritablement d'un engagement de résultat, le rapport propose aussi de développer le contrat de performance environnementale énergie-carbone et d'encourager une réglementation par objectif et non plus prescriptive. Aussi, en ligne avec les impératifs de clarté et de transparence, une plate-forme numérique de marché doit être développée, tandis que les rénovations pourraient s'autofinancer grâce à une surélévation ou une division parcellaire permettant la densification, et de multiplier les constructions modulaires hors site.

Aider les artisans de la rénovation constitue une priorité : réduire le temps passé aux formalités en proposant un guichet unique ; favoriser les groupements temporaires d'entreprises en supprimant le plafond lié au montant du marché et en les ouvrant aux marchés publics ; accélérer la diffusion des innovations technologiques pour faciliter leurs travaux ; davantage digitaliser les métiers ; s'inspirer des pratiques dans les secteurs des PME aéronautiques et automobiles pour les appliquer au BTP et à la rénovation et créer un programme spécifique au sein de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires pour la rénovation environnementale des bâtiments. La proposition la plus étonnante du rapport demeure un plan média pour promouvoir les métiers de la rénovation... Avec une émission sur le style de "Top Chef" !

Les deux auteurs de ce rapport qui, on le constate, multiplient les propositions, soulignent "une vision consensuelle" et la nécessité "des collectivités locales d'organiser la mobilisation collective, en utilisant des outils diversifiés de programmation et de mise en œuvre de l'action". Les outils existent déjà pour la plupart, les propositions fiscales peuvent être incluses dans le PLF 2021, mais toujours est-il que la rénovation énergétique doit être cruciale pour régénérer les centres-villes. Un sujet brûlant !

I ARTHUR DE BOUTINY I

INTERVIEW

Philippe Pelletier
Président
Plan Bâtiment Durable

"Les élus locaux ont un rôle indispensable à jouer"

Quatre questions à Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable et l'un des deux auteurs du rapport sur la rénovation énergétique confié par le ministère de la Transition Ecologique...

6,7 milliards d'euros, est-ce assez pour la rénovation énergétique ?

C'est un niveau d'aide que l'on n'a pas vu depuis longtemps, au moins depuis le tout début du Grenelle de l'Environnement, qui est tout à fait appréciable pour "booster" l'action en faveur de la rénovation. De plus, l'aide est en réalité bien supérieure à 6,7 milliards d'euros, puisqu'il faut y ajouter l'action de rénovation énergétique des établissements de santé et des Ehpad dans le Ségur de la Santé, une ligne de 300 millions d'euros pour la résorption des friches urbaines, une autre ligne de 300 millions encore pour aider à la densification des centres-villes. Quoi qu'il en soit, c'est un volume parfaitement incitatif à l'action.

Il faut, néanmoins, convenir que le financement n'est pas tout et qu'il y a d'autres sujets de fond, à l'instar de l'accompagnement des ménages et des petites entreprises. Il faut que ceux-ci puissent trouver des informations, des conseils et des aides à la décision gratuits et neutres : la mise en place du réseau FAIRE est en cours de réalisation et devra répondre à un besoin impérieux. Cela ne sert à rien de proposer des financements si l'on ne sait pas comment s'en approcher.

Il faut aussi se pencher sur la qualité de l'offre de services, qui nécessite des efforts pour être plus performante et donner lieu à un groupement d'entrepreneurs plus efficace en rénovation globale. Il faut également la déployer sur l'ensemble du territoire métropolitain : ce n'est pas encore le cas aujourd'hui.

Il faut une garantie donnée aux clients que ce qui leur a été promis dans le devis sera bien traduit efficacement et effectivement dans la réalisation, soit une garantie de performance, appelée encore aujourd'hui le contrat de performance énergétique. Je ne crois pas que l'on atteindra une massification abondante sans ajouter de la confiance à toutes les étapes de la démarche.

La réussite d'une opération de rénovation des bâtiments doit se traduire par un renouveau urbain où les questions concernent l'ensemble des édifices quel que soit leur usage, où la mobilité et la biodiversité des territoires urbains sont concernées. Bref, il convient d'adopter une véritable approche environnementale du sujet.

Enfin, un Etat-stratège, qui met en place des financements, doit le faire de manière fluide, avec des élus locaux à la manœuvre, ensembliers des actions et chargés de les accompagner au quotidien, afin de susciter les actions collectives détaillées dans le rapport.

Le rapport met l'accent sur des dispositifs déjà existants, mais mal connus. L'accompagnement est-il donc le maître-mot ?

En tout cas, il doit être celui des élus locaux ! Ceux-ci ont un rôle indispensable à jouer en tant qu'ensembliers des opérations de rénovation groupées sur un périmètre qu'ils doivent eux-mêmes définir. Pour ce faire, ils doivent utiliser les outils juridiques pertinents en place, qui ne nécessitent pas tant d'adaptations. A eux de reprendre leur rôle de stratèges locaux. Emmanuelle Wargon souhaite déjà inciter les maires de villes moyennes à appliquer les règles de leurs documents d'urbanisme : si

ceux-ci permettent, par exemple, un R+5, il ne faut pas en rester à un R+3...

Comment s'est déroulée la consultation des acteurs de l'immobilier lors de la rédaction du rapport ?

Nous avons ouvert une consultation très large, qui a connu un nombre de réponses jamais vues, en l'occurrence 1 600 : c'est un véritable succès, de surcroît dans une période aussi compliquée, qui a permis la rédaction d'un rapport d'étape en moins d'un mois. Avec ce dernier, un certain nombre de propositions ont été ouvertes à la consultation d'organismes, de fédérations et de maires et les nouveaux retours nous ont permis d'achever le rapport...

Ce dernier compte des propositions assez "décoiffantes", à l'exemple d'une TVA à taux réduit sur tous les travaux de rénovation, mais aussi d'une suppression de tous les critères qui bloquent les transformations de l'usage des bâtiments ou encore d'une accélération du processus chaque fois qu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire. Enfin, nous demandons à l'Etat de mettre de l'ordre dans la fiscalité de la rénovation, très onéreuse...

Constatez-vous une véritable volonté du gouvernement de s'impliquer dans la rénovation énergétique ?

La ministre du Logement est un formidable leader du sujet ; de plus, le fait que le ministère soit englobé dans le ministère de la Transition Ecologique est un atout puissant pour l'action. Emmanuelle Wargon réussira-t-elle à entraîner tout le gouvernement dans le mouvement ? Tout dépend de la volonté du Premier ministre et du Président de la République, mais le plan de relance engage fortement l'Etat dans la rénovation.

C'est le moment de foncer et d'aider l'ensemble des Français à se mettre en ordre de marche pour consommer ces financements et participer, ainsi, à la relance économique...

Propos recueillis par
I ADB I

TRIBUNE

Alexandra François-Cuxac
Présidente
Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

La SNBC, une stratégie de la "bonne construction" ?

Un plan "France relance" fléché sur la rénovation énergétique, une stratégie reposant sur le parc de logement existant : ces choix sont-ils les plus pertinents pour atteindre les objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre ? Le point de vue et l'analyse d'Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI).

La Stratégie nationale bas carbone (SNBC), dans sa dernière version actée en 2020, précise la trajectoire que nous nous sommes donnée collectivement en matière de lutte contre le changement climatique. Elle est encore plus ambitieuse que la précédente, dont les objectifs n'ont pourtant pas été atteints : à horizon 2050, nous ne viserions plus seulement le "facteur 4", i.e la réduction de 75 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990, mais bien la neutralité carbone ("facteur 6").

Un maître-mot, la rénovation

Pour un secteur comme l'immobilier, dont on s'accorde à considérer qu'il est à l'origine d'un quart environ des émissions de carbone de notre pays, cet objectif est à la fois très structurant et extraordinairement ambitieux car, à la différence d'autres secteurs, il est marqué par une profonde inertie. Par comparaison, dans le secteur des transports, des résultats peuvent être obtenus rapidement, à la faveur du report modal ou d'une bascule de tel ou tel mode de transport vers des énergies moins carbonées (le stock de véhicules est renouvelé, en moyenne, tous les 20-25 ans). Dans l'immobilier, en revanche, il faut compter avec l'ampleur du parc (36 millions de logements, pour ne mentionner qu'eux), la difficulté (économique comme technique) des progrès à y accomplir et leur lenteur (avec une durée de vie des actifs qui peut dépasser cent ans).

Dans l'immobilier, et dans la continuité des règlements et directives de l'Union Européenne, l'Etat s'est donné comme maître-mot, la rénovation. Il a clairement infléchi en ce sens sa politique et ses investissements, comme en témoigne le plan de relance, qui consacre très précisément dix fois plus de moyens à la rénovation qu'à la construction (6,5 milliards d'euros, contre 650 millions d'euros). Le signal adressé au secteur, et plus encore aux élus locaux, est donc clair. Il confirme une tendance déjà observée dans notre secteur, dans l'affirmation d'un objectif de "non-artificialisation", la remise en cause des leviers traditionnels du soutien à la construction HLM ou l'absence de discours volontariste sur la construction.

Un immense défi pour la promotion immobilière

Indiscutablement, ces choix traduisent une cohérence des pouvoirs publics, dans le sens d'un moindre besoin de construire et d'une urgence à rénover massivement. La SNBC la traduit en chiffres, avec un objectif, à terme, de 700 000 rénovations de logements complètes très performantes par an, à rapprocher d'une production de logements qui serait divisée par deux environ, soit 200 à 250 000 en 2050, contre 450 000 en 2019. Même à plus court terme, la SNBC repose sur l'hypothèse d'une forte réduction de la production neuve, avec 320 000 logements par an au cours de la période 2020-2033, couplée à la destruction de 90 000 logements par an.

Cette stratégie s'appuie, en particulier, sur le constat que le parc de logements vacants est important (3 millions de logements concernés selon l'Insee) et progresse rapidement : il suffirait d'y faire des travaux pour les remettre sur le marché. Quantitativement, ce raisonnement se tient, mais il méconnaît la réalité de ce parc vacant, situé majoritairement dans la "diagonale du vide" et inadaptable aux besoins des ménages d'aujourd'hui, pour des raisons liées à la distribution des pièces, à l'accessibilité, à l'éclairage naturel...

Une telle stratégie reposant d'abord sur le parc existant marquerait une nette rupture historique dans un pays qui est redevenu bâtisseur depuis le début des années 2000, et dont les résultats dépassent, sur ce plan, ceux de la plupart des pays membres de l'OCDE. C'est un immense défi pour la promotion immobilière qui, dans un contexte de réduction supposée de son marché de 50 % en 30 ans, devrait adapter ses méthodes et ses produits, dans le sens d'une plus grande sobriété en matériaux, en énergie... Ce serait, en toute hypothèse, un puissant catalyseur de l'innovation dans une industrie immobilière qui, de ce point de vue, a plutôt la réputation d'être en retrait par rapport à d'autres secteurs de l'économie. A ce stade, en tout cas, les solutions permettant l'atteinte de la neutralité carbone à un coût raisonnable ne sont pas encore maîtrisées, voire pas encore connues.

La question se pose de savoir si cette stratégie est la bonne, au regard de

l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de GES. L'expérience que nous avons accumulée tend, en effet, à montrer que les rénovations du parc de logements existant ne permettent de gagner que deux à trois classes énergétiques, et uniquement en cas de rénovations globales dont on sait qu'elles ne représentent actuellement qu'une part très faible des rénovations. Compte tenu du point de départ (plus de 60 % des DPE (diagnostic de performance énergétique) du parc construit avant 2012 sont situés en classe D et E[1]), cette immense vague de rénovation porterait le niveau de performance de l'existant... en-deçà de celui du parc neuf – à plus forte raison d'un parc neuf encore amélioré par la toute prochaine Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020).

Une stratégie nationale de "bonne construction" plutôt que de "basse construction"

L'alternative est donc la suivante pour une large partie du parc de logements actuel : pour respecter l'objectif de neutralité carbone en 2050, est-il plus efficace de détruire et reconstruire ou de rénover ? En terme d'économie d'énergie, la démolition-reconstruction paraît nettement plus efficace, mais la rénovation est plus économe en matériaux comme en production de déchets. De même, si la démolition-reconstruction permet plus facilement d'adapter le parc de logements aux besoins et aux usages des ménages (la qualité ne s'appréciant pas seulement en terme d'émissions de carbone !), elle ne permet de le faire qu'à un rythme relativement modeste (1 % du parc total chaque année, mais davantage en zones tendues).

Les avantages et les inconvénients de chacune des deux options montrent, en réalité, qu'il s'agit d'une fausse alternative et que nous aurons besoin, pour nous adapter au changement climatique, de construire et de rénover massivement.

Là où la SNBC touche juste, en revanche, c'est quand elle met l'accent sur les transformations attendues du secteur de la construction : inscrire ses projets dans l'enveloppe urbaine existante, favoriser la densité, la mixité fonctionnelle et la réversibilité, s'adapter aux nouveaux modes de déplacements, généraliser l'emploi de matériaux biosourcés et recyclés... Ce sont ces transformations qui permettront de faire de la SNBC une stratégie nationale non pas de la "basse construction", mais de la "bonne construction".

---

[1] Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

CONCILIER CONSTRUCTION ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

A lire le manifeste de la Fédération des Promoteurs Immobiliers accessible en suivant le lien : *https://fpifrance.fr/actualites/concilier-construction-et-transition-ecologique*

RENCONTRE

"Arboretum" : le plus grand campus de bureaux en bois du monde...

C'est, pour l'instant, un immense terrain vague, un chantier en devenir, tout près de la Seine et non loin de la gare de Nanterre Université. Un espace devenu friche après le départ des anciennes Papeteries de la Seine, dont subsiste encore la carcasse d'un bâtiment. C'est dans ce paysage pour l'heure assez surréaliste qu'est en passe de sortir de terre "Arboretum" qui sera, comme aiment à le définir Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, cofondateurs de Woodeum et WO2 et à l'origine de ce pari immobilier, "le plus grand campus de bureaux en bois du monde"...

Des chiffres à donner le tournis : un montant d'investissement de 650 millions d'euros, 126 000 m² de surface, dont 110 000 m² dédiés aux bureaux, en format campus ; un potentiel d'accueil de 8 000 salariés, le tout au cœur d'un parc de six hectares où prendront place cinq immeubles neufs (de R+5 à R+7). Plus de 30 000 m³ de bois seront nécessaires pour sa réalisation. "Arboretum" est LE projet dont on parle (rappelons que les pros ne s'y sont pas trompés en lui décernant, en 2020, la "Pierre d'Or" dans la catégorie "Programme"). Pour imaginer ces bureaux d'un nouveau genre, trois cabinets d'architectes ont joué une partition unique : Leclercq Associés, Nicolas Laisné et DREAM. Le futur campus tout de bois constitué, au cœur d'un parc et de jardins, devrait voir le jour d'ici deux ans (un an plus tôt que si ce même campus avait été imaginé en béton).

Installé dans la commune de Nanterre (92), le programme de bureaux donnera alors une nouvelle vie à ce lieu déserté. Un choix dont s'est très vite félicité le maire de Nanterre, Patrick Jarry, qui indiquait, dans une communication que, "depuis les années soixante-dix, au moment où l'État a décidé de construire les autoroutes A 14 et A 86, ces terrains étaient laissés en déshérence. Cette friche, qui était l'endroit le plus abîmé de la ville, va devenir un lieu dédié à la fois à l'activité et à la nature, c'est une page de l'histoire de Nanterre qui se tourne". Un projet que l'élu a d'ailleurs inscrit dans son dernier programme de campagne pour les municipales, précisant vouloir le faire "aboutir" et "l'accompagner".

Prolonger la ville

Bordé par un pont ferroviaire et par les autoroutes A14 et A86, voisin du parc du Chemin de l'Ile, le site est "un point de bascule, entre la ville très constituée, La Défense tout près, bien desservie par les transports, et un espace presque étrangement naturel" explique l'architecte François Leclercq. "Ici, la Seine a un aspect sauvage. On y trouve une île, avec son éco système. Plus loin, la plaine de Montesson, avec quelques maraîchers ; c'est donc un vrai point de bascule des territoires". Ce rapport

De gauche à droite, les architectes Paul Laigle, Dimitri Roussel, François Leclercq et Nicolas Laisné

Perspective du futur campus "Arboretum"

au paysage, la continuité avec la ville, les architectes ont souhaité qu'il soient omniprésents. "L'histoire d'"Arboretum" est faite à partir de cela : comment fabriquer un espace qui continue la ville, comment rendre les métropoles plus attractives ? Avec la crise du Covid, mais pas seulement, ces dernières se réinventent, tant en matière de logement que de bureau" souligne François Leclercq. En conséquence, un modèle nouveau serait, selon lui, à inventer pour redonner envie de la ville, une ville où la nature sera présente et les espaces (lieux de travail, de vie, de loisirs) reliés. Désenclaver, relier, c'est une part importante de la philosophie du projet mené ici. "Nanterre, ce sont aussi des grandes enclaves, avec les universités, les quartiers résidentiels... et les dernières transformations de Nanterre ont visé à rendre la ville plus accessible. Ce site des anciennes papeteries industrielles, entre la ville et la nature sauvage, le permettra" explique Paul Laigle, architecte au sein du cabinet François Leclercq. Le futur campus "Arboretum" est ainsi envisagé non comme une emprise close, mais comme un lieu ouvert où tout sera voulu en continuité, avec une partie pour les résidents du quartier et de l'autre, la desserte des bureaux. "Le parc (dont une partie a été rétrocédée à la Ville et sera rendu public, ndlr) véhiculera aussi une image forte, répondra à des besoins individuels d'intimité et des besoins collectifs de rencontre, au sein du campus et le long de la coulée" décrit l'architecte. Les bâtiments s'organisent, à partir de l'entrée par la place des Papetiers, avec deux pôles d'aménités pour les salariés et des petits commerces. Deux bâtiments, souvenirs de ces papeteries (créées en 1904 et disparues en 2011), seront réhabilités et transformés : l'un, l'ancien bâtiment de la Pâte à Paille, en salle de sports, l'autre, l'ancien atelier de trituration, en lieu destiné à accueillir des évènements et des espaces de restauration. Ici interviendront les architectes Hubert & Roy architectes et associés. Cette étape franchie, "le paysage accompagnera jusqu'au poste de travail puisque, où que l'on soit, nous serons dans un rapport permanent avec ce paysage" souligne Paul Laigle.

L'usage et l'agréable

Ce rapport permanent au paysage qualifie l'architecture donnée au projet ; il illustre aussi les nouveaux usages du bureau. "Ce programme répond aux nouvelles manières de travailler en entreprise : le salarié ne va plus aujourd'hui au bureau "juste" pour travailler, il doit y trouver un agrément" considère l'architecte Nicolas Laisné. ""Arboretum" répond à ses nouveaux souhaits, c'est le prototype d'une nouvelle génération de bâtiments, où l'ouverture des fenêtres est possible, où la hauteur sous plafond est importante et où des terrasses (14 000 m^2 au total) sont accessibles à tous les étages ; un bâtiment où la circulation peut se faire par l'extérieur, sans utiliser des ascenseurs dont on sait que la gestion, à l'heure d'une crise sanitaire, est compliquée". Il ajoute : "cette conviction, nous l'avions tous dès le départ. Il n'y a pas un seul endroit où, dans cet ensemble de plus de 110 000 m^2, on ne puisse pas pousser une porte et accéder à une terrasse, pour ensuite potentiellement rejoindre le parc qui constitue aussi ce campus". Autre parti pris d'architecture : celui de l'adaptation. "La question n'est pas de savoir si l'open-space perdurera puisque personne ne saura ce que sera le travail dans cinq ans, la question est plutôt celle de la flexibilité : comment adapter les bâtiments de manière rapide, en fonction de la demande des entreprises ? La réponse est double : proposer à la fois des formats standard et ajouter, autour de ce standard, des

Photos de la "marketing suite" d'"Arboretum", à Nanterre

éléments de valorisation comme des terrasses, un hall immense, des lieux de circulation agréables".

Des vertus du bois, démonstrateur de bas carbone

Pour concourir à cet "agréable", les promoteurs et les architectes ont ici fait le choix du bois. "L'une des questions que porte "Arboretum" est le bois et le génie de ce matériau" considère l'architecte Dimitri Roussel (Dream). Un matériau aux trois vertus : "une vertu environnementale, une vertu bien-être et un effet positif sur la santé". Car le bois est le meilleur levier "pour ancrer la ville dans une démarche environnementale" en stockant le carbone (1 m^3 de bois stocke 400 kilos de carbone, tandis que 20 m^3 de béton génèrent 400 kilos de carbone). "Arboretum" est un "démonstrateur de bas carbone, qui montre qu'il est possible de changer les mœurs, de changer de la construction traditionnelle. C'est une preuve de la prise de conscience de la dimension environnementale dans l'architecture" assure l'architecte. Il poursuit : "le bois a une autre qualité, il apporte le bien-être, en permettant d'obtenir une atmosphère lumineuse et chaleureuse. C'est une matière sensuelle, qui appréhende la dimension sensorielle, essentielle en matière de bien-être". Enfin figure la question de la santé. Des études montreraient notamment que le bois permet une meilleure concentration et que la présence de ce matériau, qui est poreux, capture les agents bactériens et les détruit. Il illustre : "le Covid, sur une surface de bois, restera vivant un jour, contre une semaine sur une surface de métal".

"Arboretum", campus en vert et bois, prolonge et étend la métropole parisienne au-delà de sa frontière naturelle. Une "ville autrement", qui comptera aussi quelques jardiniers et cultivateurs d'un nouveau genre : il est prévu d'y installer un potager et un verger de plus de 3 000 m^2. Soit un potentiel de production affiché de 30 tonnes de fruits et légumes par an. Mais, pour découvrir ce lieu et son ou ses utilisateurs — le campus peut être partagé —, il faudra patienter jusqu'à fin 2022...

I CATHERINE BOCQUET I

CONSEILS
ÉVALUATIONS
IMMOBILIÈRES

EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET CONSEIL SUR MESURE

01 56 89 32 96 / contact@ceimmo.fr

PARIS / 43 AVENUE MARCEAU
MARSEILLE / 19 RUE VACON

REGULATED BY RICS

WWW.CEIMMO.FR

INTERVIEW

Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic
Cofondateurs Woodeum et WO2

"Avec "Arboretum", nous inventons l'immeuble anti-Covid !"

"Pierre d'Or" 2020 dans la catégorie "Programme", "Arboretum" est LE campus dont le nom bruisse dans le Grand Paris. Ceux qui sont à l'origine (et co-investisseurs avec BNP Paribas Real Estate) de ce projet, Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, cofondateurs de Woodeum et WO2, en racontent l'histoire. Mais pas seulement...

Quelle est l'histoire de ce projet présenté comme le "plus grand campus tertiaire en bois du monde" ?

Philippe Zivkovic : l'histoire commence il y a quatre ans, avec l'acquisition de ce terrain situé à Nanterre (92) et pour lequel un appel d'offres, lancé il y a dix ans, avait été déclaré infructueux. Ce foncier appartenait à la société Smurfit Kappa (entreprise de fabrication d'emballages à base de papier, ndlr). Nous l'avons recontactée et acheté, sans condition suspensive, avec BNP Paribas, ces 17 hectares. Ensuite, nous avons obtenu de la part de la ville et de la préfecture, une modification du plan local d'urbanisme (PLU), la création d'une Zac, un permis de démolir, un permis de construire. Icawood, le fonds discrétionnaire, que nous gérons et dans lequel est associé Ivanhoé Cambridge, a rejoint le projet avec d'autres investisseurs afin de lancer les travaux. En septembre dernier, nous avons ainsi lancé, "en blanc", ce projet, qui développe 125 000 m² de bureaux et dont la livraison est prévue fin 2022 (pour le "shell and core"). Nous réaliserons ici un campus de bureaux en bois comme jamais il n'en a été réalisé jusqu'alors dans le monde...

Quelles sont les grandes caractéristiques d'"Arboretum" ?

Philippe Zivkovic : il y en a deux principales. D'abord le format, celui d'un immense campus, développé sur 9 hectares ; ensuite, l'enjeu de la santé et du bien-être. Pour imaginer un projet qui réponde à ces deux exigences, nous avons fait appel à des scientifiques et des médecins. Ceux-ci ont réalisé des études sur trois thèmes qui nous semblaient prioritaires : le stress et la fatigue liés au travail ; la maladie et la pandémie et, enfin, le bien-être. Dans cet univers (cet entretien s'est déroulé dans la "marketing suite" prototype de ce que seront les bureaux, ndlr), nous proposons des locaux d'une très grande clarté, grâce à des bureaux entièrement vitrés sur une hauteur d'au moins 2,50 mètres, des allèges basses, des espaces extérieurs au moins égaux à 10 % de la surface des bureaux, ainsi qu'une hauteur minimale de trois mètres, grâce à la suppression des faux plafonds. Nous avons également été très attentifs à la qualité de l'air, avec un renouvellement et une purification de l'air ambiant toutes les sept minutes.

La "marketing suite" d'"Arboretum" vue de l'extérieur

Le bois est-il le meilleur choix (c'est en tout cas le vôtre) pour répondre à ces questions de santé ?

Philippe Zivkovic : Oui, car le bois possède des vertus que n'ont pas les autres matériaux. Des études ont été réalisées montrant que le pH (potentiel hydrogène, ndlr) du bois étant acide, les microbes sont tués plus facilement que sur d'autres supports. Par ailleurs, des chercheurs américains et japonais ont prouvé que travailler dans des bureaux en bois contribuait au bien-être avec, comme conséquence, un ralentissement des battements cardiaques, par exemple.

Guillaume Poitrinal : le bois est bon pour la santé, mais pas seulement.

De gauche à droite, Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, cofondateurs de Woodeum et WO2

La démarche de Woodeum et WO2 est rationnelle et elle l'est à plus d'un titre : ce qui est bon pour la santé des utilisateurs est aussi bon pour la planète. Nous sommes, dans tous nos programmes, en avance sur le sujet du bas carbone — rappelons qu'à la fin de l'année aucun immeuble ne pourra passer outre cette exigence. Et, grâce à la norme RE 2020, la France va prendre le leadership mondial en la matière puisqu'aucun autre pays n'obligera les constructeurs à ce calcul de l'empreinte carbone du bâtiment sur son cycle de vie. Aujourd'hui, cette démarche nous porte, comme elle porte cette opération d'"Arboretum", qui est certainement la plus grosse opération "en blanc" depuis "Cœur Défense".

Quel est le montant de cet investissement ?

Guillaume Poitrinal : le montant de l'investissement s'élève à 650 millions d'euros, avec un tour de table constitué, et c'est à souligner, post Covid. Nous sommes soutenus à la fois par la communauté des investisseurs et par des patrons d'entreprises qui nous disent que s'ils devaient déménager, ce serait pour un bâtiment bas carbone. Le post Covid pour les bureaux, ce sera "moins, mais mieux" ; c'est notre conviction, à Philippe Zivkovic et à moi-même, une conviction partagée par les utilisateurs avec lesquels nous parlons. Et, si le télétravail va perdurer pour certains, de nombreux salariés seront de retour au bureau, parfois à temps plein. Mais ils n'y reviendront que s'ils s'y sentent mieux pour travailler qu'ils ne le sont chez eux. L'entreprise, le lieu de travail, est un espace de rencontres et d'échanges qui restera nécessaire.

Et comment faire pour que les salariés "se sentent bien" sur leur lieu de travail ?

Guillaume Poitrinal : les arguments de bien-être sont essentiels pour inciter au retour au bureau. Ici, un bâtiment entier sera dédié à la formation et aux réunions ; un autre sera consacré au sport, avec un centre de sport de 2 500 m², ce qui n'a jamais été réalisé auparavant dans un campus de bureaux. Le tout, au cœur d'un parc de 25 hectares, dont 9 sont privatifs pour le campus. Pour le retour des salariés au bureau, et pour faire gagner l'écologie, il faut que celle-ci bénéficie à tous, qu'on ne soit plus dans une démarche punitive.

Cela signe-t-il, selon vous, la fin des tours ?

Philippe Zivkovic : je ne sais pas, mais la certitude est qu'il faut apporter des réponses aux sujets anxiogènes que nous connaissons actuellement. Nous avions lancé la démarche de ce campus avant le Covid et il s'avère qu'elle s'inscrit dans le sens de l'histoire.

Guillaume Poitrinal : les tours vont certainement devoir se réinventer, à l'image de ce que certains architectes proposent aujourd'hui. Il y aura certainement un rééquilibrage, à la demande

"Arboretum", escalier intérieur dans la "marketing suite"

"Arboretum", place des Papeteries

"Arboretum", le chantier

des utilisateurs qui souhaitent désormais autre chose. Ceux-ci aiment pouvoir ouvrir les fenêtres, accéder à un extérieur et, éventuellement, pouvoir travailler hors les murs du bureau. Dans ce programme "Arboretum", grâce à la démultiplication des escaliers imaginée par les architectes, la facilitation des circulations verticales, nous avons créé un produit anti-Covid puisque l'un des vrais sujets de ce virus est la concentration de la population en espace clos et confiné. Ce qui ne sera pas le cas ici.

Philippe Zivkovic : le risque pandémique est un risque que nous, promoteurs, devons désormais prendre en compte avec les autres risques que sont l'inondation, l'incendie, le terrorisme et l'attaque informatique.

Lancer "Arboretum" avant la crise et découvrir que l'ensemble répond plutôt bien aux exigences imposées par le virus, peut-on parler de bonne intuition ?

Guillaume Poitrinal : l'intuition est davantage celle qu'il faut désormais créer des produits, non plus pour les entreprises, mais pour les salariés. C'est l'utilisateur ultime, celui qui va vivre dans ces lieux au quotidien, dont la voix compte.

Et quel sera le loyer pour "Arboretum" ?

Philippe Zivkovic : le montant est fixé à 370 euros (HT, HC)/m².

Guillaume Poitrinal : ce loyer n'est clairement pas différenciant par rapport à d'autres immeubles de bureau, mais il y a, dans cette innovation que constitue ce campus, la même révolution que le moteur électrique pour la révolution automobile ou que les énergies renouvelables pour les énergéticiens traditionnels. Nous sommes sur d'autres technologies, avec une multitude d'innovations et, pourtant, nous louons au même prix que pour un immeuble traditionnel.

Avez-vous d'autres opérations de bureaux de grande envergure en projet ?

Philippe Zivkovic : oui, nous allons, par exemple, lancer un programme de bureaux dans le 18ème, rue Poissonnier : nous avons gardé un socle de béton et développons une opération de 30 000 m² en structure bois, avec terrasses, balcons et 20 % de surfaces extérieures, ainsi que des patios. On y trouvera du coworking, une brasserie, une salle de fitness, des lieux ouverts aux riverains pour éviter de créer des "forts"

"Arboretum" : la terrasse dans la "marketing suite"

et faire que l'opération de bureaux soit un élément constitutif de la ville. On y trouvera aussi une résidence étudiante de 3 500 m²

Quel regard portez-vous sur le marché de l'immobilier tertiaire ?

Philippe Zivkovic : on assiste à un ralentissement des mises en location, avec 1,3 million de mètres carrés commercialisés attendus cette année. Les stocks sont relativement faibles (2 % à Paris et 6 % pour le reste de l'Ile-de-France) et le nombre de lancements de programmes va se réduire. Dans le même temps, le produit bureau doit évoluer : 80 % du parc est ancien, dont une part est obsolète. Le marché de l'investissement, lui, reste actif, avec de fortes liquidités et les marchés financiers restent plutôt favorables.

Guillaume Poitrinal : aujourd'hui, la demande peut être affectée, mais elle existe toujours et je suis persuadé que cette demande, à l'avenir, va être extrêmement exigeante. Pour un grand groupe du Cac 40, changer simplement de lieu pour louer plus grand ou plus petit n'a pas de sens. Le moment est charnière et on observe que la question du réchauffement climatique est un vrai sujet pour toutes les entreprises. Toutes, sans exception, disposent d'une stratégie bas carbone. Ce qui était parfois de la cosmétique chez certains, est devenu une réalité, exigée par les clients, les salariés et les financiers. C'est pourquoi je suis convaincu qu'il y aura peu de vacance pour les vrais immeubles bas carbone, avec une demande supérieure à l'offre.

C'est un plaidoyer pour le bois et vos programmes...

Guillaume Poitrinal : nous sommes peu nombreux à maîtriser la construction bas carbone et constituons, avec les quelque cent personnes qui composent le groupe, l'équipe la plus expérimentée en la matière. L'ingénierie dont nous disposons est exceptionnelle et nous a permis, elle aussi, de prendre de l'avance dans le secteur. Les architectes et les entreprises que nous avons convertis à notre technologie confortent encore cette avance.

Le bois, justement, qui permet vos programmes, n'est pas majoritairement du bois français. Pourquoi et cela va-t-il changer ?

Guillaume Poitrinal : nous possédons aujourd'hui des exploitations forestières et travaillons les forêts, mais il manque en France un outil industriel pour répondre aux gros volumes de bois CLT dont nous avons besoin, pour le bureau ou le logement. L'an prochain, ce volume devrait, pour Woodeum et WO2, dépasser 35 000 m³. Or, l'usine Piveteau, la principale en France, espère produire 25 000 m³ en 2021. C'est très en dessous de nos seuls besoins. C'est pourquoi nous nous fournissons aussi auprès de Stora Enso, groupe suédo-finlandais qui possède des usines de CLT en Autriche, en Suède et en République Tchèque.

Comment faire autrement ?

Philippe Zivkovic : nous appelons de nos vœux un investissement industriel important en faveur de ce CLT qui est une vraie innovation technique et permet de construire la ville. La France est riche en forêts, riche en promoteurs engagés dans cette démarche bas carbone. Il nous faut donc cet outil industriel.

Guillaume Poitrinal : un plan de relance a été annoncé, c'est donc le bon moment de mettre de l'argent public sur la table pour aider des scieurs et charpentiers à s'équiper d'outils technologiques, d'outils sophistiqués. Le problème de la filière bois est qu'elle dépend de plusieurs ministères, ce qui ne simplifie rien. Il faudrait un ministre de la forêt et du bois, comme il en existe un pour la mer. Le potentiel de développement est énorme et l'importance du bois, stockeur de carbone, est essentielle pour notre empreinte écologique. Nous fabriquons des puits de carbone en utilisant du bois qui a capturé du CO_2. Ce bois remplace des matériaux très émetteurs de CO_2. Nos immeubles deviennent, ainsi, de véritables puits de carbone pour des centaines d'années.

Propos recueillis par
I CB I

INTERVIEW

Thomas Charvet
Directeur général
BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise

"Rendre chaque acte de construction utile"

Après un bilan très positif l'année dernière — qui a consacré la société à la première place des promoteurs en immobilier d'entreprise —, BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise continue de conclure de belles opérations en cette année 2020 si complexe. Mieux : ses dernières réalisations font la part belle à l'innovation et aux réflexions écologiques : "Arboretum", "Metal 57", "17&Co"... Des valeurs que porte son directeur général, Thomas Charvet, qui expose les raisons de cet engagement pour répondre à ces nouvelles demandes de la part des utilisateurs... en toute "agilité" !

Quel bilan dressez-vous des derniers mois de 2019 ?

Nous avons réalisé une très bonne année 2019, fruit de notre stratégie de diversification à l'international et en régions, mise en place à partir de 2018 sous l'impulsion de Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. En plus de notre présence forte en Ile-de-France, nous sommes également présents à Marseille ; nous avons initié une opération de 90 000 m² à Lille, dont deux tiers des surfaces concernent des bureaux ; nous avons continué de nous développer à Bordeaux, où nous réalisons "Tribequa" près de la gare Saint-Jean, que nous avons vendu à notre filiale interne BNP Paribas REIM et nous travaillons activement pour développer notre première opération tertiaire sur Lyon. Au niveau international, l'activité de promotion est implantée dans les pays limitrophes : l'Italie, l'Angleterre, l'Allemagne, l'Espagne et, prochainement, le Portugal.

De par notre ouverture à l'international, nous avons gagné en flexibilité et en diversité de nos montages : des Vefa classiques, mais aussi des "tours de table" où nous pouvons être co-investisseur — minoritaire ou majoritaire —, des partenariats dans lesquels nous co-créons une structure dédiée à un projet ou encore des co-promotions... L'ensemble nous a permis de bénéficier d'une forte activité en 2019. Parmi les grandes ventes, signalons celle, à la Caisse des Dépôts (CDC), de notre futur siège "Métal 57", à Boulogne-Billancourt (92) ; "V2/V3", à Saint-Ouen (93), en co-promotion avec Emerige, vendu à CDC et Allianz ; "Irrigo", à Bobigny (93), en co-promotion avec GA et vendu à Anacap Financial Partners et DEA Capital Real Estate. Et à l'international, nous avons vendu l'opération "99 West", à Francfort, pour 250 millions d'euros. Au total, nous avons réalisé un chiffre d'affaires de 1,5 milliard d'euros, dont 1,2 milliard sur le seul quatrième trimestre !

Qu'en est-il des mois suivants ?

Nous avons également connu une activité dense au premier semestre : la finalisation — le bouclage financier— du projet "Arboretum" ; la Vefa, à Amundi, du projet "Alcala 544 et 546", à Madrid et, récemment, nous avons lancé un projet concernant l'ensemble "Les Miroirs", à La Défense (92) : nous avons vendu un foncier à Primonial, qui nous a missionné, en maîtrise d'ouvrage déléguée, pour le développement d'un grand projet ; on parle d'une centaine de milliers de mètres carrés ! Et parmi les baux signés au cours de l'année, retenons l'implantation du groupe UP (anciennement Chèques Déjeuner) dans les 15 400 m² de l'immeuble "Gardens", à Gennevilliers (92), que nous allons prochainement mettre en vente...

Quel impact a pu avoir la période de confinement et d'arrêt des chantiers ?

Nous n'avons pas eu à subir d'annulation de dossiers. Les "deals" précédemment évoqués avaient été initiés courant janvier et nous sommes allés jusqu'au bout.
Bien sûr, le mois et demi d'arrêt des chantiers aura un impact sur nos résultats, notamment sur nos frais financiers et charges courantes pendant les chantiers. Mais, au final, très peu de retard qui se soldera par un effet de report sur les premiers mois de 2021.

Dans ces conditions, comment voyez-vous évoluer votre activité ?

Au-delà de notre axe stratégique de diversification, nous nous questionnons — comme nombre d'acteurs du secteur — sur le bureau de demain et comment nous positionner par rapport à cette problématique. Demain, il y a fort à parier que les sociétés consommeront moins de mètres carrés, mais les utiliseront mieux. Autre tendance de fond : la décarbonation et les questions de transition énergétique. Au final, nous allons ainsi faire face à un enjeu de taille : lutter contre l'obsolescence du parc immobilier tertiaire, qui ne cesse de croître. Nos réflexions portent donc sur la réhabilitation d'ensembles trop vétustes, la modernisation d'actifs pour répondre aux demandes actuelles — et cela ne se résume pas au sempiternel "peinture, moquette, plafonds", mais concerne aussi la connectivité,

l'usage de l'espace intérieur, les services apportés... — ou encore, lorsque c'est possible, la conversion d'actifs de bureaux en d'autres usages, le logement notamment. Ces trois procédés prennent place dans notre développement stratégique et affichent un potentiel élevé de croissance.
Parmi les critères que nous regardons pour mener à bien ces missions, c'est le "walt" ("weighted average leasing term") de l'immeuble ou l'échéance du bail. Nous pouvons nous positionner à horizon deux à trois ans. Au-delà, cela ne relève plus de la promotion ! Nous allons ainsi acquérir l'ensemble, seul ou avec des partenaires, et travailler l'existant afin de l'optimiser et, surtout, prendre le temps d'analyser l'actif afin de trouver la meilleure solution de revalorisation parmi les trois citées précédemment.

Comment percevez-vous les contours de cet immeuble (de bureau) de demain ?

Ce sera un bel objet, personnalisé, extrêmement flexible et ouvert vers l'extérieur.

Comment y répondez-vous ?

Nous avons créé, en 2019, une cellule de recherche et développement baptisée "Imp'act", composée non seulement de certains de nos salariés, mais aussi des équipes d'architecture de SOM (Skidmore, Owings & Merrill) et de PCA Steam (Philippe Chiambaretta). Nous avions déjà fait le constat que le bureau était en profonde mutation, obligeant à revenir aux fondamentaux. Mais aussi que l'innovation ne passait pas automatiquement par une abondance de technologie. Un constat tiré de mon expérience lors de l'installation du siège de Google à King's Cross, à Londres, en 2012, où les équipes avaient fait part de demandes d'aménagement intérieur qui paraissaient surprenantes à l'époque, mais qui sont de plus en plus utilisées aujourd'hui : absence de portes au maximum, des escaliers bien visibles et les ascenseurs relégués le plus loin possible, des salles de réunion "mouvantes", des accès aux espaces extérieurs afin de les utiliser au maximum, moins de places de stationnement pour les voitures que pour les vélos (mais avec une batterie de services dédiés au cycliste)...
Notre internationalisation nous apporte cette diversité des outils d'innovation, une ouverture d'esprit, une multitude d'idées que nous rassemblons au sein de cette cellule de recherche et que nous tâchons d'appliquer dans nos programmes. BNP Paribas Immobilier compte 5 400 collaborateurs, nous collectons et remontons la data concernant toutes ces innovations, pour faire aboutir le produit le plus adapté, personnalisé possible, en accord avec son environnement local. C'est la raison d'être de la cellule "Imp'act".

Quel impact cela représente-t-il dans les différentes phases de construction ?

Nous nous sommes appuyés sur la théorie des cercles concentriques de Simon Sinek pour dresser un schéma de développement immobilier. Ce conférencier et auteur de livres de management, en s'inspirant des succès de grands groupes mondiaux, propose trois degrés de compréhension : à quoi se consacre ou que fait l'entreprise ("what ?") ? Comment effectue-t-elle son travail ou quels processus suit-elle ("how ?») ? Et quelle est sa mission ("why ?") ? Il plébiscite, comme il l'indique dans son "best seller", de "commencer par le pourquoi".

Implantation du groupe UP dans l'immeuble "Gardens", à Gennevilliers

"Métal 57", à Boulogne-Billancourt, futur siège de BNP Paribas Real Estate

En immobilier, nous avions plutôt tendance à partir du "what", de nos convictions en matière de constructeur et de notre "track-record". Le "how" reflète toutes les manières d'obtenir un terrain — et force est de constater que les différents concours lancés par des organismes publics ont bouleversé notre façon de penser l'immobilier —, les méthodes de développement et les partenaires choisis. Enfin, forts de ces atouts, nous confiions un projet à un architecte, qui dessinait une ossature extérieure, ce qui déterminait, peu ou prou, les tenants et aboutissants de l'aménagement intérieur.

Aujourd'hui, nous commençons nos réflexions avec la parcelle, sur l'histoire même de l'actif, sa raison d'être, le but du futur ensemble : pourquoi nous construisons. Ensuite, quels outils, quels partenaires, quels procédés nous allons utiliser pour répondre au cahier de construction que nous avons établi : comment nous construisons. Forts de convictions d'aménagements, nous confions un cahier de construction solide à un architecte pour lequel cela fait sens et en fonction de son domaine de prédilection. Pour ensuite mettre à profit nos forces en tant que promoteur pour réaliser l'acte de construction.

Au-delà de ce changement radical de mode de construction, nous enjoignons nos équipes à réfléchir depuis l'intérieur du bâtiment. L'actif tertiaire connaît trop de contraintes, dont certaines ne sont plus à l'ordre du jour. Et de nombreuses règles de construction découlent d'un modèle d'aménagement intérieur, de contraintes techniques, qui n'ont plus cours aujourd'hui (ou périclitent). Innover revient parfois à supprimer des contraintes. Exemple : la charge au sol au sein d'un plateau de bureau doit pouvoir supporter 350 kg/m^2.

Pourquoi ? Majoritairement pour pouvoir accueillir de grandes armoires de rangement et d'archivage au sein des espaces de bureaux. Mais avec la digitalisation, cela a-t-il encore du sens aujourd'hui ? Ou n'est-il pas possible de prévoir, près des noyaux du bâtiment, des charges plus importantes que 350 kg/m^2 afin de pouvoir alléger cette contrainte dans les espaces de vie ? Et ainsi réduire le carbone utilisé dans le processus de construction, car nous utilisons, du coup, moins de matériaux.

Un pas vers la transition écologique de la filière ?

Nous préférons parler de transformation écologique. Et toute cette réflexion en amont du projet doit permettre de rendre chaque acte de construction utile ; chaque mètre carré de béton coulé doit servir, et pas seulement à un unique usage, à une seule population.

"99 West", à Francfort

"Alcala 544 et 546", à Madrid

Intra-entreprise, les espaces doivent être extrêmement flexibles — par exemple, un RIE doit pouvoir servir, hors heures de déjeuner, de salle de réunion. Mais ils doivent également se tourner vers l'extérieur, vers la ville — autre exemple, un auditorium doit pouvoir servir, le week-end, à des AG d'associations avoisinantes, des étudiants souhaitant réviser... Même logique avec les parkings d'un ensemble tertiaire qui, hors heures de bureaux, doivent pouvoir servir aux usagers de la ville et des logements avoisinants. Les RIE devraient pouvoir s'approvisionner dans les marchés locaux... Certaines de ces réflexions ont d'ailleurs été retenues dans le cadre de notre futur siège, "Métal 57", à Boulogne-Billancourt (92).
Et à l'extrême, on peut imaginer dans un futur proche la possibilité de laisser certains de nos espaces de travail inoccupés — télétravail et flex office obligent — à des étudiants ou jeunes actifs... En écho au principe de "corpo-working", actuellement en plein essor.

Comment guidez-vous toutes ces réflexions ? Comment savoir où doivent se placer telles ou telles actions vertueuses ?

Dans le travail préalable. L'immeuble doit être capable de recevoir une action et celle-ci doit correspondre à — et servir — la raison d'être de l'immeuble. Mais pour connaître les "best practices", il faut tout simplement tester ! Parfois se tromper. Savoir revenir en arrière et apprendre de ces erreurs : cette flexibilité fait partie du processus d'innovation. Et c'est aussi là qu'entre en jeu l'avantage de notre vigie sur toute l'Europe : elle nous sert d'observatoire à grande échelle dans une multitude de cadres différents.
Dans le cadre du concours Réinventons la Métropole du Grand Paris, nous avons remporté un lot Porte de Saint-Ouen dans lequel nous avons appliqué un principe de réversibilité inédit sur une partie du programme baptisé "17&CO" : espaces de bureaux en journée, karaoké la nuit !
Autre sujet qui retient notre attention, la réversibilité. Si le procédé est à envisager pour chaque immeuble, chaque construction, il n'est pas forcément efficace à chaque fois, notamment en raison du ratio de façade par mètre carré construit. Tout immeuble de bureaux ne peut pas forcément être transformé en ensemble de logements et vice versa. L'acte de construire est une forte dépense carbone qui mérite toutes les réflexions à très long terme. Le procédé de déconstruction est une piste sérieuse également, qui peut amener naturellement au choix de matériaux. Le bois, évidemment. Mais pourquoi pas l'acier ? Plus léger, il permet d'atteindre l'ossature d'un immeuble facilement, contrairement au béton, et ainsi peut-on imaginer plusieurs vies pour un ensemble de ce type. C'est d'ailleurs le parti pris de "Métal 57".

Le télétravail fait-il partie de vos réflexions ?

Il est, bien sûr, pris en compte, notamment dans le cadre d'aménagement en flex office. Mais le "télétravail forcé", comme pendant le confinement, n'a vraisemblablement pas été apprécié par tous ; au regard de conditions exceptionnelles, il faut le reconnaître. Nous croyons au déplacement productif : les salariés français vont au travail parce qu'ils y trouvent un intérêt, un besoin de se voir, de se réunir. L'immobilier doit suivre et accompagner cette nouvelle tendance, avec en toile de fond les considérations sur le bien-être au travail. Et pour garantir cette promesse, cet accueil quasi hôtelier, un des outils à notre disposition est la digitalisation. Non comme une fin en soi, mais véritablement comme un accompagnement des innovations mises en place au sein de l'actif. Branché à la gestion technique du bâtiment, cette digitalisation doit également permettre des gains économiques en terme de flux.

Propos recueillis par
I JEAN-BAPTISTE FAVIER I

"Tribequa", à Bordeaux
près de la gare Saint-Jean

TRIBUNE

Régine Engström
Directrice des partenariats stratégiques et de la responsabilité sociétale et environnementale Nexity

"Des services abordables, vertueux et résilients pour tous"

Quelle stratégie pour penser et traiter le sujet de la transition énergétique ? Pour Régine Engström, directrice des partenariats stratégiques et de la responsabilité sociétale et environnementale de Nexity, impossible de l'envisager sans placer l'humain au centre des initiatives. Un plaidoyer pour un engagement durable et solidaire de la part du leader de la promotion française...

Il n'est évidemment pas possible en 2020 de penser et traiter le sujet de la transition énergétique sans le placer, plus globalement, dans le contexte si particulier que connaissent aujourd'hui notre pays et, plus largement, le monde. Parce que la situation présente mêle dans une seule et même réalité, enjeu écologique, crise sanitaire et tensions économiques et sociales accentuées, nous sommes dans une nouvelle ère. Et traiter l'une de ces données sans tenir compte des deux autres serait, concrètement, inefficace et sociétalement vain.

Des partis pris ambitieux, clairs et concrets

Ce constat donne tout son sens à ce qui constitue l'ADN de notre groupe. Dès sa création, Nexity a mis le logement pour tous, mais plus largement l'humain, au centre de sa stratégie et de ses initiatives. Aujourd'hui, la force du modèle unique du groupe devenu plateforme de services immobiliers, c'est de pouvoir conjuguer compétences internes, métiers transversaux et partenariats de plus en plus nombreux, au service du tissu serré d'entités qui font Nexity en régions. C'est aussi de pouvoir répondre à ces enjeux globaux, complexes, tout en tenant compte des réalités de terrain et d'adapter localement les propositions et engagements.

Les partis pris de Nexity sont, ainsi, ambitieux, clairs et concrets. En matière de climat, le groupe s'est engagé à contribuer à limiter le réchauffement climatique à +2°C à horizon 2030, avec une feuille de route RSE aux objectifs forts, qui couvrent l'ensemble de nos réalisations : –30 % d'émissions de GES par logement livré ; –21 % par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux ; – 35 % d'émissions de GES par collaborateur ou encore 30 % d'opérations et de services avec une démarche d'économie circulaire en 2025.

Le bois est, depuis dix ans, partie intégrante de cette stratégie. Premier au palmarès 2019 Bas Carbone des promoteurs de l'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone, Nexity est leader français en matière de construction bois, avec 120 000 m² de surfaces tertiaires livrées depuis 2011, dont 34 000 m² en 2019. Et notre objectif est de 33 % de bureaux en structure bois d'ici 2030. Nexity produit, aussi chaque année, une part croissante de maisons et d'immeubles de logement en bois à des tarifs compétitifs. Ainsi, en 2019, le groupe a engagé la construction de plus de 900 logements collectifs et individuels en structure bois.

Illustration de ses capacités techniques, le groupe est fier d'être le premier à atteindre le niveau E3C2 de performance thermique et carbone pour un bâtiment tertiaire avec notre réalisation du "Palazzo Meridia", à Nice, immeuble exemplaire et très beau, qui va d'ailleurs abriter notre siège régional, car il est important pour nous que nos colla-

Le village olympique - Lot E

borateurs bénéficient du même niveau d'attention que nos clients.
Mais, si la construction bois ouvre des perspectives enthousiasmantes d'innovation à la fois dans les produits et dans les process de production sur lesquels Nexity va continuer d'innover, le groupe recourt évidemment à toutes les options technologiques innovantes et performantes.
Nexity a, ainsi remporté, un appel d'offres du Village des Athlètes (pour les Jeux Olympiques 2024) à Saint-Ouen, sur un mode construction économe mixant bois et béton bas carbone. Les matériaux de construction sont un enjeu majeur pour faire diminuer l'empreinte carbone du secteur de la construction (responsable de 25 % des émissions de gaz à effet de serre et de 45 % des dépenses énergétiques en France). Et ce projet va, pour la première fois en Europe, bénéficier du stockage par batterie zinc-air de l'énergie solaire produite en toiture, illustration de la volonté du groupe de développer le recours aux énergies renouvelables comme les panneaux solaires, la chaleur solaire, la géothermie, ainsi que la connexion à des réseaux de chaleur vertueux. Tous dispositifs indispensables pour atteindre la certification de niveau E3.

Les procédés innovants irriguent, ainsi, les réalisations du groupe partout en France. À Toulouse Jolimont, pour le renouvellement d'un quartier actuellement fait de friches, parkings et voies de circulation, point d'équilibre entre l'hyper centre et l'aire métropolitaine diffuse, Nexity va mettre en place avec Engie un système d'approvisionnement thermique circulaire par pyrogazéification avec prévisibilité des consommations énergétiques par intégration des usages. Dans le 13ème arrondissement de Paris, quartier Bruneseau, 65 % des besoins en énergie seront couverts par des EnR (énergies renouvelables, ndlr) et 50 % de l'énergie produite récupérée sur site. Les exemples de ce mouvement dans lequel le groupe est engagé sont nombreux, en régions comme en Ile-de-France. On citera encore la Porte de Montreuil où le groupe construit le premier quartier 100 % décarboné en phase construction comme exploitation, 100 % EnR, 80 % des matériaux de façades issus d'Ile-de-France, développement des filières régionales bas carbone, 100 % de bois français ; ou encore, en ce qui concerne les services, Villeurbanne où la logistique urbaine du dernier kilomètre zéro carbone est à l'honneur.

Des partenariats ciblés

Nos actions passent aussi par des partenariats ciblés. Avec Humanité & Biodiversité pour avancer vers la zéro artificialisation nette. Avec la place de marché numérique Cycle Up pour l'économie circulaire. Mais encore grâce à de multiples partenariats, le futur campus d'Engie à La Garenne-Colombes sera capable de produire sur site une énergie 100 % verte, à partir de géothermie, de panneaux photovoltaïques et de chaudières au gaz vert. Avec La Poste pour des services du quotidien

Le futur campus Engie, à La Garenne-Colombes

"My Jolimont", pôle d'échanges multimodal sur les sites Tisséo Collectivités, est un projet porté et rapporté par Nexity lors du concours "DessineMoiToulouse"

favorisant le lien social et une logistique urbaine amenant une réduction des impacts environnementaux. Avec le Cerema (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement), intervenant historique auprès des collectivités et expert de l'aménagement durable, pour ajuster notre démarche de végétalisation systématique de nos opérations et mieux répondre aux besoins des collectivités et des habitants.

Espaces verts de qualité et rénovation des "passoires énergétiques" à l'ordre du jour

Dans un monde qui doit faire face aux effets du changement climatique, la nature contribue, en effet, à la qualité de vie. Elle rafraîchit, améliore la qualité de l'air, réduit le ruissellement des eaux de pluie, accueille la biodiversité, renforce le lien social... Les arbres urbains peuvent réduire localement la température de 3 à 5 degrés et la température ressentie de 10 degrés, tandis qu'un système de type végétalisation extensive d'une épaisseur de 6 à 10 centimètres de hauteur peut retenir jusqu'à 50 % des précipitations annuelles. D'où le lancement de notre démarche, qui a mobilisé plus d'une centaine de collaborateurs, pour concevoir un socle commun de 10 engagements applicables à l'ensemble de nos opérations résidentielles, y compris en phase d'exploitation. Depuis le 1er septembre 2020, elle concerne toutes les nouvelles opérations résidentielles, tertiaires ou encore les résidences gérées, qui disposeront d'espaces verts de qualité, favorisant la diversité (recours aux trois strates végétales et aux espèces indigènes), comportant respect des sols et la gestion de l'eau (attention portée à favoriser au maximum la perméabilité des sols) pour contribuer au bien-être des habitants et à la diminution des îlots de chaleur en ville.

Impossible de parler de transition énergétique sans évoquer, aussi, la rénovation des "passoires énergétiques". Dans son métier de syndic, le groupe a engagé depuis plusieurs années une action d'ampleur auprès des copropriétés pour engager des actions de rénovation, y compris par la formation de collaborateurs dédiés, les "Coachs Rénovation". Nous saluons les avancées en la matière dans le plan de Relance, mais il nous semble qu'il faut aller plus loin. En faisant évoluer le droit de la copropriété notamment : il est urgent de simplifier les règles de la copropriété afin de faciliter le vote des travaux de rénovation énergétique. En permettant une baisse du coût des travaux et en minimisant le reste à charge pour les propriétaires par des opérations globales avec garantie de performance énergétique et par le développement des modèles de tiers-financement. Mais aussi par des opérations des surélévations des copropriétés en zones tendues : la création de surface immobilière (dès lors que son prix excède le coût des travaux nécessaires à sa création) peut permettre d'intégralement autofinancer la rénovation thermique (500 copropriétés déjà identifiées dans le parc géré par Nexity qui permettraient la création d'environ 380 000 m²). Il faudrait aussi, selon nous, renforcer le rôle des collectivités territoriales pour la mise en place de politiques locales de rénovation énergétique efficaces au plus près du terrain.

Actions multiples et implication collective

Mais l'enjeu est aujourd'hui d'ordre industriel. Il est celui de la systématisation, de la massification. Nexity a franchi un cap en généralisant la prise en compte de critères environnementaux dans toutes ses opérations : le process de validation des projets comporte ainsi, systématiquement, une présentation des performances RSE (dont énergie et carbone).

Environnement, climat, responsabilité sociale, vie ensemble : nos actions sont multiples et l'implication, collective. Nous avons ainsi formé 800 collaborateurs à la végétalisation et l'ensemble de nos productions est désormais pensé dans une démarche bas carbone dont le groupe organise de façon accélérée la diffusion des méthodes, principes et outils, pour arriver aux meilleurs standards dans chaque opération. Les équipes ont été dotées d'outils leur permettant d'évaluer la future performance carbone de leurs projets en amont pour plus d'efficacité dans les programmes.

C'est le groupe dans son ensemble, chacun des collaborateurs, l'ensemble des projets qui est engagé dans ces trajectoires pour proposer des services abordables vertueux et résilients pour tous. Les enjeux autour du changement climatique sont l'affaire de tous, particulièrement dans nos métiers de l'industrie immobilière. Nexity s'y engage résolument avec l'ambition, crédible et enthousiasmante, de renforcer encore ses objectifs.

NOUVEAU
DEPUIS LE
12 OCTOBRE

PODCAST
IMMO WEEK

COMME **IMMOBILIER**
COMME **INTELLIGENT**
COMME **INNOVANT**

Portraits de pros, thématiques innovantes,
mises en perspectives, visions d'avenir...

sur IMMO WEEK.fr

INTERVIEW

Grégory Frapet
Président du directoire
Primonial REIM

"Décarbonation : les bailleurs ont un rôle-clé à jouer"

"Les bailleurs ont un rôle-clé à jouer" ; "il y a un alignement entre l'intérêt des investisseurs et l'intérêt collectif" ou encore "échanger avec nos partenaires locataires sur ces problématiques permet d'approfondir la relation, en la faisant porter sur l'usage optimal de l'actif et pas simplement sur une négociation financière" : autant de déclarations de Grégory Frapet à propos de la stratégie de Primonial REIM en matière d'enjeux ESG. Un sujet d'importance pour le président du directoire pour qui "des actifs bien évalués sur le plan ESG seront plus liquides et mieux valorisés en fin de détention"...

La crise sanitaire a-t-elle un impact sur le niveau de vos collectes, qu'il s'agisse des privés comme des institutionnels ?

Le volume de collecte a, en effet, été impacté par la crise sanitaire, en général et la période de confinement, en particulier. Sur le marché des SCPI les statistiques du 1er semestre 2020 publiées par l'Aspim, font état d'une collecte nette de 3,4 milliards d'euros pour l'ensemble du marché, soit une baisse de 20 % par rapport au 1er semestre 2019. Soulignons, toutefois, que 2019 avait été une année record en terme de collecte avec des niveaux jamais atteint auparavant. A noter aussi qu'il n'y a pas eu d'augmentation significative des retraits.

En ce qui concerne les fonds gérés par Primonial REIM, nous avons réalisé, à fin septembre, une collecte nette de 1,4 milliard d'euros sur nos fonds grand public, malgré la difficulté pratique à commercialiser et les incertitudes liées au contexte sanitaire et ses conséquences économiques. Soit une collecte nette supérieure à celle réalisée en 2018, notre année de référence, sur la même période. J'en profite pour tirer un coup de chapeau à nos équipes de développement qui se sont fortement mobilisées et qui nous ont permis de conserver notre place de premier collecteur du marché en SCPI. Enfin et surtout, ce niveau de collecte souligne la confiance des épargnants dans nos solutions d'investissement.

Côté investisseurs institutionnels, on note toujours de l'appétit sur du "core/prime" en bureau et sur les actifs acycliques comme le résidentiel ou la santé, offrant une bonne visibilité sur les rendements à long terme. Nous allons concrétiser plusieurs "club deals" d'envergure d'ici la fin de l'année et poursuivre le développement du fonds paneuropéen ESI dédié aux infrastructures sociales. Le volume de ces investissements représente près d'un milliard d'euros.

Au-delà de ces chiffres, rappelons que notre métier, en tant que société de gestion pour compte d'épargnants, consiste avant tout à protéger l'épargne de nos clients. Nous pouvons d'ores et déjà indiquer que nous allons tenir nos engagements 2020 vis-à-vis de nos 70 000 clients porteurs de parts, à la fois sur la distribution d'un complément de revenus réguliers dans le temps et la protection du capital investi à terme.

Vous a-t-elle amené à revoir votre stratégie d'investissement ?

Non, au contraire. La crise sanitaire que nous traversons nous conforte dans nos choix d'allocation de type patrimoniale. Nos politiques d'investissement ont été construites, dès l'origine, pour faire preuve de résilience face à des chocs économiques majeurs et offrir à nos clients investisseurs un couple rendement/risque optimisé. Le portefeuille que nous gérons repose sur une diversification à la fois sectorielle et géographique, ainsi qu'une approche très sélective de nos investissements. La qualité prime dans notre démarche : qualité de la localisation, qualité du bâtiment et qualité du locataire.

Sur les 22 milliards d'euros d'actifs sous gestion, près de 90 % sont constitués d'immeubles de bureaux (55 %) "core", localisés à Paris ou en première couronne et loués à des grandes entreprises ; d'immobilier de santé (29 %) exploité par de grands opérateurs privés européens et de logements (4 %). Le reste de notre patrimoine est composé d'une poche de diversification comprenant des murs de commerces (9 %) et d'hôtels (3 %), détenus principalement via un partenariat avec l'un des opérateurs les plus solides du segment économique, B&B Hotels.

Preuve de la résilience de notre patrimoine, le taux de recouvrement des loyers sur l'ensemble de nos classes d'actifs s'élevait à 95 % début septembre, et la dernière campagne d'expertise fait ressortir une valorisation de notre portefeuille immobilier au 30 juin 2020 quasiment identique à celle du 31 décembre 2019.

Nous poursuivons activement notre développement en réaffirmant nos convictions sur nos trois secteurs d'intervention majeurs : l'immobilier de bureaux en Ile-de-France ; l'immobilier de la santé et de l'éducation en Europe ; l'immobilier résidentiel dans les villes européennes portées par une forte demande locative. Les investissements réalisés récemment témoignent de cette stratégie comme l'acquisition du siège de la banque Neuflize OBC au sein de l'immeuble "One Monceau", dans le QCA parisien, pour 400 millions d'euros ; l'acquisition d'un portefeuille

de 14 maisons de retraite en Allemagne pour 140 millions d'euros ou encore la signature d'un partenariat stratégique avec la société inl'i en vue du développement d'une offre de logements intermédiaires en Ile-de-France.

Globalement, que représente, pour vous, l'enjeu de la transition écologique ?

L'immobilier représente 40 % des consommations d'énergie et 20 % de l'empreinte carbone. De ce fait, la transition écologique implique, au niveau mondial, la décarbonation du parc et des processus de construction. Les bailleurs que nous sommes ont donc un rôle-clé à jouer.

Les acheteurs potentiels des actifs que nous détenons aujourd'hui, qui sont généralement des institutionnels de niveau national ou international, sont de plus concernés par le respect de l'Accord de Paris, tant par volonté que par des impératifs réglementaires accrus. Nous sommes donc engagés dans une démarche volontariste de réduire l'empreinte carbone de nos actifs. A titre d'exemple, 100 % de nos acquisitions font l'objet d'une notation extra-financière et nous prévoyons de faire labelliser, d'ici la fin de l'année, notre SCPI de bureau Primopierre.

Enfin, au-delà de l'impératif climatique, nous y voyons une opportunité d'enrichir le dialogue avec nos locataires sur leur usage de l'immeuble, de réfléchir à l'intégration de nos actifs dans la ville et d'utiliser certaines innovations technologiques sur nos bâtiments. Pour toutes ces raisons, nous estimons qu'il y a un alignement entre l'intérêt des investisseurs et l'intérêt collectif.

Comment prenez-vous en compte, généralement, l'ISR dans votre stratégie d'investissement ?

Nous tentons d'avoir une vision équilibrée des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'ensemble de nos acquisitions fait l'objet d'une note ESG, déterminée par un modèle interne à Primonial REIM, qui inclut 90 critères. Lorsque ces actifs sont acquis par des fonds qui visent une certification ISR, le "monitoring" de la note ESG de l'actif consiste à la faire progresser ou à la maintenir au-delà d'un certain seuil. Cela passe par des travaux, mais pas uniquement. La politique d'engagement, c'est-à-dire la contractualisation avec nos parties prenantes (locataires, facility managers, prestataires de travaux) est essentielle pour faire évoluer les comportements sur des questions comme la gestion des déchets ou de l'eau, par exemple. Le triptyque gagnant de l'ISR c'est : le suivi de la donnée (notamment énergétique), des travaux ciblés et des évolutions comportementales.

Au 31 décembre 2019, la consommation d'énergie de notre parc de bureaux est inférieure de 8 % au benchmark de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable, ndlr).

Et quelles sont les conséquences de cette prise en compte de l'ISR dans vos investissements dans les différentes classes d'actifs ?

La principale retombée financière, à mon sens, se mesurera à la revente des actifs. Des actifs bien évalués sur le plan ESG seront plus liquides et mieux valorisés en fin de détention. Mais dès aujourd'hui, il faut savoir que la simple mesure de la consommation d'énergie permet de mettre en lumière les abus (typiquement, la consommation électrique inutile le soir et le week-end) et de rationaliser significativement les usages. Après avoir bien entamé la maîtrise énergétique sur notre poche bureaux (55 % de notre patrimoine), nous souhaitons déployer la démarche sur les classes d'actifs alternatives, notamment l'immobilier de santé, pour lequel nous nous sentons une responsabilité particulière en tant que premier investisseur en Europe.

Quels retours de vos clients (investisseurs particuliers comme institutionnels, et locataires) par rapport à votre stratégie en matière d'ISR ?

Les acteurs immobiliers sont en pleine phase d'appropriation des enjeux ISR, avec la parution du Décret Tertiaire en 2019 et la montée en puissance du label ISR pour les SCPI et OPCI, dont le référentiel est paru en juillet 2020. Les investisseurs institutionnels ont des besoins de reporting ISR croissants. Quant à nos partenaires locataires, nous constatons qu'échanger avec eux sur ces problématiques permet d'approfondir la relation, en la faisant porter sur l'usage optimal de l'actif et pas simplement sur une négociation financière. Les grandes entreprises qui forment la majorité de nos locataires ont elles-mêmes des démarches RSE et sont à l'écoute des bailleurs engagés.

Propos recueillis par
I THIERRY MOUTHIEZ I

POINT DE VUE

Charles Boudet
Directeur général
JLL

"Rejoignez le mouvement !"

Les conseils interviennent à tous les stades de la chaîne immobilière. Ils sont donc concernés au premier chef par l'enjeu ISR, à l'exemple de JLL. "La crise de la Covid-19, en appuyant sur le bouton "pause", a rappelé l'urgence de la situation" en matière de neutralité carbone des bâtiments fait ainsi valoir Charles Boudet. Et le directeur général de JLL d'affirmer que faire la différence dans le cadre de ce défi est synonyme d'engagement. Ce que la société de conseil a fait en signant avec le World Green Building Council. Aujourd'hui, elle souhaite "faire en sorte que chaque mètre carré qui passe entre nos mains soit plus vert"...

"Notre maison brûle et nous regardons ailleurs"... Ce n'est pas nouveau : Jacques Chirac a prononcé cette phrase au sommet de la Terre, en 2002, et depuis le sujet de la transition écologique a fait (une partie) de son chemin. La crise de la Covid-19, en appuyant sur le bouton "pause", a rappelé l'urgence de la situation. En nous invitant à repenser les espaces dans lesquels nous vivons et travaillons, cette période constitue une opportunité historique pour prendre le sujet à bras le corps dans notre secteur d'activité. Elle remet sur le devant de la scène cette phrase vieille de deux décennies, avec plus d'acuité encore. Car la maison brûle toujours et c'est la raison première qui doit nous inciter à l'action, au niveau des Etats, des entreprises et au niveau individuel, pour les citoyens.

Pourquoi agir en faveur de la neutralité carbone des bâtiments ?

Parce que la situation se dégrade.

La pollution au CO_2 continue d'augmenter. 2019 a été une année record, avec 36,81 milliards de tonnes émises dans le monde. Et le pic n'est pas prévu avant 2040, selon l'Agence Internationale de l'Energie (AIE).

Parce que nous pouvons faire la différence.

L'immobilier est au cœur du défi du "net zéro". Les bâtiments représentent environ 36 % de la consommation mondiale d'énergie et près de 40 % du total des émissions directes et indirectes de CO_2 . Par ailleurs, avec plus de 2,5 milliards de personnes qui vont s'installer dans les villes au cours des 30 prochaines années , le parc immobilier mondial devrait doubler. On comprend donc bien, ici, le poids de notre activité dans la transition écologique. Nous avons la responsabilité de contribuer à faire en sorte que les bâtiments évoluent et s'adaptent de manière durable.

Parce que les esprits sont préparés, notre écosystème sectoriel s'organise.

• **Des entreprises qui s'investissent.** L'objectif de neutralité carbone s'impose dans la politique environnementale des entreprises du Cac 40. La totalité d'entre elles mesurent leurs émissions de CO_2 .

• **Des investisseurs qui bougent les lignes.** Tout aussi important, les groupes d'investissement qui gèrent près de 5 000 milliards de dollars d'actifs se sont engagés à avoir des portefeuilles neutres en carbone d'ici 2050. D'après le Baromètre de l'immobilier responsable 2019 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), les enjeux environnementaux "énergie, carbone et résilience au changement climatique" apparaissent comme prioritaires. Pour ne retenir qu'un chiffre : 96 % des investisseurs institutionnels ont un indicateur de suivi carbone dans

L'engagement signé par JLL avec la World Green Building Council porte sur...

leur politique d'investissement ou la gestion de leurs actifs immobiliers.

• Une prise de conscience de la société civile. La prise de conscience est généralisée parce que le dérèglement climatique se voit, tout simplement. A l'œil nu. Dans les Alpes, par exemple, où la mer de glace recule chaque année de plusieurs mètres. Ce n'est même plus une question pour les générations futures, cela se joue maintenant. Et la société civile l'a bien compris et s'active avec des temps forts comme la Convention Citoyenne pour le Climat ou bien les marches des jeunes pour le climat. Dans l'immobilier, cela se matérialise tant par le développement de normes environnementales (BBC, annexe environnementale du bail, décret rénovation tertiaire...) que par la demande grandissante des utilisateurs, attentifs aux certifications environnementales et labels (HQE, BREEAM, Leed...).
Notre marché bouge, les différents acteurs sont réceptifs et nous avons un rôle à jouer. Alors, comment faire la différence ?

Comment faire la différence ?

En s'engageant ! Quel meilleur moyen pour s'engager que de montrer l'exemple ? En transformant sa propre activité et en aidant les entreprises qui le souhaitent, à atteindre, elles aussi, leurs objectifs en matière de neutralité carbone. Pour une firme internationale comme JLL, c'est une double responsabilité : celle de s'engager pour ses propres bureaux à travers le monde, mais aussi en tant que conseil pour peser positivement sur les décisions de ses clients et de ses partenaires.
En septembre 2020, nous avons pris un engagement ferme et nous avons signé l'engagement du World Green Building Council visant à atteindre un taux net d'émissions de carbone zéro, pour tous nos bureaux dans le monde, d'ici 2030. Cet engagement concerne 460 immeubles dans le monde, près de 500 000 m^2, 28 000 tonnes de CO_2 et nos 93 000 collaborateurs.
Notre rôle, nous ne pouvons pas le jouer seuls. Et c'est en échangeant avec nos pairs, nos confrères, les acteurs de l'écosystème immobilier, que nous serons le plus efficaces. Dans cet esprit, nous avons rejoint l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin de participer activement à la prise en compte des thématiques ESG (environnementales, sociales et gouvernementales) dans le secteur immobilier. Un engagement pour jouer un rôle actif, aux côtés des autres membres et partenaires, et penser l'immobilier de demain !

Donnons envie de rejoindre le mouvement !

Nous voulons aider tous ceux pour qui ce sujet compte ! Et nous sommes bien placés pour ce faire car JLL intervient chaque année, en France, sur plus de 40 millions de mètres carrés à travers ses différents métiers. Nous souhaitons contribuer activement au recul des émissions de CO_2 générées par notre secteur d'activité et aider nos clients à prendre des décisions éclairées en matière environnementale, en faisant en sorte que chaque mètre carré qui passe entre nos mains soit plus vert.
Notre ambition ? Mettre à la disposition de nos clients notre expertise et nos innovations technologiques pour les aider à se transformer et façonner ensemble un immobilier plus durable. Rejoignez le mouvement !

---

[1] Source : International Energy Agency, Energy Efficiency : Buildings. https://www.iea.org/topics/energyefficiency/buildings/

[2] Source : Nations Unies, 2018

[3] Performance en matière de reporting climat : Où en sont les entreprises du CAC 40, Rapport Annuel, 2019, ECOACT

[4] Net zero Asset Owner Alliance

TRIBUNE

Sabine Desnault
Directrice exécutive R&D, innovation et RSE
Gecina

"Repenser complètement la fabrique de la ville"

"Le défi de la transition énergétique nous conduit, finalement, à repenser complètement la fabrique de la ville" fait valoir Sabine Desnault. La directrice exécutive R&D, innovation et RSE de Gecina développe les stratégies mises en place par cette grande foncière pour "repenser la vie de nos immeubles dans la durée"...

La crise sanitaire que nous vivons est une crise globale, comme l'est le défi climatique. Cette crise sonne comme un avertissement face à la crise climatique qui arrive. La transition écologique et énergétique s'impose à nous, en tant que citoyens et acteurs économiques. Il y a urgence à agir.

Les émissions de gaz à effet de serre du secteur immobilier représentent un quart de la totalité des émissions et les deux tiers des déchets en France. Notre responsabilité est grande. Il faut renouveler nos modèles de production, d'exploitation, mais aussi de consommation.

S'engager en matière de développement durable quand on est une foncière, c'est s'engager, non seulement à atténuer ses impacts en terme d'émissions de gaz à effet de serre, mais aussi adapter son patrimoine à la transition énergétique et au réchauffement climatique.

Le bas carbone, un enjeu collectif

Tout d'abord, plus que souhaitable, l'objectif de la neutralité carbone est possible. Chez Gecina, les émissions de gaz à effet de serre de notre patrimoine ont déjà baissé de 35,7 % depuis 2008 et notre ambition est d'atteindre -60 % d'ici 2030 et d'être carbone neutre avant 2050. Nous y arriverons, parce que cet objectif est cohérent avec la vision de l'entreprise, sa raison d'être : "faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables".

Mais, surtout, nous y arriverons parce que c'est l'ensemble de l'entreprise qui est engagée, mobilisée dans ce mouvement. Pour relever ces défis, nous sommes convaincus qu'il faut mobiliser les collaborateurs et l'ensemble des parties prenantes par de la pédagogie et une palette importante d'outils et de solutions nouvelles.

C'est dans cet esprit que nous avons mis en place en interne le fonds CARE (CArbone REsponsable). Les émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles en exploitation et de nos chantiers sont évaluées et taxées. L'argent recueilli par le fonds vient financer des solutions proposées par les collaborateurs qui viennent accélérer la décarbonation du parc et, plus largement, favorise les solutions à impact positif, concourant notamment à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'économie circulaire, le réemploi et le recyclage performant permettent d'éviter les émissions de CO_2, la biodiversité et la végétalisation de nos immeubles améliorent leur efficacité énergétique et limitent l'inconfort lié aux vagues de chaleur ou le recours à la climatisation. Ainsi, en 2019, sur les neufs projets soutenus dans le cadre du fonds CARE, 47 % des projets concernent les énergies renouvelables, 21 % des projets concernent le pilotage énergétique, 18 % des projets concernent la mobilité durable et 14 % des projets concernent le réemploi de matériaux.

La ville-nature plutôt que l'étalement urbain

Chaque Français occupe 445 m² au sol. C'est 1,9 fois plus que nos amis d'outre-Manche ou encore 1,4 fois plus que nos voisins allemands.

Nous nous étalons. Nous étalons beaucoup. Et nous augmentons les distances entre nos lieux de vie, de travail, de loisirs...

Mécaniquement, nombreux sont nos compatriotes contraints d'utiliser leur voiture beaucoup plus qu'ailleurs. Ce qui a des conséquences sur leur niveau de vie et sur notre impact carbone.

La crise sanitaire a révélé un besoin de renouer avec la nature, la faune et la flore. L'étalement urbain et l'artificialisation qui l'accompagne n'est pas la solution. En effet, c'est avec la ville dense que l'on va pouvoir agir sur l'empreinte carbone de la mobilité et lutter contre le changement climatique. C'est donc bien la nature qu'il faut remettre au cœur de nos villes.

Parce que nos immeubles sont des lieux de vie, soyons cohérents : respectons celle des espèces animales et végétales qui les entourent. Chez Gecina, nous sensibilisons nos locataires à ces sujets et nous avons engagé une politique ambitieuse et volontariste de labellisation, notamment BiodiverCity.

A titre d'exemple, dans le cadre d'une opération emblématique livrée il y a quelques semaines, le "7 Madrid", nous avons créé 450 m² d'espaces végétalisés pleine terre.

Biodiversité et stratégie bas carbone sont intimement liées. En effet, les liens climat et biodiversité sont une évidence et la préservation de la biodiversité ne peut que contribuer à l'atteinte de l'objectif de la neutralité carbone.

Mixité, Mutualisation, Mutabilité

Il faut repenser la vie de nos immeubles dans la durée : à l'échelle d'une journée, à l'échelle de décennies. Plutôt que refaire, reconstruire et mécaniquement polluer, consommer de nouvelle ressources, il est nécessaire d'agir à trois niveaux.

Tout d'abord, des espaces pourraient avoir plusieurs usages, restaurant d'entreprise à la mi-journée, un espace de réunion le reste de la journée ; un café d'entreprise le jour, un café de quartier en soirée ; un parking professionnel le jour, un parking privé la nuit... C'est la mixité des usages à l'échelle d'un espace.

Ensuite, la mutualisation des espaces doit devenir la règle au bureau comme en résidentiel. Salle de réception ou de réunion, chambre d'ami, buanderie, atelier bricolage dans le résidentiel ; auditorium et restaurants d'entreprise pour le bureau pourraient être partagés pour une occupation optimisée.

Enfin, la mutabilité et la réversibilité dans le temps long. Un immeuble doit pouvoir changer d'usage et transformer devient un enjeu majeur face au coût environnemental d'une démolition. Nous pensons notamment à la transformation de bureaux en logements. C'est un territoire que nous explorons systématiquement dans nos projets de restructuration. Nous travaillons en ce moment sur la transformation d'un ancien immeuble de bureau dans le 14ème arrondissement...

La maîtrise des environnements tertiaires et résidentiels permet, d'ailleurs, à Gecina de travailler à la réversibilité des espaces et de proposer de nouvelles destinations d'usages. Nous continuerons.

Le défi de la transition énergétique nous conduit, finalement, à repenser complètement la fabrique de la ville. En tant qu'acteur au cœur de la vie urbaine, notre engagement est total pour concevoir et gérer des lieux de vie durables et respectueux de notre environnement et nous ne sommes pas seuls. Nous y arriverons ensemble.

Le "7 Madrid" à Paris 8ème

TRIBUNE

Emmanuel Desmaizières
Membre du comité exécutif en charge du pôle promotion Icade

"Réinventer les villes pour des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler"

L'engagement en faveur de la transition énergétique du groupe Icade "s'articule autour de trois axes forts" souligne Emmanuel Desmaizières : l'adoption d'une stratégie bas carbone ; la réintégration de la nature en ville et l'intégration des principes de l'économie circulaire. Le membre du comité exécutif en charge du pôle promotion précise cette stratégie d'un acteur de premier plan...

L'urgence climatique et environnementale rejoint, aujourd'hui plus que jamais, les aspirations des habitants des villes, pour qui l'accès à un espace extérieur et la présence d'espaces verts dans leur environnement sont devenus des critères de choix primordiaux.
Si le dérèglement climatique et les défis environnementaux impactent depuis plusieurs années nos façons de vivre et d'habiter, la crise que nous traversons oblige les acteurs de la ville que nous sommes à aller loin dans l'intégration de ces enjeux dans nos projets et à faire évoluer durablement notre façon d'exercer nos métiers.
En France, le secteur immobilier est responsable de 25 % des émissions de CO_2, principal gaz à effet de serre et cause première du réchauffement. Il a l'obligation, au titre de la loi relative à la transition énergétique de 2015, de les réduire de 87 % d'ici à 2050.
Chez Icade, nous avons toujours eu pour ambition d'aller au-delà des objectifs fixés par le cadre légal et ce, depuis de nombreuses années. En effet, nous avons fait de la lutte contre le réchauffement climatique un objectif prioritaire, qui s'inscrit dans notre raison d'être : concevoir, construire, gérer et investir dans des lieux à l'empreinte carbone réduite.
Notre engagement en faveur de la transition énergétique s'articule autour de trois axes forts.

Une stratégie bas carbone

Tout d'abord, en adoptant une stratégie bas carbone qui met l'accent sur la performance énergétique et la réduction de l'intensité carbone de nos nouvelles constructions, mais aussi en adaptant nos actifs au changement climatique via des solutions immobilières résilientes.
Elles comprennent notamment la rénovation des bâtiments, l'installation d'équipements plus performants, l'utilisation croissante d'énergies renouvelables et de matériaux de construction sobres en carbone, comme le bois.
Nous comptons à ce jour 322 000 m² de projets en mixité bois et nous menons actuellement, le plus gros chantier en bois de France avec "Origine", 70 000 m² de bureaux à Nanterre (92), qui seront livrés prochainement !
Pour atteindre ces objectifs, nous avons développé un outil de modélisation de la performance carbone pour aider nos équipes à faire les meilleurs choix (matériaux, type d'équipement...). Nous avons également mis en place un "laboratoire bas carbone" afin d'évaluer, opération par opération, l'investissement requis pour différents niveaux de performance carbone et soutenir financièrement l'amélioration de la performance.
Icade contribue, également activement, à la recherche et aux réflexions collectives sur le sujet au sein d'associations dédiées aux bâtiments bas carbone. Nos projets font régulièrement office de pilotes pour l'élaboration des certi-

"Origine", à Nanterre

© Irène de Rosen

fications et nouveaux labels, ce qui a notamment été le cas pour "Le Thémis", un immeuble de bureaux de 10 655 m², situé sur la Zac Clichy-Batignolles (17ème), dont la construction raisonnée et l'exploitation maîtrisée lui ont valu de faire partie des 10 projets pilotes du label BBCA.
Nous visons la labellisation E+C- (énergie positive et réduction carbone) de 100 % de nos bureaux de plus de 5 000 m² et de 50 % de nos logements d'ici à 2022, préfigurant la réglementation environnementale RE2020 qui couvre l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

La réintégration de la nature en ville

Le deuxième axe de notre engagement en faveur de la transition énergétique passe par la réintégration de la nature en ville.
Pour combattre les îlots de chaleur, par exemple, la place de la nature est stratégique dans les quartiers que nous concevons.
C'est déjà la pierre angulaire de nombre de nos opérations, notamment le Village des athlètes à Saint-Ouen (93), qui sera une référence en terme d'exigence environnementale avec, entre autre, la création d'une forêt urbaine de 3 000 m². Un exemple emblématique d'exigence environnementale.
Après nous être engagés dans le programme Nature 2050 à financer et entretenir 1 m² d'espace naturel pour 1 m² artificialisé, nous allons désormais plus loin en poussant le concept de "La nature qui fait du bien".
Pour ce faire, nous allons mettre en place le programme "Un arbre pour un habitant" qui vise, pour chacun de nos nouveaux projets déposés au 1er janvier 2021, à planter trois fois plus d'arbres que de logements. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, nous le déclinerons en cercle concentrique dans le quartier, dans la commune et au-delà.
Nous allons également renouveler notre approche du paysage avec un guide de conception qui mettra en avant une nature qui apporte de réels bénéfices aux habitants, avec des jardins aux espèces endogènes, des jardins résilients ou encore thérapeutiques.

Intégrer les principes de l'économie circulaire

Enfin, il est primordial, pour nous, d'intégrer toujours plus dans notre offre les principes de l'économie circulaire, un domaine dans lequel Icade est également pionnière.
Nous avons, en effet, anticipé la loi sur l'économie circulaire en janvier 2020, en mettant en œuvre des diagnostics ressources permettant d'identifier le potentiel de réemploi des matériaux d'opérations de démolition. Une démarche enclenchée avec Cycle Up, que nous avons créé dès 2017 avec Egis, la première plateforme numérique dédiée au réemploi des matériaux de chantier, ouverte à l'ensemble de la filière immobilière.
Une démarche qui a, d'ores et déjà, porté ses fruits à l'échelle de nos opérations de promotion : en 2019, 67 % des démolitions supérieures à 5 000 m² ont mis en place une démarche de réemploi.
Tous ces engagements irriguent l'ensemble de nos métiers et visent à répondre aux exigences des collectivités locales et aux nouveaux usages et attentes de nos acquéreurs en termes de qualité de vie, de bien-être et de santé.

Village des athlètes, à Saint-Ouen
© UAPS, ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana

TRIBUNE

Virginie Wallut
et Marc-Olivier Penin
Directrice recherche & de l'ISR immobilier et directeur général
La Française Real Estate Managers

L'ISR, une urgence qui doit devenir une évidence

Depuis plusieurs années maintenant l'ISR est devenu un défi d'importance pour les acteurs de l'immobilier, quels que soient leurs métiers. Un exemple : celui de La Française Real Estate Managers dont les convictions en la matière sont "fortes et ancrées de longue date". Virginie Wallut et Marc-Olivier Penin, respectivement directrice recherche & de l'ISR immobilier et directeur général, expliquent la stratégie de cet investisseur institutionnel de premier plan.

Le monde change. Les risques environnementaux et sociétaux se multiplient et les initiatives pour y faire face aussi. A La Française, notre objectif est d'être porteur de solutions. Nous apportons notre contribution à cette communauté d'acteurs qui œuvrent, en pionnier, à améliorer la résilience des villes pour créer les conditions du "vivre ensemble". Nous adaptons nos actifs immobiliers au regard des transitions nécessaires du fait du changement climatique et des défis sociétaux, pour que notre patrimoine tertiaire et résidentiel réponde aux tendances de demain.

Une vraie conviction et des actions concrètes

Nos convictions en matière ESG (environnement, social et gouvernance) sont fortes et ancrées de longue date. Elles sont portées par l'ensemble des entités du groupe La Française au niveau du directoire et des directions générales. Elles sont déclinées selon les différentes classes d'actifs et nourries par des centres de recherche et d'expertise qui échangent sur les meilleures pratiques propres à chaque classe d'actifs. Les actifs immobiliers jouissent d'une position particulière. Une gestion active de ces actifs réels permet à la société de gestion d'avoir un impact réel et quantifiable. En 2019, les différentes actions mises en place ont permis à La Française Real Estate Managers de réduire les émissions de GES de son patrimoine[1] de 2,5 % après une réduction de 4,8 % en 2018.

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent — multiplication des feux de forêt, des épisodes de canicule, des phénomènes de sécheresse et d'inondation, hausse des effets néfastes sur la santé, érosion de la biodiversité. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de (très) long terme à beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a, certes, un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste très marginal comparé à la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés sans prendre en compte les critères ESG. Le resserrement progressif des réglementations nationales et européennes favorise l'émergence d'une valeur verte et, plus certainement encore, d'une décote des actifs non durables, qui seront étiquetés impropres à leur usage actuel par le plus grand nombre (locataires et investisseurs).

La nécessaire évolution de tous les métiers de la chaîne immobilière

Le manque de données ESG en matière immobilière, et plus particulièrement pour le tertiaire, est criante comparé aux données disponibles pour les actifs financiers. Conscient de son positionnement comme acteur incontournable des marchés immobiliers français au regard de l'importance de son patrimoine sous gestion, La Française Real Estate Managers collabore avec de nombreux organismes de place français et européens dans un triple but : faire reconnaître les spécificités des actifs immobiliers par rapport aux valeurs mobilières ; harmoniser les différentes démarches réglementaires nationales et européennes afin que la gestion ESG ne rime pas uniquement avec "reporting" de données et établir des indicateurs communs afin de permettre une comparaison aisée des démarches des différentes sociétés de gestion. A ce titre et après trois années de réflexion intense au sein du groupe de travail de l'Aspim (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, ndlr), nous saluons la parution du décret étendant le label ISR aux fonds immobiliers.

Concrètement, depuis 2009, La Française Real Estate Managers procède à des audits environnementaux en parallèle des audits techniques. La société de gestion s'appuie en interne sur une équipe de trois personnes réunies au sein de la direction de la recherche & de l'ISR immobilier. Cette équipe travaille en étroite collaboration avec la direction des investissements qui prend en compte les critères ESG dès la phase de pré-évaluation des actifs. La

phase d'évaluation ESG définitive est analysée et validée par la direction de la recherche & de l'ISR immobilier.
La phase d'évaluation ESG définitive est confiée à des bureaux d'études techniques (BET) spécialisés et formés à l'utilisation d'un outil développé en interne par l'IT ("information technology", ndlr). Cet outil unique permet d'évaluer les caractéristiques durables d'un actif et sa capacité à répondre à la demande de demain. Les BET définissent des axes d'amélioration dans le cadre de la politique de gestion ESG déployée et, lorsque c'est le cas, en vue de l'obtention d'un label ISR. Les équipes d'asset management, quand elles prennent ensuite le relais, sont responsables de l'amélioration des taux d'occupation des actifs, mais également du déploiement des leviers d'amélioration identifiés sur chaque actif au moment de la phase d'acquisition. Les évaluations ESG, ainsi que les plans d'amélioration sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs via la plateforme interne IT de La Française.

La "durabilité", c'est l'affaire de tous

La Française Real Estate Managers porte une attention particulière au rôle central qui est le sien pour fédérer l'ensemble des parties prenantes (externes et internes) autour de sa démarche ESG. Nous déployons des efforts notables de pédagogie auprès des acteurs intervenant sur nos actifs afin de démultiplier les effets bénéfiques de notre démarche. Parce que l'utilisation des actifs peut représenter jusqu'à 30 % des consommations énergétiques/émissions de GES, il est primordial d'impliquer les locataires dans la poursuite de nos objectifs. A cet effet, La Française Real Estate Managers a mis en place un outil de collecte et de "reporting" des données de consommations énergétiques qui bénéficiera à nous, propriétaires, mais également à nos locataires en leur permettant de répondre aux obligations du dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire). Autre exemple : après avoir modifié ses contrats de fourniture d'électricité pour sécuriser un approvisionnement 100 % renouvelable des consommations énergétiques des parties communes des actifs d'une société civile de placement immobilier (SCPI) du groupe, La Française Real Estate Managers va proposer à ses locataires d'étendre aux parties privatives le recours aux énergies renouvelables. Une réflexion spécifique est menée pour les actifs résidentiels que la multiplication des occupants et leur caractère non professionnel rendent, toutefois, plus difficile à atteindre.
Afin de fédérer nos fournisseurs autour de notre démarche et les inciter à adopter une démarche durable, nous mettons en place des critères ESG qui serviront de base à la sélection de nos prestataires. Nous avons expliqué notre démarche environnementale, structurée autour de trois axes forts — réduction des émissions de GES, réintroduction de la nature dans la ville et participation à une ville plus inclusive — à l'ensemble de nos property managers pour qu'ils adaptent la gestion quotidienne de nos actifs et qu'ils concourent, avec nous, à l'atteinte de ces objectifs.
En interne, l'idée d'une formation ouverte à un large éventail de collaborateurs se traduira par un plan inédit de formation programmé sur une année et embarquera plus de 200 collaborateurs issus de 18 services différents (de l'asset management aux ressources humaines en passant par l'IT). Ce plan sera adapté à chacun. Autre innovation, cette formation sera assurée grâce à l'expertise développée en interne.

---

[1] Périmètre : 727 actifs pour un volume total de 2,3 millions de mètres carrés répartis sur 11 fonds (9 SCPI et 2 OPCI). Taux de couverture : 84 %

INTERVIEW

Sébastien de Hulster, Alexandre Born, Jérémie Loevenbruck et François Gendre

Cofondateurs Bellevilles

"Insuffler une dynamique de vie"

Redonner du souffle à des bâtiments fatigués pour faire revivre ou redynamiser des villages, des villes moyennes ou des communes de banlieue : tel est l'objectif de Bellevilles, une foncière d'un nouveau genre. Ses cofondateurs, Sébastien de Hulster, président de Bellevilles ; Alexandre Born, directeur général ; Jérémie Loevenbruck, directeur général délégué et François Gendre, directeur conception/réalisation, expliquent leur démarche solidaire et la motivation qui est la leur...

En quelques mots, quelle est votre action ? Quelle finalité ? Et pourquoi avoir décidé de monter une foncière pour atteindre cet objectif ?

Bellevilles, c'est beaucoup plus qu'une foncière. C'est un projet mûri depuis plusieurs années qui voit le jour. Une équipe engagée, qui souhaite renverser la table, changer les choses. Bellevilles, c'est une jeune entreprise en pleine forme, en phase avec son époque. Et pour son premier anniversaire, nous sommes très heureux d'avoir été agréés "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale" : avoir un impact sur le quotidien des Français est notre priorité.

Pour ce faire, nous redonnons vie et souffle à des bâtiments "fatigués" situés le plus souvent dans des villages, des villes moyennes, des banlieues ou des quartiers populaires. Nous transformons des friches, des immeubles vétustes, de vieux châteaux, des centres commerciaux délaissés, en des lieux vivants, beaux, attractifs. Chaque projet est unique, construit sur-mesure, avec un travail participatif. Nous l'accompagnons jusqu'à sa programmation et son exploitation.

Redynamiser et transformer le visage de ces quartiers, avec les partenaires locaux et des riverains, c'est ce qui nous anime. Nous voulons faire bouger de l'intérieur, entraîner d'autres acteurs et participer à un rééquilibrage des territoires.

Pour mener à bien cette mission, le modèle "foncière" nous est apparu comme évident ; il permet d'inscrire notre action dans la durée, puisque nous restons propriétaires au moins cinq ans des biens que nous réactivons. Et nous avons décidé de limiter la lucrativité de notre activité, en plafonnant nos salaires, nos dividendes et la valeur de nos parts.

Quels sont vos premiers projets ?

Nous suivons déjà une quinzaine de projets, très variés. Chacun d'eux a une histoire.

Nous travaillons sur le projet de la “Cartoucherie”, une ancienne halle militaire datant de 1876, située en plein cœur d'une Zac, à Toulouse (31). Nous participons à sa transformation en un tiers lieu extraordinaire, avec 25 restaurants, une salle d'escalade, une salle de spectacle, des bureaux en coworking, une conciergerie. Nous travaillons en lien étroit avec les porteurs à l'origine du projet, qui ont dépensé beaucoup d'énergie pour définir ce lieu hybride et détonnant. Nous leur apportons notre expertise immobilière et architecturale. Nous facilitons les relations avec les banques, la Banque des Territoires, pour démontrer le modèle économique de ce projet. "La Cartoucherie" sera le cœur battant de cet écoquartier.

À 500 mètres de la cathédrale d'Albi (81), nous transformons une ancienne école en huit logements et deux commerces. Nous souhaitons participer à la redynamisation de ce centre-ville classé au patrimoine de l'Unesco, qui doit rivaliser d'ambition face à la concurrence des centres commerciaux périphériques et des zones pavillonnaires périurbaines.

Nous intervenons dans un village extraordinaire, Arvieu, dans l'Aveyron. Certains parlent de Silicon Valley rurale ! Des entrepreneurs et des élus locaux ont bâti, durant plusieurs années, un écosystème villageois autour de la transition numérique et environnementale. Nous allons transformer le Château de Montfranc, dont nous sommes copropriétaires avec la Scop Laetis et l'exploitant Laponia, en logements passerelles et laboratoire de la transition écologique. Il y a la Villa Médicis, à Rome, pour les artistes et bientôt le Château de Montfranc, en Aveyron, pour l'agriculture de demain...

Nous sommes aussi en passe d'acquérir un centre commercial dans le quartier Croix Daurade de Toulouse. Il est vide à 60 % et les commerçants n'ont pas rencontré leur propriétaire depuis dix ans. Nous avons décidé de construire, avec eux, un projet de redynamisation, en faisant intervenir des artistes et architectes. Nous lançons un appel à manifestation d'intérêt pour identifier de nouveaux locataires. Nous souhaitons accueillir des commerçants et acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui apporteront une valeur ajoutée à ce lieu, avec un accompagnement sur les loyers durant les premières années.

De gauche à droite : François Gendre (de dos), directeur conception/réalisation ; Jérémie Loevenbruck, directeur général délégué ; Alexandre Born, directeur général et Sébastien de Hulster, président de Bellevilles

Sur la toiture du Auchan des Mureaux (78), nous souhaitons installer de l'agriculture urbaine, une guinguette, des espaces pédagogiques via l'appel à projet Quartier Fertile de l'Anru. De même, nous collaborons avec le collectif "La Grande Coco" sur la rénovation d'un immeuble à Belleville (20ème), qui sera un lieu dédié à la transformation de la ville. Enfin, nous avons été sollicités par Envie, entreprise de l'ESS, pour acheter leur usine à Trappes (78). Objectif : réduire leur loyer. Un projet qui s'avère économiquement équilibré et plein de sens !

Pensez-vous que les investisseurs soient prêts à ce type de démarche ?

Bien sûr ! L'attente est énorme pour des placements qui ont du sens ! Les épargnants ont pris conscience que pour changer le modèle, il ne suffit pas d'aller voter ou manifester. L'argent que chacun dépense contribue à entraîner (ou pas) une transition vers un monde plus sobre et plus solidaire.

En quelques mois, et malgré la crise sanitaire et économique, nous avons levé 2 millions d'euros auprès de 728 investisseurs particuliers. Nous sommes très heureux d'avoir créé cet engouement.

D'un point de vue immobilier, nous démontrons que notre démarche est la bonne, avec des investissements sur le long terme. La diversification des projets, et donc du patrimoine, est une sécurité supplémentaire. Le travail sur place permet d'adapter l'objet aux besoins du territoire, de l'intégrer et, donc, de limiter la vacance de nos lots, risque principal de l'investisseur. D'un point de vue financier, moins de vacance, c'est du rendement durable. De sérieux travaux au début, c'est moins de frais ensuite. Des commerces adaptés aux besoins du quartier, c'est plus de fidélité et des loyers pérennes. Si nous voulions faire de l'immobilier rentable, nous ne ferions pas autrement !

Et pour les futurs projets, nous continuerons à mobiliser l'épargne solidaire.

Comment votre action contribue-t-elle à répondre aux enjeux de développement durable, de la transition énergétique ?

Chacun de nos projets essaie, à son échelle, de contribuer à l'émergence d'un cadre de vie plus ouvert, plus mixte et plus sobre, dans des villes ou des villages.

Nous sommes convaincus que nous allons contribuer à une transition énergétique, mais aussi sociétale. Nous voulons insuffler une dynamique de vie et réparer les dégâts causés par l'individualisme des lotissements et l'anonymat des grands centres commerciaux. La dépendance à la voiture, l'isolement, la consommation de masse ou la désertification des centres-villes sont des défis sociaux aussi bien qu'environnementaux.

Les villes moyennes et les villages vont connaître un vrai regain d'attractivité. C'est le vœu des élus locaux en France et une partie du plan de relance y est consacré. C'est aussi une réponse à la crise des gilets jaunes. Enfin, le télétravail pourrait avoir un impact sur notre rapport aux distances. Il sera désormais plus facile de concilier la vie professionnelle avec l'accès aux loisirs, à la culture, mais aussi à la nature.

Nous faisons le choix de réhabiliter et pas de construire, même si cela est souvent plus complexe. Nous inscrivons notre démarche dans l'objectif zéro artificialisation nette (Zan). Nous pensons qu'il faut commencer par prendre soin du "déjà-là" (qui a, bien souvent, des qualités remarquables : patrimoniales, constructives, bio-climatiques) en le réactivant avec justesse et enthousiasme, avant d'artificialiser de nouvelles terres.

La première règle que nous nous imposons est d'aller à la rencontre de tous les porteurs de projets, des locataires, des exploitants de nos immeubles, des élus et des riverains. Nous voyons tant d'acteurs de l'immobilier qui n'ont jamais mis les pieds dans leurs biens ! Les solutions à cette transition sont à trouver de manière collective, dans un esprit de respect mutuel et de gouvernance partagée.

Propos recueillis par
I CATHERINE BOCQUET I

INTERVIEW

Cédric Borel
Fondateur
A4MT

"Le réemploi, pour retrouver un peu de bon sens"...

Une trentaine de maîtres d'ouvrage s'engagent en faveur de la transition énergétique en lançant le "Booster du réemploi". Cédric Borel, fondateur de A4MT (Action pour la Transformation du Marché) et directeur de l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) qui est à l'initiative de cette opération, en dit plus.

Comment et pourquoi cette question du réemploi s'est-elle posée aux acteurs que vous êtes ?

Le réemploi c'est, in fine, retrouver un peu de bon sens. Jeter des matériaux viables pour installer du neuf, ce n'était pas la manière de faire la ville dans les siècles passés. C'est le moment de revenir à des cercles plus vertueux.

Le bâtiment (sans les travaux publics) produit 42 millions de tonnes de déchets par an, dont moins de 1 % sont réemployés. Or, les diagnostics "ressource" se généralisent à l'occasion des travaux de rénovation lourde et la prise de conscience s'étend : de nombreux produits déposés hors des curages sont viables et peuvent être réemployés.

Le constat est sans appel : l'offre de matériaux en réemploi s'est bien structurée... mais pas la demande. Les plateformes de réemploi présentent de nombreux produits, mais c'est du côté de la demande que cela coince : la possibilité de recourir au réemploi est très rarement intégrée en amont. Les maîtres d'œuvre n'ont, souvent, pas le temps ni les ressources pour remplacer ensuite des matériaux neufs qu'ils prescrivent habituellement par du réemploi et les assurances ne savent pas comment le prendre en compte. Si la nouvelle loi sur l'économie circulaire (février 2020) impose à la commande publique de "veiller au recours à des matériaux de réemploi", cette injonction n'est toujours pas opérationnelle et aucune obligation n'est encore prévue pour les acteurs du privé.

L'enjeu du "Booster du réemploi" est de massifier la demande et d'atteindre un effet de seuil. Pour lever ces freins, un peu plus d'une trentaine de grands maîtres d'ouvrage ont décidé de passer à l'action collectivement, pour rendre leur demande lisible et prévisible. Chaque membre du "Booster" doit, en effet, engager immédiatement plusieurs projets dans l'initiative, pour regrouper la demande de matériaux de réemploi et la rendre visible sur une plateforme de demande développée spécialement par Fabernovel, qui consolidera les besoins (typologie, lieu, délai d'approvisionnement...).

Cette expression de besoin, en amont du chantier, permettra à ceux qui disposent de la ressource de se positionner en amont et préparer la fourniture. C'est bien les assistants à maîtrise d'ouvrage et le maître d'œuvre qui tiendront la promesse sur le temps long de la conception, des marchés travaux, des arbitrages. Nous donnons les armes et nous interfaçons avec l'équipe projet.

Qui a adhéré à la démarche ? Quels profils d'entreprises ?

Plus d'une trentaine de grands maîtres d'ouvrage lancent le "Booster du réemploi" en date, d'autres arrivent... Ce qui les motive ? Ils ont tous à cœur de revenir au bon sens et au sens de la gestion de la ressource. Le gestionnaire de bâtiments d'hier est un gestionnaire de ressources demain. L'initiative, dont le nombre de membres est appelé à croître rapidement, rassemble des investisseurs (Agrica, Colliers International Investment & Asset Management, Covéa Immobilier, Gecina, Groupama Immobilier, Icade...), des promoteurs (Adim, Altarea, BNP Paribas Real Estate, Bouygues Immobilier, Ceetrus, Crédit Agricole Immobilier, Kaufman & Broad, Spie Batignolles Immobilier...), mais aussi de grands utilisateurs, qui ordonnent de nombreux chantiers (Engie, Orange...). Des contacts avancés sont également en cours avec des donneurs d'ordres publics (Ville de Paris, régions). Les signataires vont engager 150 chantiers (5 par an chacun) à se fournir en matériaux de réemploi issus d'anciens bâtiments déconstruits. Parmi les premiers chantiers engagés : "#Community" (Bordeaux) ; "Z5C" (Saint-Denis) ; 43-45, avenue d'Iéna (16ème) ; "92 Wagram" (17ème) ; "Ulteam" (8ème) ; "WP4" (Nanterre)... entre autres. Le Booster fournira à chaque équipe projet un ensemble de prescriptions qui leur permettra de prescrire le réemploi de manière plus sécurisée, en s'appuyant sur les parties prenantes quant à l'utilisation de matériaux de réemploi (AMO, maîtres d'œuvre, architectes, entreprises, conseils, bureaux de contrôle, BET...) et éclairera les réalisations des derniers retours d'expérience.

Comment cette initiative va-t-elle se décliner et qu'attendez-vous en matière d'impact à la foi environnemental et économique ?

La méthode du "Booster" consiste à construire un groupe pilote d'entreprises pionnières qui s'engagent à agir

© S.d'Halloy - Image & Co

directement sur leurs propres projets, de les accompagner dans la création d'outils et standards et d'encourager le marché à le rejoindre, dans un cercle vertueux. Elle est pilotée par A4MT et l'IFPEB (Institut Français pour la Performance du Bâtiment) qui l'applique avec succès depuis cinq ans pour — entre autres — aider l'immobilier tertiaire à réaliser les économies d'énergie prévues par la loi Elan (-40 % d'ici 2030) dans une action collective. Celle-ci a déjà impliqué plus de 1 200 bâtiments (le concours d'efficacité énergétique CUBE) ou encore le "hub des prescripteurs bas carbone" qui est un "UFC-Que Choisir" qui travaille sur le choix des matériaux moins carbonés.

Le "Booster" se donne trois ans pour transformer la manière de prescrire et arbitrer l'utilisation de matériaux de réemploi dans les marchés de travaux. Ce qui passera par un travail en collaboration avec les "équipiers" et les "concepteurs" des chantiers : architectes, designers, bureaux d'études, bureaux de contrôle, gestionnaires techniques, entreprises et industriels engagés.

Bien sûr, le recours à des matériaux provenant de bâtiments déconstruits, sans les transformer (ou très peu), a un impact très net sur le bilan environnemental des bâtiments. Pour 1 000 m² de surface, le réemploi permet d'économiser 44 tonnes de déchets et 67 tonnes d'équivalent CO_2 (et plus d'un million de litres d'eau). Nous calculons que le réemploi est absolument nécessaire à l'atteinte de nos objectifs carbone.

Sur le plan économique, il devra y avoir une véritable courbe d'apprentissage, mais l'augmentation des volumes de transaction aura un autre effet : la diminution des coûts logistiques et de stockage. C'est une composante importante du coût du réemploi, qui inviabilise souvent l'opération au-delà de trois ou quatre mois de stockage intermédiaire.

Propos recueillis par
I CATHERINE BOCQUET I

INTERVIEW

Jana Revedin
Architecte PhD, chercheuse, professeure, présidente-fondatrice des Global Awards for Sustainable Architecture™ à Paris

"Aligner nos forces pour réinventer la ville"

Architecte PhD, chercheuse, professeure d'architecture et d´urbanisme, présidente-fondatrice des Global Awards for Sustainable Architecture™, Jana Revedin avait déjà accordé à "Immoweek" un grand entretien à l'occasion du confinement. Cette professionnelle de classe internationale traite, entre autres, dans cette nouvelle interview, du rôle de l'architecte dans un contexte où "pour éviter une "fuite des villes" excessive et rester attractive", les mégapoles "devront forcément redevenir vivables : silencieuses, vertes, lentes"...

Après l'émergence de la Covid, quel est le destin de la Métropole ?

Elle deviendra comme on la rêvait pendant la crise du pétrole des années 1970 : Christopher Alexander, à Berkeley ; Jane Jacobs, à New York ; Giancarlo de Carlo et Aldo Rossi, à Venise ont alors formulé les bases théoriques d'une ville contemporaine participative et partagée, une ville de la rencontre, de l'innovation des sciences et des métiers, de l'émancipation et de l'inclusion sociale par le faire.

Quel rôle tenait l'architecte et l'urbaniste dans ce scenario ?

Le rôle de l'explorateur curieux, courageux. Mais aussi le rôle du responsable social, technique et artistique de l'habitat humain. Le Bauhaus déjà, dès la fin de la Grande Guerre 14-18 consacrait son enseignement et sa recherche "au service d'une société en changement". Au cours des années 1970, la recherche en architecture a su ajouter la dimension environnementale. Aujourd'hui, 100 ans après l'épisode déjà sérieux de la grippe espagnole de 1919, il faut ajouter la dimension économique avec urgence : la seule notion de productivité peut-elle tenir, alors que des continents entiers subissent un "lockdown", pendant des mois et peut-être années ? Qui peut se permettre de continuer à définir le progrès comme un modèle linéaire, centré sur la commercialisation de certains produits ? Qui peut nier que notre planète souffre de l'homme et de sa chimère de croissance sans fin ?

Quelles villes cherchaient à réinventer les maîtres du Bauhaus il y a 100 ans ?

Les problématiques, alors, étaient étonnamment pareilles aux nôtres : une vague de réfugiés de l'Est, de traditions rurales, envahissait l'Europe Centrale industrialisée ; une épidémie brutale condamnait le peu des vies rescapées des tranchées ; les crises boursières menaçaient. Dans ce scenario, Walter et Ise Gropius, Lazlo Moholy Nagy, Marcel Breuer et Siegfried Giedion imaginaient la ville de demain, qualifiée déjà de "ville écologique". Une stratégie énoncée dans les actes du Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) de Zurich en 1931 : on voulait déjà "une ville à l'écoute des besoins sociétaux" en changement, une ville résiliente, autosuffisante en énergie, qui recycle ses propres déchets. Le recyclage des eaux de pluie, les énergies solaire et géothermique, les éoliennes et les enveloppes thermiques des bâtiments étaient déjà programmés par le Bauhaus dans leurs quartiers populaires dès 1920 ! Au-delà d'une ville "à l'écoute", on voulait "une ville innovante", qui intègre habitants et usagers dans les processus de création de leurs propres espaces publics, de leurs logements, de leurs lieux de rencontre, de travail, de loisir. On n'y arrivait grâce à l'innovation didactique en architecture et urbanisme : du système top-down des Beaux-Arts, l'enseignement devenait une pratique active, expérimentale, un apprentissage par le faire. Le concept de l'homo faber, développé par Hannah Arendt vingt ans après, en découle directement. Enfin, on a voulu "une ville des distances courtes", ce qui revenait à réintroduire la mixité sociale et inscrire les processus de conception urbaine dans le temps long. Les quartiers populaires n'étaient jamais parqués au dehors de la ville, mais inclus dans les interstices urbains de Berlin, de Magdebourg, de Cologne, de Francfort. Et même dans les plus petites villes et villages, on procédait de la même façon, celle du palimpseste. Le résultat était l'exact contraire des villes satellites-dortoirs d'après-guerre, prescrites et idéologisées par Le Corbusier : des quartiers vivants par leur mixité d'usages, commerciaux, résidentiels, productifs, culturels.

Voilà donc la vision politique d'une ville "à la mesure de l'homme" pour laquelle vous militez...

Je me bats pour réinscrire le projet architectural et urbain dans le temps long d'une société : lui donner le temps de décrire son besoin, de mûrir son programme, d'expérimenter avant de construire, de pouvoir transformer le bâti, si le besoin évolue. Mais l'administration d'une ville projetée et vécue dans le temps long doit être extrêmement efficace et subtile. Comme elle doit être courageuse, en trouvant les failles dans les paquets normatifs souvent très lourds. Mes lauréats Global Award for Sustainable Architecture™ Patrick Bouchain et Philippe Madec ont bien

Table ronde "La ville de demain" organisée par la Société du Grand Paris en juillet 2017, à l'École Spéciale d'Architecture, boulevard Raspail.
De gauche à droite : Pierre-Alain Trévelo, Jana Revedin, Fréderic Bonnet

expérimenté cet exercice en France où, comme dans beaucoup de pays dits développés d'ailleurs, le processus créatif risque d'être tué par un système de normes parfois superflues, voire contradictoires. On se protège de tout, plutôt que de propager la vraie innovation des techniques et des métiers : le recyclage de matériaux, la relocalisation de chaînes de production expérimentales dans le territoire, la valorisation des ressources locales, du bois, de la terre, de la brique, de la pierre, des matériaux légers mixtes, sans que "la ville en pierre", "la ville en terre", "la ville en bois" deviennent des ordres dogmatiques, s'il vous plait ! Ce qui me frappe particulièrement en France est votre évolution du rôle de l'architecte pendant les Trente Glorieuses. Le "vite fait" adopté pour construire des villes entières, la tabula rasa Corbusienne a enlevé la responsabilité des ouvrages à qui les conçoit. Dans cette période historique de l'industrialisation française de la construction — disons-le : de l'industrie du béton —, vous avez inventé une profession unique en Europe : le bureau d'études. Ce "corps technocrate" a privé l'architecte de toute responsabilité légale et a réduit son rôle à une pure apparence artistique, soit 10 % de sa compétence originelle ! Qui, en France, exerce la responsabilité écologique, donc politique, la gestion économique et technique de ce qu'il conçoit et construit ?

Quel est le destin du Grand Paris ?

Voir une grande ville en symbiose avec sa terre, ses forêts, ses fleuves, son horizon et son ciel est le début d'un nouveau regard holistique sur notre planète en danger. Dans dix ans, on ne parlera plus de mégapoles, mais de la renaissance du territoire. Le Grand Paris permettra un nouvel échange social et sociétal, car beaucoup des habitants intra-muros vont pouvoir se permettre d'imaginer une vie plus lente et plus riche, grâce à des moyens de transport agiles, intelligents. Le marché va changer, l'économie va s'adapter et trouver de nouveaux investissements dans les startups d'un territoire heureux, revalorisé, réinventé.

Le destin des mégapoles dans le monde ?

Elles vont réduire leurs populations et renaître sur de nouveaux fondements. Pour éviter une "fuite des villes" excessive, et rester attractives, elles devront forcément redevenir vivables : silencieuses, vertes, lentes. Pour cela, elles devront mobiliser leurs vraies ressources : leurs économies et écologies circulaires.

Vous parlez souvent d'aligner nos forces, mais comment ?

En tissant des liens entre sciences et métiers, entre femmes et hommes de la pensée et du faire. L'esprit de concurrence entre architectes et chercheurs est dépassé, la nouvelle génération pense et agit... en synergie ! Regardons, par exemple, les recherches que j'ai eu la chance de mener avec Jan Gehl, autre de mes lauréats Global Award, pendant mes années d'enseignement et de recherche en Suède, au Danemark et en Allemagne. En équipes interdisciplinaires — biologistes, physiciens, mathématiciens, ingénieurs, urbanistes, architectes, psychologues, artistes —, nous avons empiriquement arpentés les rythmes des villes. Les métropoles à circulation et échanges extrêmement rapides, qu'on avait toujours pensées "exemplaires", comme Hong Kong, New York ou Tokyo, étaient-elles vraiment vivables ? Quelle qualité d'inclusion sociale et culturelle offraient-elles ? Quel taux de maladies psychiques dévoilaient-elles ? Et quelles étaient, en revanche, les villes objet de rêves, de désirs, de nostalgies collectives ? Venise est un exemple. Où la vie quotidienne n'est pas facile à gérer, mais où l'on se rencontre à pied, où l'on se parle sur les ponts, où l'on se met d'accord pour faire les courses et les déplacements ensemble, en bateau, encore et plus que jamais aujourd'hui.

Propos recueillis par
I BRICE LEFRANC I

JANA REVEDIN

Née en 1965 à Constance, Allemagne, Jana Revedin est architecte diplômée du Politecnico de Milan, docteur en architecture et urbanisme de l'université IUAV de Venise avec une thèse sur le mouvement réformiste allemand du Bauhaus, habilitée à la direction de recherche. Professeur titulaire à l'École Spéciale d'Architecture de Paris, elle est membre du laboratoire de recherche CNRS "Environnement, ville, société" et déléguée de l'Unesco à la Commission d'éducation et de recherche de l'Union Internationale des Architectes. Elle a enseigné à l'université IUAV de Venise et aux universités de Umea et Karlskrona, en Suède.
Son roman biographique, "Jeder hier nennt mich Frau Bauhaus" (2018), sur l'éthique du mouvement Bauhaus est en tête des ventes en Allemagne, Autriche, Suisse et Italie.

CHRONIQUE

François-Régis Fabre-Falret et Constance Geffriaud
Avocat associé et stagiaire au sein du département immobilier
LPA-CGR avocats

Investir de manière socialement responsable

"Depuis le 23 juillet 2020, les fonds immobiliers peuvent désormais disposer du label ISR. Les épargnants souhaitant investir dans la pierre-papier pourront alors choisir des placements immobiliers socialement responsables et durables !" soulignent François-Régis Fabre-Falret et Constance Geffriaud. Respectivement avocat associé et stagiaire au sein du département immobilier de LPA-CGR avocats, ils rappellent que "les valeurs mobilières bénéficiaient déjà du label ISR depuis 2016" et qu'il "était grand temps pour les gérants immobiliers de voir, à leur tour, leurs efforts reconnus". Explications et mode d'emploi...

Si les fonds immobiliers pouvaient déjà solliciter un certain nombre de labels (notamment les labels Greenfin — anciennement TEEC — ou CIES), ils pourront désormais aussi solliciter le label ISR. Ce label prend non seulement en compte les enjeux environnementaux, mais surtout les critères sociaux et de gouvernance dits "critères ESG". Ce sont, d'ailleurs, ces derniers qui sont source de nouveauté en la matière.
Dans un communiqué paru le même jour, Frédéric Bôl, le président de l'Aspim (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) précise que "ce label, particulièrement exigeant et ambitieux, sera un gage de fiabilité et de transparence pour les épargnants désireux d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG)".
Ce dernier précise notamment que "la création de ce label offrira une reconnaissance et contribuera à amplifier le travail entrepris depuis des années par les sociétés de gestion pour améliorer l'impact de leur portefeuille immobilier sur l'environnement et la société. Il permettra également à la France de s'affirmer comme une référence européenne en matière d'immobilier responsable avec un label aux meilleurs standards du marché".
Au 28 août 2020, c'est un effectif total de 508 fonds labellisés, 204 milliards d'euros d'encours et 79 sociétés de gestion, qui est recensé.

Dans quel environnement juridique évolue le label ISR ?

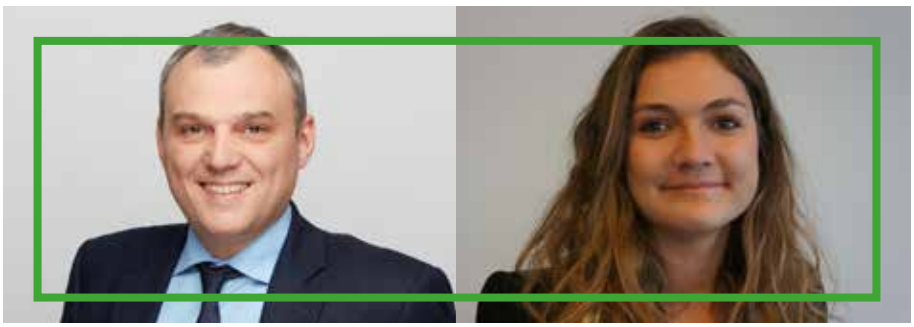
C'est l'arrêté du 8 juillet 2020, publié le 23 juillet 2020 et entrant en vigueur le 23 octobre 2020, qui vient entériner l'accès au label ISR à un certain nombre de fonds nouvellement éligibles.
Ce même 23 juillet, la Direction générale du Trésor a publié une actualisation du référentiel précisant notamment la nature des fonds immobiliers éligibles, à savoir les FIA (fonds d'investissement alternatifs) en immobilier commercialisés en France et en Europe, relevant de la directive AIFM ou équivalent pour les fonds commercialisés en dehors de l'Union Européenne ou encore les mandats de gestion portant sur les actifs immobiliers.
Cette actualisation vient, par la même occasion, rehausser les exigences de ce label, notamment à travers une plus grande transparence auprès du client final et des contraintes supplémentaires sur les critères que les fonds doivent respecter comme, par exemple, les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Qu'entend-t-on par enjeux sociaux et de gouvernance au titre des critères "ESG" ?

Ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.
Par exemple, le critère social prendra en compte la qualité de vie au travail et le respect des droits humains dans l'entreprise ; le niveau de féminisation dans les postes à responsabilité de l'entreprise et l'intégration de personnes handicapées. Tandis que le critère de gouvernance vérifiera, par exemple, l'indépendance du conseil d'administration ; la structure de gestion et la présence d'un comité de vérification des comptes.
S'il est nécessaire, dans une stratégie de développement durable, de relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental, il en est de même à l'égard de son impact social, comme l'illustre parfaitement le label ISR.
C'est la raison pour laquelle il était alors grand temps de mettre en place, pour les fonds immobiliers, un label adapté à la fois aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance reposant notamment sur les critères dits "ESG".

Quelles sont les raisons de la mise en place de ce label ?

Ces dernières années, l'activité humaine a profondément altéré les écosystèmes. C'est pourquoi les préoccupations environnementales ont vu le jour, notamment au centre du droit positif français, ce qui a consécutivement permis aux sociétés de prendre conscience de cette urgence.
Si la loi pacte du 23 mai 2019 est venue intégrer au cœur même du Code Civil cette préoccupation, en instaurant les sociétés dites "sociétés à mission", dont



le rôle est de gérer la société en question "en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de [l'] activité", c'est aussi grâce à la loi NRE du 15 mai 2001, complété par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qu'un important reporting extra-financier a été rendu obligatoire pour les sociétés cotées, laissant à l'écart de son champ d'application un vaste secteur du monde économique dont font notamment partie les fonds immobiliers et leurs gestionnaires.

L'absence de contrainte juridique à l'égard de ces derniers ne s'est pourtant pas traduite par un relâchement de la conduite des acteurs de l'immobilier. Au contraire, ces derniers ont rapidement compris qu'il était déjà coûteux et risqué de ne pas intégrer ces critères dans l'analyse menée par les investisseurs.

A ce titre, les porteurs de parts sont, à l'heure actuelle, de plus en plus sensibles à la prise en compte d'une gestion éco-responsable obligeant, ainsi, les gestionnaires de fonds à s'adapter et à augmenter leur niveau d'exigences.

L'appréciation de la valeur d'un actif passe, désormais, par une évaluation environnementale poussée intégrant les critères ESG. Cette évaluation fait partie intégrante des négociations menées par les gestionnaires d'actifs à l'investissement. Elle se traduit par des demandes de garanties ou par des baisses du prix de vente pour autant que l'actif en question puisse être intégré dans la démarche éco-responsable voulu par le gestionnaire du fonds.

En l'absence de dispositions législatives spécifiques aux fonds immobiliers, le label ISR constituera pour les gestionnaires un corpus de règles reconnu permettant, d'une part, de les identifier comme répondant à des critères sociaux et environnementaux et, d'autre part, de les inciter à faire vivre leur fonds et exploiter leurs actifs de manière vertueuse, dans la durée.

Comment acquérir et conserver ce label ?

Concrètement, le fonds devra adresser sa demande à l'un des organismes de certification en lui fournissant des informations sur la nature et la composition du portefeuille. Cet audit de labellisation est actuellement assuré par Afnor Certification et EY France, deux organismes accrédités par le Cofrac (organisme parapublic qui s'assure de la qualité et de l'indépendance des labellisateurs). Une fois l'audit terminé, c'est à partir du rapport final que la décision d'attribution du Label ISR, pour une durée de trois ans, est prise.

Dès le label reçu, les sociétés de gestion auront alors pour objectif de respecter dans le temps la gestion du fonds conformément à une politique ISR. C'est dans ce contexte que l'Aspim, souhaitant les accompagner dans leur développement responsable, est ainsi venue mettre en place une "Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier" qui expose des objectifs, points d'attention et un bon nombre d'exemples de pratiques vertueuses compatibles avec la gestion d'un fonds immobilier *(voir tableau ci-dessous).*

Récapitulatif des objectifs issus de la charte d''engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier

1	Gouvernance	**Politique ISR** : engagement dans des initiatives internationales, formalisation d'une politique d'investissement Socialement Responsable
		Ressources humaines : constitution d'équipes en charge de l'ISR
		Organisation ISR interne : rattachement de la fonction dans l'organisation
2	Procédure et pilotage	**Procédures ISR :** définition et suivi des procédures
		Système de management : évaluation des impacts, établissement d'un plan d'actions
		Management de l'information : existence d'un système de collecte, de suivi et d'analyse de données quantitatives de performance
3	Reporting	**Reporting ESG :** compte rendu aux investisseurs formel, régulier et transparent des actions permettant d'atteindre les objectifs ESG annoncés
4	Indicateurs quantitatifs de performance	**Energie :** connaissance et suivi de l'évolution de la consommation énergétique
		CO^2 : connaissance et suivi de l'évolution de l'émission de CO^2
		Eau : connaissance et suivi de l'évolution de la consommation
		Déchets : connaissance et suivi de l'évolution de la production
		Bien – être : mise à disposition de services (conciergerie, fitness, crèche…), lumière naturelle, qualité de l'air
5	Indicateurs qualitatifs de performance	**Confort et bien être des occupants :** connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (« green rating », label « Well »)
		Biodiversité : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (végétalisation des toits et des murs)
		Qualité de l'air intérieur : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (conduite d'études, qualité de la ventilation)
		Services rendus aux occupants : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (restauration, transports publics…)
		Services rendus à la collectivité : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (mutualisation des services)
		Evaluation des risques HSE : existence d'un système d'évaluation des risques internes et externes
		Prestataires : sélection et pilotage des prestataires
6	Certifications environnementales	**Certification en construction** : objectifs quantitatifs de certification des immeubles neufs, référentiels retenus, niveau de performance
		Certification en exploitation : objectifs quantitatifs de certification des immeubles existants, référentiels retenus, niveaux de performance
		Labels : obtention de labels
7	Engagements vis-à-vis des parties prenantes	**Employés :** mise en place d'une politique salariale
		Hygiène et sécurité : contrôles réguliers de la santé, sécurité
		Locataires : contractualisation avec le locataire en vue d'une répartition des efforts à engager
		Prestataires : prise en compte des critères ESG dans la sélection
		Investisseurs : prévention et lutte contre la corruption
		Territoire : question d'engagement territorial
8	Construction et rénovation	**Stratégie :** stratégie bas carbone avec analyse du cycle de vie, utilisation de la ressource bois
		Territoire : prise en compte du territoire dans la définition du programme de l'opération
		Matériaux : matériaux bas carbone, recyclés, recyclables

INTERVIEW

Ingrid Nappi
Professeur-titulaire de la Chaire Immobilier & Développement Durable de l'Essec Business School, porteuse du Prix

Grand Prix Essec de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable : les lauréats 2020

Le Grand Prix Essec de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable, destiné à tout porteur de nouvelles initiatives pouvant proposer des solutions innovantes face à la crise sociale et économique du logement, a mené à bien en 2020, et malgré la crise sanitaire, sa seconde édition. Ingrid Nappi, professeur-chercheur, titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec Business School, qui porte le Prix, dont "Immoweek" est partenaire revient sur ce contexte particulier qui ne doit, pour autant, pas faire oublier les problématiques de logement, de ville solidaire et d'immobilier responsable auquel nous devons faire face.

Dans un contexte de pandémie, comment s'est déroulée la préparation de la deuxième édition du Grand Prix Essec de la Ville solidaire et de l'Immobilier Responsable ?

L'appel à candidatures s'est déroulé de décembre 2019 à début mars 2020, trois mois durant lesquels nous avons reçu plus d'une soixantaine de candidatures, toutes plus intéressantes les unes que les autres.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, lorsque le confinement a été décrété, nous avons souhaité poursuivre le processus du Prix et, ainsi, réunir tout de même le jury pour élire les lauréats et préparer par la suite, dans quelques conditions que cela pouvait être, une remise des prix.

Il nous a, en effet, paru important d'assurer la continuité du Prix pour saluer l'engagement des porteurs de projets pour qui, confinement ou non, le combat social et l'engagement auprès de ceux qui en ont besoin se poursuit.

L'ensemble des membres du jury a répondu présent lorsque nous avons proposé d'organiser notre réunion de délibération en visioconférence, ce qui nous a confirmé l'importance de la démarche. Nous les remercions d'ailleurs tous d'avoir accepté, malgré leurs plannings très chargés dû à la crise sanitaire que chacun devait gérer à son échelle.

Ensuite, nous avons préparé au mieux ce que nous pouvions anticiper, en attendant de savoir si nous pourrions organiser un événement en présentiel, sous quelles conditions, à quelle date...

Le Pavillon de l'Arsenal a maintenu son soutien et son souhait d'organiser la remise des prix dans leurs locaux dès lors que cela serait possible, ce qui a été le cas puisque nous nous sommes réunis chez eux pour récompenser nos lauréats !

Je tiens à remercier l'ensemble des partenaires (dont "Immoweek"), membres du jury, lauréats, candidats d'avoir maintenu leur intérêt pour cette édition un peu perturbée du Prix car il était important, me semble-t-il, de pouvoir mener à bien cette édition 2020, malgré les conditions actuelles et afin que les lauréats de cette année ne passent pas inaperçus.

Je le rappelle, le but premier du Prix est de mettre en lumière des projets et leurs porteurs de projets afin de saluer leur engagement, leur caractère novateur et solidaire, mais aussi d'encourager d'autres initiatives ou de mettre en lumière celles déjà existantes.

Il est donc primordial de leur donner autant de visibilité que possible, notamment grâce à notre remise des prix.

Quelle évolution dans le profil des candidats ?

Cette année encore, nous avons reçu des candidatures très variées et c'est d'ailleurs aussi ce qui fait l'intérêt du Prix.

Nous avons reçu des candidatures de porteurs de projets déjà connus, ce qui est valorisant pour nous puisque, malgré le fait que leurs projets soient bien installés, ils souhaitent tout de même candidater auprès de nous. C'est que le Prix compte et c'est ce que nous recherchons !

Comme je le soulignais, nous avons reçu des candidatures très variées et, surtout, dont les projets s'adressent à des populations différentes : nous avons, par exemple, reçu des candidatures de projets en faveur des personnes âgées ou pour sensibiliser les jeunes généra-

© Hermance Triay

tions aux problématiques du logement et de la solidarité, mais également des projets apportant leur aide aux populations des bidonvilles (en France comme en Afrique), aux femmes isolées, aux personnes en situation de handicap. Notre volonté de s'adresser à tous et de favoriser un soutien pour le plus grand nombre semble donc bien comprise par les candidats et nous en sommes ravis.

Nous avons également, depuis cette année, ouvert la catégorie du prix Ville hospitalière aux porteurs de projets internationaux francophones afin de permettre de mettre en lumière des actions solidaires venues d'ailleurs, et pourquoi pas, de s'en inspirer. Parmi les nommés de cette catégorie figure donc un projet belge. Et nous espérons avoir la chance, les années suivantes, de prendre connaissance de beaucoup d'autres projets étrangers en matière d'hospitalité et de solidarité. Cela peut créer des synergies, des inspirations, peut être également des partenariats...

Enfin, nous avons aussi reçu de nombreux et très intéressants projets mis en place sur le sol africain, pour la catégorie de prix de la Ville africaine solidaire et durable. Il nous a été tellement difficile de faire des choix que nous avions exceptionnellement six nommés au lieu de cinq dans cette catégorie !

Plus généralement, pensez-vous que le nouveau contexte puisse faire évoluer ces thèmes de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable ?

Je pense, en effet, qu'il faut se montrer plus solidaires que jamais !

Durant le confinement et la pandémie du printemps, les associations ont été débordées car la situation s'est avérée extrêmement critique pour les personnes dans le besoin qui n'avaient pas moyen de se protéger. Leur rôle a été primordial dans l'aide apportée à ces personnes.

Il va, par ailleurs, peut être devoir effectivement intégrer de nouvelles façons de penser l'immobilier et la ville de manière à s'adapter à ce nouveau contexte et ces nouvelles mesures que chacun doit appliquer.

Cette crise a transformé les habitudes et manières de vivre de chacun et entraîne, d'une certaine manière, une nouvelle révolution immobilière. Il va désormais falloir prêter attention à ce que j'appelle la "valeur sanitaire" des logements, des bureaux, des constructions en général.

De là à affirmer que ce nouveau contexte fasse évoluer les thèmes de la ville solidaire et de l'immobilier responsable, personne ne peut le faire puisque nous avançons vers l'inconnu. Mais ils restent, selon moi, des sujets extrêmement importants desquels tenir absolument compte dans nos réflexions sur la ville et la société.

I INGRID NAPPI I

IMMOWEEK
LIKEZ, TWEETEZ,
COMMENTEZ, PARTAGEZ

© F.Boukla

Les lauréats 2020

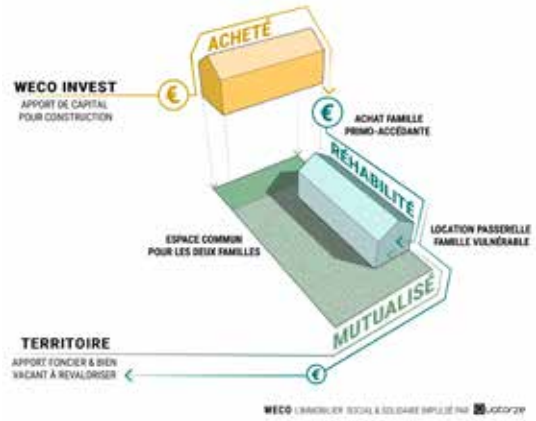
Grand Prix Essec de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable®

Lauréat du Prix Grand Paris de l'Innovation Urbaine Solidaire

"Weco"

par l'association **Quatorze**
www.quatorze.cc

L'ambition du programme Weco est de participer à la résorption des bidonvilles, en finançant la production de nouveaux logements passerelles dans des zones tendues.
Ceci est rendu possible grâce à l'investissement en nature de propriétaires publics et privés possédant des réserves foncières dégradées.
La construction de logements neufs additionnels, cédés en accession à la propriété par un mécanisme de vente en volumes, permet le financement de la rénovation du bâti existant en logement très social. La plus-value générée permet également de cofinancer les opérations d'amélioration des conditions de vie sur les bidonvilles, dans l'attente du relogement de l'ensemble de leurs habitants. Le revenu locatif des logements passerelles permet, quant à lui, de financer l'insertion professionnelle des publics cibles, afin de stabiliser leurs revenus et leur permettre d'accéder au logement de droit commun.
L'objectif de Weco vise à la résorption de l'ensemble des bidonvilles du territoire national à l'échéance 2030.
Le jury a souhaité distinguer ce projet pour saluer le fait qu'il soit destiné à venir en aide à la population des bidonvilles et pour l'intégration de ces personnes dans la conception et la construction des différents projets.



Principe de fonctionnement d'une promotion immobilière solidaire par Weco - ©Quatorze /Weco2019

©Adrien Leleup

Romain Minod, co-directeur de l'association Quatorze

Lauréat du Prix de la Ville Hospitalière

"Héberger autrement, vers une nouvelle forme d'hébergement social pour les familles sans-abri"

par **le Samu social de Paris et le Groupe Galia**
www.samusocial.paris/heberger-et-accompagner
www.groupegalia.com

Vers une nouvelle forme d'hébergement social pour les familles sans-abri.
L'initiative "Héberger Autrement" consiste à concevoir un nouveau type de centre d'hébergement, proche du logement, au cœur de Paris, mettant à disposition un ensemble de services adaptés aux besoins des familles et ouvert sur son quartier d'implantation. L'objectif est de permettre une autonomie malgré les situations de précarité, et de favoriser une inclusion dans la cité. Loin de l'hébergement hôtelier et des centres d'hébergement pour familles collectifs, il s'agit de créer sur mesure, avec la technicité et les codes d'un projet immobilier contemporain, un véritable lieu de vie accessible aux familles les plus pauvres avec des standards de qualité élevés. Ce lieu sera composé d'appartements privatifs et d'un appartement partagé destiné à de jeunes femmes (18-25 ans), associant ains,i pour la première fois, deux types de public afin de créer une interaction positive en matière de vivre ensemble.
Le jury a distingué ce projet notamment en soutien à la belle initiative du promoteur Galia, et pour son accompagnement pluriel du domaine social au domaine éducatif, en passant par le domaine médical pour des familles en grande précarité.

Perspective d'un centre d'hébergement depuis la rue Ridder Paris 14ème - ©Agence COBE Architecture

Christine Laconde, directrice générale du Samu Social de Paris, et Brice Errera, président du groupe Galia

IMMO WEEK
NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES

LA REPRISE, CEST
MAINTENANT...
L'INFO+ VOUS
ATTEND !
ABONNEZ-VOUS

LE DIGITAL
IMMOWEEK.FR
Accès intégral : toute l'info en live
IMMOWEEK - LE 13H
L'actualité en temps réel chaque jour
IPODCAST PAR IMMOWEEK
Le Podcast intelligent

LE PRINT
IMMOWEEK - MAGAZINE
6 numéros par an, enrichis par l'analyse de nos experts avec Key-plans, interviews, enquêtes exclusives et des dossiers complétant le digital...

LES CONNEXIONS
LES ÉVÉNEMENTS
La participation à tarif privilégié avec priorité de réservation aux :
- **Pierres d'Or** (Février 2021)
- **Trophées Logement & Territoires** (Nov. 2020)
- **Forum Immo Parité** (Juin 2021)

Pour tout renseignement :
sdebray@immoweek.fr ou 01 42 33 90 37

Lauréat du Prix Habitat Responsable et Innovant

"Vivre en béguinage"

par **le Groupe Vivr'Alliance, France Béguinages et l'Association Vivre en Béguinage**
www.vivre-en-beguinage.fr

Le projet "Vivre en béguinage" consiste en la construction d'habitats inclusifs par le béguinage.
Le béguinage est une réponse complémentaire, un "chaînon manquant", entre le logement ordinaire et l'hébergement en institution, entre les résidences de services et les organismes de type HLM. Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, associés à des espaces communs partagés. Il permet de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement, et réunit souvent des personnes souhaitant intégrer un projet de vie spécifique, social et solidaire. Il s'agit d'une forme de vie où les personnes sont aidées à rester autonomes le plus longtemps possible tout en s'appuyant sur les services existants. Les résidents sont, toutefois, aidés et accompagnés.
Le jury a souhaité soutenir cette forme d'habitat intergénérationnel et souligner l'envie de préserver l'autonomie des usagers.

Béguinage de Murs-Erigné

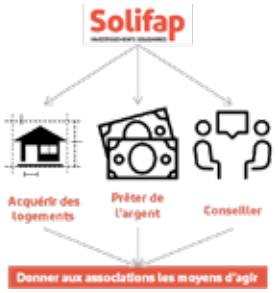
Vincent Bel, directeur associé de Vivre en Béguinage

Lauréat du Prix Financement Solidaire et Ville Durable

"Solifap, la société d'investissements solidaires qui lutte contre le mal-logement"

par **Solifap** - www.solifap.fr

Un fond de financement pour la lutte contre le mal-logement.
Solifap est une filiale de la fondation Abbé Pierre qui consiste à mobiliser la finance solidaire pour accroître l'offre de logement pour les personnes défavorisées. Ainsi, n'importe quelle association qui agit contre le mal-logement peut accéder, à travers Solifap, à l'épargne solidaire pour financer ses projets et se développer.
La particularité de Solifap réside dans son approche différente de celle des autres acteurs du secteur : c'est un accélérateur qui vise à donner aux acteurs de la lutte contre le mal-logement les moyens de se développer et d'innover, afin qu'ils contribuent à produire des logements pour les plus démunis ou à les accompagner dans une dynamique d'insertion.
Le jury a récompensé Solifap pour saluer son objectif de financement d'acteurs de la lutte contre le mal-logement et sa large perspective de développement.



Le rôle de Solifap ©Solifap

Antoine Anquetil, responsable communication/relations investisseurs solidaires et Charles Le Gac de Lansalut, président de Solifap

Lauréat du Prix de la Ville Africaine Solidaire et Durable

"Réinsertion rurale : exode urbain, solution à l'exode rural"

par **l'ASA**
www.asa-madagascar.org/-Reinsertion-urbaine-.html

L'initiative de réinsertion rurale.
Le projet de réinsertion rurale consiste à former des familles malgaches sans-abri à l'agriculture, en trois ans, pour ainsi leur permettre ensuite de migrer en milieu rural à 300 km à l'ouest de la capitale. Ces nouveaux paysans s'autonomisent et deviennent propriétaires de leur maison et de leur terre en quelques années.
Toutes les étapes de l'autonomisation des familles de la ville vers la campagne sont prises en charge par l'ASA. Premièrement, une équipe d'assistants sociaux va dans les bidonvilles d'Antananarivo pour proposer à des familles d'intégrer le programme. Plusieurs entretiens sont nécessaires. Ensuite, la vingtaine de familles retenues bénéficiera dans le centre d'Antanety (à 15 km d'Antananarivo) d'une formation en agriculture, de l'établissement de papiers d'identité, de soins gratuits et d'école pour leurs enfants. Cette étape dure de deux à trois années. Ils se constitueront également un "trousseau" (table, chaises, lit, petit élevage, boutures...) qui servira à leur future installation en zone rurale. L'ASA installe chacune de ces 20 familles dans une maison et leur alloue trois hectares de terrains, ainsi qu'une charrette et un zébu. Ces terrains ont été mis à disposition de l'ASA par l'Etat Malgache. Pendant deux ans, le soutien de l'ASA sera dégressif pour accompagner l'autonomisation alimentaire et économique des familles. À ce jour, 29 villages et 3 100 personnes ont été installés dans la zone rurale. L'ASA y a implanté quatre écoles primaires, deux collèges, un lycée, le Centre des Métiers Ruraux et trois dispensaires.
Le jury a particulièrement apprécié ce projet pour la complétude de son impact sur la population des bidonvilles d'Antananarivo, sa vision à long terme de l'accompagnement des bénéficiaires, en passant par une formation professionnelle pour une solution et un bénéfice durables dans le temps.

Centre des Métiers Ruraux, 40 élèves, formation professionnelle en deux ans pour les jeunes des 2èmes générations

Benoit Pélier, président de l'ASA

Lauréat du Prix spécial du jury

"Accueil de jour et appartement thérapeutique pour enfants et jeunes adultes autistes par l'Association Le Silence des Justes"

par **Quartus Résidentiel**
www.lesilencedesjustes.fr
www.quartus-residentiel.fr

Le projet consiste en la construction d'un établissement d'accueil de jour pour les enfants et les jeunes adultes autistes. Cet établissement sera géré par l'Association Le Silence des Justes.
La France connaît un retard criant en matière d'autisme et la Seine-Saint-Denis est l'un des départements français les plus confrontés à cet enjeu.
Au sein du nouveau quartier de Néaucité-Confluences ouvre, au printemps 2020, le premier lieu adapté d'accueil de jour pour enfants et jeunes adultes autistes de Seine-Saint-Denis, ainsi qu'un appartement thérapeutique. Le projet du Silence des Justes permet d'inclure les personnes autistes au cœur de la société.
Le jury a notamment distingué ce projet pour son impact positif auprès de la population touchée par l'autisme.

Installations à l'intérieur des locaux du projet du Silence des Justes à Saint-Denis - ©Association Ohalei Yaacov Le Silence des Justes

Le Jury et les lauréats 2020

Lauréat de la Mention spéciale du jury

Julien Beller s'est vu remettre une Mention spéciale du jury pour saluer l'ensemble de ses actions solidaires

julienbeller.eu

Architecte depuis 2005, Julien Beller s'est engagé, dès ses débuts, vers des démarches alternatives et des prospectives pour rassembler les populations et redonner à l'architecture son pouvoir fédérateur.
Dans chacun de ses projets, l'architecte a adopté une stratégie participative lors de sa conception en incluant notamment les locaux, ainsi que les futurs utilisateurs au travers d'ateliers.
Nombre de ses projets utilisent la réhabilitation d'espaces et de mobilier, et placent l'habitant au cœur de la cité. L'objectif de l'architecte à la carrière atypique est de rendre la ville plus accessible à tous. C'est ainsi qu'il fonde en 2010, l'association 6B qui rayonne dans la ville de Saint-Denis, pour la création et la diffusion autour de la notion d'équipement public et du modèle de lieux culturels.
Très sensible à l'inclusion, Julien Beller est particulièrement touché par la cause des migrants. Il est notamment à l'origine du projet "Algeco Logement", 1 500 m² de bureaux algeco transformés en 11 logements et espaces communs à Saint-Denis pour l'accueil de familles roms. Julien Beller est également le déterminant d'autres projets solidaires pour l'accueil de personnes migrantes non logées tels que "La Maison des Réfugiés" pouvant accueillir 263 personnes dans des logements construits sur l'ancien parking Citroën à Paris (14ème arrondissement) et comprenant un niveau réservé aux espaces culturels associatifs ou encore L'Arche en l'Ile, un éco-habitat groupé à l'Ile Saint-Denis.

La Maison des Réfugiés à Paris 14ème - ©JBA

Julien Beller, architecte

Et si nous construisions ensemble un avenir plus durable ?

Le bâtiment est responsable à lui seul de 40% des émissions de CO_2 dans le monde. Il est donc de notre devoir de nous emparer de cette exigence environnementale.

Nous prenons un engagement ferme en faveur de la neutralité carbone de tous nos bureaux dans le monde, d'ici à 2030. Nous souhaitons contribuer activement au recul de la pollution générée par notre activité et aider nos clients à prendre des décisions éclairées en matière environnementale, en faisant en sorte que chaque m² qui passe entre les mains de JLL soit plus vert.

Alors, une société de conseil en immobilier d'entreprise a-t-elle un rôle à jouer pour préserver notre planète ?

Oui, chez JLL, nous en sommes convaincus.

jll.fr/sustainability

Scanner pour lancer le contenu RA

JLL

nexity une belle vie immobilière

Nous sommes **partenaire des territoires**, aménageur de quartiers urbains **au service des collectivités, des entreprises et des habitants.**

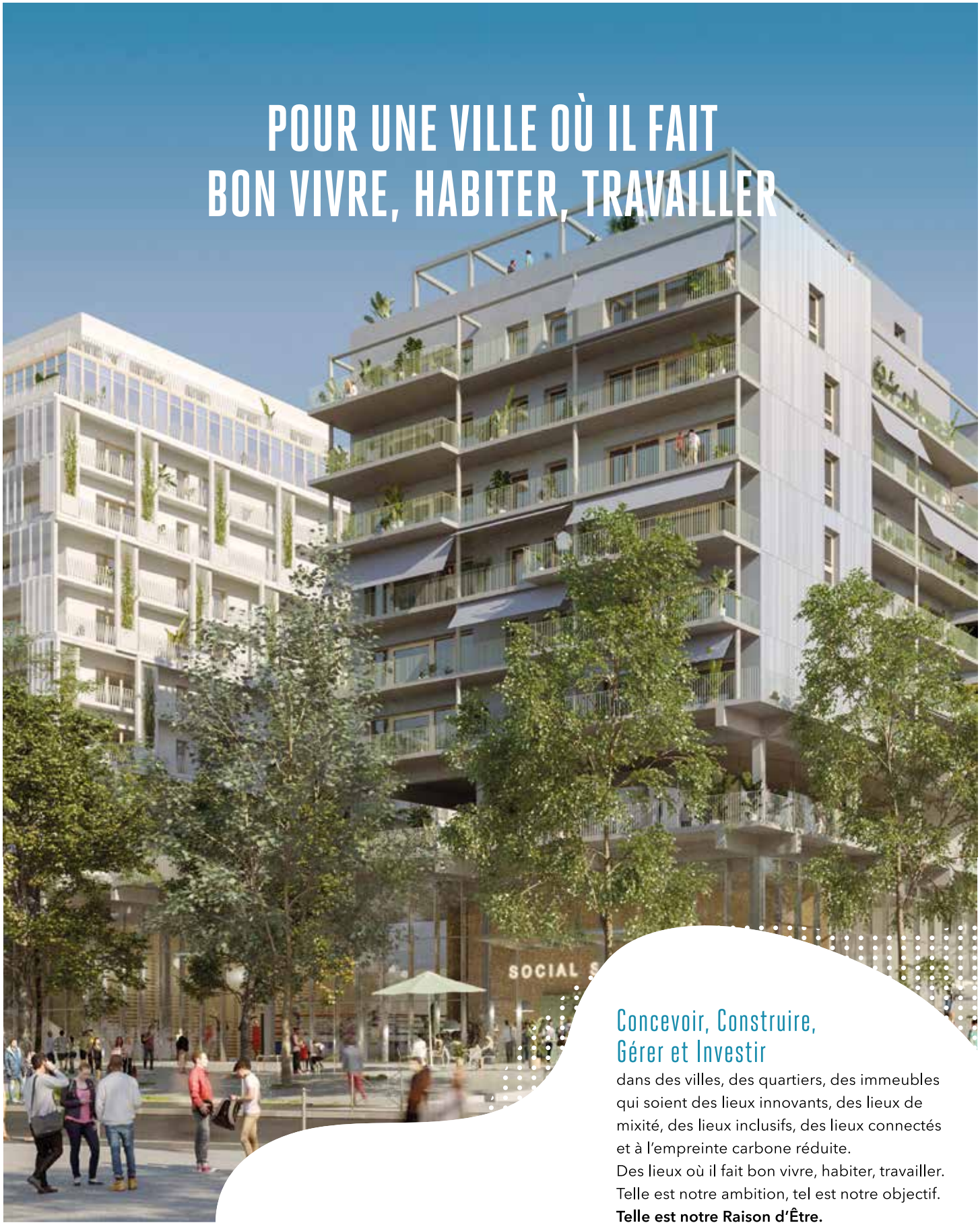
Nous portons **une attention constante aux grandes tendances sociales, sociétales et environnementales.**

Qu'il s'agisse de bureaux, logements, quartiers ou services innovants, **cet engagement s'incarne dans tous nos projets.**

© droits réservés

nexity.fr

POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER



UAPS, ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Post-Office Architectes.

Concevoir, Construire, Gérer et Investir

dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.
Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.
Telle est notre ambition, tel est notre objectif.
Telle est notre Raison d'Être.

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

VILLAGE DES ATHLÈTES, SAINT-OUEN-SUR-SEINE.

www.icade.fr