IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ SEPTEMBRE 2022

« Le secteur immobilier peut être un modèle pour toute l'économie française »

Guillaume Poitrinal

(WO2)

SPÉCIAL SIBCA 2022

LA RÉVOLUTION VERTE EST EN ROUTE

50 PAGES D'INTERVIEWS ET D'INNOVATIONS

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

PENSER LA VILLE DIFFÉREMMENT, C'EST L'ADN DE QUARTUS.

La ville est essentielle. Pour apprendre, travailler, se soigner, découvrir et s'épanouir. Pourtant la vie en ville est trop souvent source de tensions, comme si les inconvénients inhérents à la vie urbaine prenaient le pas sur ses avantages : l'urbanité se fait alors étouffante, la pollution préoccupante et l'isolement menaçant.

Chez QUARTUS nous voulons donner aux gens le goût d'habiter la ville et qu'ils aient plaisir à y vivre ensemble.
C'est notre vocation d'ensemblier urbain.
C'est pour cela que nous construisons des logements pensés pour tous et que chacun puisse personnaliser et faire évoluer.

C'est pour cela que nous travaillons avec des architectes qui ont à cœur de combiner l'esthétique, l'habitabilité et la durabilité.
C'est pour cela que nous utilisons des matériaux qui puisent leur force de l'intelligence et de la beauté de la nature.
Pour fabriquer des quartiers plus ouverts, plus verts et aérés. Pour fabriquer des lieux de vie et de partage, à la fois connectés, créateurs de liens et respectueux de l'histoire de leur quartier.

Réaliser l'avenir de la ville n'est pas chose facile. C'est pour cela que nous en avons fait notre métier.

QUARTUS. LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN.

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

www.groupe-quartus.com

EMERIGE

CERTAINES PRESTATIONS SONT EN OPTION, PAS CELLE DE NOS ÉCOLOGUES.

L'écologue urbain est un spécialiste des écosystèmes des villes.
Après avoir identifié les enjeux écologiques de l'aménagement paysager sur nos sites, il travaille avec nos paysagistes pour mettre en place des mesures favorisant l'accueil de la biodiversité sur nos programmes.

C'est pourquoi le Groupe Emerige s'engage à faire appel à un écologue urbain pour tous ses projets.

ACTION BIODIVERSITÉ

Retrouvez nos actions en faveur de la biodiversité sur :
groupe-emerige.com

IMMOWEEK

Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP104
75755 Paris cedex 15
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
vgarnier@immoweek.fr
06 07 91 45 31

Chef des informations
Anthony Denay
adenay@immoweek.fr
06 08 10 57 76

Journaliste
Maxime Zivanovic
mzivanovic@immoweek.fr

Directeur artistique
David Dumand

Community manager/rédacteur
Franky Ekoume
fekoume@immoweek.fr

Directrice de la publicité et des événements
Sandrine Debray
sdebray@immoweek.fr
06 08 37 85 60

Gestion des abonnements/ suivi des événements
01 42 33 32 12

Photo de couverture :
Stéphane Grangier

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
06 07 91 08 40

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 :
Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP 104
75755 Paris cedex 15

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.

7
EDITO
La révolution verte est en route !
Pascal Bonnefille

8
TRIBUNE
Philippe Pelletier
Le temps de la rénovation des bâtiments

12
ENTRETIEN
Guillaume Poitrinal (WO2)
« Le secteur immobilier peut être un modèle pour toute l'économie française »

DR

18
PORTRAIT
Stanislas Pottier (BBCA)
Le défricheur

DR

22
DOSSIER
SPÉCIAL SIBCA
Julien Pemezec (Woodeum)
« Sylva » Giga résidentiel bas carbone

DR

26
Paul Jarquin (REI Habitat)
La tour Wood Up : le nouveau Paris Rive Gauche

30
Emmanuel Launiau (Quartus)
« Notre métier devient un métier de matière grise »

DR

34
Notre-Dame de Paris : Groupama, acteur majeur de la reconstruction en bois

36
OBJECTIF BAS CARBONE
Anthony Denay avec Maxime Zivanovic

DR

Marjolaine Grisard (Nexity)
« Une trajectoire carbone ambitieuse »

Jean-Michel Wilmotte
Le Grand Palais Ephémère, un exemple de vertu écologique

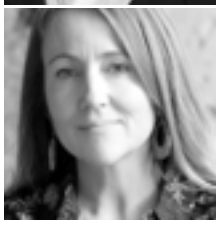
Jean-Batiste Pietri (Constructa)
« Le bas carbone doit être compatible avec la beauté des immeubles »

50
La transformation des immeubles et le recyclage urbain : deux techniques synonymes de modernité

DR

54
Ingrid Nappi
Christine Leconte
« L'architecte, au cœur de la transformation bas carbone et de la valeur environnementale »

DR


DR

64
RESSOURCES HUMAINES
Sophie Vatté et Laurent Derote (DVA Executive Search)
Immobilier et développement durable : le grand tournant de l'année 2022

ICADE ACCÉLÈRE SA STRATÉGIE BAS-CARBONE EN 2022 EN ALIGNANT SES 3 MÉTIERS SUR UNE TRAJECTOIRE 1,5°

Une ambition Net-Zero à horizon 2050

Nos deux grands objectifs

1 Objectifs 2030 de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble des métiers et du corporate

2 Réduction de **90%** des émissions de gaz à effet de serre en valeur absolue entre 2019 et 2050 et compensation des émissions résiduelles

Nos engagements de réduction carbone 2019-2030

FONCIÈRE TERTIAIRE
-60%
(en $kgCO_2/m^2$)

FONCIÈRE SANTÉ
-37%
(en $kgCO_2/m^2$)

PROMOTION
-41%
(en $kgCO_2/m^2$)

CORPORATE
-30%
(en tCO_2)

Nos leviers d'action

- Un plan d'investissement bas-carbone sur les 4 prochaines années de 150 M€.
- Des nouvelles constructions bas carbone en avance par rapport aux seuils de la RE 2020.
- La validation de la trajectoire carbone 1,5°C conformément au Net-Zero standard : un engagement auprès de la SBTi.
- Une stratégie climat et ses résultats présentés chaque année au vote des actionnaires depuis 2022.

Village des athlètes, Saint-Ouen-sur-Seine
©ailleurs.studio

Une position de leader confirmée en 2021 par les agences de notation extra-financière

CDP — Notée A- parmi les 20% de sociétés leaders au niveau mondial
Statut « Leadership »

MSCI — Note : AA (échelle de CCC à AAA)

GRESB — Statut « Sector Leader » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ayant un patrimoine principalement exploité par leurs locataires (note : 83/100)

www.icade.fr

Icade | Twitter@Icade_Officiel | @icadeofficiel | Icade | IcadeOfficiel

La révolution verte est en route !

La révolution verte dans l'immobilier est en marche et rien ne l'arrêtera : en paraphrasant une citation historique, on ne veut pas simplement rappeler une formule célèbre mais bien souligner l'irréversibilité et la diversité des projets en cours. Ce magazine, spécialement édité à l'occasion du Sibca 2022, le salon immobilier bas carbone dont nous sommes heureux d'être partenaires, a dû en effet faire des choix, souvent difficiles, entre les initiatives, programmes, nouvelles techniques qui fourmillent dans le monde immobilier hexagonal, tant elles sont nombreuses et originales : dans le bureau, les commerces et l'habitation, les expressions matériaux bio et géosourcés sont maintenant des expressions courantes ; le bois, le chanvre, la terre crue sont couramment utilisés.

Que de chemin parcouru en quelques années ! On se permettra un souvenir récent : la venue, à l'initiative d'Immoweek de plusieurs (très) grands professionnels de l'immobilier à un Forum bois à Nancy. La salle était pratiquement vide montrant le gouffre existant alors encore entre les « hommes de la pierre » (qu'on ne voyait alors, là-bas, que comme ceux du béton…) et les autres acteurs, singulièrement ceux du bois et des forêts. Ce temps est aujourd'hui révolu et on s'en réjouit.

Toutes les initiatives présentées dans ce magazine seront suivies de beaucoup d'autres et, plus que jamais, nous leur donneront la place qu'elles méritent. Toute la chaîne immobilière est aujourd'hui mobilisée ; comme le grand élan de construction des années 1960, dans d'autres circonstances bien sûr et avec d'autres objectifs (même s'il ne faut pas négliger celui de la production), il est possible aujourd'hui de construire mieux. Plus durable, plus respectueux de l'environnement, tourné vers le recyclage et soucieux de l'occupation des sols, l'immobilier hexagonal opère une mue sans précédent. En parler et la promouvoir sera notre objectif numéro un dans les années à venir. Comme saluer les efforts de tous les acteurs et de toutes les actrices du secteur.

PASCAL BONNEFILLE
Directeur de la publication
pbonnefille@immoweek.fr
@PBImmoweek

PHILIPPE PELLETIER
Président du Plan Bâtiment Durable

Le temps de la rénovation des bâtiments

Il y a un temps pour tout, celui de la réflexion ou de la mobilisation, celui du doute ou de la conviction, celui du débat ou de l'action. Et Philippe Pelletier de rappeler que le temps aujourd'hui est à la « mobilisation générale »…

En matière de rénovation énergétique, les choses sont désormais claires :

– le temps du constat, du comptage, de l'état des lieux est définitivement révolu. Et il ne peut servir de prétexte à l'inaction. A quoi sert-il en effet de gloser davantage pour savoir s'il y a 4,8 ou 5,2 millions de logements énergivores de classe DPE F ou G ? Et qu'apporte en pratique cette dispute entre spécialistes pour savoir s'il y a vraiment 3 millions de logements vacants, comme le dit l'Insee, alors qu'on sait que la mobilisation de 10 % de ce chiffre suffirait au bonheur de tant de personnes mal logées et exposées ainsi aux dérèglements du climat ? L'enjeu est en tout cas tel qu'il justifie l'action ;

– le temps de la planification est aussi largement dépassé. Et la perspective d'un nouveau plan, si elle devait exister, ne saurait justifier des positions d'attente. Des plans publics, parfois incantatoires, souvent efficaces, balisent le chemin à l'horizon 2050, en complément de la loi de programmation dite Grenelle-1 du 3 août 2009 qui a clairement fixé le cap. Chacun sait où aller et à quel rythme marcher, dès hier, sans attendre demain ;

– le temps – ou plutôt la tentation – de la feuille blanche est aussi désormais proscrit : quelques équipes ministérielles ont ainsi, cinq ans après le Grenelle, imaginé de remettre à plat le projet, d'initier des concertations, de construire un nouveau programme, comme si rien n'avait été fait avant leur arrivée, comme si le jour devait succéder à la nuit… Heureusement la tentation fut de brève durée, se contentant de bannir la référence au Grenelle, sans que la politique publique ne varie en effet de la programmation ancrée en 2007 pour deux générations. Et c'est heureux que cette continuité de l'action publique ait pu ainsi se caractériser. Il arrive encore qu'un animateur de colloque s'obstine à reposer les mêmes questions sans mesurer que le train avance et que les sujets se présentent autrement qu'au lendemain du Grenelle, mais c'est là heureusement une exception sans conséquence ;

– le temps de l'opposition stérile entre construction et rénovation est lui aussi largement révolu : chacun comprend aujourd'hui qu'il faut à la fois construire là où les besoins sont patents, de préférence en zone dense, mais qu'il faut aussi rénover l'existant et l'adapter aux défis actuels. En somme, rénovation et construction sont les deux piliers de la production immobilière, voués à se conforter l'un l'autre : on doit en effet prendre soin dans le même mouvement des 30 millions de ménages déjà logés mais exposés aux défis évoqués plus loin, et des 300 000 nouveaux ménages qu'on loge chaque année dans les logements par principe performants ;
– le temps de la controverse entre les tenants de l'incitation-accompagnement et ceux de l'obligation-coercition est lui aussi derrière nous : une obligation est à l'œuvre dans le champ tertiaire, une autre, fruit de la Convention citoyenne pour le Climat, est posée dans le parc résidentiel à usage locatif, des obligations indirectes existent (diagnostics et audits, embarquement de la performance énergétique à l'occasion de gros travaux...), la règlementation environnementale gouverne les constructions nouvelles désormais bas-carbone. Bref, un arsenal obligatoire, pesé au trébuchet, est en place et se suffit à lui-même : laissons le développer ses effets ! ;
– et le temps du doute n'assaille plus grand-monde : les canicules successives de cet été auront, hélas, éprouvé dans leur chair et leur santé les plus fragiles d'entre nous, ceux qui, dotés de ressources modestes, occupent des logements mal isolés où le chaud fait de plus grands ravages encore que le froid. Et que dire de ceux qui ont vu leur logement exposé aux incendies, attestant d'une façon d'habiter en territoire diffus mal adaptée au réchauffement.

En somme, comme le ministre de la Ville et du Logement l'a déclaré en intervenant en juillet dernier à l'université Palladio de la ville de demain : « il faut maintenant poursuivre et accélérer ». Et en effet, devant l'amplification croissante des dérèglements climatiques, le temps de la mobilisation générale et du changement de braquet est largement arrivé.

Mobilisation générale : le temps n'est plus celui des voltigeurs, celui où l'on pouvait s'offrir le luxe d'observer sans bouger les défricheurs de chemins, ceux qui devancent le train. Maintenant que nous savons quoi faire, agissons sans délai ! Le temps d'aujourd'hui est celui de la société en mouvement, qui, dans sa globalité et sa diversité, s'approprie la démarche et marche de concert : l'Etat a fixé le cap, dressé le cadre, mis en place les aides requises et développé, à travers France-Renov, l'information, le conseil et l'accompagnement dont les plus fragiles ont besoin. A chacun de nous, à sa place, de prendre maintenant la suite et de s'engager : les élus locaux à qui l'Etat doit clairement passer le témoin des projets et des ressources : leur rôle d'animateur de l'action locale est ici essentiel ; les entreprises du bâtiment et de l'immobilier, comme celles de la mesure et de la prescription, qui doivent rapidement constituer des groupements capables de proposer des rénovations globales ; les architectes appelés à coordonner l'action de rénovation et à imaginer son insertion dans des projets plus amples de renouveau urbain ; les banquiers et assureurs attendus pour mettre en œuvre des financements dédiés et garantir la performance promise aux maîtres d'ouvrage ; les industriels et producteurs de matériaux et équipements dont on espère la conception et la distribution de produits décarbonés, bien calibrés, adaptés aux besoins de rénovations performantes ; les associations chargées de lutter contre le mal-logement et d'accompagner les plus fragiles, elles aussi, pour qu'elles déploient à grande échelle cette main tendue si nécessaire...

La mobilisation générale ici réclamée concerne ainsi tous les acteurs de façon qu'une offre de travaux et de services, pertinente et performante, disponible sur l'ensemble du territoire, soit déployée : cela appelle à avancer groupé ; c'est la condition de toute massification de l'action, en quantité et qualité, sans laquelle les ménages maîtres d'ouvrage rechigneront à entreprendre des rénovations dignes de ce nom. Et cette mobilisation collective doit commencer, chacun à sa mesure, par des efforts de sobriété énergétique qui, s'ils ne constituent pas des actes de rénovation, répondent à un impératif sociétal immédiat et prépare nos esprits à faire davantage en rénovant nos locaux.

« Maintenant que nous savons quoi faire, organisons-nous sans délai ! »

Cette mobilisation répond aux exigences du développement durable en maniant en même temps l'action écologique (limiter consommations et émissions), l'action économique (réduire les consommations et corrélativement développer une filière d'entrepreneurs de la rénovation globale) et l'action sociale : nous sommes tous invités à monter dans le train, personne ne doit rester sur le quai même si certains ont évidemment besoin d'un accompagnement plus étroit, plus intense.

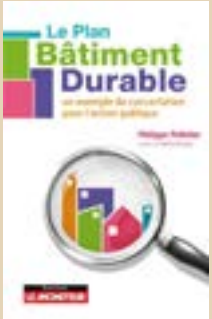
Changement de braquet : l'idée ici portée est double, au-delà de la mobilisation collective réclamée. Il s'agit, d'une part, de modifier l'échelle géographique d'intervention et, d'autre part, d'ouvrir le champ thématique de l'action.

Du côté spatial, l'idée est simple et commence à faire heureusement consensus : cessons d'agir à l'échelle du logement ou du bâtiment et comprenons vite que l'échelle pertinente est celle de l'îlot, du lotissement, du quartier, de la centralité urbaine. Le mode d'intervention est éprouvé et disponible, s'apparentant à la création d'une zone d'aménagement ou à la contractualisation d'opérations programmées du type Opah. Chacun sait en effet que ces mobilisations, inscrites dans l'unité de lieu, de temps et d'action, présentent une efficacité singulière, comme l'illustrent brillamment les programmes Action cœur de ville ou Petites villes de demain. En somme, ce changement d'échelle incite à d'autres modes de communication au sein de la société : les ménages, qui ont compris le besoin de rénover leur logement, doivent suivre les projets municipaux ou intercommunaux menés par les autorités locales et accepter de se joindre aux opérations programmées lancées dans leur espace de vie. Et ce sont, dorénavant, les élus locaux qui doivent devenir leurs principaux interlocuteurs, ceux à qui les financements sont mis à disposition et l'autorité reconnue. Aux territoires d'organiser l'action concertée ; à l'Etat de mettre les collectivités territoriales en mesure de réussir l'action.

Du côté thématique, l'idée est aussi simple : il faut relever simultanément les différents défis qui assureront, à partir du parc existant, un habitat pour chacun, sans se focaliser à l'excès sur la seule rénovation énergétique des logements et lieux de vie. Ainsi, il faut ensemble s'attaquer à ces défis bien identifiés qui préoccupent avec raison notre société : le défi environnemental et pas seulement énergétique où le poids carbone du bâti est maîtrisé et où la maîtrise de l'eau, la qualité de l'air, la biodiversité, le recyclage et l'économie circulaire, la production d'énergie renouvelable… sont interrogés et incorporés aux projets ; le défi sanitaire de nature à assurer santé et bien-être des occupants, étant observé que le logement est appelé à être le lieu par excellence où ce défi doit être relevé en raison du vieillissement des habitants qui exigeront demain le soin à domicile ; le défi démographique permettant aux plus âgés de disposer d'un logement adapté à leur maintien à domicile : et il faut saluer à cet égard la perspective prochaine de déploiement de de MaprimeAdapt', construite sur le modèle de MaprimeRenov' et favorisant la réalisation de ces travaux d'adaptation indispensables (dans un pavillon, descendre la chambre qui est à l'étage, remplacer la baignoire par une douche, transformer le garage attenant à usage d'habitation…) ; le défi d'usage conférant aux locaux une capacité de muter en fonction de l'évolution des besoins, de rendre possible changement et réversibilité d'usage. Embarquons donc chaque fois que possible la rénovation énergétique dans ces rénovations bas-carbone et d'usage, que la société espère.

C'est un nouveau regard sur le bâti qui est ainsi porté, identifiant le chemin de progrès, déjà balisé, qu'il nous faut emprunter ensemble : résolument car le temps est venu ; avec enthousiasme car il est temps de comprendre ce qu'un habitat ainsi choisi va apporter à notre vie de tous les jours ; et sans laisser personne sur le bord du chemin car la reconstitution sociétale du vivre-ensemble l'exige.

« Aux territoires d'organiser l'action concertée ; à l'Etat de mettre les collectivités territoriales en mesure de réussir l'action »



Dans un livre qui paraît aux Editions du Moniteur, Philippe Pelletier, actuel président du Plan Bâtiment Durable (et qui fut le premier président du Cercle Pierres d'Or) raconte la genèse et l'action du Plan… partant d'une simple lettre de mission, « un exemple de concertation pour l'action publique », pendant treize ans, avec de nombreux exemples éclairants de la mobilisation de tous les acteurs de la filière. Dans les dernières pages, Philippe Pelletier s'interroge sur l'avenir du Plan et propose une piste intéressante : le transformer « en éco-organisme de nouvelle génération »…
Un extrait de ce livre à lire sans tarder.

« La question revient à s'interroger sur l'avenir du Plan Bâtiment Durable, treize ans après son invention et alors que se rapproche sans doute le moment où j'en quitterai la présidence (…) je suis toutefois suffisamment averti de la complexité de l'élaboration des décisions publiques, pour savoir que rien n'est jamais acquis et que les belles idées, les initiatives heureuses peuvent être abandonnées sans qu'on ait vraiment pesé les conséquences de tels choix. En l'état, toutefois, les échanges informels menés avec l'administration laissent entendre qu'il serait dommage de perdre ce qui fait la richesse du Plan Bâtiment Durable, c'est-à-dire sa force créative, sa capacité de concerter, sa dynamique d'entraînement, et qu'en conséquence, on s'emploiera à en assurer son avenir. Si tel est bien le cas, et les prochains temps le montreront, je n'ai alors qu'une seule inquiétude : il faut surtout éviter que l'Etat envisage de phagocyter le Plan Bâtiment Durable en l'intégrant à l'une de ses administrations, si performante soit-elle, ou en dépêchant à sa tête un fonctionnaire d'Etat, si admirable soit-il. Ce serait dans l'un ou l'autre cas éteindre sa singularité, celle qui lui donne la totale indépendance d'esprit, de parole et d'action ; (mais) de mémoire de fonctionnaire, aucune action publique, fondée sur une simple lettre de mission, n'a semble-t-il duré aussi longtemps.

En effet, nous sommes à la manœuvre depuis janvier 2009, treize ans déjà que nous suscitons le débat, que nous assurons la cohésion entre nos partenaires. Treize ans que nous décidons ensemble, chaque mois, des actions à entreprendre, des messages à faire passer. Et cela, sans jamais que les sujets ne manquent ou que nous éprouvions la lassitude du déjà vu : les membres du bureau mensuel, une trentaine, y sont fort assidus et prennent toute leur part à cette construction commune de l'action (…)

Si le Plan Bâtiment Durable est appelé à prolonger son rôle, sans doute faut-il songer à mieux formaliser son existence. J'ai déjà dit le bonheur d'être un voltigeur, tenu par une lettre de mission rédigée en des termes généraux qui favorisent la liberté et la créativité. Mais la contrepartie en a été éprouvée : le fait d'exercer un rôle mal identifié, une mission floue à laquelle le titulaire, comme dans une auberge espagnole, donne la consistance et la couleur qu'il apprécie. Et cette incertitude rend compliquée la relation quotidienne avec les institutions qui nous environnent (…)

Dans la culture américaine, le Plan Bâtiment Durable deviendrait une agence, avec les attributs qui la caractérise outre-Atlantique : une grande indépendance, des moyens d'action… Dans le système français centralisé, l'agence équivaut peu ou prou à un service de l'Etat (…)

Si l'on ne reconduit pas le Plan Bâtiment Durable dans un format proche de celui qu'il revêt actuellement – et cette solution, est sans doute la bonne –, reste donc une idée décapante à envisager : celle de constituer un éco-organisme de nouvelle génération, qui traduit assez bien le positionnement actuel du Plan Bâtiment Durable. Une mission de transformation des filières de services professionnels du bâtiment et de l'immobilier pourrait ainsi être confiée par l'Etat, qu'exprimerait le cahier des charges de l'éco-organisme, dans le but de les ajuster aux exigences nouvelles de la décarbonation de l'activité comme aux besoins des candidats à la rénovation de leur logement ; une composition libre du tour de table, qui regrouperait évidemment industriels, entreprises de la mise en œuvre, consommateurs, collectivités ; un contrôle d'Etat si des fonds publics sont confiés à l'organisme…

Si l'on observe l'histoire encore jeune des éco-organismes, on constate que la grande majorité se consacre à la collecte de déchets spécialisés dans une perspective de créer une économie circulaire (…) L'éco-organisme est ainsi appelé à porter et mettre en œuvre une transformation de la filière de production et de distribution, au sens large du terme, de façon à amplifier l'action et à susciter l'adhésion des consommateurs.

Un tel schéma trouverait facilement sa transposition à notre sujet : ne s'agit-il pas avant tout de conduite du changement, en incitant une évolution de société, qui permette à l'industrie immobilière de réussir la mue que les autres branches de l'économie ont réalisé ces dernières années ? Ce faisant, on développerait en France une appétence à la construction bas carbone et une véritable envie de rénovation du bâti, pas seulement énergétique ou environnementale, mais de nature à adapter les locaux tertiaires et résidentiels aux nouveaux usages et au vieillissement de nos compatriotes.

LE PLAN BÂTIMENT DURABLE, UN EXEMPLE DE CONCERTATION POUR L'ACTION PUBLIQUE
PHILIPPE PELLETIER
Editions du Moniteur, 160 pages, 20 euros

« Le secteur immobilier peut être un modèle pour toute l'économie française »

Guillaume Poitrinal

WO2

©STEPHANE GRANGIER/DR

Depuis longtemps maintenant (il n'a pourtant « que » 54 ans), le personnage fascine ou, logiquement, irrite bien au-delà de la planète immobilière. Après avoir succédé au très redouté et emblématique Léon Bressler à la tête d'Unibail, en devenant patron du Cac 40 à moins de quarante ans, il quitte la grande foncière neuf ans plus tard pour fonder avec Philippe Zivkovic, patron fondateur de BNP Paribas Real Estate, Woodeum et se fait depuis l'inlassable promoteur (dans tous les sens du terme) du bois en France. A l'époque, les commentaires vont bon train sur celui qui abandonne le saint du saint du capitalisme français pour fonder sa propre entreprise. Et ose quitter le sacro-saint béton, presqu'un blasphème ! Mais le défi attire (beaucoup, à l'évidence) celui qui, entre autres, est aussi président de la Fondation du Patrimoine (il y a succédé à Charles de Croisset en 2017). Et il a bien fallu aux mauvaises langues en rabattre quand les résultats de Woodeum ont suivi. Titulaire de rien moins que de quatre (!) « Pierres d'Or » (dont la dernière en date pour « Arboretum », « son » campus de Nanterre), il demeure un « incontournable » de la profession (son rôle dans la « révolution » qui a touché la gouvernance d'Unibail n'a échappé à personne) et ne néglige jamais la présence médiatique. Il y a dix ans, il pestait (avec raison) contre l'allongement insensé des délais, notamment de construction, dans « Plus vite ! La France malade de son temps » (Grasset). Il publie cette année un revigorant « Pour en finir avec l'apocalypse – une écologie de l'action » (Stock). Rencontre dans les beaux locaux de WO2 (ah le charme des discrets hôtels particuliers du 16ème !) avec ce passionné à qui la (petite) cinquantaine a apporté une forme de sérénité amusée. Une leçon d'optimisme… et, d'abord, de volonté.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL BONNEFILLE

Où en sommes-nous en matière d'immobilier bas carbone en France ?

Guillaume Poitrinal : on peut être, collectivement, fiers de ce qui a été réalisé sur l'immobilier bas carbone dans notre pays, de Nexity à WO2 en passant par beaucoup d'autres. En dix ans, nous assistons à une transition douce et heureuse. Quand, avec Philippe Zivkovic, dont l'action a été déterminante, nous avons créé Woodeum, on nous regardait avec prudence… et circonspection. Aujourd'hui, la question de la construction bois, et de la démarche bas carbone, n'est plus remise en question par qui que ce soit. On le verra, je crois, de manière éclatante au Sibca. Et les projets d'envergure se multiplient, dans le collectif bien sûr : Rueil-Malmaison, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Saint-Denis, Bordeaux, la liste est si longue qu'elle serait fastidieuse. Le bas carbone va devenir la priorité absolue pour toute la filière. Et la situation actuelle va encore rendre plus éclatante cette obligation.

« La forêt française peut être exploitée écologiquement et financièrement grâce à un prélèvement sélectif, le choix d'essences multiples »

Pourquoi avoir écrit « Pour en finir avec l'apocalypse » ?

J'ai écrit ce livre pour, d'abord, en finir avec la sinistrose et dire combien nous avons réalisé de progrès majeurs sur ce sujet. Et que beaucoup reste à faire, bien sûr ! Mais, très franchement, j'estime que le secteur immobilier peut constituer un modèle pour toute l'économie française. L'ensemble de la filière s'est prise en main, passant d'une culture marquée profondément par le béton à une autre manière de penser et de concevoir. L'association BBCA a évidemment beaucoup fait, mais tous les acteurs ont vraiment joué le jeu. Et les normes mise en place ont pu être inspirées par la filière elle-même. Nos immeubles deviennent des puits de carbone. Et n'oublions pas que, historiquement, on a beaucoup construit en bois en France. Nos immeubles haussmanniens parisiens, qui font la gloire de nos rues et avenues sont (au-delà de la façade) essentiellement construits… en bois ! Ce n'est donc pas un matériau que nous découvrons, même si, bien sûr, depuis le 19ème siècle, la technique a beaucoup évolué… et progressé.

Aujourd'hui, que représente la production BBCA dans notre pays ?

Nous étions, difficilement, à 2 % il y a cinq-six ans … aujourd'hui, nous atteignons les 5 %. Mais dans le secteur résidentiel, je pense que nous atteindrons (au moins !) les 30 % dans les cinq ans, et peut être même la moitié. Quand on parle de « révolution », ce n'est donc pas tout à fait inapproprié.

Quelles sont les conséquences sur les prix ?

Elles sont, en fait, faibles : par exemple, Woodeum vend sa production au même prix – ou à peu près – que les autres acteurs. Car certains surcoûts sont compensés par des gains en termes de temps et de contraintes, par exemple.

Parlons du bois, qui n'est certes pas le seul matériau BBCA, mais qui vous concerne directement ?

Nous vivons, là aussi, une révolution du gros œuvre bas carbone. La filière bois-construction s'organise et c'est une bonne chose. Aujourd'hui, 40 % de nos approvisionnements sont français (nous en étions loin au début de notre action). C'est un fait : la forêt française peut être exploitée écologiquement et financièrement grâce à un prélèvement sélectif, le choix d'essences multiples. Nous sommes parfaitement capables d'utiliser cet atout considérable que constitue la forêt française, en respectant naturellement le rôle essentiel des forêts et en bannissant les coupes rases !

Quelques mots sur WO2 aujourd'hui ?

WO2, c'est aujourd'hui 200 000 m² de bureaux BBCA, avec autant de surface en (beaux) projets. 750 millions d'euros, grâce à notre fonds ICawood, seront investis en mars 2023. La caractéristique de nos immeubles, beaucoup situés dans l'ouest parisien, c'est du bois visible, des escaliers premiers jours (c'est mieux pour la forme !), beaucoup d'espaces extérieurs (terrasses et jardins), des potagers, des vergers. Avec toujours un travail supplémentaire sur les sources d'énergie. Notamment la géothermie, qui est une ressource incroyable. Nous aurons de plus en plus besoin de davantage de fraîcheur (cet été vient de nous le rappeler à nouveau) que de chaleur. La géothermie peut couvrir à elle seule 80 % de ces besoins. Rappelons-nous, qu'à Paris, la Maison de la Radio (qui n'est pas un minuscule immeuble !) fonctionne ainsi ! Nous avons beaucoup (beaucoup !) de grands projets en cours. Je citerai simplement la restructuration complète de l'Aquaboulevard, aux confins du 15ème arrondissement et d'Issy…

©STEPHANE GRANGIER/DR

Je vous sens, dans un contexte plutôt mortifère par ailleurs, plutôt optimiste…

Oui, car si la science l'emporte sur l'obscurantisme (toujours présent naturellement), on peut gagner la bataille de l'écologie. Le consommateur européen peut changer le monde, s'il consomme d'abord, et en priorité, des produits bas carbone. Créons l'étiquetage bas carbone sur l'ensemble de ce que nous consommons. Il existe aujourd'hui une immense attente de la part des consommateurs eux-mêmes. Saisissons cette opportunité ! Nous avons, en France, la chance d'être bas carboné, grâce notamment à la production d'électricité d'origine nucléaire. Aujourd'hui, dans le monde en moyenne, la consommation est d'une tonne de charbon par personne et par an. Ce modèle n'est plus possible. Et nous avons, en France, la chance d'avoir créé un système totalement différent. Il faut donc le promouvoir et l'enrichir. Nous ne pouvons faire le choix du pessimisme et de la décroissance. Oui, l'homme a la capacité « de s'en sortir ». C'est aujourd'hui possible !

« Dans le résidentiel, nous atteindrons, dans cinq ans, les 30 % de production BBCA »

Extraits…

« On n'a plus le choix. La température de la terre est entrée dans un cycle d'augmentation, continue et puissante, sous l'effet des émissions de gaz à effet de serre. Les derniers climatosceptiques sont en train de battre en retraite devant l'évidence. La planète se réchauffe, vite, beaucoup plus vite que durant n'importe lequel des nombreux cycles climatiques qu'elle a connus dans son histoire. C'est incontestable (…)
Cette augmentation résulte directement de l'extraction irraisonnée de matières organiques enfouies dans le sol depuis des millions d'années. Nous déterrons ces ressources carbonées, les brûlons et les envoyons dans l'atmosphère sous forme de CO_2. La planète a une capacité d'adaptation remarquable et prouvée. Elle sait absorber les grandes quantités de CO_2 qu'elle produit « naturellement ». Mais là, c'est clairement trop pour elle, d'autant que nous menaçons dans le même temps ses capacités d'absorption naturelles que constituent forêts et océans.
Le charbon est incontestablement le plus polluant avec 40 % des émissions de CO_2, suivi par le pétrole (32 %) et le gaz (19 %) ».

« Pris au piège d'une hypercomplexité administrative, nos élus se sont laissés embourber dans le temps excessif de réalisation de ces projets. Ceux-ci sont désormais totalement déconnectés des calendriers politiques. Il n'y plus de bénéfice politique pour un élu à lancer des infrastructures sur des délais de réalisation aussi long. Au contraire, le projet, dans sa phase « amont » ne peut que cristalliser les oppositions tandis que les bénéficiaires ne se font pas entendre, compte tenu des délais considérables envisagés. A ces prévisions de délais très longs s'ajoutent les retards, si prévisibles qu'ils finissent par nourrir le doute chez les plus convaincus. L'imprévisibilité est un corollaire de notre complexité administrative.

>>>

>>> C'est ce que je décrivais comme le temps « abandonné », une spécialité de ce monde occidental qui perd confiance en lui, en même temps qu'il ne croit plus au progrès.
Au début du siècle dernier, Fulgence Bienvenüe a réalisé les trois premières lignes du métro de Paris en cinq ans. A notre époque moderne, malgré l'efficacité technologique de nos tunneliers, trente ans et plus de six mandats présidentiels seront nécessaires pour réaliser le réseau du Grand Paris Express. C'est pourtant un outil majeur de la ville bas carbone.
Le renoncement au nucléaire participe de la même veine. Malgré les défauts qu'on lui connaît, cette source d'énergie apparaît d'une impérieuse nécessité dans le contexte d'urgence climatique que nous connaissons. Parmi toutes les solutions, et si l'on prend en compte toute l'empreinte carbone, c'est le nucléaire qui permet de produire le kilowattheure (kWh) le moins émetteur de CO_2 ».

« Alors que faire ?

Pour éviter la fausse piste, revenons d'abord au bon sens. La réduction significative des émissions est un objectif tenable qui doit l'emporter sur celui, illusoire, de la neutralité dite « bureaucratique ». Le train, le tram, le vélo peuvent largement remplacer la voiture et l'avion. Les énergies renouvelables font des progrès. La construction bas carbone est désormais possible. On parle de moins 20 %, moins 50 %, moins 70 % d'émissions sur chacune de nos activités. C'est déjà énorme. Viser la neutralité totale, c'est rentrer dans un mécanisme technocratique et incertain de compensation, et permettre aux plus riches d'acheter des « droits à polluer », au lieu de faire leur part d'efforts. C'est une fausse piste. Commençons donc par réduire nos émissions, contrôlons nos consommations et abandonnons aussi vite que possible les quatre ressources les plus émettrices de CO_2 : charbon, pétrole, gaz conventionnel et ciment traditionnel.
Nous disposons aussi d'un deuxième atout majeur : la captation naturelle du carbone. En France, c'est de notre forêt dont il s'agit. Oui, celle qui existe déjà. Une des plus grande d'Europe. La forêt française mange, chaque année, 87 millions de tonnes équivalent CO_2. Gratuitement. C'est 19 % de toutes nos émissions. Mais ce stock de carbone est abandonné pour la moitié à la putréfaction, car jamais récolté. L'autre moitié est principalement destinée à des usages « courts » : chauffage, emballage, mobilier, parement… rapidement émetteurs. Si on arrivait à récolter le carbone stocké par nos vieux arbres avant qu'il ne tombent et à le protéger de toute oxydation, on mettrait en place un véritable « puit de carbone ». Deux possibilités pour y arriver : enfouir ce carbone, un peu comme du charbon, et le laisser reposer à l'abri de l'oxygène. C'est assez compliqué (et cher), tout de même. L'autre réponse, c'est l'usage long du carbone récolté : le bois de construction, pour remplacer le gros œuvre réalisé aujourd'hui avec du béton (très émetteur), est une solution évidente. Avec la construction bois, on stocke dans nos murs des quantités considérables de carbone, protégées pour des centaines d'années. Evidemment, un nouvel arbre viendra pousser à la place de celui récolté pour réalimenter ce cycle vertueux, durablement.
En s'engageant juridiquement sur un usage long de leur production, nos forestiers pourraient d'ores et déjà valoriser, en euros, et sans mentir, la photosynthèse quotidienne de leurs arbres vivants. Car il ne s'agirait pas d'un retardement d'émission, mais bien d'un stockage pour des siècles. Un scénario un peu plus solide que de planter des arbres sur des sols indisponibles, pour les destiner à des avenirs invérifiables. Voilà une vraie piste pour la compensation des émissions. Elle n'est pas vraiment reconnue officiellement.
Pour que la filière industrielle française du bois soit performante, il faut que la gestion de nos forêts soit à la hauteur de l'enjeu. Mais la forêt française se déchire aujourd'hui sur des débats stériles. L'idéologie l'emporte souvent sur le bon sens. On l'a dit, la forêt n'est mobilisée qu'à hauteur de la moitié de son potentiel de croissance naturelle. Les filières sont complexes et assez inefficaces. Plus de trois ministères se préoccupent de la filière forêt-bois, produisant chacun leur propre complexité et rejetant les uns sur les autres la cause de nos faiblesses ».

EXTRAITS DE
« POUR EN FINIR AVEC L'APOCALYPSE »
GUILLAUME POITRINAL
Ed. Stock

Le temps respecte ce qui est construit avec passion

LE NEW AGE – Lyon Part-Dieu

Réhabilitation lourde du bâtiment existant
20 350 m² de surface totale
825 m² de terrasses
1100 m² de jardin

Certifications : BREEAM niveau Excellent
WIRED SCORE niveau Silver
Et Bâtiment Well niveau Gold

Investisseur : SCI NOTAPIERRE/UNOFI
Livraison : printemps 2023

LYON - PARIS – GENÈVE
Tél. : 04 72 74 69 69
sogelym-dixence.fr

SOGELYM DIXENCE
FINANCEMENT – MANAGEMENT DE PROJETS – CORPORATE REAL ESTATE

STANISLAS POTTIER

président de l'Association BBCA

DR

Le défricheur

A tout seigneur tout honneur. C'est lui Stanislas Pottier qui ouvrira le premier Salon Immobilier Bas Carbone (Sibca), accompagné de Jean Jouzel, l'incontournable co-président français du Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), qui donne symboliquement sa dimension universelle à l'évènement. Notre diplomate-banquier préside depuis le départ l'association BBCA, qu'il a créée en 2015 avec son ami Guillaume Poitrinal (notez, dès maintenant l'importance de l'amitié dans le parcours de Stanislas Pottier), et dont ce premier Sibca constitue le point d'orgue. Les deux amis, le haut fonctionnaire et l'entrepreneur ont créé mine de rien dès 2015 (la même année que la COP21 et que l'Accord de Paris), dans une relative indifférence il faut bien le dire, ce qui se révèlera être un véritable outil d'agit-prop dans le secteur de l'immobilier et n'ont pas tardé à être rejoints par une centaine de professionnels, dont tous les grands du secteur.

Stanislas Pottier, quinquagénaire à la ligne de jeune homme éternellement souriant, s'est prêté volontiers à un entretien pour Immoweek, avec cette exquise politesse de laisser penser qu'il a tout son temps à nous consacrer, alors que l'on sait son emploi du temps « overbooké ». Rappelons la succession des choses. Dès 2016, BBCA accouchait d'un label – premier du genre dans le monde ! – un sytème métrique spécifique pour le bâtiment bas carbone, offert gratuitement à l'industrie immobilière, réputée premier émetteur de CO_2, mais outillée désormais avec de quoi relever le défi de la neutralité carbone d'içi 2050. Un label conçu par des praticiens et qui leur permette très concrètement de tracer, année après année, cette fameuse trajectoire fixée par Jean Jouzel lors de l'attribution du prix Nobel au Giec, dès 2007 : « il s'agit de réconcilier tout le monde avec la construction qui est encore nécessaire (sic !). Il faut construire encore, mais mieux et propre ». C'est cette trajectoire que Stanislas Pottier a décidé très tôt de faire sienne. Diplômé de l'Ena en 1994, il passe deux années à Washington à la Banque Mondiale, puis cinq ans auprès de Christine Lagarde, conseiller puis directeur de cabinet à Bercy, avant d'influer auprès de ses

réseaux amicaux (le toujours très influent Hubert Védrine, mais également l'homme de presse Laurent Mayet avec qui il fondera le *think tank* Le Cercle polaire) pour pousser Michel Rocard à accepter en 2009 l'offre du Président de la République Nicolas Sarkozy, juste après que les Russes aient planté un drapeau en titane sous les eaux noires et glacées du pôle, de devenir ambassadeur chargé de la négociation internationale pour les pôles arctique et antarctique. Stanislas Pottier devient officiellement le conseiller de cet ambassadeur très spécial, qui agit non pas au nom de la seule nation France, mais pour le bien commun de l'Humanité. On est encore loin du Bâtiment Bas Carbone, me direz-vous…

Dès 2011, le serviteur de l'Etat est recruté par la banque « verte », le Crédit Agricole, qui crée pour lui le poste de directeur du développement durable, membre du comité de direction. Une direction fonctionnelle qu'il se chargera, par son génie propre, de transformer en direction opérationnelle. Il est partout en France, en Europe, dès qu'on parle d'orienter les investissements vers le développement durable. Ce sera donc bientôt la création du label BBCA. En 2018, il est nommé directeur de l'investissement responsable d'Amundi, filiale du Crédit Agricole, un des premiers gestionnaires d'actifs en Europe avec plus de 2 000 milliards d'euros ! A charge pour lui, mais la vocation n'est pas nouvelle, de réfléchir (comprenez beaucoup écrire) auprès de son président Yves Perrier, qui ne tardera pas à le nommer « senior advisor to the general management » (difficile à traduire en français, si ce n'est en dévalorisant la fonction). Pas surprenant qu'on retrouve la signature des deux hommes sur le Rapport Perrier remis en mars à Bruno Le Maire, ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance, qui lui avait confié la mission quatre mois plus tôt seulement, de « faire de la place financière de Paris une référence pour la transition climatique : un cadre d'actions » ou, pour le moins, de dire les moyens d'y arriver.

Clairement, on compte en haut lieu sur Stanislas Pottier pour rameuter ses amis de la société civile. Des clients d'Amundi, les détenteurs de fonds, jusqu'aux acteurs aval de la filière immobilière. Le salon Sibca, premier du genre, répond à ces intérêts supérieurs.

La lettre de mission du ministre d'Etat avait donné le ton : « si l'Etat y prendra toute sa part, relever le défi de la lutte contre le changement climatique suppose que la place de Paris s'engage davantage ». L'Américain Black Rock, leader mondial de la gestion de fonds aux méthodes longtemps décriées de ce côté de l'Atlantique, et qui se veut désormais le champion du *sustainable impact*, lui-même peut-être bousculé par le remuant concurrent français que devient Amundi, n'a pas manqué récemment de faire remarquer dans ses cahiers d'analyse que le Rapport Perrier soulignait que « les cadres normatifs ne sont pas stabilisés (…) et que s'il dresse un inventaire des outils existants (taxonomie européenne, comptabilité extra-financière, bilan carbone des entreprises, notation ESG, méthodologies d'analyse, ébauches de standards internationaux), les auteurs laissent bien voir le foisonnement issu de cette absence de cadre, contre lequel le rapport met en garde ». Dont acte. Stanislas Pottier avec le label BBCA et désormais le salon annuel Sibca y pourvoiront.

« Moins de cinq ans après sa création, le label BBCA s'est définitivement installé »

Le Rapport Perrier (à la Documentation française), 120 pages exceptionnellement pédagogiques, appelle, en effet, à davantage d'harmonisation. Sept ans après que le reporting extra-financier soit devenu obligatoire pour les institutions financières (art. 173 de la loi sur la transition énergétique de 2015, art. 29 de la loi énergie-climat de 2019), le Rapport déplore que les cadres d'analyse soient encore loin d'être harmonisés, et qu'il n'y ait pas de réels développements prévus à date sur les standards d'analyse (…) hormis une réglementation européenne attendue pour 2023 encadrant la notation extra-financière, mais qui ne devrait a priori pas légiférer sur les méthodologies elles-mêmes afin de ne pas freiner l'innovation dans cette matière peu mature. Peu mature… Qu'en termes élégants ces choses là sont dites…

Stanislas Pottier n'avait pas attendu d'écrire les attendus du Rapport Perrier pour inciter l'association BBCA à dévoiler dès janvier 2021 le Top 10 des Maîtres d'Ouvrage, classés par nombre d'opérations et par surfaces labellisées Bas Carbone. Où l'on réalise que tous les grands promoteurs généralistes y sont, avec un seul promoteur « tout bois », il s'agit sans surprise de Woodeum, le premier historique du genre. Ce qui prouve que moins de cinq années après sa création le Label BC s'est définitivement installé au cœur de l'offre du bâtiment neuf. On notera que le label BBCA n'est pas prescripteur d'une solution constructive spécifique plutôt qu'une autre parmi la gamme des

DR

matériaux biosourcés et géosourcés, issus des ressources renouvelables d'origines végétale et parfois animale, comme le bois, le chanvre, la ouate de cellulose, le coton, la laine, le lin, la paille, ou encore le miscanthus, même si l'on découvrira sans surprise que la majorité des exposants du Sibca ont recours principalement, voire exclusivement au bois.

Après le label et le Top 10, Stanislas Pottier annonçait en mai dernier que BBCA « s'attelait à un nouveau défi : déterminer les caractéristiques d'une Exploitation Bas Carbone exemplaire. Après avoir commencé par la construction neuve bas carbone, agir sur l'existant devenait vite indispensable. Nexity, membre fondateur de BBCA (en tête du premier Top 10), et partenaire – avec Gecina – de l'opération Exploitation Bas Carbone, par la voix de sa directrice générale Véronique Bédague, rappelait que son groupe « travaillait l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle immobilier ».

Ajoutons que, sans coup férir, après le label, le Top 10, et l'Exploitation, BBCA, pionnière toujours, lancera au Sibca, le « label Quartier » à l'ambition encore plus énorme puisqu'il s'agit, ni plus ni moins, « de mesurer les émissions carbone du quartier, de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre et de mettre en lumière les quartiers exemplaires en terme de décarbonation du cadre de vie ». Au-delà du bâtiment, BBCA/Sibca s'attaque à rien de moins qu'à la mobilité quotidienne, aux déchets et aux transports de marchandises. Et pourquoi pas à d'autres postes tels que l'alimentation ou les biens et services consommés. On ne s'adresse plus seulement aux investisseurs et aux maîtres d'ouvrage, mais carrément aux territoires et à leurs élus. A la grande politique ?

Résumons : notre haut fonctionnaire Stanislas Pottier fait remonter à 2014-2015, le moment de bascule, celui où lui et ses amis proches comprennent « qu'investir dans le responsable, ça paie ! » et n'ont de cesse depuis lors de conduire un changement à grande échelle, en faisant converger les efforts des entreprises et des institutions pionnières, en leur fixant des objectifs de plus en plus ambitieux.

Mais dites-moi, monsieur le conseiller quel intérêt pour le monde de la finance de s'engager au-delà des normes dans une démarche créatrice d'impact positif ?

« Anticiper et dépasser les normes et réglementations est aujourd'hui une stratégie différenciante, créatrice de résilience et, donc, de valeur ! ». Foi de banquier…

Oui, mais ça bouscule et ça dérange et ça fait de vous, l'homme de réflexion, un agitateur, non ?

« Je préfèrerais qu'on dise une sentinelle et un défricheur ».

BRICE LEFRANC

ARRÊTONS
LA CHASSE AUX JOURNALISTES
En 10 ans, plus de 1000 journalistes ont été tués dans le monde.
FAITES UN DON SUR RSF.ORG
RSF
REPORTERS SANS FRONTIÈRES

« Sylva » Giga résidentiel bas carbone

Dans moins d'un an, l'opération « Sylva » sera livrée par Woodeum à Meudon-la-Forêt (92) et constitue déjà le plus grand ensemble résidentiel bas carbone conçu en bois massif en France. Sa fiche signalétique donne toutes les dimensions de ce géant :

- 280 logements
- 15 m² de surface extérieure privative en moyenne par logement, soit 25 % des surfaces
- 2 architectes de renom : Jean-Michel Wilmotte et Jean-Marie Duthilleul
- 19 000 m² : 35 logements sociaux pour Seine Ouest Habitat, 29 logements en démembrement pour Tonus Territoires, 69 logements en LLI pour In'li et 147 logements en accession
- CA = 100 M€
- Un quart du projet en bois français et trois quarts provenant d'Autriche
- Labelisé BBCA au niveau « Excellent » en phase conception
- Système de chauffage : réseau de chauffage urbain et pompe à chaleur
- Objectif pour Meudon > passage sur un réseau de chaleur par géothermie
- Déjà compatible RE 2020 sur des seuils 2025 et 2028 sur le critère carbone
- Livraison : 2ème trimestre 2023

© WOODEUM

© THIBAUT VOISIN

RENCONTRE AVEC JULIEN PEMEZEC

président du directoire Woodeum

« Cette opération marque une étape importante de l'accélération de la construction bas carbone en France. Avec la RE 2020, notre pays est le seul à analyser son empreinte carbone, c'est une vraie révolution industrielle, et « Sylva » est exemplaire, un démonstrateur à lui tout seul d'une ère nouvelle autant que du savoir-faire de Woodeum et de l'avance que nous avons prise ». Julien Pemezec ne mâche pas ses mots, lui d'ordinaire si mesuré. Il est vrai qu'une visite du chantier avec lui fait naître les superlatifs. L'ingénieur quadragénaire venu de chez Bouygues en 2014 préside aujourd'hui le directoire de ce promoteur tout bois qu'est Woodeum, peut être le premier en France à s'être spécialisé dans l'immobilier bas carbone en construisant des ouvrages basse consommation avec des matériaux biosourcés, en réutilisant les matériaux existants et en privilégiant les énergies décarbonées. Oui, sans doute le premier en France…

Commençons par le lieu qui accueille l'opération « Sylva » ; la singularité de son histoire commande beaucoup la suite. Nous sommes dans l'écoquartier de la Pointe de Triveaux, à Meudon-la-Forêt, à l'entrée de ville en venant de Paris en voiture par la voie rapide ou avec le tramway qui passe devant, à la lisière de Vélizy-Villacoublay et de Clamart, un quartier de 11 hectares, organisé autour d'un mail piéton de 8 000 m², parsemé de jardins, plans d'eau et autres aires de jeux… en bois, de logements et de commerces, et même d'une école. Le mail réservé aux piétons et aux cyclistes traverse le quartier du nord au sud et porte un nom encombrant : celui de Fernand Pouillon. Le célèbre architecte urbaniste qui fut l'un des grands bâtisseurs des années de reconstruction après la Seconde Guerre mondiale a laissé à Meudon une empreinte forte. Il y a réalisé, à la charnière des années 1950 et 1960, l'un des premiers grands ensembles au sens moderne où on l'entend encore aujourd'hui. Lui qui déclarait alors qu'un même esprit devait commander le plan, les volumes, les matériaux et les formes.

© VINCENT FILLON

Et qui affirmait également vouloir la beauté pour tous. Ce qui se traduisait à l'époque par l'emploi très politique de la pierre de taille. Début juillet, Denis Larghero, le maire UDI de Meudon, inaugurait la livraison après quatre années de travaux d'un peu plus de 1 160 appartements « première tranche d'une opération emblématique de la revitalisation du quartier Pouillon, symbole de la politique menée par la Ville pour répondre aux enjeux actuels : des logements pour tous les âges de la vie, une offre commerciale diversifiée, des équipements de service et la mise en avant des mobilités douces ». La seconde phase comptera 460 logements, dont 280 pour l'opération « Sylva » bois massif répartie en quatre immeubles, le solde des logements attribué à Icade, en six immeubles de matériaux plus traditionnels.
« Nous partageons avec Icade le même bureau de vente sur site. Les uns à côté des autres, dans la même pièce. C'est pour les commerciaux de Woodeum une occasion exceptionnelle, que nous n'avons encore jamais rencontrée, de pouvoir comparer les prix et les équipements devant nos collègues de chez Icade ». Julien Pemezec affirme être arrivé désormais à pouvoir aligner les prix du bois sur ceux du béton, à surface égale : « l'accédant achète au prix qu'il peut payer, au maximum de l'endettement autorisé, il ne nous est plus possible de vendre 10 % plus cher parce que c'est du bois ».
Notre visite se passe à ce moment du chantier très démonstratif du mode constructif, où l'on peut voir d'un seul regard l'ensemble de la structure, le moment qui précède de quelques jours la pose des derniers voiles. « Nous avons encore beaucoup innové pour notre opération « Sylva », et obtenus deux Atex, l'un pour un enduit spécialement adapté au CLT*, l'autre pour y agrafer la pierre ». Woodeum peut être légitimement fier de consacrer depuis sa création un quart de ses effectifs à la R&D. Etre pionnier dans son domaine, oblige à combler les vides technologiques. Et même s'il ne le dit pas aussi franchement, Julien Pemezec sait qu'il y a encore beaucoup de travail, lui qui obtient deux à trois Atex nouveaux par an. « On cultive notre avance, on montre notre capacité à aller de l'avant. Qui d'autre que nous peut afficher les 16 étages d'Hypérion à Bordeaux, les 15 000 m² du premier îlot mixte bas carbone à Lyon, ou bientôt le résidentiel d'une échelle inédite comme « Sylva » à Meudon ». Comme si le destin de Woodeum était à chaque étape de construire un objet démonstrateur des performances de la construction bas carbone. « Quelle que soient les composantes de l'innovation, c'est bien toujours la réduction de l'empreinte carbone qui nous guide. Avec WO2**. C'est bien la feuille de route qui m'a été fixée par Guillaume Poitrinal lorsqu'il m'a embauché ! ».

**CLT ou Cross Laminated Timber, ce procédé de panneaux de bois massifs faits de lames de bois croisées collées, qui a rendu possible la construction d'immeuble en bois, de « belle hauteur » comme on dit chez Woodeum en parlant de la réalisation des 16 étages d'Hyperion à Bordeaux, et dans un futur proche d'IGH.*

***WO2, l'autre filiale du groupe Woodeum consacrée à la promotion du tertiaire et qui compte déjà 350 000 m² de bureaux livrés ou engagés.*

© VINCENT FILLON

A Meudon, deux des quatre immeubles ont été conçus par Jean-Michel Wilmotte, les deux autres concurremment par Jean-Marie Duthilleul.
Concurrence ou dialogue entre deux styles, il fallait bien le renom de ces deux architectes pour répondre à l'ambition et l'exigence d'une municipalité hantée par l'esprit des lieux. Pouillon es-tu là ?
Rappelons au passage que Wilmotte a réalisé en CLT le Palais Ephémère du Champs-de-Mars (propriété de la Ville de Paris, son succès et sa programmation risque de durer).
A Meudon, le « Sylva » de Wilmotte reprend l'utilisation de la pierre, matériau de son illustre prédecesseur ; on la retrouve dans les pilastres qui trament et structurent les deux façades des immeubles qui lui ont été confiées : « le bois CLT, matériau naturel, structurel, écologique et pérenne, à l'image de la pierre porteuse de Fernand Pouillon ». Si c'est le maître qui le dit…
La part de « Sylva » signée Duthilleul est équipée de balcons filants et de terrasses en attique qui les font tout de suite se distinguer. Une distinction que renforce la généreuse végétalisation des toitures : « içi, on habitera dans des jardins, sur lesquels donnent directement tous les halls. Des jardins, il y en aura aussi sur les terrasses et sur les toits, et parfois sur les larges balcons entre les grandes voiles de pierre », ou quand Duthilleul se prend pour un architecte… paysager.
Les quatre immeubles ont été labellisés bas carbone, au plus haut niveau d'excellence, « dès l'obtention du terriblement exigeant permis de construire, et six ans avant que ne commence à l'appliquer la RE 2020 », ne peut s'empêcher de s'étonner Julien Pemezec. Et d'ajouter que le dit PC prévoyait le branchement au réseau de chaleur de la ville, alimenté au gaz et prochainement par géothermie. « La performance énergétique prouvée par nos réalisations et notre raccordement contraint au réseau de la ville nous font raisonnablement prédire une facture de chauffage divisée par cinq… et je ne vous parle pas (ce qu'il ne peut s'empêcher de faire) des effets bénéfiques sur la santé d'un intérieur tout bois, gardé apparent, qui assure moins de stress, garantit une qualité retrouvée du sommeil, régule la fréquence cardiaque … ».
Avec 4 500 unités livrées ou engagées depuis sa création (700 unités en 2018, 1 000 en 2019, entre 2 500 et 3 000 escomptés en 2023), et près de 3 000 en développement fin 2022, un « track record » qui place Woodeum en tête des promoteurs bas carbone, et en fera sans aucun doute une des vedettes de ce premier Sibca. Les 50 % de son capital acquis en juillet 2019 pour 50 millions d'euros par Altarea Cogedim lui donneront les moyens de garder sa pole position.

BRICE LEFRANC

La tour Wood Up : le nouveau Paris Rive Gauche

> Au 13, boulevard du Général d'Armée Jean Simon, dans le 13ème arrondissement de Paris, ce sont 105 logements qui se dresseront fin 2023.

DR

RENCONTRE AVEC PAUL JARQUIN

fondateur de REI Habitat

Fin 2023, ses 50 mètres de haut, ses 17 étages et ses 105 logements se dresseront le long des berges de la Seine du 13ème arrondissement : la tour « Wood Up » devrait achever l'érection d'un nouveau Paris Rive Gauche, une Zac au nouveau chic durable, entre la gare d'Austerlitz et Ivry-sur-Seine. « Wood Up » viendra se frotter à la Station F, le phalanstère de la « new tech » voulue par Xavier Niel, aux magnifiques tours Duo de Jean Nouvel, à la Tour Commune, la résidence universitaire d'un nouveau quartier latin de la nouvelle rive gauche. Pour retenir intra-muros une population plutôt jeune, dont on nous dit qu'elle ambitionne de déménager hors de Paris les habitudes qu'elle a prises pendant le Covid, « Wood Up » multiplie les espaces partagés et les usages divers, comme un modèle de ville post confinement. Restaurant et salle d'escalade au rez-de-chaussée, vaste et lumineux lounge à mi-hauteur de l'immeuble disponible pour des repas improvisés entre voisins, mais aussi une bagagerie, une laverie, un atelier de bricolage, sans oublier une salle de fitness.

REI Habitat, le promoteur de « Wood Up », annonce des appartements allant du studio au cinq pièces, beaucoup en dupleix, certains dotés d'une triple exposition, tous équipés de confortables loggias. Et des chambres supplémentaires à disposition, pour accueillir famille ou (et) amis de passage. Le spectacle offert par la Seine est plein de promesse, le fleuve sera visible de la terrasse commune.

« Wood Up » impressionne, par son ambition, le luxe affiché par le dessin d'architecte (agence LAN), dans un quartier en pleine mutation, à l'image de son actif promoteur Paul Jarquin, fondateur de REI Habitat en 2009 sous forme de startup, hipster bien dans son époque, né à Montreuil il y aura très bientôt quarante ans, des amours d'une mère « déjà un peu dans l'immobilier », originaire de La Rochelle, et d'un père musicien nicaraguayen ; un Paul Jarquin (vous pouvez prononcer son patronyme « rrrarqueen »), toujours passionné de football comme le bachelier sport étude qu'il fût dans le populaire 20ème arrondissement, avant quelques années sans suite sur les bancs de la Sorbonne jusqu'à la découverte que l'on pouvait, que l'on devrait désormais « Habiter écologique », du nom de cette exposition réalisée par la Cité de l'Architecture et du Patrimoine au palais de Chaillot en 2009 : sa vocation est née là. Dominique Voynet a pris la mairie de sa ville de Montreuil un an auparavant, ce qui ne l'empêche pas de partir jeter sa gourme aux Etats-Unis, à Miami où sa famille paternelle l'initie au marché de l'immobilier. Il créé sans trainer sa première société, outre-Atlantique, la Real Estate Investment. Il fait le lien entre l'imprécation d'habiter écologique qui le taraude et le bois dont sont faites 95 % des maisons individuelles américaines. « Je serai promoteur de logements en bois » se promet-il à lui même, vend sa société et rapatrie son pécule en 2014 à Montreuil, où il ne tarde pas à réaliser sa première opération de promotion. En bois ! Le bois sera l'ADN de REI.

La même année, il participe à son premier Mipim, en tant qu' aménageur bois, et s'y sent « un peu seul, avec une offre pas vraiment premium » confie-t-il aujourd'hui. Il comprend, sans se décourager, que « chez nous, construire en bois n'est pas intuitif, pas comme dans les pays du Nord, ou au Japon, où le bois est un réflexe autant qu'un choix ».

DR

› « Wood Up », immeuble en bois issu d'arbres feuillus de forêts françaises.

Mais la COP 21, en 2015 et la stratégie de décarbonation de l'économie qu'elle inaugure vont ancrer sa détermination. « Merci également au grand architecte canadien Michael Green », la conférence « presque sensuelle » qu'il donne à TEDX en 2015 également, permet à Paul Jarquin d'ajouter le confort, la santé, à l'argumentaire dont il dote le marketing de REI Habitat en faveur de la construction tout bois. Un an plus tard, Paul Jarquin se paie le culot d'aller convaincre à Toronto ce même Green, réputé être le génie des tours en bois, de répondre avec lui à l'appel à projets Réinventer Paris. La tour Baobab qu'ils imaginèrent, un IGH de 35 étages en bois qui en aurait fait la plus haute tour en bois du monde, pas moins, devant abriter notamment des logements et un jardin urbain, n'a pas obtenu les faveurs du jury. Les aléas de l'ambition, pas de quoi la stopper.

« Les Américains m'ont appris l'acharnement au travail, mais aussi la gagne ! ».

On ne sera donc pas surpris d'apprendre que « Wood Up », le grand œuvre de son concepteur, est également un immeuble bas carbone. Peut-être Paul Jarquin préfèrerait-il qu'on dise que « Wood Up » est d'abord – plutôt qu'également – un immeuble en bois, issus d'arbres feuillus de forêts françaises, futur emblème d'un urbanisme durable. Lui fait valoir que Gecina, qui lui a acheté « Wood Up » en bloc, et qui a déjà entamé sa commercialisation en accès privé, met en avant la qualité environnementale du bâtiment autant que la qualité de vie promise à ses occupants. Au point de faire de ce projet un « flagship » de son offre.

Ce qui n'empêche pas le promoteur Paul Jarquin, qui n'a donc plus à se préoccuper de vendre son projet, de continuer à détailler ce qui en fait selon lui un produit d'excellence. Et de REI un promoteur atypique spécialisé dans la construction bois, la conduite de projets à haute valeur environnementale, et l'innovation.

Et Paul Jarquin de détailler avec passion la structure de « Wood Up », faite de poteaux poutres en hêtre sciés et aboutés par le groupe Lefebvre, en Normandie, enfin acheminés à Paris par voie fluviale.

Précisons que Paul Jarquin, lauréat du Trophée Logement & Territoires remis par Immoweek en 2018 au nom de ses pairs, s'est également fait élire Président de Fibois France, la fédération des interprofessions régionales de la forêt et du bois. Autrement dit, le promoteur immobilier prometteur est en même temps le président d'une des principales parties prenantes de la filière bois et de ses 450 000 salariés français, non délocalisables. En plus des qualités d'entrepreneur qu'il n'a plus à prouver, il fait désormais preuve d'une intelligence collective inattendue, au point que lui-même confie qu'il ne se voyait désormais plus « comme un promoteur, mais comme un activiste qui interroge ses clients sur leur rapport à l'écologie ».

DR

> La structure de « Wood Up », faite de poteaux poutres en hêtre sciés et aboutés par le groupe Lefebvre, en Normandie, enfin acheminés à Paris par voie fluviale.

DR

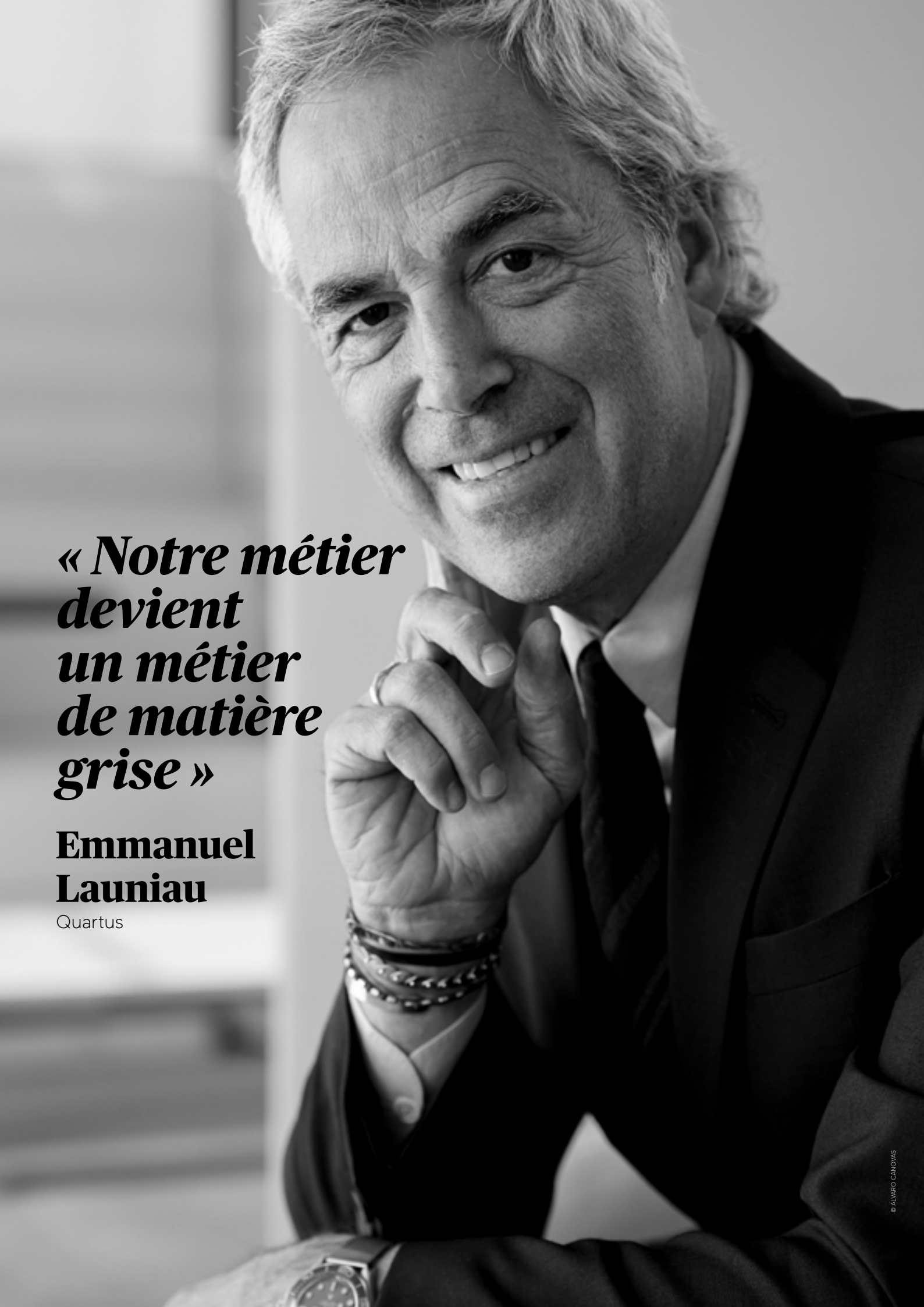
> Vue détail loggia

Paul Jarquin interviendra au deuxième jour du Sibca, vendredi 23 septembre à 14 heures, pour parler de « Ville bois et gestion durable de la forêt ». Parce que l'agitateur du bas carbone prêche désormais en faveur du bois local. Autrement dit plus doctement, du « sourcing » ou encore de la traçabilité du bois de construction, pour parler en langage local. A cet égard, il vient d'obtenir le certificat Bois de France pour son entreprise REI Habitat, ce qui l'engage à s'assurer lui-même du respect effectif de la provenance des bois façonnés par les différentes entreprises qui interviennent sur ses chantiers.

Le petit gars de Montreuil, comme il s'est longtemps présenté, « le petit poucet qui sort du bois », comme l'a portraituré le très sérieux quotidien « Les Echos », est en passe de connecter deux mondes qui ne se parlaient pas, la forêt et l'immobilier. « J'ai dû me bagarrer pendant un an pour finir par obtenir un permis modificatif des pompiers qui s'opposaient à l'emploi d'essences feuillues, accusées faussement de favoriser les reprises de feu en cas d'incendie ». On comprend que la période incite à la prudence, mais quand même … Il faut bien constater et comprendre que cette agitation en faveur du bois couplée à un portefeuille de projets qui enfle tout seul, puisse attirer l'attention de bien plus gros que lui. Icade le plus institutionnel des acteurs de l'immobilier n'a pas hésité à conclure avec le « petit poucet » un accord de partenariat dès 2018. Et projette de réaliser avec lui jusqu'à un milliard d'euros d'opérations dans les années qui viennent : sont déjà inscrites sur le papier des projets à Lyon, Montpellier, Nantes, Plaine-Commune, Pierrefitte-sur-Seine. Et surtout, immense fierté, le lot D du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen, porté par Icade Promotion (en partenariat donc avec REI Habitat), maître d'ouvrage délégué du groupement. Avec ce projet le plus emblématique de leur partenariat, Icade achète du savoir-faire, REI trouve les capitaux que réclame son rapide développement. Entre « Black Sun », R+5 à Montreuil, projet réalisé en 2015, au retour des Etats-Unis de Paul Jarquin, et la signature avec Icade, se sont écoulées trois années. Trois années seulement !

« Wood Up », le projet phare, et le lot D doté du prestige du JOP 2024 (un R+8 poteaux poutres en feuillus français et CLT nervuré de chez Mathis, à Nancy) font tous les deux appel à la même ingénierie d'une structure bois autour d'un noyau béton. Projet contemporain des deux autres, mais sans doute moins spectaculaire, Wiki Village, où le promoteur REI s'est associé à ETIC pour réaliser en R+8, un programme innovant dans le 20ème arrondissement qui accueillera des acteurs de l'économie sociale et solidaire ; la structure en lamellé collé supportera, un espace d'agriculture urbaine sur le toit. Les trois projets seront livrés en 2023.

BRICE LEFRANC



« Notre métier devient un métier de matière grise »

Emmanuel Launiau

Quartus

© ALVARO CANOVAS

Depuis deux ans à la tête de Quartus, Emmanuel Launiau a profondément changé la donne de la société de promotion. Progression du chiffre d'affaires, présence sur de nombreux secteurs, affichage clair des ambitions et des projets : l'artisan du retour de Quartus nous en dit plus, notamment en matière de développement durable, Sibca oblige. Mais pas que…

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL BONNEFILLE

Quartus se singularise, notamment en exploitant une usine de terre crue et en l'utilisant dans ses immeubles. Pourquoi ce choix ?

Emmanuel Launiau : parmi nos engagements figure le fait que toute nouvelle opération Quartus intégrera en conception des matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de réemploi. La terre crue répond à l'évidence à cet engagement. Nous avons eu également l'opportunité à Sevran de nous engager dans le beau projet France Terre, une fabrique qui utilise les remblais du Grand Paris Express (et qui pourrait produire jusqu'à 10 000 tonnes par an) : une démarche qui correspond parfaitement à notre identité. Nous sommes un opérateur qui a une échelle et une taille lui permettant la meilleure proximité des enjeux et des territoires. Le site, c'est le projet. Cela signifie qu'on ne veut pas s'enfermer sur un seul mode de production, nous regardons et utilisons tous les matériaux dictés par le site en lui-même.

Cette utilisation de « nouveaux » matériaux constitue une grande évolution de l'activité de promoteur…

Incontestablement : notre métier qui était un métier de matière brute devient un métier de matière grise. Chez Quartus, nous souhaitons apporter à tous nos clients notre compétence bien sûr, nos idées et même notre goût du risque et de l'innovation. Notre taille nous permet une réelle agilité face aux demandes des consommateurs et des élus. Notre attitude responsable face aux défis de la ville d'aujourd'hui et de demain passe par la bonne compréhension des enjeux climatiques, mais aussi de cohésion sociale et j'ajouterai de beauté des espaces. Je pense que la beauté est essentielle dans nos métiers : travailler avec des grands et novateurs architectes, nos partenaires à part entière, est aussi une exigence pour Quartus.

DR

› Pluriel Lyon

Vous allez désormais, pour chaque projet, faire appel à un écologue. Pourquoi ?

Soyons honnêtes : ingénieurs, concepteurs, fabricants, nous connaissons mal les cycles de la nature. Il est important de s'entourer des conseils avisés d'un écologue pour définir nos choix d'arbres et de plantations, d'emplacements, de localisation. Mieux gérer le paysage, dans le but de faire revenir les espèces vivantes, mieux intégrer l'immeuble dans la nature qui l'entoure. Et cela, toujours bien sûr avec le souci de la cohérence avec l'implantation géographique et les territoires.

Vous insistez également sur la réversibilité des immeubles…

C'est, en effet, une préoccupation absolue et un défi majeur des années à venir. Nous prenons l'engagement d'étudier la réversibilité pour toute nouvelle opération. C'est un sujet techniquement complexe car il nécessite la plupart du temps une hauteur sous plafond plus importante et cette hauteur nécessaire est souvent en contradiction avec le PLU. Il est important de penser à ce sujet : aujourd'hui, dans la RE 2020, la durée de vie prévue pour les immeubles est de 50 ans. C'est aberrant ! Certains, hélas, ont une durée de vie moindre (essentiellement quand ils ont été mal conçus), mais il faut que nous nous attachions à ce qu'ils durent plus longtemps et pourquoi pas avec des usages très différents tout au long de leur utilisation ! Nous étudierons donc systématiquement le pas d'étage pour que l'on puisse faire évoluer l'immeuble.

Quels sont aujourd'hui vos projets et vos ambitions pour Quartus ?

Nous avons aujourd'hui un projet d'entreprise qui s'est clarifié et est devenu robuste. Pour les professionnels, comme pour les clients et partenaires, cette sincérité est bien perçue. Nous en avons eu une preuve très claire lors d'une opération de financement que nous avons menée cet été avec le soutien de trois établissements bancaires majeurs : BNP Paribas, la Socfim et la Bred. Le signe que pour toute la communauté immobilière et financière, Quartus compte. Dans un contexte complexe (qui allie augmentation des coûts de production, hausse des taux d'intérêt, prix du foncier et ambition écologique), notre défi est de construire une ville abordable et durable. Il faut donc avoir des idées. Et nous n'en manquons pas. Je veux faire de Quartus l'entreprise du premier jour…

DR

› Conversations

DR

> Nantes Bergeron Terrasse

© LE BUREAU JAUNE

> Saint-Vincent-de-Paul

Notre-Dame de Paris : Groupama, acteur majeur de la reconstruction en bois

L'histoire est marquée par une multitude de dates qui nous renvoient à un passé plus ou moins récent. Dans ce magazine dédié au bois, à l'occasion du Sibca, premier salon de l'immobilier bas carbone, il était impossible de ne pas revenir sur l'une d'entre-elles qui marquera, un nouvelle fois, nos mémoires…

Nous sommes en avril 2019, le 15 plus précisément, en fin d'après-midi. Des badauds, de plus en plus nombreux, s'attardent aux alentours de la Cathédrale Notre-Dame de Paris et regardent, avec grande émotion, les flammes qui en jaillissent. Les poutres de la charpente qui datent du 13ème siècle brulent et menacent de s'effondrer. Les télévisions et radios tournent en boucle pour informer le monde entier de cette catastrophe qui se profile rapidement, jusqu'à atteindre la flèche de Violet-le-Duc, l'un des symboles de ce monument, que l'on voit tous, en direct, s'écrouler sous nos yeux ébahis et horrifiés. Une immense tristesse s'empare alors des Français : le cœur de Paris ravagé par les flammes, c'est notre cœur qui brûle. La France perd un pan de son histoire. Certains prient et se recueillent. Pendant plus de 15 heures, 400 pompiers vont tenter de sauver Notre-Dame. Il vont y arriver, mais les dégâts sont considérables. Un chantier titanesque va alors s'engager. Un chantier qui devrait prendre fin en 2024, juste avant les Jeux Olympiques organisés à Paris.

Dès le lendemain de la catastrophe, grand nombre d'entreprises du secteur (mais pas seulement) se sont manifestées afin de participer à la reconstruction de cet édifice emblématique de Paris dont la construction s'est étalée sur 150 ans et qui a commencée en 1163. 500 millions d'euros sont promis par trois grandes fortunes françaises (Arnault [LVMH], Bettancourt [L'Oréal] et Pinault [Kering]) ; 260 millions d'euros pour les entreprises et les particuliers ; 85 millions d'euros provenant des collectivités. La Fondation du Patrimoine et la Fondation de France sont à pied d'œuvre et, au total, ce sont près de 900 millions d'euros de dons qui sont promis.

Groupama Immobilier, qui gère les actifs de la Société Forestière Groupama, dont la surface avoisine les 22 000 hectares, s'est immédiatement mobilisé et engagé en annonçant vouloir faire don d'environ 1 300 chênes d'une dizaine de mètres de hauteur, issus de son patrimoine pour permettre la reconstruction, à l'identique, de la flèche et la charpente afin de redonner à Notre-Dame toute sa flamboyance. Un projet porté conjointement par l'interprofession France Bois Forêt, présente pour coordonner les prélèvements des chênes, que ce soit dans les forêts privées ou celles publiques, qui occupent le sol français.

A l'occasion des « Pierres d'Or » 2002, Eric Donnet, directeur général de Groupama Immobilier, a souhaité dresser un bilan de l'engagement de Groupama : « les chênes qui ont été sélectionnés sont bicentenaires, voir tricentenaires et le groupe y tenait beaucoup, même si cela leur a arraché le cœur, ce don de 1 300 chênes est le plus beau cadeau que l'on pouvait faire ». Comment ne pas comprendre cette fierté qui émane de cette décision prise le soir même de la catastrophe ?

Le troisième propriétaire de forêt en France va donc fournir l'ensemble des chênes nécessaires à cette reconstruction, « soit l'équivalent de 20 hectares de bois dédiés à Notre-Dame de Paris » précise Pascal Viné, directeur des relations institutionnelles et des orientations mutualistes chez Groupama. « Un abattage qui se fera à la main, par des techniques anciennes, avec des méthodes traditionnelles » affirme François Calame, président des Charpentiers sans Frontières qui travaillent sur ce chantier.

« Un magnifique projet » s'accordent à dire les protagonistes de cette opération d'envergure.

VALÉRIE GARNIER

› La flèche de la cathédrale lors de l'incendie du 15 avril 2019.

DR

DR

OBJECTIF BAS CARBONE

En 2022, le réchauffement climatique et la dégradation de l'environnement semblent être des réalités qu'aucun acteur de l'immobilier ne peut réfuter, ou même minimiser. L'ensemble de la profession fait chorus, s'alignant sur l'opinion générale : il faut tout faire pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre, bâtir en ayant recours à des matériaux bas carbone et biosourcés, limiter les consommations d'énergie, en finir définitivement avec les passoires thermiques...

UN DOSSIER DE **ANTHONY DENAY** AVEC **MAXIME ZIVANOVIC**

© VINCENT THIERY

© VINCENT THIERY

› Les Constructeurs du Bois-Ecoquartier

Promoteurs, commercialisateurs et autres conseils en font un axe de communication majeur, sorte de concours Lépine du plus vertueux et du plus actif sur le sujet. Il faut dire que les mœurs ont particulièrement évolué ces dernières années, la population se sensibilisant à la question devenue centrale de « survie de la planète ». « La décarbonation n'est plus un débat aujourd'hui ! Il faut passer de quelques exemples de bâtis en bas carbone par-ci par-là à une démarche systémique visant une généralisation de ce mode de construction » avertit Benoist Apparu, président d'Emerige. Les textes réglementaires, de la loi Climat et Résilience au décret tertiaire en passant par la loi Elan, encadrent dorénavant le marché de la construction et de la rénovation des bâtiments, l'immobilier étant l'un des secteurs les plus polluants au monde. « 40 % des gaz à effet de serre sont le fruit de l'activité de notre industrie immobilière ! » estime Walid Goudiard, « head of project & development services EMEA » chez JLL. Pendant longtemps, la construction et l'étalement urbain tous azimuts ont représenté le modèle indiscutable, dans un contexte de croissance économique décorrélé de toute considération écologique et environnementale. Le béton, filière d'excellence de l'industrie française, a eu pignon sur rue pendant des décennies, avant de tomber peu à peu en disgrâce, au point que d'autres matériaux, tels que le bois, mais aussi la paille, la terre crue (béton de terre), voire le béton moins carboné (« il existe des bétons qui ont une teneur en carbone réduite de plus de 50 % ! selon Walid Goudiard (lire également en page 48), tirent aujourd'hui leur épingle du jeu et apparaissent comme des solutions d'avenir. « Sans oublier le béton de bois, de chanvre ou d'argile… Sur le gros œuvre, aux innovations passionnantes, nous développons de nouvelles solutions vraiment performantes ! » se félicite Benoit Mainguy, directeur de la construction chez Nexity.

© VIRTUAL BUILDING

LE PROJET SOLLYS À LYON

« Sollys » est un programme mixte qui comptera « deux immeubles de belle hauteur » et accueillera un espace de santé innovant accompagnés d'un programme d'habitat collaboratif. Cet îlot réalisé par Bouygues Immobilier proposera, à terme (horizon 2023), 20 377 m² de bureaux, logements et commerces. « Vertueuse pour l'environnement, l'opération sera alimentée en énergie par la première solution d'autoconsommation collective de France », commente le groupe. Dans cet ensemble figure notamment un bâtiment tout bois. Il s'agit d'un immeuble de logements en R+6 situé au sein du quartier Confluence, à Lyon (69), qui développe 2 380 m² de surface de plancher et utilise 683 m³ de bois. « C'est un beau projet pour la filière bois », ajoute Julien Brisebourg, directeur de la filière bois et matériaux biosourcés chez Bouygues Immobilier. « Le rez-de-chaussée est en béton, les cages d'escalier et d'ascenseur également et les façades et planchers sont intégralement en CLT. Ces panneaux de bois CLT Hexapli (bois lamellé-croisé) utilisés sont français et produits par la société Piveteau en Vendée. Le projet a été conçu par le cabinet David Chipperfield Architects et construit par la société Sogrebat avec son sous-traitant Royans Chapentes ».

Un ancrage territorial marqué

« Le bas carbone est un positionnement stratégique pour Icade » explique Emmanuel Desmaizières, directeur général chez Icade Promotion. « L'évolution de la part des bâtis à ossature bois double quasiment tous les ans et sont généralisés sur la plupart de nos opérations ». Une filiale, appelée Urbain des Bois, a même été créée au mois d'avril 2021 par Icade Promotion. Elle a pour objectif de produire entre 600 et 1 000 logements par an en ayant massivement recours à la filière bois pour ses constructions. « L'objectif est d'avoir un ancrage territorial marqué en faisant appel aux acteurs locaux de la filière » précise Emmanuel Desmaizières. Trois concours ont été remportés par Urbain des Bois et les premiers permis de construire ont été déposés ; les livraisons sont prévues pour la fin de l'année 2024. « Entre 2019 et 2030, nos émissions de gaz à effet de serre devraient avoir baissé de 41 % » estime le directeur général d'Icade Promotion. Le groupe a également obtenu de la part de Solideo (Société de livraison des Ouvrages Olympiques) de réaliser, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et CDC Habitat, l'îlot D du Village Olympique et Paralympique des Jeux de Paris 2024, à Saint-Ouen.

Du côté d'Emerige, le bois est également un matériau de plus en plus utilisé dans ses projets ; en témoigne le « 7 rue de Tolbiac », à Paris 13ème, un bâtiment en structure bois comptant 80 logements en structure mixte bois/béton avec murs à ossature bois, représentant 635 m³ de matériaux biosourcés. Ou encore « Le Berlier », un immeuble de 78 logements situé également à Paris 13ème et dont la livraison est prévue pour le second trimestre 2023 ; ses 50 mètres de haut font de lui l'un des plus hauts immeubles résidentiels en bois de France.

Le groupe Altarea est également particulièrement sensibilisé à cette question. « Le bois est le matériau le plus indiqué en matière de décarbonation même si nous croyons que l'essentiel est de choisir le bon matériau au bon endroit » réagit Nathalie Bardin, directrice exécutive marketing stratégique, RSE et innovation du groupe. « Nous y croyons d'autant plus que nous avons signé un partenariat avec le promoteur Woodeum, qui n'a recours qu'à du bois massif afin de développer des résidences labelisées BBCA. Nous avons également livré, en 2015, le centre commercial Marques Avenue, à Aubergenville (78), le 1er complexe commercial français réalisé en bois massif/CLT (lamellé croisé) ».

Formation des collaborateurs aux matériaux biosourcés

Pour Bouygues Immobilier, l'objectif poursuivi est le même que pour les acteurs précédemment cités : « nous souhaitons réduire de 32 % nos émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 » explique ainsi Julien Brisebourg, référent bois et biosourcés du groupe. « Nous avons une trentaine d'opérations en construction bois en cours de développement, ce qui représente 100 000 m² de surface de plancher et aux alentours de 5 % de notre production totale. Bouygues Immobilier forme ses collaborateurs aux matériaux biosourcés dans leur ensemble et a conçu une calculatrice interne afin d'évaluer le poids carbone de l'ensemble des bâtiments en amont de leur construction », ajoute-t-il. « Nous avons rédigé une trentaine de leviers bas carbone s'articulant autour de plusieurs thématiques : peintures biosourcés, constructions en bois et en béton bas carbone, expérimentations nouvelles comme celle du béton de bois dans la conception des murs et des planchers, via notre partenariat avec l'entreprise CCB Greentech, ou du ciment décarboné grâce à un autre partenariat conclu cette fois-ci avec l'entreprise Hoffman Green Cement Technology… ». Chez Vinci Immobilier, le bois n'est intégré qu'à environ 10 % des projets. « La part du bois dans nos projets est encore faible pour des raisons à la fois techniques et économiques, bien qu'il connaisse une croissance forte » détaille Diego Harrari, directeur de l'innovation et du développement durable chez Vinci Immobilier. « Mais tout dépend de ce que l'on entend par des constructions bois : si vous faites un immeuble avec des murs en bois, considère-t-on qu'il s'agit d'un projet en bois alors même que la structure porteuse est en béton ? »…

Dynamiser la filière bois en France

Le bois doit-il justement devenir l'alpha et l'oméga de la construction décarbonée en France ? Bien qu'il constitue une ressource indispensable pour le bâti décarboné de demain, les acteurs de l'immobilier interrogés restent mesurés. « Nous n'avons pas la volonté, chez Emerige, de nous spécialiser uniquement sur un matériau » tempère Benoist Apparu.

DR

« HYPERION », BORDEAUX

Conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier, « Hyperion » (tirant son nom du plus grand arbre du monde) est la plus haute tour résidentielle en structure bois construite en France. Elle est située à Bordeaux, dans le quartier Saint-Jean Belcier qui a fait l'objet d'un vaste programme de rénovation urbaine. « Hyperion » a été l'un des projets pilotes du label « Bâtiment bas carbone » lancé en 2016 par l'association BBCA.
A la croisée des rues Carle Vernet et d'Armagnac, l'ensemble « Hyperion » comprend trois bâtiments de 176 logements avec un socle commun de deux niveaux de stationnement et un bâtiment de bureaux et de commerces.
Haute de 55 mètres sur 16 étages, la tour Hyperion est composée de 98 logements « pensés comme des maisons enserrant un noyau de distribution central (ascenseurs et escalier). Celui-ci est en béton tout comme les trois premiers niveaux formant le socle ».
Cette colonne vertébrale est complétée par l'ossature en "poteaux poutres" en bois tandis que les planchers et les cloisons sont en CLT. Ce matériau en bois lamellé croisé assure au bâtiment modularité et sécurité.
« Sous la gestion d'Eiffage Construction, le bois de construction provient localement de productions forestière et industrielle régionales ». Cette politique du circuit court représente une étape nouvelle dans l'émergence des usages de construction réellement bas carbone. Le bois, matériau biosourcé et renouvelable, est également un puits de carbone. Il émet ainsi 25 % de CO_2 de moins que le béton lors de travaux de gros œuvre. La tour stockera l'équivalent de 1 000 tonnes de CO_2.
« Hyperion » sera le résultat d'un assemblage de quelques 1 500 pièces fabriquées en usine, réduisant ainsi par deux la durée du gros œuvre et par six les nuisances sonores dues aux camions.

L'ENSEMBLE « HYPERION » EN CHIFFRES

- 17 000 m²
- Tour en bois R+16 : 7 000 m² pour 98 logements
- Immeubles de logements bas R+9 : 5 760 m² pour 78 logements
- Immeuble de bureaux : 3 900 m²
- Commerces et activités : 340 m²
- 151 places de parking

DR

> Issy Cœur de Ville – Issy-les-Moulineaux (92)

DR

> Echo du bois – Tours (37)

DR

> Nature et coteaux – Torcy (77)

DU BAS CARBONE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

« Un des derniers projets en bois que nous avons livré est «Nature et Coteaux» à Torcy (77)» indique Nathalie Bardin, directrice executive marketing stratégique, innovation et RSE d'Altarea. «Réalisé par PitchImmo, il présente plus de 100 logements avec un exosquelette en bois, un manteau bois sur la façade, ainsi que des coursives en bois et une partie du projet développée en hors site». En régions cette fois-ci, plus précisément à Tours (37), l'opération «L'écho du bois» développé par Cogedim est un projet qui illustre l'engagement environnemental du groupe Altarea. Il s'agit d'un programme mixte qui propose un pôle tertiaire (1 500 m² de bureaux), des commerces et des services de proximité, dont une crèche, pour une superficie totale de 1 320 m². On y trouve également une résidence étudiante de 130 logements, quelques colocations pour étudiants-chercheurs au nombre de 15, ainsi qu'une offre d'environ 270 logements. Un quart de l'opération sera réalisée en matériaux bois. Par ailleurs, un accord de mécénat a été signé avec l'association Duramen pour la plantation d'environ 5 000 arbres dans la région. Une Maison de la Forêt, du Bois et des matériaux biosourcés sera créée au sein de ce projet dont les premières livraisons sont attendues pour le troisième trimestre 2024. Enfin, conçu et développé par Altarea et la ville d'Issy-les-Moulineaux, avec l'agence Valode & Pistre Architectes, «Issy Cœur de Ville» est un nouveau quartier de trois hectares développant 100 000 m² de logements, bureaux et équipements divers; 17 000 m² de commerces et services ; ainsi que 13 000 m² d'espaces verts, dont une forêt urbaine. «Il s'agit d'un quartier mixte en cœur de ville qui illustre le concept de la «ville du quart d'heure». Pensé sous le prisme du développement durable, ce nouveau quartier bénéficie d'une boucle géothermique alimentée à plus de 70 % d'énergies renouvelables. Au total, le quartier émet 36 % de CO_2 de moins qu'un quartier classique de taille comparable. Comme quoi on peut associer ville intense, sobriété énergétique et bien-être en ville » se félicite Nathalie Bardin.

« Que cela s'obtienne grâce au bois, à la pierre ou au béton bas carbone, peu importe l'essentiel étant de décarboner ». Même analyse de la part de Diego Harari : « Il y a évidemment le bois, mais pas que ! L'essentiel est d'identifier le bon matériau pour le bon endroit et le bon usage. Aucun d'entre eux n'est bon en tout point, présent en quantité suffisante, au bon prix… Pour réussir la transition carbone, nous avons besoin de disposer d'une palette de solutions multiples, qu'elles soient nouvelles ou plus anciennes, comme le béton qui peut aussi être modernisé pour dégager moins de carbone ». D'autant plus que la filière bois n'est pas particulièrement dynamique en France. « Nous avons un gros problème d'industrialisation du bois dans notre pays et nous sommes très en retard sur sa seconde transformation, alors même que la France dispose d'une conséquente surface forestière » déplore François Duchaine, dirigeant de l'entreprise vosgienne Les Constructeurs du Bois, fondée en 2011 et spécialisée dans la conception 100 % bois de différentes structures, ainsi que d'écoquartiers. En effet, le territoire métropolitain totalise environ 17 millions d'hectares de forêts, ce qui représente 31 % de sa surface totale.

Adopter une approche stratégique et globale

« En France, il existe historiquement un parti pris autour du béton, qui est une véritable filière d'excellence. Nous ne pouvons pas aujourd'hui en dire autant pour le bois » abonde Ella Etienne-Denoy, « head of sustainability & ESG » chez CBRE et CEO de l'entreprise Green Soluce, un cabinet de conseil au service de la transition énergétique et environnementale des entreprises, acquis par CBRE en juin 2022. « Comment travailler sérieusement la question du bois si l'on ne dispose pas de filière performante et structurée ? » interroge-t-elle. « Il nous faut passer, pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier, de quelques projets-pilotes à une institutionnalisation du bois et de son utilisation dans les bâtis de demain. Il faut adopter une approche systémique et globale du sujet, faire en sorte qu'il devienne politique et sociétal, multiplier les partenariats public-privé. À l'aspect technique du recours au bois doit s'ajouter une approche stratégique et générale, notamment sur l'enjeu de la formation et des compétences requises pour que son utilisation soit massifiée et comprise comme une donnée à part entière de l'équation financière des entreprises bâtisseuses et des investisseurs ». Walid Goudiard, de JLL, ne dit pas autre chose : « la nouvelle équation doit être celle-ci : 'm² - euros – carbone'. Pour réduire l'empreinte embarquée (« embodied carbon ») des bâtiments (c'est-à-dire ce que les matériaux qui les composent rejettent en carbone) de 25 à 30 %, l'ensemble des acteurs doivent investir dans un budget carbone additionnel et intégrer cela dans leur business model de façon pérenne ».

« Le bois doit-il justement devenir l'alpha et l'omega de la construction décarbonée en France ? »

DR

L'IMMEUBLE « WOOD », À GRENOBLE

« Notre projet bois le plus emblématique est le projet "Universeine" du village des athlètes pour les Jeux Olympiques de Paris 2024 : il s'agit d'une friche puisque c'est une ancienne usine thermique abandonnée depuis quelques décennies », souffle Diego Harari, directeur de l'innovation et du développement durable chez Vinci Immobilier. « Un autre projet bois est particulièrement intéressant : l'immeuble "Wood", à Grenoble (38). Ce bâtiment tertiaire de 6 100 m² propose une architecture singulière imaginée par ECDM, avec un système constructif 100 % bois, visible partout à l'extérieur comme à l'intérieur totalisant un volume de 820 m³. La structure de "Wood" est un système poteaux/poutres bois et façades à ossature bois. Par ailleurs, la vêture de façade se compose de parements en bois tout comme les revêtements muraux du hall et des sanitaires. La maîtrise de l'énergie et des charges est assurée par une conception bioclimatique, un principe de géothermie sur eau de nappe, et une production d'électricité par panneaux photovoltaïques en autoconsommation. L'ensemble sera labellisé Biodiversity, Ready to Osmoz, HQE bâtiment durable niveau "Très Performant", et Bepos Effinergie 2017 objectif E3C2. « Ce bâtiment devancera les exigeces de la RE de dix ans, correspondant à un niveau équivalent à la RT 2012 – 77 % » conclut le groupe.

DR

JO 2024 : OBJECTIF SOBRIÉTÉ

Icade a été désigné pour bâtir un ensemble de plus de 50 000 m² destiné à accueillir 3 000 athlètes en vue des JO 2024 : l'îlot D du futur Village Olympique et Paralympique, à Saint-Ouen (93). La Caisse des Dépôts et CDC Habitat ont été sélectionnés pour accompagner Icade sur ce projet. « Par rapport à ce que préconisait la RT 2012, qui était la référence thermique en vigueur au moment où nous avons remporté le projet, le poids carbone des opérations que nous développons sera divisé par deux, soit 740 kilos de carbone émis par kilomètre carré, alors même qu'une opération dite classique en consomme, en moyenne, le double » affirme Emmanuel Desmaizières, directeur général d'Icade Promotion. De plus, 3 000 m² de pleine terre vont être créés, des îlots de fraîcheur installés et une centaine d'arbres à haute tige plantés.
La vocation du quartier olympique est de devenir un quartier mixte à l'issue des Jeux, qui intégrera du résidentiel, du tertiaire, des commerces et des services. « Nous avons mis l'accent sur la réversibilité des immeubles qui accueilleront les athlètes durant la compétition » poursuit Emmanuel Desmaizières. « 75 % des matériaux utilisés pour la phase provisoire des Jeux seront réemployés par la suite. En poids, cela donne 10 % des matériaux issus du réemploi ou qui donneront lieu à du réemploi ». 600 logements et 9 300 m² de bureaux sont attendus sur le site après sa rénovation à l'issue des JO 2024.

Surcoût induit par le respect de la RE 2020

Autrement dit, le surcoût d'un bâti en bois ne doit pas être considéré comme tel, mais vu dans une temporalité plus longue, où une construction bas carbone permettra, à terme, de faire des économies grâce à une consommation énergétique moindre. « Actuellement, bâtir en bois représente un coût supplémentaire que j'évaluerais entre 5 et 10 % du coût total d'un immeuble mais, encore une fois, ce n'est plus une option aujourd'hui et les retombées positives, y compris économiques, sont réelles » ajoute Walid Goudiard. Emmanuel Desmaizières, d'Icade, penche pour « un surcoût de 10 à 15 % pour une structure bois ». « Je pense que le surcoût induit par le respect de la RE 2020 (réglementation environnementale pour les nouvelles constructions, qui a succédé à la RT 2012) est d'un peu moins de 10 % » appuie Benoist Apparu. « Les chiffres dépendent beaucoup du contexte international, de l'inflation et de l'industrialisation de l'ensemble des process de construction qui permettrait une réduction des coûts… » poursuit le président d'Emerige.

Le bois, un « piège carbone »

Pour revenir sur la problématique de la filière bois en France, il faut avoir à l'esprit que l'industrie qui l'accompagne est insuffisante, pour ne pas dire famélique. Résultat : le bois coupé est expédié à l'état brut, sous forme de grumes, à l'autre bout du monde, principalement en Chine. Du bois manufacturé et transformé est à son tour importé en provenance d'Allemagne, d'Autriche ou, pire, du… Canada. Un chassé-croisé tout sauf écologique qui doit être pris en compte dans l'empreinte carbone des constructions. « Le fait d'importer du bois de l'autre bout du globe émet beaucoup de CO_2 » regrette Ella Etienne-Denoy. Un comble alors même que le bois est utilisé dans un souci de réduction de l'empreinte carbone… Ses vertus sont cependant réelles et scientifiquement prouvées. « Le bois est un "piège à carbone" efficace » explique Emmanuel Desmaizières. « Les arbres emmagasinent du CO_2 dans la forêt puis, une fois transformés en bois d'œuvre, ce dernier ne le rejette pas dans l'atmosphère ». « Le bois est une filière sèche, c'est-à-dire qu'il ne consomme pas d'eau, à l'inverse du béton et du ciment qui connaissent plusieurs phases de transformation successives nécessitant beaucoup d'eau » développe François Duchaine. « De plus, les pièces en bois peuvent être préassemblées en usine. Il faut aussi savoir que même abattu, un arbre continue à absorber du CO_2 et donc à décarboner l'atmosphère ».

© VINCENT THIERY

Suppression du recours au gaz

Bien que louant unanimement le bois et ses vertus, les acteurs interrogés s'accordent sur un point important : la décarbonation des bâtis n'est qu'une partie du problème, en aval. Vient ensuite, en amont, la question de la consommation carbone dans les usages. La sobriété énergétique est un élément au moins aussi important, et cela comporte la réduction des consommations d'énergie, d'électricité et de chauffage par les utilisateurs. « En développant des solutions énergétiques plus sobres et moins liées aux énergies fossiles, nous réduisons nos émissions carbone et protégeons le pouvoir d'achat » affirme Benoit Mainguy. « La trajectoire carbone est la combinaison d'un bâti et de l'exploitation qui en est faite » abonde Benoist Apparu. « Emerige est en avance sur l'aspect énergétique de ses immeubles. A partir de 2023, nous allons progressivement supprimer la part du gaz dans la partie énergie du bâtiment et le substituer par d'autres ressources plus neutres comme le chauffage urbain, les pompes à chaleur, la biomasse, les panneaux photovoltaïques… Notre objectif est de supprimer totalement notre recours au gaz afin de ne plus consommer d'énergie carbonée et fossile ». Le président d'Emerige assure que le monde de la finance est de plus en plus impliqué sur l'éco-construction et le bilan carbone des bâtiments. « Les investisseurs institutionnels les poussent dans cette voie » explique-t-il. « Le pouvoir prescriptif vient des investisseurs » explique Ella Etienne-Denoy. « Ce sont eux, notamment, qui ont le pouvoir de faire en sorte que l'on change définitivement de paradigme, que les dirigeants politiques leur embrayent une fois pour toutes le pas ! ». Un discours sans langue de bois…

ASTUCES POUR LA PLANÈTE

François Duchaine, le fondateur de l'entreprise Les Constructeurs du Bois, ne lésine pas sur l'innovation pour le développement de ses projets. Il remet notamment au goût du jour certaines méthodes éco-responsables malheureusement délaissées, à l'image du « puits canadien » ou échangeur air-sol. « Il s'agit d'un système de batterie 100 % écologique enfoui dans la terre et qui permet d'utiliser l'énergie des sols pour maintenir une température tempérée à l'intérieur d'un bâti. La terre sous nos pieds se maintient à une température de 12 à 14 degrés, l'énergie qui en est extraite permet donc de fournir de l'air préchauffé en hiver mais aussi pré-refroidi en été » explique François Duchaine. Cette méthode permettrait de diviser par deux les besoins en énergie des bâtiments collectifs.

Il est à noter que les terres compactées stockent moins de chaleur, à l'inverse du bitume. Les constructions en bois maintiennent également la chaleur à l'extérieur, grâce au déphasage thermique que ce matériau induit ; le déphasage thermique indique la durée que prend la face interne d'un isolant (l'intérieur d'un bâtiment) pour atteindre sa température maximale après le pic de chaleur de la journée. De ce point de vue, le bois est un très bon isolant, permettant de repousser la chaleur jusqu'à la tombée de la nuit et la baisse des températures.

François Duchaine et son entreprise auront aussi recours à une technique de récupération des eaux pluviales pour un projet comptant une trentaine de maisons et deux bâtiments collectifs. Concrètement, une toiture végétalisée permettra de filtrer et de garder l'eau en inertie. « L'objectif est de réutiliser l'eau naturel pour le fonctionnement normal d'un habitat, plutôt que cette eau soit rejetée dans des stations d'épuration » explique le chef d'entreprise. « Nous voulons garder les eaux humides dans les parcelles et ne pas surcharger les réseaux communaux. Envoyer les eaux de pluie se faire traiter dans des réseaux d'épuration est une aberration ! ».

QUID DES COMMERCES ?

Les commerces ont également entamé leur mue énergétique. De fait, le modèle économique des centres commerciaux est voué à être redéfini après l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021. Le dispositif relatif à la non-artificialisation de nouveaux sols va contraindre les promoteurs de projets de centres à rénover du bâti existant et investir des friches industrielles. L'étalement urbain caractéristique des années 1970, avec les gigantesques hangars marchands qui ont éclos en périphérie des villes, est révolu. Les « retail parks », qui désignent des ensembles commerciaux à ciel ouvert, ont pris le relais et connaissent un grand succès depuis la crise du Covid. « Les « retail parks » sont plus actifs dans la décarbonation » affirme Emmanuel Le Roch, délégué général du syndicat Procos. Ce dernier confirme qu'à l'avenir, « il ne sera plus possible de bâtir autant de mètres carrés que par le passé ». Pour l'isolation thermique et la décarbonation, certains groupes affichent d'ores et déjà des bilans satisfaisants ; c'est le cas de Klépierre, l'un des leaders des centres commerciaux en Europe. Le promoteur affirme avoir réduit la consommation énergétique de l'ensemble de ses centres de plus de 40 % en 2021 par rapport à 2013. Dorénavant, un centre commercial Klépierre consomme, en moyenne, 79 kWh/m² en Europe et 70 kWh/m² en France (109 kWh/m², en moyenne, pour le secteur).

› Hoog Catharijne – Utrecht Pays-Bas

© ALFRED CROMBACK

3 QUESTIONS À

MARC VERRECHIA

Groupe Verrechia

DR

« la pierre massive d'abord… mais pas que »

Quelles sont les particularités du groupe dont vous êtes le président ?

Nous sommes d'abord un groupe familial, créé par mon père un maçon italien aimant les belles pierres. Verrecchia est donc doté d'une expertise dans le domaine de la pierre de taille massive, un mode constructif totalement en phase avec les enjeux actuels visant à diminuer les émissions de CO_2 dans l'atmosphère, par ses qualités d'isolation et de confort. Mais c'est aussi un beau matériau, et cet impératif de beauté et de qualité doit rester majeur dans notre ADN.

Vous avez signé cet été un accord avec Mathis construction bois ? Pourquoi ce choix ?

Il s'agit pleinement d'un partenariat visant à favoriser l'association des matériaux dont nous sommes des spécialistes : en conjuguant la pierre de taille massive et le bois, nous réduirons l'empreinte carbone de nos opérations et améliorerons le confort des habitants. Et nous pourrons renforcer notre expertise en matière d'association de matériaux biosourcés et géosourcés. C'est aussi, comme toujours, l'histoire d'une rencontre entre deux hommes, Franck Mathis et moi-même ! Pierre et bois, j'y crois !

Vous avez créé la « Façonnerie » : dans quel but ?

Il s'agit d'une cellule R&D réellement avant-gardiste (on a toujours besoin de spécialistes !) qui a pour but d'impulser la montée en puissance et le déploiement à grande échelle de la construction bas carbone au sein de notre groupe. Avec un collège d'experts (bureaux d'études, architectes…), elle expérimente de nouveaux modes constructifs, basés sur la mixité de la pierre de taille (qui reste notre cœur de métier) avec d'autres matériaux naturels faiblement émissifs, ayant prouvé leur performance énergétique et environnementale, comme le bois, mais pas que ! Nous étudions et utilisons le béton de chanvre, la terre crue… Nous souhaitons également valoriser la biodiversité au sein de nos programmes. Les espaces végétalisés, associés à différents dispositifs (nichoirs, hôtels à insectes…), favorisent la nature en ville, ainsi que la santé humaine.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL BONNEFILLE

© ERIC LEGOUHY

MARJOLAINE GRISARD
directrice RSE - Nexity

« Une trajectoire carbone ambitieuse »

« La lutte contre le changement climatique est un sujet central dans notre stratégie RSE. Une stratégie qui repose sur trois piliers : un environnemental, outre le climat, qui englobe les enjeux liés à l'érosion de la biodiversité. Un autre pilier qui concerne notamment la ville inclusive est d'avoir des logements qui soient accessibles. Le troisième pilier concerne l'engagement des collaborateurs. Le carbone est l'un des principaux enjeux pour Nexity en tant que promoteur : nous avons tous besoin d'accélérer sur ces sujets-là. Nous allons avoir des optimisations de consommation d'énergie et donc de charges associées qui sont très importantes pour nos clients (particuliers ou entreprises). Une attention toujours plus conséquente est portée à l'impact de la construction, des modes constructifs, donc des matériaux mis en œuvre et au fait de reconstruire la ville sur la ville et de développer la réhabilitation. Chez Nexity, nous avons été pionniers de la construction bois, notamment en tertiaire. Cela fait une dizaine d'années que l'on fait des bâtiments bois. On avait une part de 30 % ; l'année dernière elle a augmenté à hauteur de 60 % : il y a un effet annuel en fonction des opérations. Aujourd'hui sur le résidentiel, près de 10 % de nos opérations sont en structure bois. Depuis un an, nous avons réhaussé significativement nos ambitions à la fois en matière de carbone et de biodiversité. On suit l'empreinte carbone du cycle de vie de chacune de nos opérations : on va comptabiliser les matériaux mis en œuvre et l'énergie qui sera consommée pendant 50 ans. L'ambition était une diminution de 22 % et aujourd'hui on vise une diminution de 42 % par mètre carré de l'empreinte carbone de nos opérations de promotion en 2030 par rapport à 2019. Nous avons aussi cette responsabilité d'embarquer nos partenaires, filières, architectes, entrepreneurs… Donc le marché se met en ordre de marche et cette transformation est un pivot qui est initié et qui doit s'accélérer lors de ces prochaines années. A ce titre, nous formons nos collaborateurs avec le lancement de la "fresque du climat", un atelier de sensibilisation aux enjeux climatiques et plusieurs dispositifs de formation métier. Par ailleurs, un prix interne du carbone a été mis en place cette année, ce qui illustre notre volonté de relier la performance environnementale à la performance financière ».

DR

© JEAN GRISONI

JEAN-MICHEL WILMOTTE
architecte, urbaniste, designer

Le Grand Palais Ephémère un exemple vertueux et beau

Imaginé par l'architecte, urbaniste et designer Jean-Michel Wilmotte, le Grand Palais Ephémère est un lieu événementiel destiné à accueillir, pendant la restauration du Grand Palais, les événements organisés dans la Nef.

Il est implanté sur le plateau Joffre, entre l'École Militaire et la Tour Eiffel et culmine à 20 mètres, sans pour autant dépasser l'Ecole Militaire, qui le surplombe 16 mètres plus haut. Les 44 arches monumentales du Grand Palais Ephémère ont été assemblées sur place, dans un délai de trois mois seulement.

La structure du bâtiment, conçue pour être modulaire, pourra être réutilisée dans de multiples configurations après sa désinstallation du Champ-de-Mars, à l'automne 2024. La modularité, l'utilisation de matériaux durables et la structure du Grand Palais Ephémère en font un projet totalement en phase avec les impératifs environnementaux de notre époque.

Le bois utilisé pour la structure est labellisé PEFC, c'est-à-dire issu d'une forêt gérée durablement.

Le bois est un puit de carbone : on estime ainsi le CO_2 capté par la charpente à 1 956 tonnes ! La double peau qui enserre le bâtiment possède de fortes vertus non seulement acoustiques, mais aussi thermiques et de ventilation, ce qui permet de réduire les dépenses énergétiques. La toile transparente visible depuis l'extérieure est conçue en polymère de source minérale et non pétrolifère, générant 90 % d'énergie en moins dans la fabrication par rapport au verre ; elle est entièrement recyclable.

Désigné comme concessionnaire au terme d'un appel à projets international, GL Events a été en charge de la conception, de la construction et de la maintenance technique de la structure.

© PATRICK TOURNEBOEUF/RMN_GP/TENDANCE FLOUE

JEAN-BATISTE PIETRI
Constructa

« Le bas carbone doit être compatible avec la beauté des immeubles »

La « révolution verte » ne concerne pas que le bois, le chanvre ou la terre crue. D'autres initiatives doivent être suivies de près. C'est le cas de l'immeuble de 56 mètres, « La Porte bleue », à Marseille (13) conçu et construit (le fait est rare) par le même homme : Jean-Baptiste Pietri. Architecte devenu promoteur à la mort de son père, Marc Pietri en 2020, en pleine crise du Covid, il nous en dit plus sur ce programme qui sera livré en juin 2023.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL BONNEFILLE

Pourquoi ce programme de « La Porte bleue » ?

Il y a plus de quinze ans, mon père a une « idée folle » : construire un nouveau quartier dans le prolongement de la tour CMA-CGM, à Marseille. Ce projet ambitieux s'est notamment incarné avec la tour La Marseillaise, dessinée par Jean Nouvel. Une tour d'habitation de grande hauteur devait compléter l'ensemble, mais ce projet n'a pu être mené à bien. Mon père m'a alors demandé de concevoir un édifice moins haut à vocation mixte : hôtel et habitation. Je partais donc sur les bases (et les fondations, le parking étant déjà construit) d'un immeuble beaucoup plus large. Il m'a semblé que, situé à l'entrée (et à la sortie) de la ville, cet immeuble pouvait en quelque sorte constituer une porte pour la magnifique ville de Marseille.

L'esthétique de l'immeuble est marquée par des arches en façade…

Il ne faut jamais oublier le lieu où l'on construit : nous sommes à Marseille, face à la mer. Il fallait donc impérativement respecter l'esprit méditerranéen des lieux, tout en étant cohérent avec la Marseillaise de Jean Nouvel, à proximité. J'ai donc choisi ce système d'arches (elles sont porteuses et ne sont donc pas des « décors ») construites en hors site. Nous avons également sélectionné, avec le concours de Vinci, du béton bas carbone… et qui est fabriqué à Aubagne, à quelques kilomètres seulement. Gain de temps, gain de transport (une économie sur le transport est ainsi estimée à près de 50 %, grâce à la fabrication hors-site) : ce dispositif est vertueux. Par ailleurs, notre immeuble reprend

évidemment la climatisation par boucle de géothermie marine Thassalia garantissant une réduction de 40 % de la consommation électrique et de 70 % des gaz à effet de serre. Enfin, malgré une mode contraire, nous avons choisi d'importantes surfaces vitrées : quand on habite au bord de la Méditerranée, on a envie de la voir !

Vous assumez ce choix du béton ?

Absolument ! Rappelons, d'abord, qu'il est bas carbone (l'industrie fait un gros effort sur ce sujet et c'est tant mieux) et ensuite, qu'à Marseille, ville historique de maçons, il nous semblait difficile de faire d'autres choix. Les arches, fabriquées hors site en béton, donnent « naturellement » une épaisseur aux murs que tous les édifices méditerranéens classiques connaissent bien : se protéger du chaud (et parfois, en hiver, du froid ou du mistral !) en gardant la fraîcheur. Par ailleurs, je suis, dans tous les cas, persuadé que le bas carbone, et plus généralement le développement durable, doit être compatible avec la beauté des immeubles…

DR

› « La Porte bleue »

> Novaxia Investissement Nanterre – « Bel'Air » (avant-après)

© NOVAXIA

La transformation des immeubles et le recyclage urbain : deux techniques synonymes de modernité

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a gravé dans le marbre réglementaire une disposition impactant directement le secteur immobilier : la non artificialisation de nouveaux sols dans les futurs grands projets urbanistiques. Une nouvelle frugalité foncière attendue, mais qui tranche radicalement avec le modèle d'extension urbaine qui a longtemps fait foi en France et dans les pays les plus développés, où la prise d'assaut continue des villes et de leur périphérie fut en grande partie liée à la tertiarisation du travail et à la concentration de l'activité économique dans les grands pôles urbains.

Depuis quelques années, les préoccupations environnementales sont venues bousculer ce modèle pour imposer un nouveau paradigme, celui de la dépollution des sols et de la recherche d'un modèle foncier plus vertueux et moins carboné. Une question en forme d'équation à plusieurs inconnues s'est alors formée dans l'esprit des promoteurs et des acteurs publics : comment concilier démographie positive en France, où la population augmente (légèrement) chaque année, et nécessité de réduire les espaces où il est possible de bâtir ? « C'est une sorte d'injonction contradictoire » exprime Benoist Apparu, président d'Emerige. « Davantage d'habitants devrait logiquement induire davantage de mètres carrés, entre les logements, les bureaux, les écoles, les commerces… Comment agissons-nous face à ce qui s'apparente à une sorte de quadrature du cercle ? Il nous faut assumer cette contradiction et construire autrement, en élevant davantage les immeubles en ville et, surtout, en réhabilitant l'existant ».

Un important travail de sensibilisation

Le mot est lâché : réhabilitation. Plutôt que de céder aux sirènes de la construction neuve, le futur de l'immobilier porterait le sceau du bâti existant, mais laissé à l'abandon, en friche. « Pour satisfaire aux objectifs définis à l'occasion de la Cop 21 à horizon 2050, il faudrait multiplier entre trois et cinq le nombre de rénovations du parc existant » estime Walid Goudiard, « head of project & development services EMEA » chez JLL. « Tout ce qui peut être conservé doit l'être ! » tranche-t-il. Ça ne semble pourtant pas encore totalement ancré dans les mœurs, selon Emmanuel Desmaizières, le directeur général d'Icade Promotion : « entre 2018 et 2022, la délivrance de permis de construire de maisons individuelles a augmenté de 20 %. Pour le collectif, c'est une baisse de 12 % sur la même période. Ces deux chiffres traduisent l'enjeu que représente l'étalement urbain et l'important travail de sensibilisation qu'il reste à faire ». Ce ne sont pourtant pas les friches et autres immeubles vides et désaffectés qui font défaut en France, comme le confirme Mathieu Descout, président de Novaxia Investissement : « notre entreprise investit depuis 15 ans dans des biens obsolètes ou en passe de le devenir, comme des friches industrielles, des bureaux vacants ou encore des locaux d'activités ». La période du Covid a d'ailleurs mis en lumière le déséquilibre qui existe entre, d'un côté, une surabondance de bâtiments tertiaires et, de l'autre, un manque criant d'immeubles de logements. Certains quartiers d'affaires, à l'image de La Défense, ne sont jamais parvenus à retrouver leur niveau d'affluence d'avant Covid, des milliers de mètres carrés de bureaux restant désespérément vacants…

Prise en compte de sa dette carbone

« Tous les immeubles ne peuvent malheureusement pas être réhabilités et transformés en vue d'un nouvel usage, pour la simple raison que beaucoup d'entre eux ont été bâtis dans le passé afin de ne répondre qu'à une seule destination » abonde Mathieu Descout. Dit autrement, un immeuble de bureaux construit dans les années 1970 ou même plus tard n'a pas été pensé comme pouvant avoir une durée de vie limitée en tant que tel. « Aujourd'hui, les équipes de Novaxia travaillent sur la réversibilité future des bâtis ! ». Lorsqu'il n'est pas possible pour Novaxia de recycler un immeuble existant, tout est fait pour en conserver a minima le maximum d'éléments, que ça soit un sous-sol, un étage, un socle… Ou, à défaut, pouvoir réintégrer des matériaux bruts à la future construction. « Il faut savoir qu'il est possible de réaliser jusqu'à 50 % d'économies carbone si l'on restructure un immeuble au lieu de le démolir/rebâtir ! ». Pour Walid Goudiard, la prise en compte de sa dette carbone peut servir à compenser

© NOVAXIA

› Clichy – Novaxia Investissement Cogedim – ancienne friche

les émissions de gaz à effet de serre des promoteurs, via un système de compensation. Par exemple, pour Novaxia, cela passe par 70 000 m² de pleine terre créés sur ses projets de 2021, ainsi qu'un respect scrupuleux de la ZAN (zéro artificialisation nette) des sols. Pour information, la dette carbone se définit comme une « dette financière en réaction au fait que les émissions de gaz à effet de serre sont responsables de dégâts environnementaux futurs ». Le carbone émit est soumis à un phénomène d'inertie dans l'air, que certains scientifiques estiment à un siècle, ce qui signifie que l'air que nous respirons aujourd'hui résulte de l'activité effectuée au cours des dernières décennies (dette carbone) et que, par conséquent, les comportements vertueux que nous adopterions dès maintenant ne porteraient leurs fruits sur l'environnement que bien plus tard…

Urbanisme transitoire

Novaxia, fondée par Joachim Azan en 2006, fait figure d'entreprise précurseur pour le recyclage urbain. « Nous avons fait figure d'évangélisateurs de la cause auprès des promoteurs » confie Mathieu Descout. De fait, beaucoup de promoteurs se sont associés à Novaxia dans des projets de co-promotion et sont eux-mêmes montés en compétence dans la réhabilitation de friches urbaines et la restructuration d'immeubles. De plus, Novaxia bénéficie de la confiance des investisseurs et épargnants qui, manifestement, ont compris que l'avenir de l'immobilier passait par l'existant. « Nos fonds, tous labellisés ISR, ont collecté 92 millions d'euros en 2020, 300 millions en 2021 et, à fin août 2022, nous en sommes déjà à presque 300 millions, ce qui signifie que nous allons battre un nouveau record à la fin de l'année » se réjouit Mathieu Descout. La société Novaxia s'est également spécialisée dans un concept qui fait sa singularité encore aujourd'hui : l'urbanisme transitoire. Il s'agit de mettre à disposition des locaux vacants, avant le début de la phase de travaux,

© NOVAXIA

› Bordeaux – Novaxia Investissement IDEAL – Ancien Garage

« Novaxia Investissement investit depuis 15 ans dans des biens obsolètes ou en passe de le devenir »

à des associations ou des collectifs d'artistes afin qu'ils puissent en disposer. De fait, un volet social et solidaire accompagne la dimension écologique portée par Novaxia. « Les investisseurs acceptent que 5 % de l'argent que l'on collecte auprès d'eux soit investi dans du pro bono (pour le bien public) » justifie Mathieu Descout.

Redévelopper des actifs tertiaires

Du côté des promoteurs les plus importants, le recours à l'existant est bel et bien ancré dans les mœurs. « Le gros de notre artificialisation est causé par l'extension urbaine et, à l'inverse, le recyclage urbain permet de désartificialiser » explique Diego Harari, directeur de l'innovation et du développement chez Vinci Immobilier. « Notre stratégie consiste à réorienter nos développements fonciers et à changer notre organisation afin de progresser sur le recyclage urbain. Nous nous sommes fixés comme objectif que le recyclage représente plus de 50 % de notre chiffre d'affaires d'ici 2030 ». De son côté, Icade a créé une filiale, appelée « AfterWork, by Icade », qui propose de redévelopper des actifs tertiaires pour en faire notamment des logements. Deux opérations majeures en découlent : la transformation du Crowne Plaza à Neuilly-sur-Seine (92) en 166 logements, ainsi que la refondation d'un établissement scolaire dans le 13ème arrondissement de Paris. « Nous avons également acquis, auprès d'Engie, un portefeuille de 70 fonciers sur lesquels avaient été bâtis, sur 45 hectares, des usines à gaz » décrit Emmanuel Desmaizières. « Il va falloir dépolluer les sites et effectuer un important travail de curage, puis nous bâtirons des opérations immobilières mixtes comprenant des logements, des résidences services, des bureaux, des commerces ou encore des locaux d'activités ». De son côté, Altarea a développé l'une de ses marques appelée « Histoire & Patrimoine », qui a vocation à réhabiliter des lieux historiques. « La restructuration est une réponse efficace aux enjeux de recyclage urbain. Et quand il s'agit de bâtiments historiques, cela rajoute un supplément d'âme en préservant notre patrimoine » expose Nathalie Bardin, directrice exécutive marketing stratégique, RSE et innovation chez Altarea. « C'est également une façon de produire moins de carbone en conservant la structure de base ! ». La transformation et le recyclage sont définitivement devenus synonymes de sobriété.

ANTHONY DENAY

PODCAST
IMMO WEEK

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

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

sur IMMO WEEK.fr

© SOPHIE LOUBATON

© ANNE-CLAIRE HERAUD

INGRID NAPPI
économiste, professeure

CHRISTINE LECONTE
architecte et urbaniste

« L'architecte, au cœur de la transformation bas carbone et de la valeur environnementale »

Dans ce numéro spécial Sibca, Ingrid Nappi, économiste, professeur à l'Ecole des Ponts ParisTech, membre expert de l'Observatoire de l'Economie de l'Architecture et administratrice de l'ENSA Paris-Val de Seine et Christine Leconte, architecte et urbaniste et présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes, se sont livrées à un échange de réflexions : à la fois sur l'enjeu des nouveaux métiers et les formations qui l'accompagnent, le rôle de l'architecte dans le BBCA, la prise de conscience des acteurs de l'immobilier et la valeur verte face aux défis de la décarbonation dans les villes et le réchauffement climatique qui en résulte…

Ingrid Nappi : à l'occasion du salon Sibca (Salon Immobilier Bas Carbone), j'ai le plaisir d'animer en tant qu'universitaire la troisième journée du salon qui sera dédiée aux formations, aux étudiants et aux nouveaux métiers. J'organise ainsi deux tables rondes sur la formation aux métiers de la construction et de l'architecture de la ville bas carbone, ainsi qu'une conférence sur les nouveaux enjeux de la recherche dédiée à la construction décarbonée.

Nous sommes confrontés aujourd'hui aux défis de la décarbonation des villes afin de lutter contre le réchauffement climatique. Le secteur de la construction et de la ville est celui qui consomme le plus de ressources de la planète et produit le plus de déchets ; le bâtiment, dans sa construction et son exploitation, est l'un des émetteurs majeurs de gaz à effet de serre. Tout cela, nous le savons très bien à présent. Les choses sont en passe de changer avec les nouvelles réglementations environnementales (notamment la RE2020), les règles de taxonomie européennes et la loi climat et résilience avec l'objectif clairement énoncé de réduire de près de moitié les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

Par ailleurs, la crise écologique et environnementale que nous traversons rebat les cartes et, notamment, la prise de conscience de tous les acteurs de la filière immobilier et en particulier de la construction, de trouver un nouveau modèle économique pour construire autrement et de manière décarbonée. Le modèle quantitatif de la croissance du secteur basé sur la construction neuve est dépassé. Certes l'actualité et les médias reprennent constamment le niveau des mises en chantier comme indicateur de base de la santé du secteur immobilier ; aujourd'hui il est évident que ces indicateurs ne sont plus pertinents et qu'il convient de repenser autrement l'activité économique du bâtiment. La question de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols n'a plus de sens, dans un contexte de rareté des ressources, de lutte contre le réchauffement climatique, d'économie circulaire et de reconstruction de la ville sur la ville.

En pleine crise climatique et écologique, les réflexions nombreuses post-Covid sur la qualité urbaine et la qualité des paysages reposent la question de la valeur d'usage et de ses composants telle la valeur bien-être et la valeur environnementale. Le bâtiment doit

> Halle de Ancy
Architecte :
Christophe Aubertin
Voligeage en pin
noir issu des forêts
communales

© OLIVIER MATHIOTTE

durer, s'adapter et contribuer à la résilience de la ville. Et l'architecte est au cœur de cette transformation. D'ailleurs en tant que membre expert de l'Observatoire de l'Économie de l'Architecture au ministère de la Culture, j'ai pu constater à quel point l'architecte, en tant que garant de la qualité du projet et de l'intérêt de l'usager doit se réapproprier l'acte de construire dans la chaîne de valeur immobilière. La stratégie bas carbone lui redonne un rôle essentiel dans la reconstruction et la réhabilitation de la ville décarbonée. Il est en quelque sorte au cœur du procès en apportant les solutions aux défis écologiques, environnementaux et sociétaux que nous devons surmonter ces prochaines années.

Christine Leconte : en tant que présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes, je constate l'immense challenge de notre profession dans cette période particulière de notre histoire. Grâce à leur formation très transversale, les architectes se sont appropriés les défis qui nous attendent. Ils trouvent des solutions spatiales, techniques, sociologiques à travers la fabrication des projets architecturaux. Il faut pourtant améliorer le processus car ces solutions sont portées par des architectes dits « pionniers » qui se confrontent à des contraintes permanentes. Ces freins sont multiples et il faut les lever pour avancer vers une meilleure prise en compte des enjeux de sobriété. Sur le plan technique et économique : les normes ne sont toujours pas adaptées privilégiant encore aujourd'hui une construction datée du 20ème siècle ; les coûts actuels de certains matériaux ne baisseront pas tant que les volumes d'approvisionnement ne seront pas conséquents ; les artisans manquent d'une formation privilégiant le développement de certaines filières locales… Sur le plan philosophique et politique : le temps consacré à l'innovation lors de la conception n'est que trop rarement pris en compte par le client et une méfiance d'un grand nombre d'acteurs pour innover « au détriment » de la productivité se fait encore sentir même si cette méfiance est bien moins présente, et heureusement depuis quelques temps.
Dans le cadre des défis actuels que tu as rappelés, oui l'architecture et donc les architectes sont au cœur de ces nouveaux enjeux. Car le challenge est immense et demandera de « faire mieux, avec moins » (de matière, de sol…). C'est ce que font de nombreux architectes qui depuis des années ont développé une pratique responsable au sein de leur agence, dont la philosophie répond à ces enjeux.
Le challenge, aujourd'hui, c'est de passer de cette pratique pionnière d'agence à l'élaboration d'une pratique ordinaire en donnant les moyens aux architectes de valoriser les recherches et le développement.
L'exemple des filières montre comment l'architecte devient créateur de valeur par l'émergence de nouvelles économies locales. Au même titre que l'alimentation en circuit court, l'architecture en circuit court favorise le lien entre un territoire et ses ressources, crée une économie locale non

© NICOLAS WALTEFAUGLE

> Abri de Bertrichamps
Architecte : Christophe Aubertin
Structure en pin issu de la forêt du site

délocalisable et des emplois pérennes. Dès lors, un plan de relance de l'Etat qui concernerait la construction devrait devenir un levier d'investissement économique pour les filières et non uniquement une dépense pour l'Etat. Lorsque l'Etat finance massivement des rénovations thermiques, plutôt que d'acheter nos isolants à l'étranger il aurait été pertinent, et le sera à l'avenir, de demander une éco-conditionnalité des aides permettant notamment aux filières des isolants sains et locaux de se développer. Cela aiderait les filières biosourcées, et géosourcées, mais aussi les artisans à s'implanter sur le territoire et à créer de nouvelles économies de proximité. D'une dépense faisons un investissement. Depuis longtemps les architectes sont impliqués dans le développement de ces filières. Tout le monde connaît la province du Vorarlberg en Autriche. Celle-ci possède un climat semi-montagnard difficile et est largement recouverte de forêts. Avant 1980, cette ressource n'était que très peu exploitée : c'est autour de l'architecte Hermann Kauffmann que la ressource a commencé à être exploitée. Cet architecte a convaincu les élus de la région de ce potentiel : à partir de là, la région a développé une filière locale autour de la construction en bois. Ils ont alors reconstruit la région avec des bâtiments en bois durables, sains et performants. En quelques années, ce modèle de construction en circuit court a créé de nombreux emplois et peu à peu est née une économie de proximité qui est réinvestie localement. Une architecture plus vertueuse et confortable est désormais au service des habitants. Cet exemple pourrait essaimer car chaque territoire possède sa propre ressource et il existe autant de solutions qu'il y a de régions. Les nouvelles filières locales de production de matériaux de construction sont un vivier de création de valeur et d'emplois locaux non délocalisables, permettant d'en finir avec la mondialisation des matériaux. Favoriser l'échange d'expériences pour relocaliser la production dans la proximité permet de réduire le commerce de biens tout en tissant des liens.

Ingrid Nappi : cela me fait penser au changement de paradigme que j'ai pu constater tout au long de ma carrière. J'ai beaucoup écrit sur ce sujet, notamment sur le passage, en l'espace de ces trente dernières années, d'une approche patrimoniale de l'immobilier à une approche financière puis plus récemment depuis la crise financière de 2008, à une approche en terme de valeur d'usage.
Le passage de la valeur patrimoniale de l'immobilier – en d'autres termes, on détient de l'immobilier sur un horizon de placement à très long terme, parfois générationnel, en considérant l'immobilier comme une valeur refuge contre l'inflation – à la valeur financière, c'est-à-dire basée sur un raisonnement de plus court terme, s'est produit à l'occasion de la crise immobilière des années 1990 où des millions de mètres carrés de bureaux vides avaient été construits en quelques années sans utilisateurs. La question était alors : quelle est la valeur d'un immeuble vide sans revenus locatifs qui, de surcroît, perd de la valeur étant donné les charges d'exploitation qui, elles, continuent à courir ?
Dans ce contexte de crise immobilière, la valeur de l'immeuble ne correspond plus à l'approche patrimoniale qu'on s'en faisait jusqu'alors, avec une valeur basée sur les coûts de production et la valeur du foncier, mais se détermine par la promesse des flux de revenus locatifs actualisés, sur le modèle de la valeur financière d'un actif financier.

« L'architecte, en tant que garant de la qualité du projet et de l'intérêt de l'usager doit se réapproprier l'acte de construire dans la chaîne de valeur immobilière »

[INGRID NAPPI]

© SCHNEPP RENOU

› Cycle Terre

Plus tard, la crise financière de 2008 marquée par la chute de Lehman Brothers et les difficultés de nombreux établissements financiers et acteurs de la finance en lien avec le phénomène de la titrisation des immeubles, déconnecté des sous-jacents, a recentré l'approche de la valeur sur la notion d'usage. La question est alors : comment expliquer de la part des financiers une telle ignorance des sous-jacents, des utilisateurs des immeubles alors que la titrisation bat son plein sans connexion avec la réalité ?

« L'architecture rapproche ainsi l'industrialisation de l'artisanat en créant des ponts entre "faire massivement" et "faire localement" »

[CHRISTINE LECONTE]

Au même moment, les préoccupations environnementales révèlent que les bâtiments sont l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre et que la très grande majorité du parc immobilier est complètement obsolète au regard des nouvelles normes environnementales qui se développent. Dans cette conception de la valeur d'usage, on recentre la valeur sur l'utilité et sur les services rendus aux occupants (qu'ils soient matériels ou immatériels), sur la notion de besoins et surtout sur la qualité du bâtiment pour l'usager (sa performance et son confort thermique, son confort acoustique, la qualité de l'air, le confort d'été et d'hiver) et tout ce qui tourne autour du bien-être de l'usager. Le concept de valeur verte n'est pas nouveau pour les investisseurs. La taxonomie et les nouveaux critères ESG rendent aujourd'hui la valeur environnementale indiscutable dans les arbitrages d'investissements immobiliers.

Christine Leconte : l'intervention sur l'existant est devenue une priorité majeure pour les architectes. 80 % de la ville de 2050 est déjà là et c'est ici que les efforts doivent être portés, tant pour limiter les consommations d'énergie que pour adapter nos habitats aux nouvelles conditions climatiques.
C'est un levier immense pour la création architecturale que de partir de l'existant. Cela veut dire travailler l'histoire du lieu, social, technique, environnemental… et même économique. Cela

élargit fortement les missions de l'architecte qui doit forcément s'impliquer dans le diagnostic pour faire émerger le projet d'architecture cohérent et décarboné.
C'est totalement ce que fait l'agence Brunnquell André en réhabilitant les HBM Sthrauh dans le 13ème arrondissement ou au 5 toits boulevard Exelmans dans le 16ème arrondissement de Paris, en travaillant sur la reconversion d'une ancienne caserne en logements sociaux pour le bailleur Paris Habitat. La connaissance du lieu est majeur pour faire projet.
Mais je voudrais revenir sur le rôle majeur des architectes pionniers.
Car le Vorarlberg n'est pas le seul exemple. Ce qui s'est passé là-bas hier et qui continue de se développer aujourd'hui peut arriver en France. Ainsi, sous la houlette de l'agence d'architecture Joly/Loiret, expert en construction terre, est né le projet « Cycle Terre » porté aujourd'hui par un réseau d'acteurs plus élargi avec notamment le promoteur Quartus, autour d'une usine de fabrication de briques de terre crue issues de la « valorisation » des déchets du Grand Paris Express. Cette terre que l'on a longtemps considéré comme un déchet au siècle dernier… avant de se rendre compte de son potentiel technique, constructif, et ses qualités notamment en termes de confort et d'inertie thermique. Bien sûr, toutes les terres ne se valent pas ! C'est à partir de la recherche réalisée au sein d'une agence d'architecture, autour des modes constructifs et des qualités du matériaux (bien être, santé, confort) qu'est né le projet développé ensuite avec les autres acteurs et des laboratoires scientifiques d'université.
Dans d'autres régions, ce sont d'autres architectes qui réfléchissent à partir des matériaux locaux. L'exemple de l'agence d'architecture « Studio Lada » est flagrant dans le Jura. L'utilisation d'un bois local est une priorité pour eux, à tel point qu'ils réinventent les modes constructifs et notamment, parce que le bois local est parfois plus souple et moins capable d'être « porteur » sur de longues distances, ils réinventent des typologies de charpente à petites sections, mais porteur sur de grandes distances, c'est magnifique et en circuit court. En limitant les colles et autres solvants, tout est pensé dans le travail de mise en œuvre. Un travail de recherche et de création au sein de l'agence qui permet aux élus locaux d'avoir, *in fine* un équipement public vertueux en terme d'approvisionnement et qui permet de faire travailler les artisans locaux. Mais également un ouvrage d'art unique, totalement créatif et sortant de la standardisation d'une structure basique en lamellé collé. Ici, chacun peut admirer et s'approprier l'atmosphère et, ainsi, se créer des souvenirs.
L'architecture rapproche ainsi l'industrialisation de l'artisanat en créant des ponts entre « faire massivement » et « faire localement ».

DR

> Marché de Saint Dizier - chantier en cours
Architectes : Christophe Aubertin et Aurélie Husson
Résille bois en épicéa des Vosges

Tous ces nouveaux talents, tous ces nouveaux pionniers élargissent leur champ d'action et font plus que de répondre à une simple commande : ils actionnent les leviers de la modernité et anticipent les nouveaux besoins économiques. C'est en cela, par exemple que l'incubateur FAIRE du pavillon de l'Arsenal récompense de jeunes architectes talentueux qui en sont lauréats. Il les accompagne pour créer de la valeur à partir de questionnements architecturaux transversaux : cela peut être social, technique ou écologique. On constate, dès lors, que l'architecte a vocation à être présent bien plus largement que sur une simple mission de conception.

Ingrid Nappi : cela m'amène, enfin, à la formation des architectes. A ce sujet, j'ai le plaisir d'animer au Sibca une table ronde dédiée aux formations bas carbone que dispensent aujourd'hui les écoles d'architectures, les ENSA, qui réfléchissent depuis longtemps et sont pionnières pour certaines sur les formations liées à l'écologie et à l'environnement, aux notions d'économie circulaire avec de nouvelles façons de concevoir en travaillant avec les filières de proximité notamment dans le réemploi, le recyclage et les ressources renouvelables et locales. La

© JAD SYLLA PHOTOGRAPHY

> Gymnase Jean-Lamour à Nancy - chantier en cours
Architectes : Christophe Aubertin et Xavier Géant
Charpente treillis en épicéa des Vosges

© OLIVIER MATHIOTTE

> Maison de santé de Liffol-le-Grand
Architectes : Christophe Aubertin et Eleonore Nicolas
Charpente poteau poutre en chêne du Jura et claustra en épicéa des Vosges

© CLEMENT GUILLAUME

TRANSFORMATIONS PAVILLONNAIRES

Alors que la raréfaction du foncier est l'une des causes principales de la difficulté à construire de nouveaux logements et de la hausse des prix de l'immobilier, cette démarche inédite de IUDO explore le potentiel inexploité du tissu pavillonnaire pour le développement d'un autre modèle de production immobilière fondé sur l'échelle domestique. Après une exposition et la publication d'une étude en 2019 suivie d'une première réalisation à Malakoff en 2022, IUDO est aujourd'hui une startup accompagnant les particuliers ayant des projets de transformation pavillonnaire.

construction bas carbone est à présent largement intégrée en tronc commun dans la plupart des ENSA ; certaines ont, en outre, mis en place des formations spécifiques en formation initiale au niveau Bachelor et Master pour les nouvelles générations. Il convient aujourd'hui également de développer la formation exécutive, c'est-à-dire former les anciennes générations à ces nouvelles techniques pour répondre à ces nouveaux enjeux.
Par ailleurs, je suis ravie également de participer et d'animer une conférence entièrement dédiée à l'état de la recherche et de l'innovation sur la construction et les matériaux bas carbone, notamment avec Philippe Rizzotti qui s'intéresse, parmi tant d'autres, à l'empreinte environnementale de l'acte de construire. Il est aujourd'hui essentiel d'utiliser des matériaux moins énergivores et de regarder les filières et circuits courts d'approvisionnement des matériaux de construction.

Christine Leconte : tout ce bouleversement annonce la fin de la « Ville facile » fabriquée à l'opportunité. Pour « réparer » cette ville, cela demandera un immense travail de réflexion architecturale et urbaine. En quelque sorte, on devra utiliser « plus de matière grise pour utiliser moins de matière première ».
Ce qui est difficile à percevoir en architecture, c'est le rôle de l'innovation. Car si elle n'est pas toujours visible c'est qu'elle est intrinsèquement liée à l'acte d'architecture. De fait, tout projet d'architecture requiert de l'innovation car il est unique et *in situ*.

© YANN MONEL

ASPHALTE JUNGLE

Pour lutter contre les îlots de chaleur, les paysagistes de Wagon Landscaping proposent d'exploiter la capacité des sols urbains à accueillir le vivant, l'eau et l'air, à travers un projet de désimperméabilisation et de fertilisation des sols par recyclage *in situ* des enrobés de la ville. En juin 2021, un premier jardin est installé dans la cour minérale d'un immeuble de logement rue Carrière Mainguet (11ème).

© VINCENT FILLON

BÉTON DE PLÂTRE

Recherche menée par ciguë architectes, qui proposent d'explorer la possible utilisation du plâtre dans la fabrication de chape à la place du ciment, responsable de près de 30,3 % des émissions de CO_2 du secteur du bâtiment. Leur étude entend aussi démontrer les qualités du plâtre comme liant, capable de remplacer les agrégats naturels sable et graviers, dont les réserves s'épuisent par des gravats du bâtiment : briques, tuiles ou béton concassés…

Cependant, ce que l'on peut voir, c'est que certaines agences poussent l'innovation bien au-delà d'une vision *in situ*. Elles développent des savoir-faire et du R&D qui pourraient être fortement valorisés et qui représentent une valeur économique. Celle-ci n'est pas toujours valorisée dans la « valeur économique » de leur agence s'ils devaient la vendre.

Certaines agences développent une expertise propre dans certains domaines : Canal architecture sur la réversibilité, l'atelier Philippe Prost sur le travail patrimonial, ou encore, sur un volet environnemental, une agence comme Dumont Legrand sur le développement du matériau chanvre.

Dans ce cadre, les architectes sont souvent moteur de la recherche. Ils proposent et absorbent le coût de la recherche qui est rarement valorisée dans le cadre de leur commande de projets ce qui n'est pas logique et contraire à ce qu'il se passe dans la plupart des entreprises. En revanche, lorsque l'opération est livrée, le donneur d'ordre valorise souvent cette innovation… en oubliant le nom de l'agence d'architecture !

C'est toute l'ambiguïté de considérer aujourd'hui l'architecte uniquement comme un artiste, mais pas comme un chef d'entreprise… qu'il est ! Au même titre que les autres. Entreprendre, c'est aussi créer de la valeur et pouvoir revendre un savoir-faire. C'est aussi vrai pour les agences d'architecture.

Depuis 5 ans, la générosité de Louise
est encore bien vivante.
Crédit photo : Samuel Guigues - Altmann + Pacreau
Avec le legs, vous pouvez continuer
à aider les plus démunis.
Renseignements sur fondation-abbe-pierre.fr/legs
FONDATION
Abbé Pierre
Être humain !

DR

DR

Immobilier et developpement durable : le grand tournant de l'année 2022

SOPHIE VATTÉ ET LAURENT DEROTE
(DVA Executive Search)

Dans cette nouvelle chronique Laurent Derote et Sophie Vatté dressent un bilan des huit premiers mois de l'année pour le cabinet de recrutement DVA Executive Search, et des perspectives sur fond d'un triple « grand tournant » 2022 : climat, relativité des valeurs de l'Occident et stagflation. Le président et la directrice générale évoquent également le recrutement en matière de développement durable où soulignent-ils « deux orientations apparaissent pour ce type de poste : l'expertise technique dans l'ingénierie et le conseil, la communication et la capacité à fédérer au sein des organisations professionnelles et des entreprises, en position de politique et de stratégie RSE »...

Nous voici aux deux tiers d'une année dont on peut dire qu'elle est celle du grand tournant, en matière de prise de conscience du dérèglement climatique et de ses effets tangibles sur la planète, mais aussi de la relativité de la démocratie et de nos valeurs, de l'existence de deux autres blocs dont l'un a ouvertement déclaré la guerre à l'Occident et l'autre, dont on ne sait encore bien s'il choisira la voie des échanges économiques fructueux pour sa population ou la voie du renforcement du pouvoir personnel et du dogmatisme politique, là aussi contre l'Occident.

Grand tournant enfin dans l'économie, puisqu'on est passé en six mois, d'une inflation conjoncturelle résultant de la reprise après Covid, à une inflation structurelle générant un durcissement des politiques monétaires. Nous rentrons dans une ère de déglobalisation et de stagflation avec ses risques sur l'économie, l'emploi, le surendettement des Etats, les marchés actions et... les actifs immobiliers, qui ne sont toutefois pas défavorisés par l'inflation sous réserve d'un rendement en capital reposant sur une solide dynamique des revenus locatifs plutôt que sur la compression de taux de capitalisation. Aussi la sélectivité s'impose t'elle, ce qui signifie fatalement moins d'investissements immobiliers.

Nous enregistrons toujours, à la fin de ce second quadrimestre, un nombre de missions en hausse de 12 % par rapport à 2021 à la même date.

Tout cela a-t-il des conséquences sur l'emploi ? Pas pour le moment ! La recherche de main d'œuvre de façon générale et bien sûr, celle des Talents, sont toujours en très forte tension, le marché de l'emploi reste très dynamique et dans bien des secteurs, la capacité de production est limitée par l'insuffisance des effectifs.

« En matière de développement durable, c'est dans la construction, ainsi qu'au sein d'associations fédérant les acteurs de la construction, France et international, que nous avons travaillé »

Pour en venir à l'emploi des cadres de l'immobilier, nous n'avons pas, chez DVA Executive Search, constaté de baisse significative de notre activité ; tout au plus un ralentissement du rythme de la croissance sur les quatre derniers mois. Nous enregistrons toujours, à la fin de ce second quadrimestre, un nombre de missions en hausse de 12 % par rapport à 2021 à la même date.

Aucun ralentissement chez les promoteurs et aménageurs privés, bien au contraire ! Les besoins restent considérables avec le retard pris et même si la commercialisation a fait grise mine au premier trimestre, les opérateurs doivent reconstituer leurs encours descendus à moins de 8 mois, limitant l'offre. Ils totalisent près de 45 % de nos missions : plus de la moitié pour les directeurs du développement et responsables consultations, plus de 25 % pour les directeurs et responsables de programmes, directeurs grands projets, directeurs opérationnels, 14 % pour les directeurs techniques, de projets, enfin, les directeurs de centre de profit – agence, région, direction générale – le solde. L'immobilier d'entreprise représente globalement 16 % des missions et les régions ont concentré près de 60 % du total, ce qui est exceptionnel ! La plus grande part des postes de promotion régionaux revient étonnement aux Hauts-de-France comme s'il s'agissait d'un rattrapage. L'Ouest vient ensuite – Pays-de-Loire, Normandie, Centre et Bretagne, puis, plus classiquement, PACA, Bordeaux et la région lyonnaise.

Les tensions sont toujours aussi fortes, en particulier dans le développement résidentiel diffus, ou la recherche du « professionnel confirmé idéal » s'avère souvent un casse-tête – les deux tiers des effectifs ayant changé d'entreprise depuis trois ans et moins – imposant un délai aléatoire, à moins d'aller chercher un autre profil que le cœur de cible. La tension est certes moindre mais reste forte sur les autres fonctions, notamment celles qui touchent à la maîtrise d'ouvrage technique dont les professionnels sont particulièrement sollicités. Nous citerons en référence une mission de recherche de « Country Head France » pour le compte d'un promoteur et investisseur international en immobilier d'entreprise et résidences services, qui s'est conclue par le recrutement d'un manager ayant 27 ans d'expérience, comme conseil en logistique puis en bureau avant de prendre des fonctions de développement et de valorisation dans la promotion en logistique, bureaux et activités, tantôt en association, tantôt en salarié / mandataire social.

Après les promoteurs, viennent les investisseurs institutionnels, qui représentent 20 % de nos missions, avec une forte dominante de transformation – Value-Add : projects managers, Head of project management, development-project manager France. Suivent, dans l'ordre, les Asset-managers, Investment-managers, les analystes et « Quant(s) ». La commercialisation locative est également représentée, ce sont d'ailleurs les seuls postes que l'on peut trouver en région chez les institutionnels. Citons deux missions de chasse de « Head of France » que nous venons de rentrer, la première pour un investisseur international coté gérant plus de 10 milliards d'euros d'actifs en bureaux, logistique et parcs d'activités…, la seconde pour une foncière internationale de croissance en logistique.

L'immobilier du commerce et de la distribution est en troisième position avec 16 % de nos missions essentiellement en expansion puis en travaux, Ile-de-France, région et DOM-TOM chez de grandes enseignes, en investissement, asset et property-management au sein de foncières spécialisées, enfin en commercialisation d'espaces commerciaux.

Il faut donc s'inscrire dans une nouvelle économie de croissance qui est celle de la conversion vers les énergies renouvelables et le recyclage, certainement pas dans la décroissance qui aboutirait à l'appauvrissement général.

La construction, en l'occurrence management de projet, ingénierie, architecture, vient ensuite avec notamment deux directeurs régionaux au sein d'un contractant – entreprise générale, des postes d'ingénieur commercial, de directeur et chef de projet, chef de projet AMO, économiste de la construction, directeur administratif et financier, enfin nous venons de rentrer un poste de responsable énergie et développement durable chez un AMO spécialisé dans la logistique, accompagnant la clientèle d'opérateurs et investisseurs sur les aspects environnementaux et économie d'énergie, de formation ingénieur, ayant une expérience confirmée en cabinet de conseil spécialisé, groupe d'ingénierie ou de contrôle technique… Les postes de construction sont de façon générale très demandés et leurs titulaires sont donc difficiles à « faire bouger ». Ils ont représenté près de 10 % de nos missions à fin août. En matière de développement durable, c'est tout particulièrement dans la construction, ainsi qu'au sein d'associations fédérant les acteurs de la construction, France et international, que nous avons travaillé. Chez l'une d'entre-elle, nous étions missionnés pour trouver son délégué général. Parmi une short-list de six candidats, notre client a fait le choix d'une professionnelle de la communication, ayant une expérience de 25 ans, dans les matériaux de construction puis très vite orientée environnement/CO_2, innovation, urbanisation, construction, recyclage, au sein de fédérations et syndicats professionnels. Ainsi apparaissent deux orientations pour les postes de développement durable : l'expertise technique dans l'ingénierie et le conseil, la communication et la capacité à fédérer au sein des organisations professionnelles et des entreprises, en position de stratégie RSE.

Les services et conseils à l'immobilier – notaires, administration de biens, conseil et transaction immobilière, le logement social – directions de programmes, responsables du développement Ile-de-France et région, fédération pour un directeur des études, enfin, les directions immobilières des entreprises utilisatrices – responsable pôle technique, responsable d'actifs immobiliers corporate, France et international, pour un leader du luxe, ferment la marche totalisant 10% de nos missions à fin août.

Il faut donc s'inscrire dans une nouvelle économie de croissance qui est celle de la conversion vers les énergies renouvelables et le recyclage, certainement pas dans la décroissance qui aboutirait à l'appauvrissement général. Elle doit être portée par la technologie, l'innovation, beaucoup de capitaux. Cela nécessite une coordination Etat pilote – Recherche – leaders industriels et énergétiques, et des accords au niveau mondial.

En matière de perspectives, nous sommes rentrés dans une période de grandes incertitudes, liées à la crise de l'énergie, à la guerre en Ukraine et contre l'Occident, à un environnement économique susceptible de nous faire rentrer en récession, aux conséquences du réchauffement climatique dont nous avons concrètement perçu les effets et les risques dévastateurs cette année, et qui fait débat dans tous les sens, y compris les plus négatifs. Même si la France, grâce à ses choix d'origine en matière d'énergie nucléaire est loin d'être le plus mauvais élève de l'Europe en émission de GES avec 6,8 tonnes de CO_2 /habitant en 2019 – seule la Suède, à niveau de vie comparable par habitant fait mieux, même si l'Europe elle-même est une très bonne élève comparée aux grands pays (en tonnes de CO_2/habitant : Europe 7 ; Etats-Unis 16,6 ; Russie 11,51 ; Chine 7,1, sans parler des pays de la péninsule arabique, de l'Australie, du Canada, de la Corée du Sud, du Japon…), nul doute que nous sommes dos au mur pour changer notre logiciel, sans s'autoflageller et en se rappelant que ce n'est pas en réduisant nos émissions, en étant particulièrement vertueux dans l'hexagone, que pour autant nous verrons la réduction des effets du réchauffement en France, car naturellement la problématique est mondiale.

Il faut donc s'inscrire dans une nouvelle économie de croissance qui est celle de la conversion vers les énergies renouvelables et le recyclage, certainement pas dans la décroissance qui aboutirait à l'appauvrissement général. Elle doit être portée par la technologie, l'innovation, beaucoup de capitaux. Cela nécessite une coordination Etat pilote – Recherche – leaders industriels et énergétiques, et des accords au niveau mondial.

wo2.com & woodeum.com

N°1 BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE
PALMARÈS 2021 MAÎTRES D'OUVRAGE
CLASSEMENT
Production engagée en 2021

100 % DES BÂTIMENTS WO2 – WOODEUM** SONT LABELLISÉS BBCA*

Depuis 2016, le spécialiste de l'immobilier bas carbone WO2-Woodeum a livré ou engagé la construction de plus de 400 000 m² de logements, bureaux et hôtels conçus en bois massif CLT.

* Selon le palmarès 2021 de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), en production totale engagée depuis 2016 (m²).
**Woodeum est une filiale d'Altarea et de WO2 Holding .

www.batimentbascarbone.org.

ULTEAM

20 RUE WASHINGTON – PARIS 8

Groupama Immobilier et Arte Charpentier Architectes offrent une parenthèse unique entre histoire et architecture contemporaine aux abords de l'avenue des Champs- Élysées.

Doté de 6 000 m² de bureaux, ULTEAM propose une expérience où intérieur et extérieur ne font qu'un. Au travers de prestations et espaces extérieurs d'exceptions, le projet vous offre une collection d'instants uniques.

BOOSTER DU RÉEMPLOI

Avec un réemploi de faux planchers de 3 500 m², ULTEAM répond aux meilleurs standards environnementaux et aspire aux certifications HQE « Excellent », BREEAM RFO niveau « Excellent », ainsi qu'aux labels OsmoZ et BIODIVERCITY.

www.groupama-immobilier.fr