

# IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES \_ SEPTEMBRE 2023

« L'immobilier  
doit faire sa  
révolution ! »

**Bernard  
Mounier**

(Bouygues Immobilier)

## **SPÉCIAL SIBCA 2023**

INNOVATION VERTE/RSE

STANISLAS POTTIER :  
« CARBONE POUR TOUS ! »

ZOOM SUR 10 PROGRAMMES  
EMBLÉMATIQUES



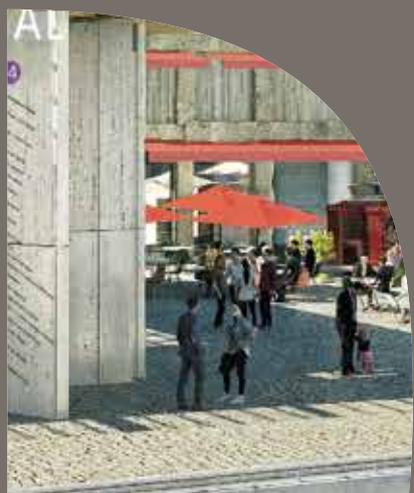
25 ANS DES « PIERRES D'OR »

## **LE BATISSEUR ET L'ARCHITECTE**

BERNARD ARNAULT ET FRANCK GHERY



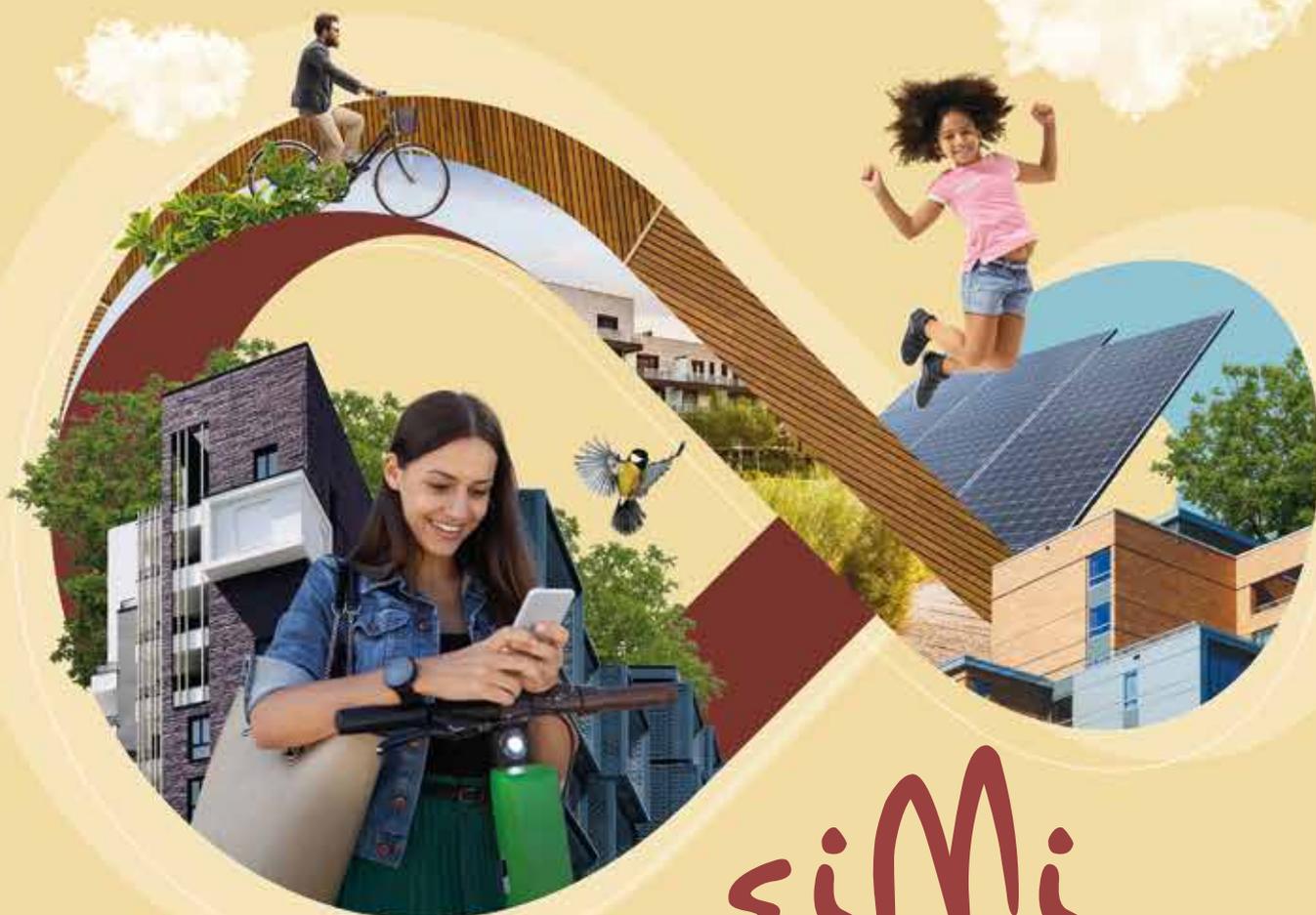
© DR-RCS Paris B 835 480 877 - Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valode et Pistre Architectes.



altarea.com



# L'immobilier a de la *ressource*



SIMI, est LE rendez-vous incontournable qui rassemble la communauté et l'industrie française de l'immobilier pour partager innovations et projets en réponse aux besoins de construction et d'aménagement des villes, au service de l'humain.

## *s.iMi.*

**12, 13 et 14  
décembre 2023**

**Palais des Congrès • Paris**

### *Au programme*

- ▶ Des conférences et ateliers thématiques
- ▶ SIMI'NOV, un espace dédié aux innovations de – et au service de – l'industrie immobilière
- ▶ Trois Grands Prix pour récompenser des initiatives innovantes et solidaires

1<sup>ère</sup> édition

# FORUM IMMOBILIER & FINANCE 2023

Par

**L'AGEFI**

&

**IMMO WEEK**

**Mercredi 11 octobre 2023 | 14h00 à 19h30 | Shangri-La Hotel, Paris**

« Pour la première fois **le Forum Immobilier et Finance** réunira les meilleurs acteurs et connaisseurs de ces deux écosystèmes qui y trouveront un moment d'échange unique, au plus haut niveau. Dans un contexte extrêmement complexe un tel forum s'impose car, plus que jamais, aujourd'hui se rencontrer, débattre, dialoguer est indispensable.

C'est pourquoi les équipes de L'Agefi et d'Immoweeek, réunies pour la première fois, ont décidé de proposer ce moment inédit et exceptionnel pour mettre en commun leur connaissance des acteurs et des marchés. »



**Pascal Bonnefille**  
Directeur de la publication  
IMMOWEEK



**Ludivine Garnaud**  
Rédactrice en chef des événements  
L'AGEFI

## Le programme



7 débats et keynotes



Une remise de prix



Un dîner VIP

## En partenariat avec

PARTENAIRES SILVER + :

**Blueinvest**

**Novaxia**  
investissement

**Telamon**  
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

PARTENAIRES SILVER :

**cdc habitat**

**Colas**

**HEXAGONE**

AVEC LE SOUTIEN DE :

**ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

**IEIF** INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

# IMMOWEEK

Tour Maine Montparnasse  
33, avenue du Maine - BP104  
75755 Paris cedex 15  
Tél : 01 42 33 32 12  
www.immoweeek.fr  
redaction@immoweeek.fr

Rédaction : PBo Initiatives Presse

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

**Directrice de la rédaction**  
Valérie Garnier  
vgarnier@immoweeek.fr  
06 07 91 45 31

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

**Journaliste**  
Mehdi Benmakhlof  
mbenmakhlof@immoweeek.fr  
07 85 68 25 53

**Avec le concours de**  
Brice Lefranc et Thierry Mouthiez

**Directeur artistique**  
David Dumand

**Community manager/rédacteur**  
Franky Ekoume  
fekoume@immoweeek.fr

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

**Assistante événementiel**  
Sophie Edouard  
sedouard@immoweeek.fr  
06 07 81 43 04

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

**Photo de couverture :**  
© Arnaud Février/Bouygues

**Photos :** DR

**Numéro double hors-série :** 61 € TTC

**Immoweeek événements Cercles :**  
**Chargé de mission des Cercles**  
**Immoweeek :**  
Théo Harignordoquy  
tharignordoquy@immoweeek.fr  
06 07 91 08 40

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

**ISSN :** 1252-1043  
**Imprimé par :** Imprimerie Rochelaise

Immoweeek 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



## 7 EDITO

Une évidence,  
une ardente obligation  
et, surtout, une chance !  
*Pascal Bonnefille*

## 8 ENTRETIEN A LA UNE

**Bernard Mounier**  
« L'immobilier doit faire  
sa révolution ! »

## 14 INNOVATION VERTE/RSE

**LES « PIERRES D'OR »  
EN VERT !**  
*Clémence Béchu*  
(*Béchu et Associés*)  
Pour l'agence Bechu  
et Associés  
la démarche RSE  
« coule de source »

*Stéphane Le Goff*  
(*Groupama Immobilier*)  
Préserver la biodiversité  
avec la Société Forestière  
Groupama

*Juliette Medana*  
(*JLL*)  
JLL : la démarche RSE,  
une priorité non  
négociable

*Céline Scemama*  
(*Société Forestière de  
la Caisse des Dépôts*)  
La Société Forestière de  
la Caisse des Dépôts  
veut assurer  
la multifonctionnalité  
de la forêt...

*Stéphane Villemain*  
(*Ivanhoé Cambridge*)  
Ivanhoé Cambridge  
investit dans la  
décarbonation des actifs

## 20 INTERVIEW

**Stanislas Pottier**  
(*BBCA*)  
Carbone pour tous !

## 24 ZOOM SUR 10 PROGRAMMES EMBLÉMATIQUES...

« *Le Berlier* »  
(*Emerige*)  
Quand le bois prend  
de la hauteur

*Parc Prologis Moissy 2*  
*Les Chevrons*  
(*Prologis*)  
Le premier bâtiment  
logistique « carbone  
neutre » au monde !

*Feel Wood*  
(*Kaufman & Broad*)  
Versailles : 950  
logements à énergie  
positive, face au château

*Issy Cœur de Ville*  
(*Altarea*)  
Le nouveau modèle  
urbain

« *Inspire* »  
(*BNP Paribas Real  
Estate*)  
Le premier immeuble  
de bureaux en bois  
à La Défense



« *Cycle* »  
(*Icade Promotion*)  
Collecter, transformer,  
valoriser

*Ancienne patinoire*  
(*Woodeum*)  
Le futur de Cergy

« *Empreinte* »  
(*Bouygues Immobilier*)  
Réduire l'impact carbone  
sur l'environnement

« *Pluriel* »  
(*Quartus*)  
La transition écologique  
avant tout

Le « 22-26 »  
(*Nexity*)  
Une première en France !

## 36 SPECIAL SIBCA

« Médaille d'Or  
immobilière !  
Le Village des Athlètes  
et le Village des Médias »

## 44 ENTRETIEN

**Pierre Darmet**  
(*Cibi*)  
« La ville moderne doit  
être verte et ouverte ! »



## 48

**Ingrid Nappi**  
La transition écologique  
urbaine s'invite dans la  
réflexion et l'innovation  
immobilières

## 54 RESSOURCES HUMAINES

**Sophie Vatté**  
et **Laurent Derote**  
(*DVA Executive Search*)  
D'une rentrée à l'autre,  
quid de l'emploi des  
cadres de l'immobilier ?

## 57 25 ANS DES « PIERRES D'OR »

**LE BÂTISSEUR  
ET L'ARCHITECTE  
A L'HONNEUR**



# ICADE, CRÉATEUR DE SOLUTIONS POUR UNE VILLE DURABLE

## DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

**URBAN ODYSSEY**  
Start-up Studio by ICADE



www.icafe.fr



### 1 Mesurer notre impact carbone : nos émissions 2022

PROMOTION

Émissions liées à la construction des bâtiments<sup>(a)</sup> (scope 3)



301 005 tCO<sub>2</sub>

FONCIÈRE TERTIAIRE

Émissions liées à la construction des bâtiments (scope 3)



9 379 tCO<sub>2</sub>

CORPORATE

Émissions liées à la consommation d'énergie des locaux (scopes 1, 2 et 3)<sup>(b)</sup>



18 518 tCO<sub>2</sub>

Émissions liées à la consommation d'énergie des bâtiments et aux déplacements des collaborateurs d'Icade (scopes 1, 2 et 3)



2 409 tCO<sub>2</sub>

Émissions liées à la construction : matériaux, fluides frigorigènes, transports et déchets de chantier

Émissions liées à l'exploitation : consommation d'énergie tous usages, intégrant les parties communes et privatives

### 2 Des objectifs de réduction des émissions de GES entre 2019 et 2030\*

FONCIÈRE TERTIAIRE : -60%

PROMOTION : -41%

CORPORATE : -30%

### 3 Des résultats bien orientés sur la période 2019-2022 en ligne avec notre trajectoire 1,5°C, certifiée SBTi\*

FONCIÈRE TERTIAIRE  
Engagée auprès de ses clients

-29%

PROMOTION  
Accélérer dans la construction bas carbone

-5%

CORPORATE  
Exemplarité des actions corporate

-8%

"Depuis 2010, Icade prend sa part et s'engage dans la lutte contre le changement climatique. En 2022, nous avons accéléré notre stratégie bas carbone pour l'aligner sur une trajectoire 1,5°C. Nous visons une réduction de l'intensité carbone de 60% pour notre Foncière Tertiaire, 41% pour Icade Promotion, et 30% pour les émissions du Corporate entre 2019 et 2030.

Fin 2022, la Science Based Targets Initiative (SBTi) a validé ces objectifs de décarbonation, conformément aux attendus du Net-Zero Standard et les actionnaires ont approuvé à plus de 98% cette stratégie lors des assemblées générales de 2022 et 2023.

Enfin, en 2023, nous avons annoncé de nouveaux objectifs ambitieux en matière de biodiversité, notamment une contribution forte à l'objectif français de Zéro Artificialisation Nette.

Le climat et la biodiversité sont au cœur de nos préoccupations.

Ensemble, faisons de la ville de demain un lieu où il fait bon vivre, habiter, travailler."

Flore Jachimowicz, membre du COMEX, en charge de la RSE et de l'Innovation, Icade

\* en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour la Foncière Tertiaire et la Promotion ; en t CO<sub>2</sub> pour le corporate



Les Quinconces, Saint-Ouen-sur-Seine  
Crédits : Ailleurs Studio



## ***Une évidence, une ardente obligation et, surtout, une chance !***

A lire ce magazine, et tout au long de l'année le site immoweek.fr, on ne peut être qu'agréablement surpris par la diversité des projets, des immeubles, des programmes, partout en France, qui illustrent la capacité d'innovation verte de tout le secteur. Après le temps de ce que certains appelaient alors « un phénomène de mode », après les accusations, souvent injustes, de « green washing », voici venu le temps de l'évidence. L'immobilier d'après Covid, qu'il s'agisse d'habitation ou de tertiaire, ne peut plus, ne doit plus être conçu « comme avant ». Le succès du Sibca, dont « Immoweek » est partenaire presse, en constitue une preuve éclatante. La diversité et la qualité des professionnels présents, leur implication, celle des entreprises du secteur aussi : l'interview de Bernard Mounier, patron de Bouygues Immobilier, en est une belle illustration...

Dans le contexte difficile (employons une litote) traversé par le monde de l'immobilier, la prise de conscience verte pourrait être vue comme une douloureuse contrainte de plus s'ajoutant au contexte économique morose, aux modifications incroyablement rapides des usages, au paysage fiscal toujours plus menaçant – et on en passe –, on peut, et selon nous on doit, aussi la considérer comme une formidable opportunité.

Comme dans toutes les périodes de crise (et l'immobilier, cyclique par essence, n'y échappe pas), l'innovation, les capacités de résilience et de modernité, la possibilité de considérer « autrement » les immeubles eux-mêmes, comme les attentes des utilisateurs, deviennent une ardente nécessité. Et une chance que, nous n'en doutons pas, vont saisir tous les professionnels et professionnelles du secteur.

On trouvera également dans ce magazine le compte-rendu photo de la 25<sup>ème</sup> édition des « Pierres d'Or Immoweek ». Toute la profession a rendu un hommage plus que mérité à un immense bâtisseur et à un non moins grand architecte : Bernard Arnault et Frank Gehry ont été accueillis par une standing ovation. C'était bien le moins. Et nous avons pu également saluer les hommes et les femmes qui ont, au plus haut, représenté « l'excellence et la réussite » (le mantra du Cercle Pierres d'Or) de l'immobilier. Saluer leurs parcours et leurs actions est, dans un contexte tendu et complexe, plus que jamais nécessaire. Et même indispensable.

### **PASCAL BONNEFILLE**

Directeur de la publication  
pbonnefille@immoweek.fr  
@PBImmoweek



*« L'immobilier doit faire sa révolution ! »*

**Bernard Mounier**

Bouygues Immobilier

Bouygues Immobilier, l'un des plus importants promoteurs français, est investi dans la transition de son modèle de construction vers un modèle décarboné, éco-responsable. Sans pour autant fouler les sentiers battus de la construction tout bois, l'entreprise tente de trouver son propre équilibre, SA solution. Son président, Bernard Mounier, détaille dans nos colonnes le regard qu'il porte sur la RSE, mais aussi sur la conjoncture actuelle du secteur immobilier et les solutions qu'il juge opportunes pour sortir de l'ornière...

 PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

### **Quel regard général portez-vous sur la conjoncture immobilière actuelle ?**

L'immobilier de bureaux est à l'arrêt, atone, souffrant d'un cruel manque d'investisseurs. L'après-Covid n'a pas encore été totalement digéré, les entreprises continuant de s'interroger sur les nouvelles habitudes de travail de leurs collaborateurs, entre distanciel et présentiel. En tout état de cause, ce n'est pas le moment pour les promoteurs de lancer des opérations « en blanc » ou à risques. Nous avons donc freiné les développements, mais avons poursuivi les opérations en cours.

Il faut savoir que les bureaux dont nous entamons aujourd'hui la conception ne seront livrés qu'à l'horizon 2028 ; à cette date, les immeubles de bureaux devront être conformes aux dispositions de la RE 2028, sous peine de ne pas trouver d'investisseurs. Or, cette réglementation est extrêmement exigeante, avec une quasi disparition du béton conventionnel et de la climatisation. Ce qui modifiera logiquement l'usage que l'on aura de ces bureaux. Est-ce que nous pouvons nous permettre, en 2023, de concevoir des immeubles sans climatisation, après les étés caniculaires que nous avons subis ces dernières années ? Est-ce que les utilisateurs seront d'accord pour y installer leurs équipes malgré le risque de surchauffe en période estivale ? C'est loin d'être acquis. Ces incertitudes à

moyen terme font que nous avons réduit notre exposition concernant nos investissements en bureaux, qui n'excèdent pas 20 % de notre activité. Nous attendons une éventuelle stabilisation des taux pour y voir plus clair...

Nous serons, en revanche, dynamiques et entrepreneurs sur la transformation, partielle ou complète, d'immeubles de bureaux en logements, car nous pensons que c'est un marché d'avenir, ainsi qu'une réponse à la pénurie de logements. C'est d'ailleurs la mission qui a été assignée à Coverso, notre filiale qui analyse les portefeuilles d'actifs détenus par des investisseurs ou des foncières, pour leur proposer de les valoriser en logements et programmes mixtes. Nous réalisons, par ailleurs, des résidences gérées pour seniors, Jardin d'Arcadie avec Acapache, et des espaces de coworking sous la marque Wojo, co-détenue avec le groupe Accor.

### **Comment un groupe comme Bouygues Immobilier s'adapte-t-il aux impératifs de RSE et de réduction de l'empreinte carbone du secteur ?**

Le groupe Bouygues dans l'ensemble de ses métiers a adopté une politique de décarbonation de ses activités. Même si cette démarche induit des coûts



> L'Hôtel des Postes, à Strasbourg (également en page 12)

supplémentaires ou des profits moindres, cette politique fait partie de l'équation, c'est le prix à payer pour préserver notre planète et notre avenir. C'est également une garantie de débouchés économiques. En nous conformant à la réglementation et en l'anticipant, nous pouvons ainsi capter des investisseurs notamment étrangers (Américains, Asiatiques...), disposés à mettre plus de fonds dans un projet à la pointe de la réglementation. Surtout, nous avons un devoir d'exemplarité vis-à-vis des autres acteurs eu égard à notre statut de leader de la promotion immobilière. Il faut tirer la profession vers le haut en produisant des actifs beaux, durables et socialement responsables.

### **Quels exemples concernant les démarches que vous avez entreprises afin de réduire votre empreinte carbone ?**

Il y a un an et demi, dans le cadre de l'évolution de notre démarche de logements Cœur de vie, nous avons, notamment, supprimé le gaz des programmes que nous concevons et livrons dans les années à venir. Nous installons des pompes à chaleur systématiquement, ainsi que des prises de recharge pour véhicules électriques. Pour un promoteur important comme Bouygues Immobilier, il est nécessaire d'impliquer tous ses collaborateurs. Pour cela, il faut donner du sens à chaque démarche, faire comprendre aux équipes que leur devoir est de concevoir des immeubles vertueux pour la planète. En procédant de la sorte, les bonnes idées fusent, les collaborateurs se sentent pleinement intégrés aux projets.

Concernant les modes constructifs en tant que telles, nous estimons qu'il faut se garder des tendances à la mode. Nous pensons que le 100 % bois peut être un non-sens écologique en fonction de la réglementation ; à titre d'exemple, pour concevoir un appartement d'environ 60 m<sup>2</sup> en tout bois, environ 130 arbres sont nécessaires. Sans compter les isolants auxquels il faut recourir. C'est colossal ! De notre côté, nous privilégions les solutions mixtes et la pérennité de nos immeubles dans le temps. De plus, nous voulons privilégier le recours aux écosystèmes locaux.

Nous passons également des contrats-cadres avec des prestataires/fournisseurs en vertu desquels ils s'engagent sur un certain nombre de points fondamentaux, comme la décarbonation des produits que nous leur achetons (pompes à chaleur, peinture, moquette, céramique...). Nous leur garantissons un partenariat à long terme en échange de leur transformation vers un modèle et des produits vertueux. Pour le béton, nous sommes, par exemple, sous contrat avec l'entreprise Hoffmann Green Cement Technologies via un partenariat de long terme, ce qui les aide à lever des fonds pour se diversifier. Nous voulons constituer autour de nous un écosystème qui soit culturellement dans la même dynamique que la nôtre, quitte à investir aujourd'hui dans des produits plus chers mais qui, demain, se démocratiseront.

### **Vous dites d'ailleurs militer pour une utilisation plus importante de la pierre. Pouvez-vous nous en dire plus ?**

Qu'est-ce qui a fait la force des immeubles haussmanniens ? C'est la pierre, la durabilité, le poids de ce type de bâtiments. Nous pensons que la filière de la pierre massive n'est pas suffisamment exploitée en France, surtout lorsque l'on sait qu'elle ne nécessite aucun isolant. Il y a beaucoup de carrières en France ! Pourquoi ne pas les exploiter davantage ? Le matériau décarboné par excellence, c'est la pierre !

### **Pouvez-vous citer quelques programmes emblématiques développés par Bouygues ou en cours de développement ?**

Nous avons récemment lancé l'offre LOJI. Celle-ci consiste à commercialiser une surface modulable plutôt qu'un nombre de pièces. Seuls les points d'arrivée d'eau et d'électricité de ces appartements sont fixés, le cloisonnement des surfaces étant laissé à la libre appréciation des futurs propriétaires ; nous nous adaptons à leurs envies, grâce à un configurateur. C'est ce que l'on a appelé le « loft configurable » ! Nous allons le tester dans plusieurs régions afin de mieux appréhender l'appétence du marché pour ce modèle. Les élus sont déjà très



**« Nous pensons que le 100 % bois peut être un non-sens écologique en fonction de la réglementation »**

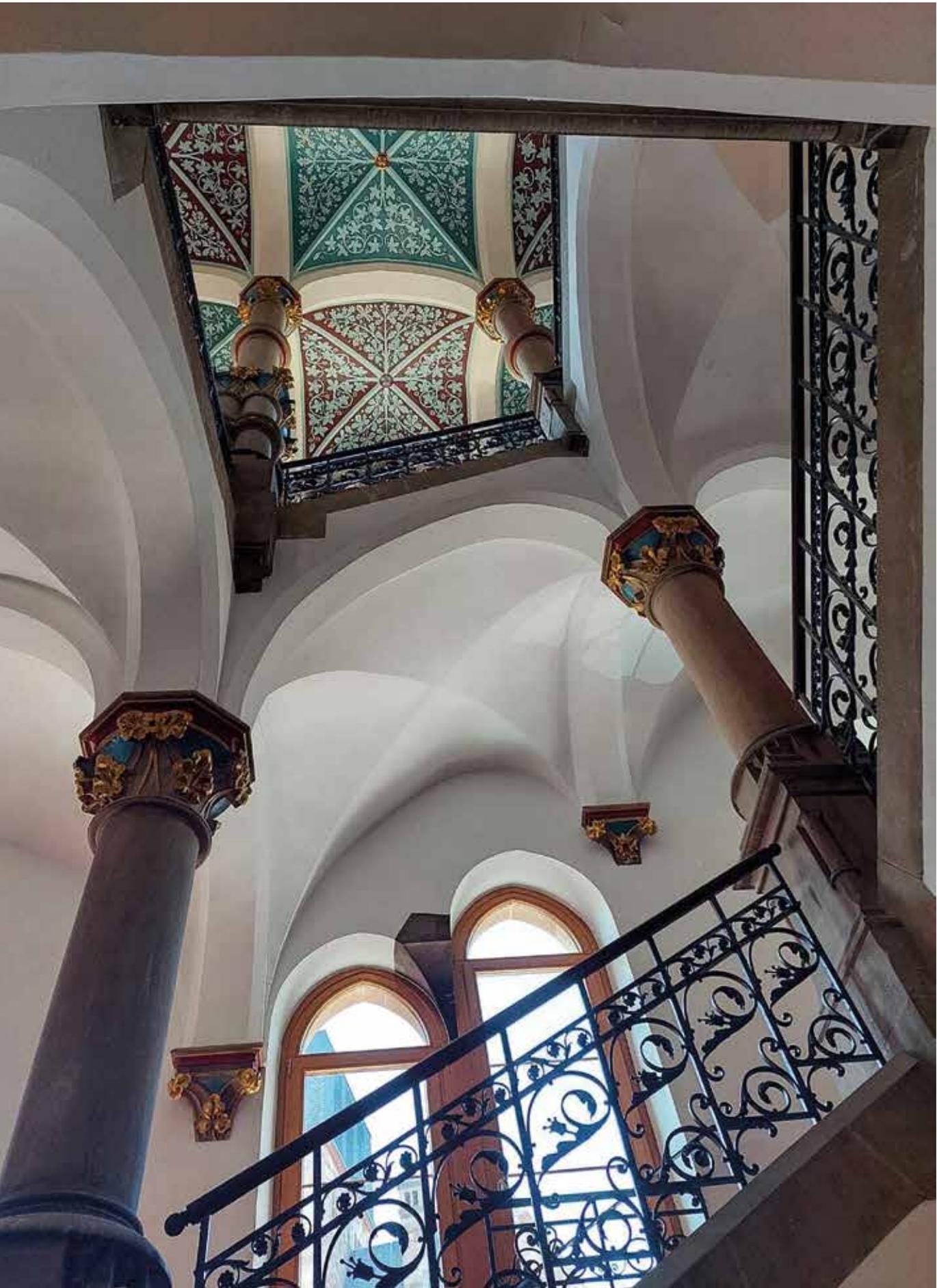
© ARNAUD FEVRIER

demandeurs car ils considèrent que cette innovation est plus à même de fixer une population à un endroit, grâce à une modulation et une adaptation constante de la surface au gré des événements de la vie (installation en couple, arrivée d'un enfant, besoin d'un espace de travail...). Pour donner une impression d'espace plus conséquente, la hauteur sous plafond a été fixée à 2,70 mètres, avec un balcon d'au moins 1,60 mètre de large.

Concernant nos autres projets phares, citons le programme « Vivaldi », 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces sur l'île Seguin, à Boulogne-Billancourt (92). Nous avons réussi à mettre fin à 30 ans de recours à l'encontre des projets sur l'île Seguin et finalement avortés. Nous avons déjà bâti la Seine Musicale sur cette île dans le cadre d'un partenariat public-privé. Les cinq bâtiments que nous prévoyons de réaliser seront de véritables immeubles-jardins, dans un parc de trois hectares et demi. C'est en grande partie cet aspect qui nous a permis d'obtenir l'accord des associations et la fin des recours. Nous voulons faire de ce projet un démonstrateur du bureau de demain.

Nous allons également livrer en octobre prochain l'Hôtel des Postes de Strasbourg, une réhabilitation emblématique de 20 000 m<sup>2</sup> dans laquelle nous avons aménagé des logements en accession, des logements sociaux, une résidence gérée, des bureaux et une brasserie. Le projet est la résultante d'un partenariat avec La Poste et constitue un exemple concret de rénovation et de transformation d'un immeuble ancien de bureaux.

Nous développons le quartier Seine Parisii, à Corneilles-en-Parisis (95), pour lequel nous avons dû démanteler une ancienne cimenterie pour y réaliser en lieu et place 1 200 logements autour d'un port, des commerces et des équipements publics. A Charenton-le-Pont (94), nous avons déposé un permis de construire pour une opération de plus de 240 000 m<sup>2</sup>, soit une vingtaine de bâtiments comprenant plus de 1 500 logements, 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux, une crèche, des commerces... Une moitié du foncier sera établi sur des anciens entrepôts logistiques, tandis que l'autre moitié le sera en surélévation au-dessus de voies SNCF. Concernant



© BOUYGUES IMMOBILIER



> Seine Parisii, à Cormeilles-en-Parisis (95)

## « *Nous développons le quartier Seine-Parisii pour y réaliser 1 200 logements* »...

la localisation de nos projets, nous en développons un tiers en Ile-de-France, un tiers sur la façade Ouest et le dernier tiers sur la façade Est. Enfin, au niveau international, nous avons des activités en Espagne, en Belgique et, dans une mesure plus importante, en Pologne.

### **Pensez-vous que la situation immobilière puisse s'améliorer ? Que faut-il faire pour l'y aider ?**

Nous ne sommes pas très optimistes, notamment en ce qui concerne le logement. Pourtant, le besoin est là ! Les conditions d'octroi des crédits auprès des banques sont de plus en plus compliquées. Sur les dossiers que Bouygues Immobilier juge finançables, après analyse des dossiers des futurs acquéreurs, nous constatons un taux de rejet de l'ordre de 30 % de la part des banques !

Il y a un vrai problème d'accès à la propriété en France. À titre de comparaison, la quasi-totalité

des collaborateurs de Bouygues Immobilier installés en Pologne sont propriétaires de leur logement. Ce n'est pas le cas en France, où la difficulté à acquérir un bien s'accroît. Il est clair que d'une part, le marché locatif nécessite des propriétaires investisseurs et que, d'autre part, l'Etat ne peut pas seul subvenir aux besoins en logements sociaux actuels : le parc privé en produit aujourd'hui plus de 50 %. Il faut donc relancer la production de logements !

Il n'y a pas de solution miracle ! Et nous sommes évidemment à la disposition du Gouvernement et du nouveau ministre du Logement, Patrick Vergriete. L'accès au logement est la première marche de l'ascension sociale. A ce titre, il est nécessaire de mettre en place une politique volontariste en faveur de celles et ceux qui rencontrent le plus de difficultés à se loger.

Ce qui est sûr, c'est que les Français caressent autant qu'avant le rêve de devenir un jour propriétaires. Alors aidons-les !



# LES « PIERRES D'OR » EN VERT !

A tout seigneur, tout honneur : à l'occasion de ce numéro de notre magazine placé sous le signe du développement durable, notre rédaction a décidé de donner un nouveau coup de chapeau à la « Pierre d'Or » élue, ainsi qu'aux quatre autres nommés dans la catégorie « Innovation Verte/RSE » lors des « Pierres d'Or » 2023. Cette fois, en ciblant plus particulièrement leurs démarches...

📄 UN DOSSIER DE MEHDI BENMAKHOUF



## CLÉMENCE BÉCHU

Directrice du développement et de l'innovation - Béchu et Associés

# Pour l'agence Bechu et Associés la démarche RSE « coule de source »

**« Pour être durable, un projet doit naître de ses racines, et chacun de nos choix guidés par la responsabilité qui nous incombe : le vivant est notre raison d'être ». C'est de cette affirmation que naissent toutes les réflexions et les projets de l'agence Bechu et Associés.**

**Représentée par Clémence Bechu, grande gagnante de la « Pierre d'Or » dans la catégorie « Innovation Verte/RSE » lors de la cérémonie des Pierres d'Or 2023, l'agence familiale innove sans cesse afin de réduire son impact environnemental.**

L'importance d'inclure le respect de l'environnement n'a rien de nouveau au sein de l'agence Bechu et Associés. « Cet engagement pour une ville bas carbone plus durable, nous l'avons déjà pris depuis plusieurs décennies. Chez nous, la démarche RSE a été présente dès le début » assure Clémence Bechu, directrice associée au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme. Spécialisée dans la création et la réhabilitation d'immeubles, l'agence œuvre pour un urbanisme plus respectueux de l'environnement et s'attèle à créer les villes de demain avec une démarche biomimétique en s'inspirant des écosystèmes naturels et l'incluant dans les bâtiments. Afin d'envisager la réduction optimale de l'impact des projets sur leur environnement, l'agence Bechu et Associés réalise une veille permanente sur l'innovation technologique. Les équipes cherchent et développent sans cesse de nouveaux outils de travail. « Nous utilisons des logiciels et des maquettes numériques facilitant la conception régénérative » explique notre « Pierre d'Or ». Ces outils innovants, en collaboration avec des partenaires techniques spécialisés et d'autres partenariats plus scientifiques ou institutionnels, servent la conception bas carbone et « low tech », la revalorisation des produits et matériaux, le respect

de la biodiversité et du cycle de l'eau, par exemple. Il est désormais possible pour les agences d'architecture de réaliser des prévisions et d'anticiper l'impact carbonique des futurs projets via différents outils technologiques. « Grâce à des logiciels où nous rentrons tout un ensemble de données paramétriques, climatiques, nous sommes en capacité de prévoir les impacts d'une future construction sur son environnement » précise Clémence Béchu. L'agence a pour ambition de toujours dépasser celle des labels souvent déjà obsolètes à la fin de la réalisation d'une opération. Elle transparait dans ses projets, mais aussi dans la manière dont elle interagit avec les écosystèmes, des effets positifs retranscrits au sein de son travail, toujours organisé autour du « bon sens vertueux ». L'agence s'engage, par ailleurs, dans son quotidien au sein de ses propres bureaux, à la réduction des déchets, l'économie d'eau et d'électricité, par exemple. Toujours à la pointe de l'expérimentation, l'agence ambitionne de tester des « désimprimantes » pour réutiliser le papier. « Nous sensibilisons toujours davantage nos collaborateurs quand il s'agit d'économies d'énergie. Il est important pour nous que nos choix de collaborateurs soient aussi orientés dans ce sens-là » ajoute la directrice associée.

Pour l'agence Bechu et Associés l'impact social et sociétal est également très important : l'agence met en place depuis sa création des interactions entre les générations et les cultures. « Nous voulons faire au mieux pour que l'intégration des plus jeunes, les stagiaires, soit la plus réussie auprès des équipes plus expérimentées » explique Clémence Béchu. L'agence favorise également la multiculturalité de ses recrues car près de la moitié de ses employés sont d'origine étrangère. Des jeunes diplômés du Maroc, de Chine, du Brésil ou de Roumanie, travaillent en collaboration au sein de l'agence, chacun apportant ses idées, ses expertises et sa culture.



## STÉPHANE LE GOFF

Responsable « investment et asset management » forêts - Groupama Immobilier

# Préserver la biodiversité avec la Société Forestière Groupama

**Le rôle social, économique et environnemental de la forêt est unanimement reconnu. Utiliser plus de bois permettrait de lutter contre l'effet de serre et les changements climatiques. Selon une étude de 2010 du Commissariat au Développement Durable, la valeur récréative de la forêt comme la chasse ou la promenade serait au moins égale à la valeur du bois, et la valeur de régulation avec la séquestration du carbone et le maintien de la biodiversité pourrait représenter près de trois fois la valeur du bois. Ces services que peut rendre à l'Homme la forêt, Stéphane Le Goff, responsable « investment et asset management » au sein de la Société Forestière Groupama, s'attache quotidiennement à les préserver.**

Groupama Immobilier, à travers sa filière ad hoc, s'attèle à valoriser les forêts notamment via la préservation de la biodiversité tout en garantissant une bonne gestion. « Nous sommes heureux de découvrir des espèces très rares à certains endroits. On peut citer comme exemple la cigogne noire, une

espèce qui s'épanouit dans certaines de nos forêts » se réjouit Stéphane Le Goff. La Société Forestière Groupama, qui détient près de 22 000 hectares en France (pour certains acquis dans les années 1950), s'engage à les gérer durablement. Pour ce faire, une adaptation des méthodes de gestion aux changements climatiques est réalisée en sélectionnant des essences d'arbres adaptées. L'enjeu principal : développer et diversifier le portefeuille forestier tout en veillant à rechercher de nouvelles opportunités d'investissement. Celui-ci se prolonge par la mise en place d'une gestion forestière structurée, qui allie productivité, renouvellement des essences et augmentation de la biodiversité, tout en veillant à la qualité des sols, de l'eau et de l'air.

La Société Forestière s'engage à promouvoir la multifonctionnalité des forêts en valorisant l'impact social positif et économique qu'elles apportent. « Permettre aux propriétaires forestiers de tirer profit par le travail est important pour nous, c'est une filière qui a un rôle socio-économique non négligeable. Elle représente près de 400 000 emplois en France et nous pensons que c'est une filière d'avenir, qui a vocation à embaucher beaucoup plus dans les prochaines années » conclut Stéphane Le Goff.



## JULIETTE MEDANA

Directrice du conseil en développement durable pour l'Europe continentale - JLL

# JLL : la démarche RSE, une priorité non négociable

**L'arrivée de Juliette Medana à la tête du conseil stratégique en développement durable pour l'Europe continentale chez JLL ne relève pas du hasard. Cette ingénieure de formation, passée par Total, Solvay, puis Schneider Electric, étend désormais ses compétences en matière de développement durable chez JLL. Nous nous sommes entretenus avec notre nommée...**

Décarboner l'immobilier se révèle être une priorité non négociable : le secteur (qui représente près de 40 % d'émissions de CO<sub>2</sub> au niveau mondial) fait face à d'importants défis environnementaux, énergétiques et sociétaux. Or, l'immobilier se doit d'être un puissant vecteur de changements en faveur d'un avenir plus durable. Le dernier rapport du Giec n'a fait que confirmer l'urgence d'agir. Et, parce que 80 % du parc immobilier de 2050 en France existe déjà aujourd'hui, c'est bien la rénovation énergétique de ce parc qui constitue un levier clé pour accélérer la décarbonation du secteur. Partant de ce constat le groupe JLL, au travers de ses services immobiliers et du pilotage d'opérations d'investissements qu'il gère,

ambitionne de devenir leader dans le conseil en développement durable en facilitant la transition énergétique de ses clients. « JLL s'implique de manière proactive à différentes échelles. Nous aménageons des bâtiments plus efficaces sur le plan énergétique et nous améliorons l'efficacité de notre parc existant » explique Juliette Medana. Les équipes de conseil en développement durable de JLL, qu'elle dirige, travaillent à l'échelle européenne pour accompagner les investisseurs et les occupants dans leur stratégie de développement durable via des missions visant à comprendre les enjeux de réglementations, les impacts du marché et à structurer une stratégie avec un plan de mise en œuvre pour s'aligner sur leurs ambitions.

JLL souhaite, dans les années à venir, poursuivre son propre investissement dans les bénéfices sociétaux déjà obtenus durant l'année 2022. En matière de bien-être au travail et d'inclusivité, les actions déployées permettent aux collaborateurs concernés de bénéficier d'une politique et de mesures spécifiques, comme l'octroi de congés supplémentaires. « JLL s'engage également sur le sujet du handicap et des proches aidants et nous comptons bien continuer dans cette voix-là » conclut Juliette Medana.



## CÉLINE SCEMAMA

Directrice générale - Société Forestière de la Caisse des Dépôts

# La Société Forestière de la Caisse des Dépôts veut assurer la multifonctionnalité de la forêt...

**Deuxième puit de carbone après les océans, les forêts représentent près de 31 % de la surface du territoire français. Au sein de la Société Forestière, les forêts sont au cœur des enjeux. A l'occasion du Salon de l'immobilier Bas Carbone, la rédaction d'« Immoweek » tenait à échanger avec Céline Scemama, directrice générale de la Société Forestière de la Caisse des Dépôts.**

A travers ces actions et son engagement, la Société Forestière s'implique sur les trois aspects des responsabilités sociétales des entreprises en matière de développement durable. « C'est extrêmement important de mettre en œuvre cette notion de multifonctionnalité de la forêt » souligne Céline Scemama. Sur le plan économique, la société s'engage à produire du bois durable pour tous les usages (charpente, menuiserie, énergie...), à créer des emplois locaux et développer l'économie rurale via la récolte et la transformation du bois. « L'industrie du bois représente un peu plus de 400 000 emplois qui ne sont pas délocalisables en France » précise notre nommée aux « Pierres d'Or » 2023. Sur le plan sociétal, elle tend à entretenir les paysages forestiers pour que chacun puisse profiter

des bienfaits et des loisirs que procurent les forêts françaises. Enfin et surtout, sur le plan environnemental, la Société Forestière s'implique dans la lutte et l'adaptation au changement climatique depuis le début des années 2000. « Toutes les forêts que nous gérons sont écocertifiées PEC, mais au-delà de cela, nous mettons en œuvre une sylviculture qui se base notamment sur une diversification des essences installées et sur des pratiques de gestion pour préserver et développer au maximum la biodiversité » précise Céline Scemama.

La Société Forestière participe également à des projets de recherche et de développement pour continuer d'accompagner ses clients vers une amélioration continue de leur charte de gestion forestière. « Nous avons mis en place un inventaire de la biodiversité pour préserver des zones en évolution naturelle et nous avons mis en place au-delà de nos actions tout un reporting extra financier très complet avec une cinquantaine d'indicateurs de suivi » précise la directrice. A terme, la Société Forestière souhaite assurer le renouvellement de la forêt française à son échelle et faire en sorte qu'elle soit la plus résiliente possible sur les cinquante, voire les cent prochaines années...



**STÉPHANE VILLEMMAIN**  
Directeur de la stratégie durable - Ivanhoé Cambridge

## Ivanhoé Cambridge investit dans la décarbonation des actifs

**L'immobilier représente un secteur extrêmement contributeur d'émissions carbone dans le monde. Il s'impose donc comme un vecteur déterminant pour participer à la limitation des changements climatiques. Il est désormais essentiel pour les investisseurs immobiliers de définir une stratégie de réduction d'émission de gaz à effet de serre afin d'assurer la résilience et la pérennité de leurs portefeuilles. Le groupe Ivanhoé Cambridge développe et investit dans des propriétés, des projets et des sociétés immobilières qui façonnent la trame urbaine des villes du monde de demain.**

« Il y a un impact social fort qui est au cœur de notre mission avec une intention affirmée de vouloir faire partie de la solution. Nos investissements sont pensés de manière responsable tout en générant la performance à long terme » assure Stéphane Villemain, chef de l'investissement durable chez Ivanhoé Cambridge. L'investisseur immobilier de niveau mondial détient un portefeuille très diversifié en matière de pays et de secteurs d'investissement. Il met en place une feuille de route pour réduire son empreinte écologique afin d'atteindre

la neutralité carbone de son portefeuille international d'ici 2040. Pour la société, deux axes majeurs de travail se dessinent dans les actions menées : le premier consiste à intégrer les facteurs ESG dans tous les processus d'affaires, notamment dans le choix des actifs dans lesquels la société décide d'investir. « Nous visons à être concrets en créant les bons incitatifs avec un bon alignement d'intérêt pour que tous les acteurs, des investisseurs jusqu'aux locataires, aillent dans la même direction » explique Stéphane Villemain.

Le deuxième axe se concentre sur le recyclage du capital en continu et dans les futures acquisitions. Il ne s'agit donc pas d'acheter uniquement des actifs « premiers de la classe » bénéficiant des meilleures certifications, mais également d'acheter des actifs à travailler pour pouvoir les transformer et les revendre une fois qu'ils sont plus verts. L'intention de la société vise à développer des opérations de régénération urbaine appelée « brown to green » pour décarboner le stock existant. « Le cœur de l'enjeu réside dans le bâti déjà existant. D'après les statistiques, à peu près 80 % des bâtiments qui seront toujours existants en 2050 ont déjà été construits. On comprend donc bien que c'est vraiment là, sur ces actifs, qu'il faut agir » assure Stéphane Villemain.



**STANISLAS POTTIER**

Président de l'Association BBCA

## ***Carbone pour tous !***

Stanislas Pottier préside l'association pour la promotion du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) depuis sa création en 2015, quelques mois avant la tenue à Paris de la COP 21. L'homme pressé de la filière a tout fait pour que BBCA lance le premier Salon de l'Immobilier Bas Carbone (Sibca) dès 2022, sous les arches en bois du Palais Ephémère au Champs-de-Mars, à Paris. « Immoweek » a questionné, quelques jours avant l'ouverture de la seconde édition de ce salon, le « senior advisor » du premier gestionnaire d'actifs, Amundi, un haut fonctionnaire devenu conseiller dans le privé et un acteur agissant de la filière immobilière. Quand le stratège devient conducteur de changement...

🗣️ PROPOS RECUEILLIS PAR BRICE LEFRANC

### **Le Sibca, créé par l'association BBCA que vous présidez, sont l'un et l'autre des initiatives privées ?**

L'originalité de BBCA est d'avoir été créée par des acteurs de la filière immobilière, au départ surtout des industriels particulièrement engagés sur des modes constructifs bas carbone, notamment bio-sourcés, et en particulier le bois, des modes

constructifs qui n'étaient pas reconnus par les différents systèmes de labellisation et/ou pas valorisés par les pouvoirs publics, parfois même empêchés par la réglementation. Leur initiative s'est faite en parallèle d'une mobilisation politique qu'a cristallisée la COP 21 à partir de 2015, ce qui prouve que le marché et l'ensemble de l'économie étaient en cours de « maturation » sur le sujet. La

dynamique créée par la COP 21 et les Accords de Paris autour de la lutte contre le changement climatique et les émissions de carbone ont poussé BBCA à aller plus vite et plus loin. Notre originalité est aussi d'être monomaniacque, on ne regarde qu'une seule chose, le carbone et son empreinte, que l'on appréhende de façon totale, sur l'ensemble du cycle de vie, depuis la construction jusqu'à la fin, s'il y en a une, ou les différentes rénovations, en passant par l'exploitation...

Très vite, dès 2016, BBCA a lancé son premier référentiel pour la construction neuve, associé très vite à un label.

### **Qu'est-ce qu'un référentiel, un mode de calcul, une méthode ?**

Il s'agit d'une méthode – la plus simple qu'il soit possible – pour comptabiliser l'empreinte carbone du bâtiment. Cela correspond à ce qu'est BBCA, une association très légère, qui a commencé par utiliser ses membres fondateurs pour créer des groupes de travail et réfléchir à ce référentiel. On a commencé par la construction, en listant tous les matériaux qu'on utilise, avec une fiche technique pour chacun d'eux, en essayant d'anticiper leur vieillissement. On a dû constater d'abord l'inexistence d'une telle expertise, rien dans le domaine public. On s'est tourné vers le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, ndlr), dont le support a été déterminant au départ de BBCA. Ce sont alors agrégés les premiers bureaux d'études techniques adhérents de BBCA, puis des constructeurs, des promoteurs. On a vu arriver et se mettre au travail les jeunes loups de nos membres, très motivés par la notion de cycle de vie et d'empreinte carbone, procéder collectivement à des tests, en partager les résultats et présenter leurs propositions aux administrateurs de BBCA. Ce faisant, ils déposaient en même temps sur le bureau de leurs employeurs de quoi guider les nouveaux projets, bénéficiant au passage d'une formidable reconnaissance de leurs entreprises.

On a vu très vite notre filière immobilière s'organiser et se structurer, pratiquement en même temps que s'élaboraient loi et réglementation avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Pour donner la SNBC version 3, qui prend en compte, enfin, les engagements européens en faveur de la décarbonation, aux horizons 2030, puis 2050...

### **Vous nous annoncez l'application prochaine de la SNBC 3 ?**

Oui, c'est quasi officiel, et cela se fera courant 2024. Il était temps ! Jusqu'à aujourd'hui, la stratégie française ne prenait pas en compte l'accélération des ambitions européennes. La V2, encore pendante, est moins-disante que dans le reste de l'Europe, où chaque pays classe ses principaux secteurs émissifs et procède secteur par secteur. En France, le

**« On a vu très vite notre filière immobilière s'organiser et se structurer, pratiquement en même temps que s'élaboraient loi et réglementation avec la Stratégie Nationale Bas Carbone »**

bâtiment est le principal émetteur. Il y a des variations selon les pays ; chez nous, il est à peu près au même niveau que celui de nos transports. Nous sommes d'autant plus attendus sur la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment. Mais je suis confiant et optimiste, surtout parce que le dialogue s'est institutionnalisé. Nous avons beaucoup poussé à cela avec le rapport qu'Yves Perrier a remis à Bruno Le Maire au printemps 2022.

**Vous étiez proche conseiller d'Yves Perrier, alors président d'Amundi, premier gestionnaire d'actifs européen, et vous-même co-rédacteur de ce rapport avec Margaux Sauvaget, du Trésor, dix ans après que Gérard Mestrallet, alors président d'Eurolplace, ait remis au Premier ministre son Livre Blanc et ses propositions pour « relancer l'économie et financer la croissance durable »... Une décennie pour rien ?**

Entre temps, tout de même, une grande partie du monde a signé les Accords de Paris ! La première demande de Bruno Le Maire, constatant que les financiers n'en faisaient pas assez, était précisément d'avancer les moyens d'aligner la Place de Paris avec

les ambitions de la COP et des accords qui l'ont conclue. Fin 2021, le ministre s'est fait plus précis et pressant, et nous avons créé à sa demande un comité de place de la transition – j'accompagnais alors effectivement étroitement Yves Perrier –, qu'on a baptisé CFTE (Comité de Financement de la Transition Ecologique). Le rapport final est un document complet qui permet une planification dans les faits, qui n'a rien d'un engagement théorique, un rapport élaboré collectivement, condition indispensable si l'on veut des résultats. Si les industriels, les financiers et l'Etat ne partagent pas une même vision de la décarbonation, à moyen et long termes, elle ne se fera pas !

En application des propositions du Rapport Perrier, nous avons mis en place, en fin d'année dernière, l'Institut de la Finance Durable (IFD). Le CFTE s'est réuni pour la première fois le 12 juillet 2023, présidé par Bruno Le Maire.

### **On crée des « machins » comme disait de l'ONU le général De Gaulle ?**

Il est affirmé, dès le départ, que les acteurs sont là pour mettre en œuvre, et pas seulement pour prendre des engagements, ce qui vise tous les acteurs, y compris les ONG qui n'arrêtent pas de demander aux autres de s'engager ! Non, maintenant, il faut faire, et donc s'organiser pour faire.

L'IFD n'a que six mois d'existence et a déjà lancé des travaux sur la comptabilité carbone, l'évaluation de la performance et de la transition opérée par les entreprises.

**« BBCA et Sibca sont nés d'un terreau français particulièrement avancé. Nous avons contribué à ce que la filière accélère encore et maintienne son leadership en matière de décarbonation du bâtiment »**

### **Un management fluide dans une organisation publique, c'est nouveau ?**

Je travaille depuis dix ans sur les sujets de la RSE ; j'ai vu l'évolution des mentalités. On n'en est plus à la sensibilisation, on est sorti du charabia technique que, malheureusement, le premier monde de la RSE employait...

On est à l'époque du carbone pour tous, désormais intégré à la stratégie des entreprises, le carbone concerne l'ensemble des activités, produits et services, mais il concerne également tous les acteurs de la filière, constructeurs, aménageurs, investisseurs, utilisateurs. BBCA les a bien couverts avec sa panoplie de labels. On peut et on va embarquer tout le monde !

### **En passant par la formation de ceux que vous appelez les managers de l'Etat ?**

Là, c'est l'Etat qui a pris l'initiative de nous demander de former son encadrement général. On parle des directeurs généraux d'administrations centrales. BBCA contribue à sensibiliser cette clientèle-là à ce que l'on connaît bien : le carbone dans le bâtiment.

### **Vous parlez également de diminuer le coût des matériaux bio-sourcés, est-ce bien réaliste ?**

Soyons précis... et réalistes : les chaînes d'approvisionnement sont encore petites et les expériences d'utilisation nouvelle de ces matériaux sont peu partagées, dans un marché relativement restreint, avec des prix de 10 à 20 % supérieurs aux matériaux traditionnels. Un surcoût qui n'est pas structurel. L'enjeu est simplement d'organiser ce marché. Ce qui vaut pour le réemploi et les matériaux recyclés.

### **Comment organiser le marché ?**

Là encore, on a créé le Sibca pour réunir des acteurs déjà engagés, qui ont des solutions à proposer, mais également d'autres qui se questionnent et s'intéressent au sujet, sans compter des étudiants (la troisième journée leur est consacrée) qui veulent s'engager dans la filière. Chacun son métier.

BBCA et Sibca sont nés d'un terreau français particulièrement avancé. Nous avons contribué à ce que la filière accélère encore et maintienne son leadership en matière de décarbonation du bâtiment. Aux yeux du monde, j'ose le dire.

### **Aux yeux du monde, mais en Europe ?**

BBCA a lancé l'an dernier l'opération LCI (Low Carbon Initiative), pour permettre d'ajuster nos référentiels et les rendre compatibles avec les réglementations des principaux marchés immobiliers européens. On va bientôt en connaître les

premiers retours. BBCA est fidèle à sa méthode : nous sollicitons un peu partout les acteurs, promoteurs et financiers et nous commençons, sans tarder, à instruire un dialogue étroit avec la Commission et les instances européennes. Un management fluide qui nous permet d'être crédible et d'exister.

### Crédible auprès des politiques ?

Elisabeth Borne a parlé au Medef, il y a quelques jours, du « sujet fondamental de la norme et de la réglementation ». Sans dissenter sur ce prétendu « mal français », je vais prendre un bon exemple et un mauvais.

Le bon exemple est celui de la façon dont on a conçu la nouvelle réglementation immobilière, la RE2020 qui prend la suite des différentes réglementations thermiques. L'administration est passée de la notion thermique à la notion environnementale. BBCA a été particulièrement instrumentale dans ce changement de perspective, a été très impliquée pendant les presque deux années qu'a duré l'élaboration. Nos membres se sont vraiment engagés dans cette voie au départ très politique. L'originalité de la RE 2020, pionnière dans le monde, j'insiste, est de prendre en compte cycle de vie et carbone, d'une part, et d'annoncer une gradation des exigences au fur et à mesure des années qui viennent. De telle sorte que les acteurs de la filière puissent construire leur « business » avec une certitude assez rare. Le dialogue fécond entre BBCA et administration a porté ses fruits.

A l'inverse, le projet d'ajustement de la réglementation incendie visant les immeubles construits en bois et recevant du public, les ERP, projet annoncé au Forum Bois Construction qui s'est tenu à Lille en avril dernier, annonce faite impromptue par un lieutenant-colonel des pompiers et présenté par lui comme la doctrine de la Sécurité Civile, et donc du ministère de l'Intérieur, a pris tout le monde de cours, sans aucune consultation. Depuis, on est entré dans la situation parapluie, chacun se protège - on ne va pas aller contre la sécurité des personnes -, et repousse l'échéance. Et l'on assiste à une mobilisation plus ou moins habile des différentes parties prenantes (voir encadré ci-contre). Des avancées majeures obtenues par la méthode BBCA, tests incendie et consultations des acteurs, sont remises en cause. Beaucoup des bâtiments du Village Olympique du programme bois Paris 2024 en cours de livraison en Seine-Saint-Denis ne pourraient pas aujourd'hui être construits. Il faut regarder les choses avec bon sens, cela n'a pas été le cas.

### « NOTRE MAISON BRÛLE, ET... »

« Notre maison brûle et nous regardons ailleurs » avait déclaré Jacques Chirac le 2 septembre 2002, lors du 4<sup>ème</sup> Sommet de la Terre à Johannesburg, petite phrase reprise par Greta Thunberg au Forum Economique de Davos en 2019. A l'incendie, métaphore ou risque réel de l'emploi du bois dans la construction, prévaut le principe de précaution... Mais jusqu'où ? En juillet 2021, la Préfecture de Paris, de sa propre autorité et sans consultation préalable, publiait la doctrine des sapeurs-pompiers de la Capitale, réclamant que le bois structurel des ERP soit « encoffré ». Depuis, les essais de feu sur cette « masse calorique » conduits par les professionnels, les tests menés par le FCBA (l'Institut technologique du bois) et le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, ndlr), les réunions techniques élargies aux industriels et les bureaux d'étude des différentes parties prenantes de la construction bois se multiplient ; les acteurs de la filière agro-industrielle forêt-bois autant que ceux de la filière immobilière souhaitant construire en montrant le bois, butent sur les surcoûts entraînés et s'interrogent sur le bilan émissif de ces mesures. L'affaire « parisienne » est remontée sur le bureau « national » de la Sécurité Civile, au ministère de l'Intérieur ; son représentant au Forum Bois Construction 2023, qui s'est tenu à Lille en avril, le lieutenant-colonel Alexandre Bonnet, confirmait la position critique de sa direction, non seulement à l'égard du bois en structure, mais également à l'égard du bois en façade. Annonçant, toutefois, que l'application de cette « doctrine » se ferait au cas par cas, que chaque bâtiment était singulier et renvoyait à la publication par le Gouvernement d'un très attendu décret sur la protection incendie des ERP. Un décret qui pourrait être publié « dans trois à cinq ans ». Le risque que l'incertitude de la situation ne détruise purement et simplement le marché naissant de la construction biosourcée n'a pas tardé à enflammer les esprits. Un marché qui a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 4,6 milliards d'euros (HT) en 2022, en hausse de 14 % (en valeur) par rapport à 2020, et de 5 % en volume (chiffres UICB, Union des Industriels et Constructeurs Bois).

Le 4 juin, deux mois plus tard, une tribune parue dans « Le Monde » interpellait le Gouvernement, signée par 600 personnalités dont de nombreux abonnés d'« Immoweek », aménageurs, promoteurs, investisseurs, mais aussi des industriels de la construction bois, et de nombreux élus territoriaux, à l'instar du président de la Région des Hauts-de-France, Xavier Bertrand : le futur décret sur la protection incendie des ERP en bois « n'est-il pas en contradiction avec les objectifs environnementaux et la volonté de décarboner le bâtiment ? ». A la manœuvre, la jeune (35 ans) Anne-Laure Cattelot, ex-député du Nord (où se trouve la scierie familiale), missionnée deux fois par le Gouvernement, en 2019 pour un rapport sur « l'industrie du futur » et en 2020 pour un rapport sur « la forêt et la filière bois face au changement climatique ». En juillet 2022, à la suite de sa défaite aux élections législatives (bien que soutenue par Gérald Darmanin, aussi bien que par Xavier Bertrand), elle est embauchée au sein d'un cabinet de lobbying bien connu des organisations professionnelles pour leurs stratégies d'affaires publiques. Le congrès Woodrise, quant à lui, tiendra sa quatrième édition à Bordeaux, du 17 au 20 octobre prochain. Au programme : « la construction bois de moyenne et grande hauteur dans les politiques d'aménagement des territoires ». Les pompiers pourraient y prendre la parole. En attendant le décret.



# ZOOM SUR 10 PROGRAMMES EMBLÉMATIQUES...

Construire en bois, en béton bas carbone; accéder aux hautes performances environnementales; mettre en place le zéro déchet, la réutilisation des matériaux; favoriser l'économie circulaire...

Autant de décisions qui permettent de mieux respecter l'environnement. Voici dix programmes emblématiques que nous proposons à nos lecteurs de découvrir ou redécouvrir!

 UN DOSSIER DE VALÉRIE GARNIER

# « LE BERLIER »

Emerige - Paris 13<sup>ème</sup>



© EMERIGE/MOREAU-KUSUNOKI/AGENCE MARTINGALE

## Quand le bois prend de la hauteur

Réalisé par Emerige et imaginé par l'agence d'architectes Moreau Kusunoki, « Le Berlier » est un immeuble en bois comprenant 77 logements, dont 18 ont été livrés à CDC Habitat, 15 à In'li (en usufruit locatif intermédiaire ; la nue-propriété est détenue par Primonial) et 44, en accession à la propriété. Situé au cœur du projet de renouvellement urbain Paris Rive Gauche, « Le Berlier » est l'un des plus hauts immeubles résidentiels bois de France avec sa façade et sa structure en bois, culminant à pratiquement 50 mètres de hauteur. « Au pied des tours Duo, il est notre premier programme intégrant l'engagement bas carbone sur un immeuble en bois de grande hauteur. « Le Berlier » s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et innove en proposant de nouvelles façons de vivre l'espace avec, notamment, une terrasse partagée et sa cuisine collective située au 8<sup>ème</sup> étage » précise François Bertrand, président d'Emerige Résidentiel.

Construire en bois permet de réduire l'empreinte carbone du bâtiment avec moins d'énergie grise consommée et moins de gaz à effet de serre émis, le bois étant notamment un puit à carbone. Ainsi, 400 tonnes de CO<sub>2</sub> ont été économisées par rapport à un chantier en béton. De plus, l'utilisation du bois comme élément principal de construction offre des qualités naturelles d'isolation et de régulation de l'air.

Trois niveaux d'espaces végétalisés et un jardin en rez-de-chaussée ont été pensés. Le 16<sup>ème</sup> et dernier étage est également pourvu d'une toiture végétalisée. Tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif comme une terrasse ou un balcon.

« Le Berlier » vise de hautes performances énergétiques et environnementales avec le respect des plans Climat et Biodiversité de la Ville de Paris, la réglementation thermique RT 2012 -10 %, les certifications NF Habitat HQE, BBC et E3C2 -15 %.

# PARC PROLOGIS MOISSY 2 LES CHEVRONS

Prologis - Moissy-Cramayel (77)



## Le premier bâtiment logistique « carbone neutre » au monde !

**C'**est au sein du parc Prologis Moissy 2 Les Chevrons, à Moissy-Cramayel, en seine-et-Marne, que se situe la première plateforme logistique certifiée carbone neutre au monde (tant lors de sa phase de construction que pour son exploitation au cours des 50 prochaines années). D'une surface de 100 000 m<sup>2</sup>, la plateforme est exploitée par Monoprix jusqu'en 2033.

Pour atteindre cet objectif de neutralité carbone intégrale inédit au niveau mondial pour un bâtiment logistique, Prologis a agi sur toutes les étapes du cycle de vie du bâtiment. Suivant une démarche d'évitement, puis de réduction et ensuite de compensation, ce sont 150 000 tonnes de CO<sub>2</sub> qui ont été neutralisées, l'équivalent de la production annuelle de CO<sub>2</sub> d'une ville française d'environ 16 000 habitants. Les actions de Prologis se sont concentrées notamment autour de l'optimisation et de la réduction de la consommation d'énergie, la mise en place d'outils digitaux permettant d'ajuster les consommations, l'utilisation d'énergies décarbonnées et de matériaux bio sourcés.

En s'appuyant sur un écosystème de partenaires issus de la « greentech », Prologis a doté sa plateforme de multiples équipements innovants en mode « proof of concept ». Ce développement est une sorte de laboratoire grandeur nature, d'expérimentations et déploiements de solutions nouvelles comme, par exemple, le système de chaleur par géothermie développé en partenariat avec la « greentech » Accenta : le chauffage étant l'un des plus importants vecteurs d'émission de gaz à effet de serre, il représente généralement la moitié de la consommation énergétique d'une plateforme logistique. Le système consiste

à stocker dans le sol de l'énergie colorifique d'une saison à l'autre et à la restituer à l'aide de pompes à chaleur pilotées par une application basée sur l'intelligence artificielle, la data science et le « machine learning ».

Le bâtiment est également équipé de 36 000 m<sup>2</sup> de toiture couverte de panneaux solaires dont la production annuelle est estimée à 1,5 GWh d'électricité, assez pour couvrir l'équivalent des besoins en électricité de 320 foyers chaque année. Les éclairages Led à intensité variable permettent de diviser par quatre leur consommation d'énergie.

Par ailleurs, en tant que membre du CIBI, Prologis est engagé, à l'échelle du parc, dans une démarche BiodiverCity, label qui vise à valoriser la biodiversité urbaine tout au long de la vie du site. Un verger, une tour à hirondelles, des hôtels à insectes, des nichoirs, mais aussi des ruches ont été mises en place pour soutenir le développement des abeilles. Des analyses régulières de pollen permettent d'évaluer la qualité de la biodiversité du site et de l'améliorer à l'aide d'actions ciblées.

Certifiée Zero Carbon, BREEAM niveau « Outstanding », label Biodivercity niveau « Performant » et certifiée Well niveau « Silver », la plateforme se dote de certifications qui illustrent la performance écologique du site.

« Grace à des techniques innovantes de sa construction à son exploitation, le bâtiment répond aux enjeux de décarbonation et de résilience de la chaîne logistique, de sobriété foncière, de gestion des eaux pluviales, d'économie circulaire et de préservation de la biodiversité » met en avant Olivier Barge, directeur des projets et de l'innovation pour l'Europe du Sud au sein de Prologis.

# FEEL WOOD

Kaufman & Broad - Villepreux (78)



KAUFMAN & BROAD - MYPHOTOAGENCY / FARSHID MOMAYEZ

## Versailles : 950 logements à énergie positive, face au château

**A** 25 km de Paris et 12 km de Versailles, Villepreux fait partie du territoire d'innovation de Saint-Quentin-en-Yvelines. Portée par une croissance fulgurante, cette agglomération s'impose aujourd'hui comme le deuxième pôle économique de l'Ouest parisien et participe activement au rayonnement international de Paris Saclay, labellisée Opération d'intérêt national en 2014. Ses spécialités : les hautes technologies, l'ingénierie et l'automobile. Pour répondre au défi d'une telle croissance, Kaufman & Broad a développé un ensemble urbain d'envergure accueillant 950 appartements et maisons neuves à très faible impact environnemental. Les logements ont été livrés en 2021.

Les contraintes du site classé et celles du PLU se sont muées en un levier de créativité et d'innovation, donnant notamment jour à une structure intérieure en béton avec des façades autoporteuses en bois.

« Avec ce projet ambitieux, nous avons été fiers de contribuer à la recherche et d'affirmer notre expertise dans le domaine de la construction bois. L'attribution du label Bepos Effinergie 2017, spécialisé dans les bâtiments à énergie positive, récompense nos efforts et nous ouvre la voie vers un avenir toujours plus responsable » mentionne Emmanuelle

Gonzalez, directrice d'agence. De l'éclairage à l'isolation, Feel Wood, dernière partie de cet ensemble urbain, a été pensée dans les moindres détails pour optimiser les ressources naturelles et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En matière d'isolation, les performances exceptionnelles ont été confortées par l'ajout de volets modulables automatiquement en fonction de l'ensoleillement. Une solution inédite qui permet de réduire les consommations énergétiques pour le chauffage et favorise le confort d'été.

Installés en toitures, des panneaux photovoltaïques fournissent l'énergie nécessaire pour alimenter la pompe à chaleur qui produit l'eau chaude collective, la VMC collective et l'éclairage permanent du parking. Les parties communes sont aussi éclairées naturellement, tout comme les escaliers.

L'ensemble a été pensé pour optimiser les ressources, de la conception à l'utilisation. Dans les maisons, les peintures « naturelles », sans produits toxiques, les menuiseries et les parquets en bois réduisent l'impact carbone. Sur l'ensemble du site, un système de compost permet de valoriser les déchets organiques et de limiter le volume des ordures ménagères à collecter.

# ISSY CŒUR DE VILLE

Altarea - Issy-les-Moulineaux (92)



© ABDESSELAM MIRDASS

## Le nouveau modèle urbain

Conçu et développé par Altarea en collaboration avec la ville d'Issy-les-Moulineaux et l'architecte Denis Valode, Issy Cœur de Ville (bâti en lieu et place de l'ancien Centre de recherche des télécommunications de France Télécom) est un nouveau quartier situé en plein centre-ville d'Issy-les-Moulineaux qui incarne un nouveau modèle urbain. Plus qu'un quartier, Issy Cœur de Ville est un lieu de vie animé et attractif, propice à la création de lien social et moteur de la transition climatique en privilégiant les énergies renouvelables et la végétalisation des espaces. Avec douze types de produits immobiliers répartis sur 105 000 m<sup>2</sup> : logements en accession libre et sociaux, résidence seniors, bureaux, commerces et restaurants, cinéma, tiers lieu, école, crèche, salle polyvalente... Issy Cœur de Ville est un lieu de vie innovant et inédit qui répond aux grands enjeux sociétaux, environnementaux et énergétiques auxquels les villes sont aujourd'hui confrontées. Il accueillera, à terme, 1 500 nouveaux habitants et environ 3 000 salariés, et ambitionne de recevoir plus de trois millions de visiteurs chaque année. Le projet a fait l'objet d'un investissement d'un milliard d'euros. Issy Cœur de Ville émet 36 % de CO<sub>2</sub> de moins qu'un quartier moyen français de taille comparable et 24 % d'émissions de CO<sub>2</sub> de moins qu'un projet RT 2012. Dans ce quartier bas carbone, Altarea a privilégié les énergies renouvelables, les mobilités douces et la végétalisation. Les trois immeubles de bureaux

sont à énergie positive (Bepos), c'est-à-dire qu'ils consomment autant d'énergie qu'ils en produisent. Leur conception bioclimatique est éprouvée : panneaux photovoltaïques en toiture, optimisation des ouvertures de façade et de la ventilation, vitrages performants, ascenseurs à récupération d'énergie... Du côté des logements, les planchers chauffants et rafraîchissants alimentés par la géothermie, tout comme la performance de l'isolation, l'orientation et la luminosité permettent d'optimiser les consommations énergétiques.

Issy Cœur de Ville est un véritable poumon vert au cœur de la ville, comprenant 40 000 plantes vivaces et arbustes et 345 arbres, dont 105 de haute tige, mais également des jardins suspendus, des terrasses et des toits végétalisés... La réintégration de la nature en ville présente de nombreuses externalités positives : bien-être des utilisateurs du quartier, amélioration de près de 20 % du coefficient d'imperméabilisation de la parcelle, puits de carbone, développement et préservation de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur. « Lorsque nous avons lancé le projet d'Issy Cœur de Ville en 2016, nous partagions avec la ville d'Issy-les-Moulineaux la conviction que ce quartier devait incarner un nouveau modèle urbain. Exemple en matière de transition climatique, le quartier est remarquable en termes de sobriété énergétique puisqu'il est alimenté à plus de 70 % par les énergies renouvelables » souligne Alain Taravella, président d'Altarea.

# « INSPIRE »

BNP Paribas Real Estate - La Défense (92)



© AGENCE D'ARCHITECTURE BÉCHU ASSOCIÉS

Développant 22 300 m<sup>2</sup> de bureaux, services et commerces au pied du boulevard circulaire, dans le quartier Bellini à Puteaux, la conception de cet immeuble est entièrement tournée vers le bien-être des utilisateurs et met à leur disposition des espaces valorisants et végétalisés, des lieux de convivialité et de larges escaliers ouverts sur un atrium toute hauteur baigné de lumière. Un restaurant d'entreprise en duplex accompagné d'un jardin et d'une terrasse extérieure végétalisée complètent cette offre de services. Dans le lobby, imaginé pour travailler autrement, les occupants pourront bénéficier également d'une offre de snacking, d'un « juice bar » et d'un fitness.

En toiture, un rooftop développe un parcours végétalisé de 2 500 m<sup>2</sup>, dont un espace de 1 500 m<sup>2</sup> connecté : un lieu de travail atypique, à ciel ouvert, pour les utilisateurs de l'immeuble !

A faible impact carbone, « Inspire » propose aussi une aménité écologique prometteuse, avec de beaux espaces verts, ainsi que des espaces de pleine terre rendus par le projet, une initiative forte en faveur de la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Pour y parvenir, ses concepteurs ont fait le choix de réaliser un immeuble « code du travail », à l'architecture concentrée, n'exploitant pas la totalité constructible de la parcelle et permettant la création d'espaces extérieurs propices au développement de la biodiversité.

En infrastructure, l'immeuble dispose de quatre niveaux de sous-sols accueillant une aire de livraison, ainsi que des stationnements privés dont une grande partie dédiée aux mobilités douces. Il répond aux plus hautes exigences environnementales et s'inscrit dans les démarches de certifications et de labélisations environnementales suivantes : certification HQE Bâtiment Durable - niveau « Excellent » ; label E+C- niveau E2C1 ; certification BREEAM International New Construction, niveau « Excellent » ; label Osmoz ; label Biodiversity.

Parallèlement, la qualité de la connectivité et de l'architecture réseau future ont fait l'objet d'une étude particulière se matérialisant par une démarche de double labélisation WiredScore et R2S.

« Nous accompagnons les territoires et travaillons au développement de projets urbains innovants pour préfigurer la ville durable de demain. « Inspire » illustre parfaitement cette volonté. Dès sa conception, le parti pris a été de réduire l'impact carbone du bâtiment avec l'utilisation du bois issu de forêts éco-gérées, de lutter contre les îlots de chaleur avec la création d'espaces verts et de participer à la vie du quartier » précise Olivier Bokobza, président de BNP Paribas Immobilier Promotion.

## Le premier immeuble de bureaux en bois à La Défense

Conçu par l'agence d'architecture A. Béchu & Associés et réalisé par les équipes de BNP Paribas Immobilier Promotion, « Inspire » est le premier immeuble de bureaux construit en structure et ossature bois à La Défense. Il a été cédé à Allianz Trade dans le cadre d'une Vefa en mars 2023 et sera livré mi-2025. La construction, réalisée en corps d'état séparés, a été lancée au printemps 2022, après des travaux de démolition.

# « CYCLE »

Icade Promotion - Saint-Denis – Village des Athlètes (93) – Secteur D



© AILLEURS STUDIO

## Collecter, transformer, valoriser

**A**u cœur du Village des Athlètes, le bâtiment « Cycle » fait partie d'un ensemble de plus de 50 000 m<sup>2</sup> destiné à accueillir environ 3 000 sportifs. Pensé dès sa construction en mode « héritage », le Village accueillera les athlètes olympiques, puis paralympiques, avant de se transformer en un véritable quartier de ville en 2026 et accueillir 643 logements, bureaux, studios de sport, écolab et services de proximité.

Le mantra du bâtiment « Cycle » ? Collecter, transformer, valoriser.

Actuellement en cours de construction, sur l'îlot D, le bâtiment sera pilote dans la mise en place de nouvelles solutions de circuits courts pour l'eau et les biodéchets.

Le dérèglement climatique, la rareté de l'eau ou encore la réduction des émissions de carbone sont devenus tellement prégnants qu'Icade Promotion, avec la Caisse des Dépôts et CDC Habitat font de ce bâtiment, un immeuble ressources et zéro déchet.

Repenser les services urbains à l'aune de l'économie circulaire se traduit, par exemple, par un traitement des eaux usées issues des douches, des éviers, des lavabos, au sous-sol, grâce à un système de filtration, réutilisées pour alimenter les chasses d'eau et l'arrosage des espaces verts.

D'autre part, les toilettes des logements pourront séparer les urines et les fèces. Les urines seront stockées dans une cuve, puis évacuées dans une

filière qui les retraite et les valorise en engrais pour l'agriculture. Les matières fécales seront également acheminées jusqu'au sous-sol de l'immeuble où elles seront compostées.

Ou encore, les biodéchets des habitants de l'ensemble du secteur seront également traités in situ, grâce à un électro-composteur installé au sous-sol.

Résultat ? 90 % des eaux grises seront recyclées pour une baisse de 60 % de la consommation d'eau potable et 95 % des besoins de chaleur de l'eau chaude sanitaire seront assurés par la récupération des eaux grises.

Concernant la valorisation des biodéchets, la collecte s'élèvera à 100 % ; une filière locale de compostage des emballages biodégradables sera créée qui représentera huit fois moins d'émission de gaz à effet de serre que la solution collecte camions et compostage industriel. Enfin, les biodéchets compostés retourneront pour 100 % à la terre.

Au rez-de-chaussée, un lieu dédié, « l'Ecolab », mettra en avant les innovations du bâtiment et du quartier. Lieu de proximité et de rencontres, il a pour vocation de sensibiliser et former les habitants aux écocodes et aux questions de développement durable, d'écologie et de solidarité.

Des résultats qui concernent des sujets pas très glamour, mais dont l'importance est loin d'être négligeable !

# ANCIENNE PATINOIRE

3<sup>ème</sup> édition du concours Inventons la Métropole du Grand Paris  
Woodeum - Cergy-Pontoise (95)



## Le futur de Cergy

**L**eaders de la réalisation d'immeubles bas carbone construits en bois massif, Woodeum réalisera, au cœur de Cergy, sur la place de la Préfecture, à l'emplacement de l'ancienne patinoire, un programme résidentiel développant 12 327 m<sup>2</sup> qui accueillera 104 logements, 1 800 m<sup>2</sup> de jardin, 2 400 m<sup>2</sup> de bureaux réhabilités, 2 300 m<sup>2</sup> d'ateliers venant animer le rez-de-rue, ainsi qu'un tiers-lieu culturel occupant près de 900 m<sup>2</sup>. Deux méthodes constructives bas carbone sont mises en œuvre : la réhabilitation et la construction en bois massif CLT. Imaginé par l'agence d'architecture Leclercq & Associés et le studio Sanna Baldé, ce projet s'inspire du bâti existant, tout en le restructurant et en le transformant. Par un jeu de découpe, d'élévation et de projection, l'architecture permet de réutiliser 50 % des infrastructures tout en libérant 60 % de l'espace au sol pour accueillir jardin paysager et terrasses végétalisées.

Oxygéné, verdi et mieux connecté vers les rues adjacentes, le projet métamorphose l'ancienne dalle minérale et poursuit « l'esprit » de Cergy, basé sur l'innovation et l'ouverture.

L'ensemble du projet sera labellisé BBCA, avec les mentions « Excellent » pour les logements et Rénovation pour le tertiaire.

« Nous sommes fiers de ce projet qui permet d'insuffler une nouvelle vie au site de la patinoire et des Oréades, cher aux Cergyssois, à travers la concrétisation, grâce à la Métropole du Grand Paris, d'un complexe multifonctionnel, élégant d'un point de vue architectural et respectueux de l'environnement. Nous avons à cœur de faire de ce site un démonstrateur d'une nouvelle conception de la ville, bas carbone, ancrée dans le 21<sup>ème</sup> siècle » souligne Julien Pemezec, directeur général de Woodeum

# « EMPREINTE »

Bouygues Immobilier - Angers (49)



## Réduire l'impact carbone sur l'environnement

**A**u cœur du quartier des hauts de Saint-Aubin, à Angers, Bouygues Immobilier a lancé, en avril dernier, « Empreinte », une opération qui conjugue innovation et réduction de l'empreinte carbone. L'architecte Xavier Gayraud signe le projet. Le premier des trois bâtiments, réalisé entièrement en structure bois, est situé au cœur de la Zac des Capucins et sa livraison est prévue courant 2024. Il sera composé de 77 logements collectifs et les usagers bénéficieront chacun d'une place de stationnement en sous-sol et pourront également garer leurs vélos dans des locaux entièrement équipés.

Porté par l'ambition de la ville qui souhaite faire de ce quartier un véritable lieu de vie à plus faible impact sur l'environnement, Bouygues Immobilier a fait le choix pour sa résidence d'y favoriser la biodiversité – en se faisant notamment accompagner d'un bureau d'études « espaces verts » pour la mise en œuvre du projet paysager et la préservation de la faune locale – tout en en réduisant l'empreinte carbone.

Sur le volet énergétique et réduction carbone, le promoteur a souhaité concevoir un projet exemplaire avec l'accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans les matériaux géosourcés pour les deux locaux vélos extérieurs, entièrement en terre crue issue du site. Les deux autres bâtiments seront réalisés avec des murs en

béton bas carbone Hoffmann à froid, émettant cinq fois moins de carbone dans l'atmosphère. Le coulage du premier dallage est issu du ciment à très faible empreinte carbone H-UKR d'Hoffmann Green Cement Technologies et de granulats provenant du traitement de déchets par fossilisation de Neolithe. L'utilisation d'isolants biosourcés fabriqués à partir de laine de bois avec 90 % de matières premières recyclées et l'utilisation de peinture biosourcée Algo à base d'algues dans les logements s'avèrent moins émettrice en carbone. Enfin, l'opération sera raccordée au réseau de chaleur urbain à dominante biomasse (bois).

Bouygues Immobilier a réalisé une étude E+C- dès la phase permis de construire, avec pour objectif d'atteindre le niveau de performance E3C2 sur l'ensemble des bâtiments, précurseur de la réglementation énergétique 2020. Le projet est également labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA) niveau « Excellent » et lauréate de la Pyramide Bas Carbone 2022 remise par la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Pays de la Loire.

« Sur cette opération emblématique, nous avons travaillé avec de nouveaux acteurs engagés dans cette démarche afin de minimiser le poids carbone des bâtiments, le tout en considérant la biodiversité – faune et flore – présente sur le site et à proximité immédiate » précise Laurent Gourdon, directeur régional Pays de la Loire pour Bouygues Immobilier.

# « PLURIEL »

Quartus - Lyon (69)



© ERICK SAILLET

## La transition écologique avant tout

L'ensemblier urbain parisien Quartus a livré en février 2022, à la SCI Unofimmo, le programme de bureaux « Pluriel » dans le quartier de Gerland, à Lyon. Il s'agit d'un immeuble de bureaux indépendant, à ossature bois, avec 14 emplacements de parking. Composé de six niveaux, il développe 2 200 m<sup>2</sup> de surfaces plancher. Il s'agit du premier immeuble de bureaux à Lyon conçu entièrement en structure bois, certifié E2C1 et BBCA « Excellent ». Il a été réalisé par l'architecte Régis Gachon et le bureau d'études EODD. L'immeuble a été conçu dans une démarche de qualité environnementale forte afin de rendre le bâtiment plus écologique, durable et confortable pour les usagers. L'ensemble est certifié BBCA « Excellent », E2C1 et vise une certification BREEAM, niveau « Very Good ». Il affiche un niveau RT 2012 -39 %. Cette double certification équivaut à un niveau de performance amélioré de 10 % par rapport à la RT 2012 et permet d'attester de l'exemplarité de ce bâtiment en matière d'empreinte carbone. L'éclairage naturel abondant et de qualité, ainsi

qu'un accès sur des vues extérieures, améliorent le confort visuel des usagers. Les consommations d'eau sont contrôlées par l'installation d'équipements sanitaires économes. La qualité sanitaire de l'air intérieur est particulièrement améliorée en limitant les émissions de CO<sub>2</sub> et de formaldéhydes, par le choix des matériaux de construction mis en œuvre et par l'installation d'un système de ventilation performant.

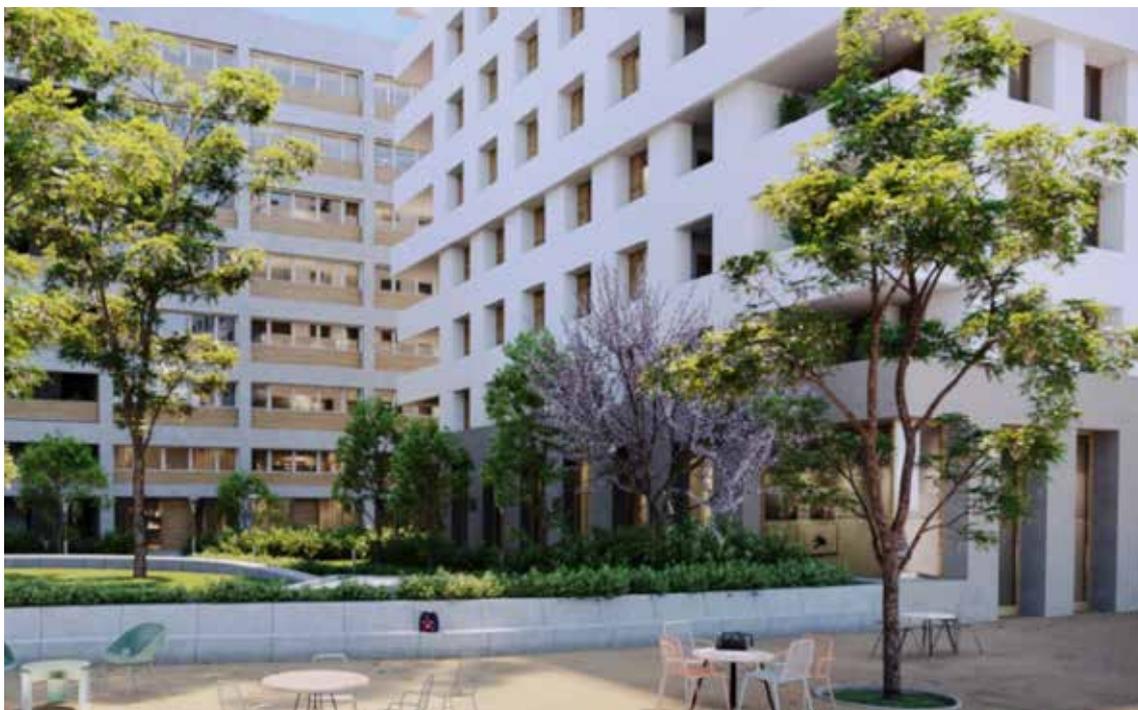
D'après les enquêtes qui ont été menées auprès des occupants à la suite de leur installation, il ressort que ceux-ci sont particulièrement sensibles aux qualités d'ambiance, de chaleur et de couleur que le bois apporte dans les espaces de travail.

Les occupants apprécient également le dernier étage en attique, qui dispose d'une terrasse à ciel ouvert, sur laquelle chacun peut se rencontrer, échanger ou simplement se détendre.

Enfin, la terrasse entièrement végétalisée au rez-de-chaussée, la cuisine partagée et l'espace ludique font également partie des éléments notables cités dans l'enquête.

# LE « 22-26 »

Nexity - Lyon (69)



© BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

## Une première en France !

**S**ans climatisation et sans chauffage et au sein duquel la température reste comprise entre 22 et 26 degrés, l'immeuble résidentiel de Nexity qui sera construit en 2025 à Lyon, dans le quartier de la Confluence, le « 22-26 » est inspiré de ceux existant déjà en Suisse, en Autriche et en Belgique. Mais il s'agira bien d'une première en France ! Un immeuble de 24 logements sur six niveaux, en bail réel solidaire (BRS), baptisé « Essentiel ». A peine 2 kW/h d'énergie par an et par mètre carré devraient lui suffire pour garantir dans chaque pièce une température de 26 degrés l'été et de 22 degrés l'hiver.

C'est donc dans le quartier de la Confluence que le promoteur lancera ce bâtiment, conçu par le cabinet d'architectes Baumschlager Eberle, qui repose sur l'orientation de l'immeuble en mettant en œuvre des matériaux capables de stocker et de restituer la chaleur comme la fraîcheur. Les immeubles « 22-26 » ont montré qu'ils étaient économiques pour leurs occupants tout en n'étant pas plus chers à construire ni à exploiter. La conception repose sur une enveloppe ultra-isolante de deux rangées de briques de 30 centimètres, du triple vitrage et du béton bas carbone. En appui,

une myriade de capteurs et un logiciel pilotant notamment la ventilation permettent de maintenir l'équilibre au sein du bâtiment, en tenant compte de l'hygrométrie, de la température et de la qualité de l'air de chaque pièce.

Notons que l'immeuble sera équipé de radiateurs et connecté au réseau de chauffage urbain de la ville de Lyon.

Sa conception va permettre à l'immeuble de s'auto-réguler sans intervention extérieure, mais pas sans quelques réflexes de sobriété de la part des occupants. Nexity a donc prévu un assistant à maîtrise d'ouvrage qui va accompagner les propriétaires dans la prise en main de leur habitat et pour vérifier les promesses, un monitoring du comportement du bâtiment sur trois ans.

A noter : l'immeuble « 22-26 » (« Essentiel », le nom n'étant pas encore définitif au moment où nous mettons sous presse) entre dans le cadre du projet « Host ». Ce dernier est constitué de trois autres bâtiments abritant 110 logements, dont une tour de 16 étages comprenant 60 logements ; des commerces, portés par les agences d'architectes Petittidierprioux et Atelier de Ville en Ville. Sans compter deux bâtiments d'enseignement supérieur.

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](https://fondation-abbe-pierre.fr/legs)



*Être humain !*



## ***Médaille d'Or immobilière !***

Village des Athlètes/Village des Médias : conçus pour être réversibles et transformés en logements à l'issue des prochains Jeux Olympiques de Paris 2024, les bâtiments construits pour ce duo constituent un véritable et audacieux pari éco-responsable, dans la lignée de ces nombreux projets qui fleurissent et font la part belle aux reconversions d'usages. « Immoweek » présente ce projet historique en compagnie de quelques-uns de ses principaux concepteurs à un an des Jeux...

 PAR ANTHONY DENAY ET MEHDI BENMAKHOUF

**A** quelques mois de la livraison des ouvrages, le compte à rebours est lancé pour les Jeux Olympiques de Paris 2024. Le chantier du Village des Athlètes a démarré à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis. Au-delà de son ambition de fournir un accueil optimal aux délégations sportives et à leurs équipes, le Village des Athlètes a fait l'objet d'un travail très poussé sur l'éco-conception. Alors que Paris était en compétition face aux autres capitales mondiales, les ambitions de développement durable ont toujours été centrales pour les parties prenantes du projet : CDC Habitat, Eiffage, Groupama Immobilier, Nexity, Vinci Immobilier et Icade, le tout sous le patronage de l'établissement chargé des infrastructures olympiques et paralympiques, la Solideo (Société de Livraison des Ouvrages Olympiques). Le « village » éco-conçu sera mis à disposition des JO de Paris 2024 à partir du 1<sup>er</sup> mars prochain.

### Une quasi-autonomie énergétique

Les ouvrages olympiques intègrent de nombreux dispositifs pour relever le défi énergétique qui est posé au secteur de la construction et de l'aménagement. De fait, le quartier sera autonome en énergie à 80 % grâce à une production locale d'énergies renouvelables. Le projet bénéficie d'une première mondiale développée par le groupe EDF : un système de stockage d'énergie par batteries zinc-air non polluantes et recyclables à 100 %. « Une réflexion a été engagée sur la performance énergétique des ouvrages pour diminuer les consommations d'énergie, depuis l'enveloppe thermique des bâtiments jusqu'à leur aspect architectural » souligne le constructeur Eiffage.

De plus, pour subvenir aux besoins énergétiques, les ressources locales et décarbonées ont été privilégiées : des panneaux photovoltaïques et solaires permettant de réduire le bilan carbone des ouvrages, le recours à la géothermie ou encore la récupération d'énergie existante ont été massivement mis en place. Au-delà de la réduction du bilan carbone, les usages et besoins des ouvrages ont été anticipés au maximum pour coupler cet objectif au confort des futurs occupants.

« L'ambition était de se projeter sur ce que la France était capable de faire en termes de démonstrateur de la ville durable à l'horizon 2030, voire 2050 » assure Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat. Alimenté à 68 % par une énergie renouvelable issue de la géothermie, le réseau « chaud-froid » du Village des Athlètes répond à cet impératif pour éviter au maximum de recourir à la climatisation. Selon Eiffage, « un véritable confort thermique » sera apporté par une régulation des températures tout au long de l'année, autant l'hiver que l'été. Au-dessus de 32°C, la température intérieure sera diminuée de 6°C ; en revanche,

en-dessous de 32°C, la température intérieure sera comprise entre 19°C et 26°C. « L'orientation des bâtiments et un jeu sur les hauteurs pour optimiser l'éclairage naturel, mais aussi l'ensoleillement, ont été pensés pour garantir les meilleures températures » explique Anne-Sophie Grave.

### Faire revenir la biodiversité

La protection et le renforcement de la biodiversité constituent deux piliers de la stratégie d'excellence environnementale de la Solideo, qui s'applique à l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Le projet laisse une grande place à la végétalisation et à la désartificialisation des sols, ainsi qu'à la biodiversité augmentée, afin de lutter activement contre les îlots de chaleur urbains lors des pics de température. Les ouvrages olympiques doivent permettre à la biodiversité dans son ensemble de regagner des espaces, démontrant ainsi que la ville et ses usages sont compatibles avec celle-ci. La plantation d'une forêt urbaine de 3 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente 1 500 arbres, contribuera à lutter contre les îlots de chaleur et permettra à de nombreuses espèces animales et végétales de s'y implanter. L'objectif de la Solideo est de réconcilier le milieu urbain et la biodiversité en s'appuyant sur deux idées directrices : maintenir et amplifier les écosystèmes existants lorsque la biodiversité est déjà développée sur site, et restaurer ou accompagner la création d'écosystèmes sur des territoires où le degré de biodiversité est faible. Pour y parvenir, chaque projet est appréhendé dans sa totalité, à travers un diagnostic écologique qui tient compte de l'ensemble des espaces, du sol au bâti, faisant ainsi de la ville un véritable support de biodiversité. « Il y a un engagement fort sur l'importance du réemploi et de l'économie circulaire. Cela concerne toute la



**« Le quartier sera autonome en énergie à 80 % grâce à une production locale d'énergies renouvelables »**

---





gestion du chantier, notamment par l'approvisionnement via la Seine, qui a permis d'alimenter le chantier pour certains matériaux » explique Anne-Sophie Grave.

### 100 % de bois français

L'intégralité des bâtiments intègrent du bois dans leur construction, que ce soit pour les sols, qui représentent 330 000 m<sup>2</sup> de surface, que pour les structures. En plus de sa solidité permettant une résistance au temps, le bois stocke le carbone. A l'occasion des Jeux Olympiques, le projet France Bois 2024 a été mis en place dès 2018 pour favoriser l'utilisation des solutions de construction et d'aménagement en bois français. L'objectif est de garantir un approvisionnement en bois d'origine française. « La garantie, c'est que le bois provienne de forêts qui sont gérées durablement et donc certifiées » précise Anne-Sophie Grave. Pour assurer leur approvisionnement, les deux grands propriétaires forestiers français que sont CDC Habitat et Groupama Immobilier, via la Société Forestière Groupama, ont mobilisé leurs ressources. La conception bioclimatique des bâtiments intègre une double orientation, jeu de hauteur entre les bâtiments pour maximiser l'ensoleillement et balcons en bois faisant office de pare-soleil.

Ce projet emblématique devait satisfaire un cahier des charges extrêmement exigeant en termes de frugalité des bâtiments et de confort des futurs usagers. L'ensemble du secteur E, « Les Belvédères », est construit avec pour objectif de limiter les émissions de CO<sub>2</sub> à 700 kg par m<sup>2</sup> de surface de plancher. De nombreuses actions ont été réalisées pour répondre aux attentes du maître d'ouvrage et ce, dès la conception en optant pour des modes constructifs les plus vertueux possibles. La conception laisse également anticiper les évolutions climatiques. L'accent a été mis sur le réemploi de matériaux issus de surplus de chantier ou de déconstructions. En effet, plus de 10 % des matériaux utilisés proviennent d'anciennes constructions (à l'instar des cloisons, faux-planchers, chemins de câbles...). Cette démarche permet de réduire d'au moins 5 % le bilan carbone construction. Mais le réemploi ne se limite pas à la phase de construction. Près de 75 % des matériaux mis en œuvre pour la phase « Jeux » seront démontés et réemployés lors de la phase « héritage ». Ce qui permet de viser de nombreuses certifications, à l'instar de BBCA niveau Standard, E+C- niveau E3C2, NF Habitat HQE niveau « Excellent » et « Très Performant », certification BREEAM et Biodiversity construction.

### **La phase « héritage »**

Les bâtiments ont été conçus de façon réversible afin de proposer une deuxième phase nommée « héritage » qui laissera place à des quartiers pensés pour les habitants, les commerces et les bureaux. Les logements des athlètes seront transformés en plus de 2 200 appartements familiaux et 800 pour étudiants ou personnes âgées. 120 000 m<sup>2</sup> seront reconvertis en locaux d'activités, bureaux et commerces. « Pour nous, ce qui est important, c'est la qualité qu'offrirra ce village aux futurs locataires » affirme Anne-Sophie Grave. Des cloisons issues du recyclage ont été installées pour les Jeux, qui seront retirées pour adapter la taille des appartements. Un point d'honneur a été apporté à l'accessibilité universelle puisque les logements vont aussi servir pour les Jeux Paralympiques. Ainsi, des rampes et des ascenseurs ont d'ores et déjà été installés. « 100 % des logements familiaux seront accessibles et les espaces publics ont été pensés sous le prisme de la conception universelle » indique Nicolas Ferrand, directeur général exécutif de la Solideo. Concrètement, tous les appartements sont conçus pour être confortables au quotidien pour l'ensemble des occupants. Par exemple, toutes les « ruptures de niveaux » (dormants) sont supprimées : que ce soit pour accéder à la douche ou au balcon. Pour concilier ses ambitions en matière d'accessibilité, la Solideo a notamment soutenu, à travers son fonds d'innovation, un projet de développement de douches sans bordures au sol dans des bâtiments à plancher en bois, permettant de limiter l'impact carbone. Pour accompagner la mise en œuvre de cette stratégie, elle a constitué un groupe de travail « accessibilité universelle », composé de huit associations représentatives de toutes les situations de handicap. On peut également citer la hauteur des prises, qui a été imaginée pour pouvoir être à portée de tous, ou encore la largeur des portes et couloirs tant dans les parties communes que dans les appartements, les aménagements dans la salle de bain, la hauteur des porte-manteaux ou des radiateurs, les meubles sous vasque amovible, barres de douche, robinets facilement préhensibles... Enfin, une signalétique inclusive multi-sensorielle sera déployée dans le Village lors des épreuves pour pouvoir se déplacer et se situer en sécurité dans l'espace public. Les travaux de conversion des appartements débuteront en novembre 2024 avec la signature des premières Vefa pour les logements. Ensuite, entre juin 2025 et avril 2026, les logements seront livrés aux acquéreurs et investisseurs.

### **Le Plateau et l'Aire des Vents**

A côté du Village des Athlètes, perçu comme LA prouesse architecturale et immobilière des futurs Jeux Olympiques 2024, figure un autre chantier tout aussi ambitieux : le Village des Médias. C'est là

**« Les bâtiments ont été conçus de façon réversible afin de proposer une deuxième phase nommée « héritage » qui laissera place à des quartiers pensés pour les habitants, les commerces et les bureaux »**

que, du mois d'avril pour les premiers repérages et installations, jusqu'à la mi-septembre, qui coïncidera avec la fin des Jeux, les journalistes du monde entier venus couvrir l'événement prendront leurs quartiers. Combien au juste ? Environ 1 500, entre journalistes et membres des équipes techniques. Dit autrement, le projet, particulièrement attractif, ne manquait pas de prétendants dès ses balbutiements.

Petit retour en arrière : au printemps 2020, la France est en pleine période Covid. L'économie est à l'arrêt, les Français cloîtrés chez eux. Bien qu'incertain, l'horizon français s'égaie néanmoins d'une lointaine perspective de communion et fierté nationales : l'organisation des futurs Jeux Olympiques de l'été 2024. Pour plusieurs promoteurs, l'occasion est trop belle pour la laisser filer. Sogeprom, la filiale immobilière de la Société Générale, est sur les rangs, associée à l'entreprise française de construction Demathieu Bard. « Nous avons enchaîné les visioconférences pour ficeler notre projet et la consultation de désignation des lauréats s'est également faite en distanciel » se souvient Philippe Jung, directeur général immobilier de Demathieu Bard. La consultation en question portait alors sur deux sites : le Plateau et l'Aire des Vents, tous deux situés à Dugny, une commune de Seine-Saint-Denis faisant partie de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol. La localisation est idéale, à une distance accessible à pied de l'International Broadcast Center, le Centre international de diffusion qui constitue la plaque tournante temporaire pour les diffuseurs lors des grands événements sportifs.

Le duo Sogeprom-Demathieu Bard remporte le projet de l'Aire des Vents, la construction du Plateau, second volet du futur Village, revenant au promoteur Ametis. L'ensemble s'intégrera au sein de la Zac du Cluster des Médias, aménagée par la Solideo ; cette Zac, d'une superficie totale de 70 hectares, s'étend sur les communes de Dugny, du Bourget et de La Courneuve, toutes trois en Seine-Saint-Denis. Le Village des Médias, quant à lui, se développera sur 12 hectares.

### Réversibilité

Les travaux ont démarré au cours du quatrième trimestre 2021 et le gros œuvre a été finalisé en mai 2023. Le projet doit être remis à la Solideo le 31 décembre prochain au plus tard, puis mis à disposition de Paris 2024 le 31 mars suivant. « A l'issue des Jeux, le secteur de l'Aire des Vents sera reconverti en un nouveau quartier, appelé « Esprit 24 », véritable cité jardin du 21<sup>ème</sup> siècle d'une superficie de plus de 62 000 m<sup>2</sup>, intégrant 40 % d'espaces de pleine terre » précise Loïc Madeline, directeur général de Sogeprom, en charge de l'activité Ile-de-France. Là réside la particularité du projet, son essence même : sa réversibilité. Comme le Village des Athlètes, celui devant accueillir les journalistes est bâti pour du long terme. Aux journalistes succéderont, après le clap de fin des Jeux, des résidents de plein droit. Pour l'Aire des Vents, le projet a été scindé en deux : environ 450 logements seront livrés à la fin de l'année et mis à disposition de Paris 2024, tandis qu'une seconde tranche, totalisant également environ 450 logements, sera lancée post-JO. « Par rapport à ce qui va être réalisé pour le Village des Athlètes, les transformations seront moindres pour le Village des Médias, les logements devant juste subir une légère remise à neuf post-JO avant leur commercialisation » fait valoir Philippe Jung. Si l'on compte le lot remporté par le promoteur Ametis, près de 1 300 logements seront sur le marché à l'issue des épreuves.

**« Là réside la particularité du projet, son essence même : sa réversibilité »**

Pour l'heure, environ 70 % du programme résidentiel conçu par le duo Sogeprom-Demathieu Bard a d'ores et déjà été vendu, entre les ventes en blocs et celles aux particuliers. « Nous couvrirons l'ensemble du parcours résidentiel, avec de l'accession à la propriété (zones « Anru » à TVA réduite à 5,5 %), de l'intermédiaire, du social » promet Philippe Jung. En proportions, il en résultera un peu moins de 20 % de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements en accession libre.

### Appartements évolutifs

Il est à relever que l'ensemble des appartements du studio au cinq pièces, bénéficieront d'une double orientation et d'espaces extérieurs. De plus, à partir du quatre pièces, les appartements seront évolutifs, selon le concept Evoluvie<sup>©</sup>, qui permet de s'adapter aux mutations sociologiques impactant le logement. Explications de Philippe Jung : « aujourd'hui, les cellules familiales sont plus éphémères, évoluent plus rapidement, avec les familles recomposées, monoparentales, les colocations... C'est pour faire face à cette nouvelle donne qu'un T4 pourra être réaménagé en T3, plus un studio en lieu et place de la pièce supprimée, pour diviser l'appartement en deux, via la transformation d'une porte en cloison. Idem pour un T5 »...

Le site, à la conception duquel collaborent trois cabinets d'architecture (Hardel Le Bihan, Bathilde Millet et Bourbouze & Grindorge) et une agence de paysagisme (D'ici Là), s'inscrira, une fois les Jeux bouclés, dans un microcosme comprenant une résidence services seniors, une résidence universitaire/jeunes actifs, une résidence handicap universel, une crèche, un gymnase, un espace culturel, un café vélos et une conciergerie de quartier. Les pieds d'immeubles seront retravaillés, notamment pour y favoriser l'implantation de commerces. Les logements offriront des vues dégagées sur deux grands parcs, dont le parc Georges-Valbon et ses quatre hectares (troisième plus grand parc d'Ile-de-France). Enfin, une passerelle reliant les communes de Dugny et du Bourget sera bâtie et exclusivement réservée aux mobilités douces.

### Optimisation des matériaux

Vient l'un des aspects centraux du futur site : sa dimension environnementale. « Esprit 24 offrira un contraste avec l'image qui peut parfois être véhiculée par la Seine-Saint-Denis, celle d'un département dense, bétonné, disposant de rares espaces verts » défend Philippe Jung. Le terme de « cité-jardin » prend ici tout son sens, avec l'aménagement de « toitures et jardins sanctuaires pour la biodiversité ». D'ailleurs, le Zan (zéro artificialisation nette des sols) est respecté, puisque le site est bâti sur l'ancien lieu où la Fête de



l'Humanité prenait chaque année ses quartiers, plus précisément sur le parking construit à cet effet. Tous les bâtiments seront labellisés E3C1, pour un seul E3C2, et le site dans son ensemble sera labellisé BiodiverCity® et visera le DPE A.

Parmi d'autres innovations, notons que la construction de la future résidence universitaire se fera selon la technologie dalle bois-béton (dalle BB) ; intégrée lors de la conception des opérations, cette innovation consiste en la fabrication de planchers intermédiaires préfabriqués bois/béton, au lieu du 100 % béton. Techniquement, le plancher intègre un panneau de laine de bois dans sa préfabrication, ce qui permet à la résidence de réduire de 50 % son empreinte carbone par rapport à une construction en dallage 100 % béton. « Notre leitmotiv : le bon matériau au bon endroit » proclame Loïc Madeline. « Nous ne sommes pas dogmatiques, nous souhaitons tendre vers le projet le plus éco-responsable possible. Mais nous ne pouvons pas recourir à du 100 % bois, donc nous avons cherché le meilleur compromis possible. Nous sommes dans une démarche d'optimisation des matériaux ». D'autre part, un béton très bas carbone, de Hoffmann Green, a été utilisé pour le projet ; il présente un bilan situé entre 70 et 90 kilogrammes de CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>, contre 250 kilogrammes de CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> pour un béton classique. L'ensemble du quartier est

relié à un système de chauffage urbain, à base de géothermie. Le réemploi a, enfin, été placé au cœur du projet, conformément au souhait d'optimisation des matériaux théorisé plus haut par le directeur général de Sogeprom.

### Reconnecter des espaces

Les deux acteurs semblent, en tout cas, ravis de faire partie intégrante d'une telle aventure. « Nous sommes fiers de participer à la réalisation des infrastructures pour accueillir cet événement sportif, en concevant depuis le début la phase « d'héritage » et en répondant, ainsi, aux exigences d'un quartier résidentiel de Dugny et d'un territoire à fort développement tel que la Seine-Saint-Denis » conclut Loïc Madeline. « L'importance accordée à la mixité d'usage, au choix des matériaux et à la biodiversité s'accorde parfaitement à l'ADN de Sogeprom, en tant que promoteur responsable ». Isabelle Valentin, directrice générale adjointe de la Solideo, ne dit pas autre chose : « de la rénovation du parc sportif et scolaire du Bourget à la passerelle entre Dugny et cette même ville du Bourget, réservée aux mobilités douces, le Cluster des Médias vient reconnecter des espaces jusqu'ici éloignés les uns par rapport aux autres. C'est un véritable projet de territoire qui s'adresse à l'ensemble des riverains et des usagers ». Rendez-vous pour les JO !



**PIERRE DARMET**  
Vice-président de l'Association Cibi

## « *La ville moderne doit être verte et ouverte !* »

Directeur marketing, communication et développement commercial des Jardins de Gally, Pierre Darmet occupe également la fonction de vice-président de l'association Cibi (Conseil International Biodiversité et Immobilier). Pour « Immoweek », il revient sur les missions du Cibi, ainsi que sur sa vision de la biodiversité en ville, dans un contexte complexe de gros écarts de température et de dérèglement climatique...

📍 PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

### **Comment se présente l'association Cibi, ainsi que ses champs d'intervention ?**

Avant tout, il n'est pas inutile de rappeler que la ville est un écosystème accueillant l'espèce humaine parmi tant d'autres. Si nous apprivoisons une partie du territoire pour l'habiter, nous risquons de déséquilibrer ces milieux au détriment des autres êtres vivants. Dans ces conditions, comment être plus vertueux ? Depuis 40 ans, les collectivités ont mis en place sur leurs territoires la gestion différenciée, qui consiste à gérer les espaces verts en milieu urbain en prenant en compte leur vocation, leur fréquentation et leur situation. Les acteurs privés doivent pouvoir en faire de même. C'est ce qui nous a poussés à créer, en 2013, le Cibi, une association loi 1901 dont l'objet, d'intérêt général, est de développer la biodiversité urbaine, en particulier les liens unissant les humains aux autres êtres vivants non-humains. Notre gouvernance comprend des représentants d'un maximum d'acteurs intervenant sur le sujet : entreprises de construction, promoteurs immobiliers, investisseurs, utilisateurs, entreprises spécialistes du sol,

du service à l'eau et à l'environnement, paysagistes-concepteurs, architectes, jardiniers, collectivités, associations de protection de la nature.

### **Quel développement et quels outils avez-vous mis en place pour sensibiliser les citoyens à la biodiversité en ville ?**

Nous étions sept membres fondateurs il y a dix ans et sommes aujourd'hui quatre-vingt dix dans cette gouvernance. Nous souhaitons révéler aux citoyens les différentes formes de nature, même les plus apprivoisées, qui existent dans leur quotidien. Nous travaillons à la mise en réseau des acteurs susnommés, avec l'organisation d'un rendez-vous mensuel, parfois plus. Nous voulons également mobiliser en externe, via la participation active à des salons, conférences, tables rondes et podcasts. Nous proposons des formations s'adressant aux maîtres d'ouvrage ou aux techniciens et avons développé des référentiels (les labels BiodiverCity®). Enfin, à l'occasion du Salon des Maires et du Simi, nous lancerons un outil à l'échelle des quartiers, BiodiverCity Ready, avec 24 pilotes sur lesquels

nous travaillons aujourd'hui afin d'affiner les critères ; le quartier constitue une échelle que chaque citoyen peut aborder, avec une gouvernance public-privé.

### **Comment le vivant s'impose-t-il comme une solution à l'effondrement de la biodiversité, au réchauffement climatique et aux dérèglements qu'il provoque ?**

Il faut distinguer trois notions : nature, vivant et biodiversité. La nature est aisément compréhensible par le plus grand nombre ; elle désigne ce qui nous entoure. Les sciences du vivant englobent déjà une notion plus précise. Le concept de biodiversité est plus récent, il est apparu dans les années 1980 à la faveur d'un grand consensus scientifique : il renvoie tout à la fois au tissu du vivant, aux espèces, au milieu dans lequel elles évoluent, à la génétique... Appliqué à l'urbain, nous pourrions dire que cela concerne la façon dont les citoyens parviennent à investir l'espace qui les entoure, en interaction avec la nature et dans un équilibre le moins défavorable possible pour les autres espèces. Ce n'est pas parce que nous nous trouvons en zone urbaine que l'on ne doit pas préserver la nature. Ce qui passe par la sobriété foncière, le Zan, le recours à l'existant... La ville peut et doit favoriser des continuités écologiques. Les poumons verts, comme c'est le cas des

Bois de Boulogne et de Vincennes à Paris, doivent être encouragés. De plus, la vision très technique de la construction de la ville que l'on a pu avoir à un moment donné, avec un empilement de tuyaux, de réseaux de câbles, de matières minérales, exacerbe des phénomènes tels que la constitution d'îlots de chaleur et les difficultés liées à la gestion des eaux. À l'heure actuelle, il pleut généralement très fort sur de courtes périodes et la ville déborde vite car les tuyaux, trop petits et trop enterrés, ne sont plus adaptés à cette nouvelle donne (bouches de métro inondées, accidents...). Dans cette configuration, l'eau ne peut pas s'infiltrer dans les sols, ce qui favorise les inondations. Les solutions fondées sur la nature, tels que les petits fossés végétalisés, sont davantage adaptées aux nouvelles réalités. Il faut encourager, via la nature, la capacité des villes à encaisser des changements très forts et très brutaux, notamment en lien avec le réchauffement climatique.

### **Considérez-vous que les espaces verts et végétalisés soient encore trop peu nombreux en ville pour faire face aux nouvelles réalités ?**

La ville telle que l'époque haussmannienne nous l'a léguée est obsolète dans beaucoup d'aspects. Heureusement, nous disposons de leviers d'action pour la transformer progressivement. À l'époque

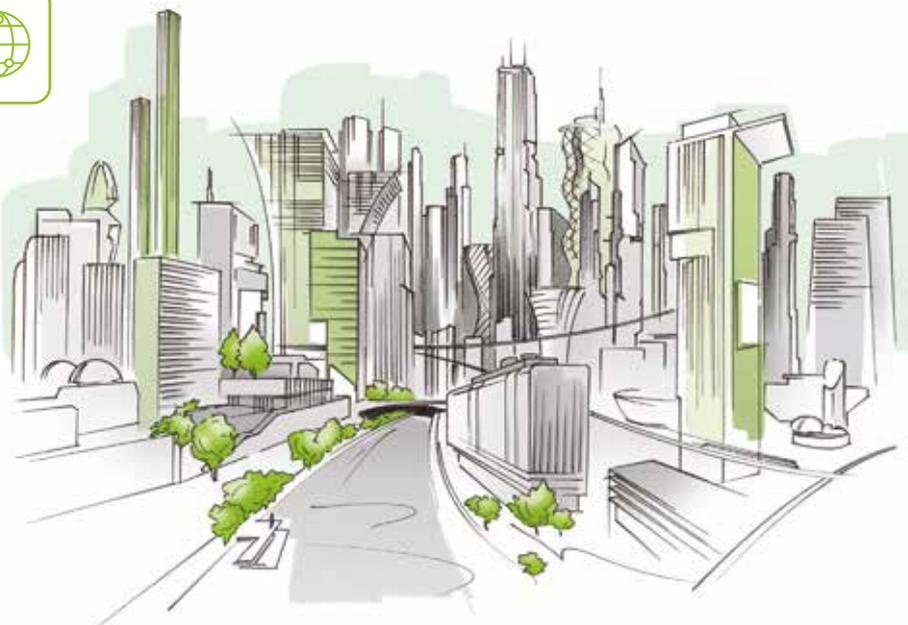
## Outstanding projects. Outstanding financing.

With a high level of expertise across all functions of the commercial real estate financing process, a cross-border approach and close cooperation with financing partners, pbb realises complex commercial financings. With a powerful team, we are your partner for real estate investments and real estate developments.

**Real estate finance as unique as your real estate project.**

Visit us at EXPO REAL  
Stand B1.420

[pfandbriefbank.com](http://pfandbriefbank.com)



**pbb**  
DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

d’Haussmann, la méthode, c’était : expropriation des habitants, démolition et reconstruction. Ce ne serait évidemment plus possible aujourd’hui. Mais prenons même un exemple plus récent, celui de la « smart city », dont l’essor a précédé la crise Covid. Quel modèle proposent ces « villes intelligentes » ? Empilement de technologies, de réseaux, de câbles, de béton... Du même coup, le modèle haussmannien, qui aurait pu être adapté et gagner en robustesse quelques dizaines de décennies plus tard, est devenu encore moins opérant qu’il ne l’était déjà à l’époque. J’ajouterais qu’il ne faut pas minimiser les volets social et sociétal, avec la nature comme espace commun de respiration pour la santé mentale et physique de chaque citoyen. Ce qui prend encore plus de sens pour les personnes vivant dans de petits appartements sans espaces extérieurs, qui ressentent un besoin physique, tangible, de trouver en ville des espaces de nature. Néanmoins, nous sommes conscients que ce n’est pas en développant la nature dans les villes que l’on va sauver la biodiversité ; dire cela relèverait de la supercherie intellectuelle. Toutefois, la renaturation des villes, même si elle n’est en aucun cas la panacée, est l’une des solutions les plus aisées et les plus rapides à mettre en place. Nous aurions donc tort de nous en priver.

### **Pour revenir sur la « smart city », vous considérez qu’elle a été une fausse bonne réponse à un problème concret de besoin de connectivité des villes ?**

Le vrai problème de la « smart city » réside dans le fait que l’on a confondu la finalité et le moyen. La « ville intelligente » n’est pas un horizon en soi, surtout lorsque l’on constate que les préoccupations ont rapidement évolué, avec des phénomènes météorologiques qui dépassent de plus en plus souvent les prévisions climatiques les plus pessimistes. Dans ce contexte, les priorités ne sont plus les mêmes et les outils technologiques installés doivent servir à quelque chose, comme nous renseigner sur des éléments ayant trait à la biodiversité en ville. La nature, qui est par essence du « low tech », peut être pilotée par le « high tech » et la « proptech », pour mesurer, estimer, comparer, améliorer. La « smart city » n’est donc pas une mauvaise chose, mais elle doit simplement être au service de questions concrètes en lien avec le bien-vivre et le respect de l’environnement.

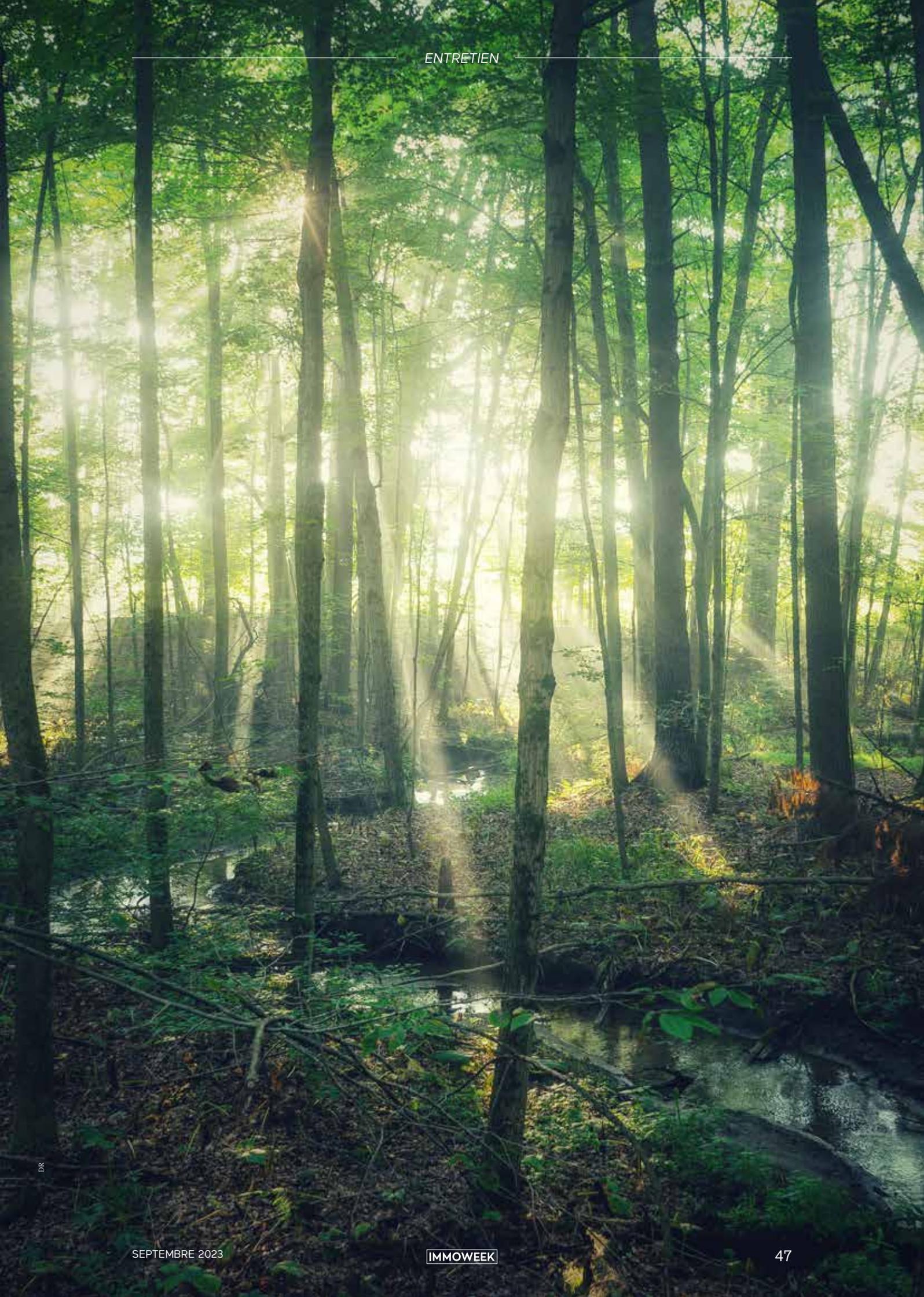
### **Pourquoi le besoin inné de nature constitue-t-il une nécessité sociale ?**

Le terme « biophilie » a été popularisé dans les années 1980 par le biologiste américain Edward Osborne Wilson ; la biophilie développe la thèse selon laquelle les êtres humains, quel que soit leur milieu de vie, éprouvent une attirance innée pour

les autres êtres vivants. De plus, il a été prouvé que les espaces verts disposent de vertus apaisantes. Malheureusement, les individus se sont progressivement coupés des espaces verts, de la nature, à cause de la modernisation et de l’urbanisation à outrance. C’est là qu’apparaît le paradoxe : les êtres humains ont un besoin physiologique de nature, ils ne peuvent s’en passer aussi bien pour leur santé physique que mentale, et dans le même temps les sociétés modernes l’en éloignent toujours plus. D’où la nécessité de revenir à des fondamentaux.

### **Que pouvez-vous nous dire à propos du cadre réglementaire, des bonnes pratiques et de la synergie public/privé en lien avec la renaturation des villes ?**

Le Cibi est donc né du constat que les collectivités avaient fait leur part du travail, mais pas le privé. Aujourd’hui, les outils technologiques montrent statistiquement que plus de la moitié du foncier non-bâti des villes (de nature) est dans le domaine privé. L’Apur (Atelier Parisien d’Urbanisme) ajoute que plus du tiers de la surface perméable (non goudronnée) de Paris se trouve également dans le domaine privé, notamment dans les cours de copropriété. À Nantes, ce sont 50 % des espaces verts qui relèvent du privé, entre les jardins d’entreprises et les copropriétés. Enfin, pour la métropole lyonnaise, le chiffre grimpe jusqu’à 70 %. Le privé doit donc prendre sa part de responsabilité pour ne pas créer de discontinuités entre le volontarisme du secteur public en la matière et un immobilisme dès lors qu’un espace relève d’une copropriété. Enfin, pour la santé mentale, il est important d’aménager des trouées visuelles dans les villes et d’en finir avec les bâtiments ou les résidences fermés sur eux-mêmes, complètement hermétiques. De même, si une entité privée dispose d’une cour intérieure, pourquoi ne pas envisager la possibilité pour les passants de pouvoir la traverser sans être contraints de contourner le bâtiment, afin de jouir, ne serait-ce que quelques minutes, des quelques touches de verts que le lieu offre ? De façon générale, le désenclavement est fondamental, la ville moderne doit être ouverte en plus d’être verte !





**INGRID NAPPI**  
Economiste, professeure

## ***La transition écologique urbaine s'invite dans la réflexion et l'innovation immobilières***

La transition écologique de la ville, qui relève « d'une nécessité, voire d'une urgence », est « en marche » affirme Ingrid Nappi. Cependant, la professeure HDR de l'École des Ponts ParisTech, titulaire de la Chaire Economie de la Transition écologique urbaine à l'Institut Louis Bachelier fait valoir que cette transition, « la fabrique de la ville recyclée et résiliente, nécessite de réunir toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur ». Dans ce cadre, la Chaire « constitue un pôle d'expertise autour de l'économie immobilière » afin de permettre à tous les acteurs « de produire et construire de manière durable et décarbonée le logement, l'immobilier et les quartiers de ville de demain »...

**P**arler de transition écologique de la ville ne relève plus aujourd'hui de l'utopie, mais bien d'une nécessité, voire d'une urgence. Le réchauffement et les dérèglements climatiques (variant entre chaleurs extrêmes et fortes précipitations), l'épuisement des ressources naturelles et la destruction des écosystèmes, l'accroissement sans précédent des émissions de gaz à effet de serre et de la production des déchets viennent, en effet, questionner la manière de penser, de concevoir et de construire les villes qui représentent les deux tiers des émissions de gaz à effet de serre dans le monde, alors que la croissance urbaine s'intensifie et que le parc mondial des bâtiments devrait doubler d'ici 2060. Le consensus est, aujourd'hui, très largement partagé par les acteurs de l'industrie du bâtiment et de l'immobilier qui s'engagent progressivement dans une démarche environnementale pour décarboner les villes et pour construire des quartiers et immeubles bas-carbone afin de limiter l'impact environnemental du bâtiment. Les enjeux sont importants : en France, le secteur d'activité du BTP représente, à lui seul, près de 40 % de la

consommation des ressources naturelles et produit chaque année plus de 40 millions de tonnes de déchets en France, dont seulement 1 % sont réemployés. Quant aux émissions totales du parc des bâtiments construits, elles représentent plus de 20 % des émissions globales de gaz à effet de serre. Le secteur se mobilise et la réglementation environnementale RE 2020 qui s'applique depuis janvier 2022 sur toutes les constructions neuves, publiques ou privées, oblige désormais à prendre en compte le bâtiment dans toute sa durée de vie, de sa construction à sa démolition, en lui imposant d'être positif en énergie.

Au-delà de la réduction des flux de matières et d'énergies, notamment fossiles, et de la transition énergétique de l'immobilier, évoquer la transition écologique urbaine relève, cependant, d'une échelle plus large et complexe car c'est, par définition, concevoir des villes à la fois résilientes face aux menaces mentionnées, durables et respectueuses de la nature et de la biodiversité, mais qui permettent aussi de loger les habitants dans des espaces de vie abordables, sains et sûrs.



C'est également trouver des modèles économiques alternatifs au modèle de la production consumériste de la ville, de ses espaces et de son bâti, fondateur d'une exceptionnelle croissance d'après-guerre que les problématiques de développement durable n'ont pas fait évoluer. Dans un contexte aujourd'hui tout autre, marqué par la rareté des ressources naturelles et le réchauffement climatique dont les conséquences urbaines sont lourdes, c'est également parler de sobriété et de réemploi des matériaux, d'économie circulaire ou de problématiques de durabilité, de densité, de confort et de bien-être qui questionnent les modèles économiques d'après-guerre et leurs indicateurs. La transition est en marche : les expériences, les prototypes et les innovations se multiplient autour des enjeux de la réparation, de la rénovation du bâti, du recyclage et de la réutilisation des matériaux, de la mise en valeur de nouveaux modes et techniques de construction (éco-conception, construction modulaire, construction 4.0...). De nouvelles filières de production et de nouveaux acteurs économiques se précisent. Les villes

s'engagent progressivement dans leur transition bas carbone et la réduction de leur empreinte carbone et écologique : la « ville post-carbone » s'organise avec ses images de « villes circulaires » et « résilientes » calquées sur les écosystèmes vivants capables de s'adapter et se régénérer, privilégiant notamment la réutilisation et l'optimisation de l'usage des sols et de nouvelles formes d'habitat plus denses ou de « ville éponge » qui évitent les surfaces imperméabilisées et récupèrent les eaux.

**« La fabrique de la ville recyclée et résiliente nécessite de réunir toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur »**





Les problématiques sont, néanmoins, multiples et souvent difficiles à concilier sur le plan économique, sociologique, écologique, thermique, urbain, esthétique... Les questions économiques se posent : comment répondre aux besoins croissants des ménages à se loger, développer une offre immobilière résidentielle et tertiaire tout en accompagnant la transition écologique urbaine ? Comment valoriser économiquement les initiatives et les projets à forte utilité écologique ? Comment repenser la chaîne de valeur et, notamment, le rôle économique des entrants dans les nouvelles filières de l'immobilier qui se dessinent ? Comment construire autrement alors que la rareté foncière devient un obstacle majeur pour les maîtres d'ouvrage ? Comment promouvoir la densité et le recyclage du tissu urbain tout en conservant la qualité des espaces de vie ?

### **Repenser de manière holistique la chaîne de valeur et les filières économiques de la construction neuve et de la rénovation**

La transition environnementale et écologique fait apparaître de nouveaux acteurs émergents à la recherche d'innovations alors que la crise immobilière, économique, financière et sociétale ébranle et asphyxie le secteur de la promotion immobilière, dans un secteur historiquement très concentré autour du trio maître d'ouvrage/promoteur immobilier, investisseurs et entreprises du BTP. Par ailleurs, le secteur de la construction et de l'immobilier rassemble un faisceau de filières industrielles, avec chacune des histoires, des cultures et des rapports différents à l'innovation et à la conjoncture. Cette industrie immobilière, qui représente dans nos sociétés un des enjeux majeurs économiques et financiers de notre économie, est aujourd'hui en pleine mutation confrontée à des crises structurelles multiples.

Passer d'un modèle de production très séquencé et linéaire à un modèle plus itératif et plus collaboratif ne peut se faire qu'à deux conditions : identifier les apports en compétence nécessaires aux différents stades de la production immobilière et redéfinir en conséquence la chaîne de valeur qui en découle. Ce qui suppose de revoir le rôle des parties prenantes, leur valeur ajoutée créée et leurs compétences mobilisées, et de prendre en compte dans le calcul de l'équilibre économique et financiers des opérations, les valeurs aujourd'hui invisibilisées, celles des missions réalisées, du niveau de compétences requis et du temps nécessaire pour le faire. Cette valeur doit être décorrélée du coût direct des matériaux, de l'énergie, des capitaux et du foncier.

Au-delà de l'application des normes, les différents acteurs de la chaîne de production du cadre bâti vont être conduits à produire des aménagements et des bâtiments qui s'entretiennent et se réparent,

qui se transforment facilement et qui donnent aux usagers une réelle envie d'y rester. Eviter l'obsolescence, l'usure et l'insatisfaction dans les usages est un facteur de durabilité qui oblige les acteurs à faire évoluer leurs rapports et leur manière de travailler ensemble.

### **Nécessité de raisonner à long terme et d'intégrer la qualité**

La transition écologique impose également de penser l'aménagement et les immeubles sur le temps long pour établir le juste projet au regard de l'implantation urbaine, des besoins du territoire, du capital foncier existant et des modalités de construction. En sus des innovations techniques concernant les matériaux, le cycle de vie des bâtiments et les structures, il devient essentiel de rétablir et de promouvoir la valeur ajoutée et le rôle économique de l'architecte dans la chaîne de valeur. L'architecte a, en effet, un avantage considérable à la différence des autres acteurs économiques de la chaîne de valeur. Il est, à la fois, le garant du temps long et le seul métier de la construction associé à une charte de déontologie et défenseur de l'intérêt général pour la collectivité et la ville : fournir un cadre de vie agréable pour accroître la valeur pour les propriétaires et les usagers. Au service des grands enjeux sociétaux et environnementaux et garant de la qualité des constructions, sa valeur ajoutée est donc à la fois sociale, environnementale, écologique, patrimoniale et économique sur le long terme. Il peut penser l'immeuble non seulement comme une source de rendement financier pour le ménage ou les grands investisseurs, mais également favoriser un art de vivre au niveau des quartiers et de la ville, comme une source d'économie de matériaux, d'énergie et de mobilité et de création de valeur écologique. Il est indispensable que les jeunes architectes s'en rendent compte et restent à la charnière des divers univers qu'ils côtoient, en maîtrisant à la fois la conception de l'ouvrage en dessinant le projet, mais également la conduite des chantiers lors de sa réalisation.

### **Une chaire d'enseignements et de recherches dédiée à la transition écologique des villes et de l'immobilier**

Afin de réunir toutes les parties prenantes de la production bâtie autour du mécanisme économique qui les relie et de promouvoir un lieu d'enseignement commun aux différents acteurs de la chaîne immobilière, l'Institut Louis Bachelier vient de créer, en partenariat académique avec l'Ecole des Ponts ParisTech et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Malaquais, un espace

interdisciplinaire neutre sous la forme d'une Chaire partenariale de recherche et d'enseignement répondant à cette carence, autour de quatre piliers structurants : l'Immobilier, le Logement, l'Architecture et l'Aménagement.

La Chaire Economie de la Transition écologique urbaine (Immobilier, Logement, Architecture, Aménagement) est portée, à l'Institut Louis Bachelier, par la Fondation du Risque, fondation d'intérêt public qui contribue à la recherche et à l'enseignement dans les domaines des risques financiers, industriels, environnementaux et démographiques. Le réseau Louis Bachelier héberge plus de 60 programmes de recherche (à vocation économique et financière) et est un espace neutre, ne dépendant d'aucune filière professionnelle.

La transition écologique urbaine, la fabrique de la ville recyclée et résiliente nécessitent de penser de manière holistique afin de réunir toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur, en faisant tomber les barrières entre les mondes professionnels de la finance, de la promotion, de l'architecture et de la maîtrise d'œuvre, de la gestion et de l'usage. La Chaire constitue un pôle d'expertise autour de l'économie immobilière centré à la fois sur la valeur ajoutée des métiers et des compétences pour permettre à tous les acteurs de la chaîne de valeur économique de l'industrie immobilière (aménagement, financement, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, construction) de produire et de construire de manière durable et décarbonée le logement, l'immobilier et les quartiers de ville de demain.

La transition écologique urbaine nécessite également de former des leaders de demain capables d'élaborer et d'appliquer des solutions innovantes à la problématique du logement, de l'immobilier et de la ville bas carbone. La Chaire développe, dès la rentrée universitaire 2023, de nouveaux enseignements (cours et séminaires) en formation initiale au sein de l'Ecole des Ponts et de l'ENSA Paris Malaquais en économie immobilière, économie de l'architecture et économie de la transition écologique urbaine, disciplines encore souvent émergentes.

La Chaire réunit, au sein de son conseil scientifique pluridisciplinaire (économie, finance, sociologie, architecture, génie civil, écologie...), des universitaires et chercheurs internationaux autour de la transition écologique et environnementale de la ville, du bâti et de l'immobilier avec une mise en perspective internationale.

Enfin, la Chaire est ouverte à des partenariats avec l'industrie pour faire passerelle entre les différents mondes et assurer une contribution holistique à l'ensemble de la chaîne de valeur de la ville résiliente.



# PODCAST

IMMO WEEK



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

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



## ***D'une rentrée à l'autre, quid de l'emploi des cadres de l'immobilier ?***

**SOPHIE VATTÉ ET LAURENT DEROTE**  
(DVA Executive Search)

« Nous nous attendons à un niveau d'activité proche de celui de 2020 » prévoient Laurent Derote et Sophie Vatte s'agissant de l'emploi des cadres dans l'immobilier. Le président et la directrice générale de DVA Executive Search dressent un bilan du recrutement à fin août et, surtout, dessinent les probables évolutions des recherches d'ici la fin de l'année. Et ce, face à des marchés immobiliers « en phase de redéfinition d'une grande partie de leurs fondamentaux »...

**L**a rentrée 2022 était celle du « grand tournant » à quatre titres : conséquences économiques et sociétales de la crise sanitaire, prise de conscience du dérèglement climatique, constat de la relativité de la démocratie et de nos valeurs avec la guerre à nos portes et la contestation de l'universalisme occidental par les Brics, et enfin, crise de l'énergie et stagflation.

### **Une rentrée entre attermoisement, refinancement et chute des activités**

La rentrée 2023 est celle de l'attermoisement, du refinancement des opérations investisseurs et de la chute des activités de l'industrie immobilière, en particulier de l'effondrement de la promotion résidentielle. Aux conséquences de l'après-crise sanitaire, de la géopolitique et de l'inflation, s'est

ajoutée une vision gouvernementale malthusienne de l'immobilier résidentiel qui privilégie désormais les investisseurs professionnels afin d'accroître le parc locatif en particulier intermédiaire, les bailleurs très sociaux, la mobilisation du parc existant par la rénovation/restructuration, mais aussi en exerçant une forte pression sur les propriétaires de résidences secondaires par la taxation afin qu'ils remettent leur logement sur le marché d'une façon ou d'une autre. L'ensemble, au prix d'un choc magistral de l'offre assumé par le gouvernement quelles qu'en soient les conséquences, tant pour l'accession devenue impossible avec la quasi-disparition des aides de l'Etat pour une très grande partie des ménages au niveau des taux d'intérêt actuel que pour le locatif dans les métropoles, les files de candidats à la

## **« Qu'attendons-nous pour cette rentrée et globalement pour cette année ? Un niveau d'activité proche de celui de 2020, réparti différemment entre les fonctions et les métiers »...**

location s'allongeant inexorablement d'autant que les logements classés F et G au nouveau DPE sont retirés du marché, réduisant l'offre locative.

L'immobilier ancien n'est pas en reste même si la chute est très loin d'être au niveau du neuf (quasiment -40 %). Le nombre de transactions en 2023 pourrait descendre à 950 000 sur l'année, soit -16 %, s'accompagnant d'une baisse des prix encore variable selon les régions, projetée de -2 à -10 % sur l'année dans les grandes métropoles dont Paris.

### **Conséquences visibles sur l'emploi**

Les conséquences sur l'emploi sont désormais visibles. Si rien n'est encore officiel chez les promoteurs, des plans de réduction d'effectifs bruissent. Quant aux missions qui nous ont été confiées à ce jour, nous observons un effondrement de la demande de cadres de promotion immobilière en résidentiel depuis le second trimestre. C'est ainsi que les promoteurs qui représentaient 45 % de nos missions l'année dernière à fin août, affichent 22 % cette année. Pour quelles recherches avons-nous été missionnés ? Outre quelques rares postes résidentiels de directeur du développement tournés vers les réponses à appels à projets, de directeur de programmes et directeur régional en début d'année, il s'est agi essentiellement de responsables contrôle financier et de postes en immobilier d'entreprise : directeur d'agence d'un opérateur en logistique, directeur du développement doté d'un carnet d'adresses institutionnel étoffé et maîtrisant les montages financiers, directeur technique de programmes ingénieur issu de la construction...

### **Les institutionnels en tête**

Ce sont les institutionnels qui ont la première place dans notre palmarès à fin août, représentant 24 % de notre activité. Pour ces derniers, une règle absolue désormais : plus un seul besoin en recrutement n'est défini sans l'intégration des critères ESG. L'asset management totalise la moitié de nos demandes, en particulier dans les SGP dont bon nombre poursuivent leur développement et leur structuration, pour des asset managers confirmés et des directeurs de l'asset management, avec le plus souvent une composante « value add »-développement. Des responsables et directeurs relations investisseurs BtoB, et aussi en commercialisation BtoC, nous ont été demandés, ainsi que des analystes financiers, property managers intégrés, juristes siège et des « fund controllers ». Nous avons pourvu un poste de directeur général d'une foncière de développement en régions, recherchant un profil polyvalent, mais prioritairement orienté développement immobilier d'entreprise.

L'immobilier du commerce et de la distribution est résilient, notamment grâce à l'hôtellerie et à la restauration : recherche de responsables expansion régionaux et leurs directeurs expansion siège, de directeurs construction, d'asset managers spécialisés. Le secteur représente également 24 % de notre activité.

Les conseils et les prestataires de services immobiliers ont bondi cette année et représentent 12 % de notre activité à fin août avec deux dominantes, les études et le property management : directeur général études et recherche, directeur des études, directeur comptabilité mandants, de

nombreux property managers confirmés... Mais aussi un très beau poste à contre-cycle en quelque sorte, de directeur transaction investissement...

Les grands utilisateurs ont été actifs en recrutement de chefs de projets, directeur de l'asset management et asset managers intégrés. Ils représentent 10 % de notre activité.

Le solde se répartit entre le logement social et l'ingénierie dont nous attendions plus de recherches d'ingénieurs chefs de projet. Ainsi, les missions signées en matière de technique construction, d'ingénierie, d'AMO/MOD représentent elles 16 % du total de nos missions classées par fonction, mais elles concernent surtout les maîtres d'ouvrage.

### **Vers un niveau d'activité proche de celui de 2020**

Qu'attendons-nous pour cette rentrée et globalement pour cette année ?

Un niveau d'activité proche de celui de 2020, réparti différemment entre les fonctions et les métiers. Peu de postes de promotion résidentielle BtoC sont à prévoir, mais sans doute des postes en vente en bloc, en immobilier d'entreprise, les opérateurs étant très mobiles, passant aisément à la prestation de services AMO/MOD et aux CPI comme ils l'ont toujours fait lors des crises précédentes avec des équipes allégées. Or, le marché de la restructuration et de la mise aux normes DPE recèle un très fort potentiel ; le focus se déplace désormais sur les actifs existants.

Les métiers de la transformation énergétique vont être demandés. L'ESG est désormais une réalité et une obligation absolue chez les investisseurs qui ne peuvent envisager de nouvelles décotes de leurs immeubles de bureaux après celles résultant de la hausse brutale des taux d'intérêt et des évolutions sociétales nées de la crise sanitaire. L'âge d'or a donc commencé pour les acteurs du conseil spécialisé et de l'ingénierie, mais ces derniers manquent d'experts et de managers.

Les équipes d'asset management vont continuer à se muscler et devront faire preuve de créativité, afin d'apporter des réponses permettant d'optimiser les valeurs et d'enrichir leurs prestations pour fidéliser leur clientèle, ce qui passe aussi par des profils « value add » de monteuses, capables d'imaginer des solutions de transformation et de redéveloppement. Bon nombre de développeurs et responsables de programmes-monteuses de la promotion immobilière passeront, sans doute, chez les investisseurs pour cela, à l'instar des foncières de défaillance des années 1995-2000. Mais les asset managers devront aussi se pencher sur l'exploitation, les capex, sur les normes environnementales et leurs conséquences.

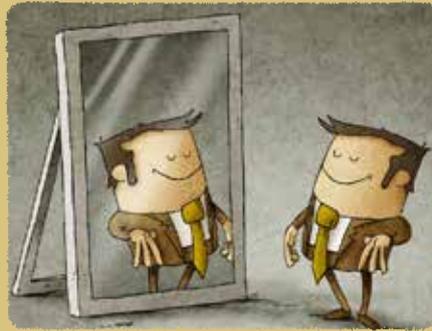
Les responsables et directeurs de l'investissement vont devoir être patients même si l'attentisme devrait prendre fin dès que vendeurs et acheteurs pourront se mettre d'accord sur des taux références, mais il faut trouver les produits. Le bureau sera difficile à remplacer en termes de volume bien que les produits alternatifs s'étoffent : logements gérés, hôtellerie, activités, logistique de proximité et autres, santé, data-centers, établissements d'enseignement, fonds de dette et, sans doute, commerce... Cependant nous ne retrouverons pas tout de suite les 30 milliards d'euros annuels !

Les fonctions supports en matière de reporting, de contrôle financier, contrôle de gestion, analyse financière, de suivi de la dette, d'identification des risques seront, vraisemblablement, renforcés dans tous les métiers.

### **Les métiers du financement et de la dette au cœur du jeu**

Enfin, les métiers du financement et de la dette se retrouveront au cœur du jeu. Des recrutements sont, sans doute, à prévoir au sein des banques si elles sont à court d'effectifs suffisamment spécialisés, après les mutations internes qu'elles ont largement pratiquées jusqu'à présent. Mais elles ne sont désormais plus les seuls acteurs du financement. Une seconde vague de fonds de dette se déploie, des filiales de banques et d'assureurs, mais aussi des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif, ndlr) luxembourgeois avec une structure en France gérés par les institutionnels les plus divers au travers de leurs SGP (Sociétés de Gestion de Portefeuille, ndlr). Le renchérissement des crédits, le durcissement des conditions de financement, les impasses de refinancement qui en résultent d'une part, la recherche de nouveaux produits de placement attractifs d'autre part, créent les conditions d'un fort développement des fonds de dette, certes déjà engagé, mais qui va sortir du marché de niche pour devenir une classe d'actifs très recherchée. Tout le monde y a intérêt, y compris la banque qui va refinancer l'actif décoté à hauteur de 25 % au lieu de 50 % à l'origine, par exemple, le fonds de dette proposant un coupon de 6 à 8 % sur le complément de 25 %. La banque et le fonds signent un « intercreditor agreement », mettant les créanciers au même rang de garantie. Le risque est donc partagé. Sans nul doute, les grands acteurs vont être de la partie, mais aussi de nombreuses SGP.

Ainsi, les marchés immobiliers sont-ils en phase de redéfinition d'une grande partie de leurs fondamentaux ; les promoteurs, quant à eux, vont s'engager plus avant dans le marché de la restructuration et se rapprocher toujours plus des investisseurs. Si les grandes lignes sont tracées, nul doute que la rentrée 2024 apportera son lot de nouveautés dans un monde en pleine mutation...



# LE BATISSEUR ET L'ARCHITECTE

Le choix de la - fière - devise « excellence et réussite » crée des obligations : le Cercle Pierres d'Or, présidé par Marc-Antoine Jamet, en était plus que conscient, au moment de fêter les 25 ans de l'événement clé de l'année immobilière en France. Quels invités prestigieux solliciter ? Quels professionnels sélectionner à cette occasion ? Très vite, l'unanimité se fit autour du grand chef d'entreprise, bâtisseur innovant et fécond dont la France s'honore : tout le secteur souhaitait féliciter, remercier, honorer Bernard Arnault. Et pour lui remettre cette « Pierre d'Or » des 25 ans, quel architecte, mieux que Frank Gehry, qui a su, à Paris comme ailleurs, montrer l'étendue de son talent, aurait pu remettre ce trophée hors pair ?

Grâce à la mobilisation des équipes d'« Immoweek », et au soutien de nos partenaires, au premier rang desquels on soulignera la fidélité et l'engagement de Groupama Immobilier et de BNP Paribas Real Estate, cette soirée de Gala des 25 ans a pu accueillir par une standing ovation – c'était bien le moins –, le président du groupe LVMH et le grand architecte, entourés des professionnels du secteur. Après l'hommage mérité rendu à ces deux figures d'exception, il était bien naturel de fêter les personnalités du secteur qui ont marqué l'année 2023. Puis, lors d'un cocktail et du grand dîner de gala, réunir tous ceux qui nous font l'honneur et l'amitié de leur présence. Car, même dans un contexte difficile (et peut-être surtout, dans un contexte difficile !), il est souhaitable, et même indispensable, de souligner la valeur des femmes, des hommes, des entreprises, des immeubles qu'elles et ils réalisent. Depuis 25 ans, les « Pierres d'Or » en ont fait leur raison d'être. Et demain, avec une formule renouvelée, continueront cette mission en conservant ce beau leitmotiv « excellence et réussite »...

 PASCAL BONNEFILLE

Le 22 juin 2023 à l'Intercontinental - Grand Hôtel...



Bernard Arnault était accueilli par Marc-Antoine Jamet, président du Cercle Pierres d'Or, Eric Donnet, grand partenaire des « Pierres d'Or » 2023 et Pascal Bonnefille, fondateur des « Pierres d'Or »... ainsi que Pharrell William qui passait par là !



Franck Ghery remet la « Pierre d'Or » des 25 ans à Bernard Arnault

## La belle complicité entre le bâtisseur et l'architecte...



Yves Cadelano (Nexity) remet la « Pierre d'Or Utilisateur » à Philippe Heim (La Banque Postale)



Anne Digard (CBRE Valuation & Advisory) « Pierre d'Or Conseil »



Nordine Hachemi (Kaufman & Broad) et Isabelle Vallentin (Solideo) « Pierres d'Or Programme Innovant » ex-æquo



Olivier de La Roussière (Vinci Immobilier) « Pierre d'Or Promoteur »



Karim Habra (Ivanhoé Cambridge) remet la « Pierre d'Or Avenir » à Siham Alaoui (Cartier)



Raphaël Raingold (GCI) « Pierre d'Or Asset Manager & Investisseur »



Priscilla Le Priellec (La Banque Postale)  
« Pierre d'Or Innovation Financière »



Barbara Koreniouguine (Cushman & Wakefield) remet la « Pierre d'Or Innovation Verte/RSE » à Clémence Béchu (Béchu & Associés)



Jacques Erhmann (Altarea)  
« Pierre d'Or Manager »



Thierry Laroue-Pont (BNP Paribas Real Estate) remet la « Pierre d'Or Professionnelle de l'Année » à Nathalie Palladitcheff (Ivanhoé Cambridge)



Un palmarès exceptionnel



## Le cocktail, moment de partage et de convivialité



## Le dîner de Gala : les tables d'honneur



Autour de Marc-Antoine Jamet,  
les invités de LVMH



Autour d'Eric Donnet,  
les invités de Groupama Immobilier



Autour de Thierry Laroue-Pont,  
les invités de BNP Paribas Real Estate



Autour de Karim Habra,  
les invités d'Ivanhoé Cambridge



Autour de Barbara Koreniouguine,  
les invités de Cushman & Wakefield



Autour d'Yves Cadelano,  
les invités de Nexity



Autour de Serge Weinberg,  
les invités de Weinberg Capital Partners



Autour d'Antoine Frey,  
les invités du Groupe Frey



Autour d'Antoine Derville,  
les invités de Colliers France



Autour de François Trausch,  
les invités de Pinco Prime Real Estate



Autour de Paul Raingold,  
les invités de GCI



Autour de Stéphane Guyot-Sionnest,  
les invités de Catella

## Le dîner de Gala : les tables d'honneur



Autour de Vincent Bollaert,  
les invités de Knight Frank



Autour de Christel Zardan,  
les invités de La Société de la Tour Eiffel



Autour de Benoist Apparu,  
les invités d'Emerige



Autour de Roland Cubin,  
les invités de Groupama Immobilier



Autour de Valérie Britay,  
les invités de Gecina



Autour des associés de Gida Loyrette Nouel,  
leurs invités...



Autour de Jacques Ehrmann,  
les invités d'Altarea



A la table de Nordine Hachemi,  
les invités de Kaufman & Broad



Autour de Stephan von Barczy,  
les invités de JLL



Autour de Marie-Laure Leclercq de Sousa,  
les invités de JLL



Autour d'Olivier de La Roussière,  
les invités de Vinci Immobilier



Autour de Vincent Bryant,  
les invités de Deepki

## Le dîner de Gala : les tables d'honneur



Autour de Grégoire de La Ferté,  
les invités de CBRE France



Autour de Bernard Mounier,  
les invités de Bouygues Immobilier



La deuxième table de Kaufman & Broad



Autour de Patrick Viterbo,  
les invités de Brownfields



Autour de Claude Cagol,  
les invités de Sefri-Cime



Autour de Pascal Bonnefille et Valérie Garnier,  
les invités d'« Immoweb »





**La devise des « Pierres d'Or » ?  
Excellence et Réussite**

**SOUTENEZ LA LIBERTÉ  
DE LA PRESSE**

**EN ACHETANT  
NOTRE  
ALBUM  
12,50 €**

REPORTERS SANS FRONTIÈRES



Avant-propos  
de Patrick Modiano

**BRASSAÏ**

100 photos pour la liberté  
de la presse

**RSF**

**REPORTERS  
SANS FRONTIÈRES**

20-22  
SEPT.  
2023

# Sibca

**LE SALON DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE**

Les solutions Bas Carbone pour concevoir,  
construire et rénover les villes de demain



**GRAND PALAIS  
ÉPHÉMÈRE  
CHAMP-DE-MARS  
PARIS**

CO-ORGANISÉ AVEC



Partenaire Premium Officiel



**SIBCA.FR**



**Bouygues  
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



## Si vous souhaitez des habitats où cohabitent style et économies d'énergie... La réponse est ici.

**Chers collectivités et décideurs publics, nos logements sont pensés pour réduire la consommation énergétique du bâtiment tout au long de son cycle de vie mais également celle de ses habitants.** Comment ? Grâce à l'utilisation de matériaux à plus faible empreinte carbone comme le béton ultra-bas carbone et de matériaux biosourcés ou encore l'installation d'un système de chauffage et rafraîchissement par vecteur air qui fonctionne grâce à une pompe à chaleur triple usage. Des équipements incitant aux mobilités douces font intégralement partie de notre offre, tels que des prises pour voitures électriques intégrées aux emplacements de parkings ainsi que des locaux à vélo équipés pour encourager l'écomobilité.

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546



Des pompes à chaleur triple usage pour se chauffer mais aussi se rafraîchir



Des matériaux de standing à plus faible empreinte carbone et produits en France



Des locaux vélos équipés pour favoriser les mobilités douces



Des prises pour véhicules électriques

[bouygues-immobilier.com](https://www.bouygues-immobilier.com)