

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ SEPT/OCT 2024

*« Il faut distinguer
l'immobilier désirable
du non-désirable »*

Astrid Weill

(Groupama Immobilier)

LA « VISION VERTE » DE...

Nathalie Bardin (Altearea)

Odile Bastère (Société de la Tour Eiffel)

Nicolas Boffi (Arcadis)

Eric Donnet (ULI)

Flore Jachimowicz et Nicolas Bellego (Icade)

Paul Janssen (Prologis France)

Julien Pemezec (Woodeum x Pitch Immo)

Stanislas Pottier et Hélène Genin (BBCA)

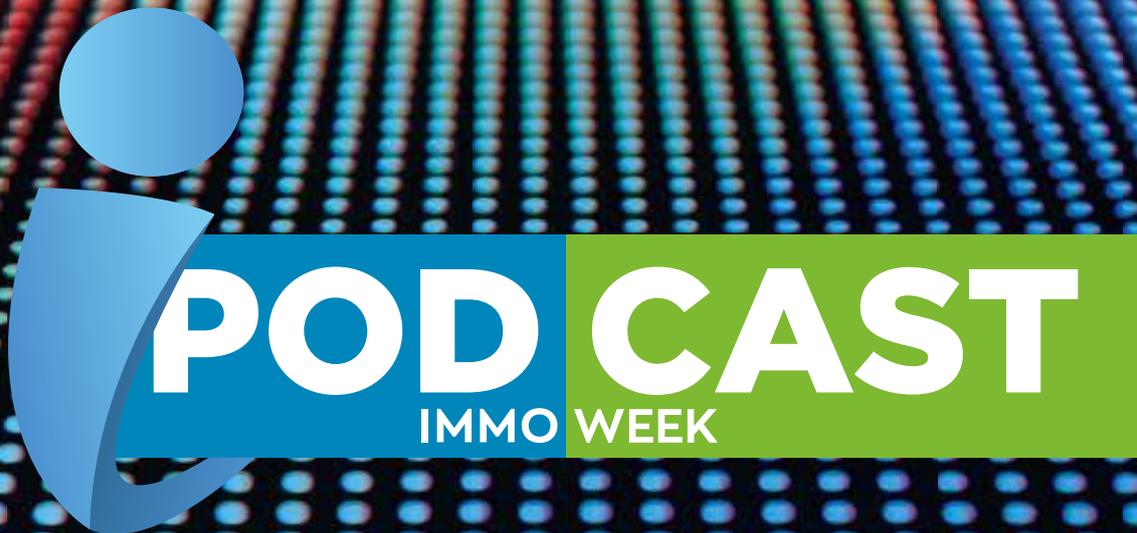


© DR- RCS Paris B 335 480 877 - Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valode et Pistre Architectes.



altarea.com





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

**PORTRAITS DE PROS, THÉMATIQUES INNOVANTES,
MISES EN PERSPECTIVES, VISIONS D'AVENIR...**

2^e édition

FORUM IMMOBILIER & FINANCE 2024

Par

L'AGEFI

&

IMMO WEEK

Jeudi 7 novembre 2024 | 14h00 à 19h00 | Shangri-La Hotel, Paris

« Pour sa 2^e édition, le **Forum Immobilier & Finance** s'est donné pour ambition d'éclairer les nombreuses transformations en cours dans le secteur de l'immobilier, notamment au niveau des business models et des moyens de financements. En compagnie des meilleurs experts de l'immobilier et des professionnels de la finance, les rédactions de L'Agefi et d'Immoweeek vous proposent un programme de débats et d'interviews pour analyser ce nouveau cycle qui ne ressemble à aucun autre. »



Pascal Bonnefille
Directeur de la publication
IMMOWEEK



Ludivine Garnaud
Rédactrice en chef des événements
L'AGEFI

Le programme



En partenariat avec

PARTENAIRES :

BARINGS

cdc habitat



monsieur

PICTURE

AVEC LE SOUTIEN DE :

af2i
association française des
investisseurs institutionnels

AFFO
ASSOCIATION FRANÇAISE DU FAMILY OFFICE

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

**Finance
Innovation**

Inscrivez-vous dès maintenant : www.agefi.fr/evenements

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 Benmakhlouf
mbenmakhlouf@immoweeek.fr
07 85 68 25 53

Avec le concours de

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

**Gestion des abonnements/
suivi des événements**

01 42 33 32 12

Photo de couverture :

© COME BARDON/DR

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweeek événements Cercles :

Contact :

01 42 33 32 12

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

Exigence durable
Pascal Bonnefille

8

A LA UNE

Astrid Weill
(Groupama Immobilier)
« Il faut distinguer
l'immobilier désirable
du non-désirable »



© COME BARDON

11

**DÉCARBONATION
TOUS AZIMUTS**



DR

Stanislas Pottier
Hélène Genin
(Association BBKA)
« Les innovations
sont très rapides sur
le front de l'immobilier
décarboné »

Le bilan au balcon
Brice Lefranc

Julien Pemezec
(Woodeum x Pitch
Immo)
« Bas carbone
pour tous »



DR

Flore Jachimowicz
Nicolas Bellego
(Icade)
« L'intelligence
constructive au service
de la décarbonation »

Nathalie Bardin
(Alteara)
« A l'avant-garde
de la décarbonation »

Odile Bastère
(Société de la Tour Eiffel)
« Avec la transition
écologique, nous allons
retrouver la vraie
signification du mot
entrepreneur »

Nicolas Boffi
(Arcadis)
« La métropole du Grand
Paris n'est pas encore
au point »

Paul Janssen
(Prologis France)
« L'immobilier logistique
a entamé sa révolution »

Eric Donnet
(Urban Land Institute)
« En matière de
décarbonation, nous
avons dépassé le stade
de la prise de
conscience ! »

48

Alain Resplandy-Bernard
L'immobilier de l'Etat :
une transition écologique
déjà largement engagée



© GEZELIN GREE / MEFSIN

52

**LES CINQ NOMMÉS
AUX « PIERRES
D'OR » 2024 DANS
LA CATÉGORIE
« INNOVATION
VERTE/RSE »**



DR

Virginie Wallut
(La Française REM)
Jouer collectif

Sigrïd Duhamel
(Deepki)
Open to work !

Georgina Grenon
(Cojo Paris 2024)
Parcours olympique

Julien Pemezec
(Woodeum x Pitch
Immo)
Précurseur...

Stephane Villemain
(Ivanhoé Cambridge)
En ligne droite

56

RESSOURCES HUMAINES

Sophie Vatté et
Laurent Derote
(DVA Executive Search)
Une rentrée dans
les basses eaux...
Avant une reprise ?

Icade, bâtir la ville à 2050



Crédit: Allieurs Studio et Brenac et Comalez.





Exigence durable

Le temps n'est plus au doute ou aux contre-vérités, en matière de climat en tout cas : qui se souviendra, dans quelques années, des sarcasmes ou parfois de l'indifférence qui accompagnait la démarche de celles et ceux qui prévenaient de l'inéluctable réchauffement vécu par notre planète et, singulièrement, par les métropoles urbaines ? Tous ceux qui ont fait l'expérience de la chambre climatique « climate sense » ne peuvent oublier ce que serait (sera ?) la vie avec des températures fréquentes de 50 degrés... Le monde de l'immobilier, naturellement très concerné, est aujourd'hui entièrement mobilisé sur ce sujet et plus personne ne peut présenter de projets dont la dimension environnementale soit niée ou relativisée. Le succès du Sibca en est une des illustrations et, à cette occasion, « Immoweek » a voulu donner la parole à des représentants de la diversité des acteurs et des professions qui, tous, montrent, à leur façon et selon leurs propres orientations, combien cette question est vitale.

Dans un moment difficile, économiquement d'abord bien sûr, cette nouvelle manière de penser et de concevoir la pierre de demain constitue une formidable opportunité de se remettre en question, de penser et voir « autrement » un avenir forcément très différent. La certitude est là : les usages des bureaux, des commerces, des logements notamment vont profondément évoluer. Cette complète révolution est un défi pour toutes les professions immobilières qui ont l'obligation, on pourrait même dire le devoir, de s'y adapter. Dans le passé, les crises ont souvent été un moyen, un levier même, pour réinventer et définir de nouveaux modèles. Aujourd'hui, personne ne croit que « ce sera facile », mais les initiatives, les projets que nous présentons dans ce magazine illustrent une partie de l'incroyable effort entrepris à tous les niveaux et dans toutes les structures. Cet effort est salutaire : il symbolise la volonté de toute une industrie de se mobiliser pour continuer à proposer aux habitants, aux salariés, aux clients, de nouvelles formes de vie. Il y a longtemps que le développement durable n'est plus seulement une formule incantatoire, mais une réalité, on peut même dire une exigence. Pour 2024 et bien au-delà !

PASCAL BONNEFILLE

Directeur de la publication
pbonnefille@immoweek.fr
@PBImmoweek

A portrait of Astrid Weill, a woman with long, wavy brown hair, wearing a dark blue textured jacket and gold hoop earrings. She is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred cityscape with tall buildings.

*« Il faut distinguer
l'immobilier désirable
du non-désirable »*

Astrid Weill

Groupama Immobilier

Directrice générale de Groupama Immobilier et futur membre du conseil d'administration de BBKA, Astrid Weill, nommée aux « Pierres d'Or » 2024 dans la catégorie « Manager », livre la vision de son groupe sur les sujets de la décarbonation et de la transition écologique. Réemploi, biodiversité ou « juste technologie » représentent les principaux mantras défendus par l'intéressée. Petit tour d'horizon de ces thématiques et de la meilleure façon de les appréhender...

 PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

Quelles sont les principales actions menées par Groupama Immobilier en matière de décarbonation et de développement durable ?

Citons quatre enjeux que nous considérons comme prioritaires et que nous enjoignons l'ensemble des acteurs à se saisir.

Premièrement, la biodiversité, qui est au cœur de notre ADN. Il faut partir du postulat de départ que l'immobilier a « volé », compte tenu de la construction des villes, une part importante de la biodiversité à la planète. Charge à lui de la lui restituer. La faune et la flore reculent, des espèces, animales comme végétales, se tarissent. Il faut que l'homme, dans un réflexe anthropologique salutaire, rende à la nature ce qu'il lui a subtilisé. Pour ce faire, il est nécessaire de se fixer des objectifs ambitieux et mesurables, quantifiables. C'est dans ce but qu'a été lancé le programme BIG (Biodiversity Impulsion Group), coordonné par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, et qui fournit une boîte à outils de mesure de la biodiversité.

Deuxièmement, le réemploi. Nous avons été à l'origine, il y a un peu plus de quatre ans, du lancement du Booster du réemploi. Aujourd'hui, le réemploi s'est démocratisé, ce dont nous nous félicitons chez Groupama Immobilier. Il fallait changer d'échelle car les déchets issus de la construction représentent 42 millions de tonnes enfouis par an en France. Dans ces déchets se trouve tout un tas de carbone qui peut être réemployé à condition d'avoir levé les impossibilités techniques. Il faut que les entreprises de construction s'organisent, de même que les cureurs, pour pouvoir mieux réemployer les matériaux. Les bureaux de contrôle doivent également délivrer plus facilement

des certifications sur des matériaux ayant une durée de vie résiduelle. Il faut que les assureurs s'engagent sur des bâtiments au sein desquels se trouvent des matériaux issus du réemploi.

Troisièmement, la juste technologie. La génération actuelle a été bercée par l'illusion que la technologie pouvait tout résoudre et satisfaire tous les caprices. Il faut sortir de cette vision car la planète n'est plus en mesure de fournir l'énergie et le carbone nécessaires à l'assouvissement de cette frénésie technologique. Sans parler du coût financier. Une transformation sociétale doit s'opérer afin de trouver le juste milieu, la « juste tech », au sein des bâtiments. Peut-être que décider de maintenir la température de son immeuble entre 20 et 26 degrés, exceptés 14 jours par an, ne serait pas si dramatique que cela ; les utilisateurs de bureaux peuvent supporter 14 jours d'inconfort par an, notamment lors des fortes chaleurs estivales, ce qui ferait économiser de la climatisation. Un immeuble idéal est celui disposant de la meilleure inertie possible et pouvant, ainsi, se dispenser de la climatisation. « Less is more », selon la fameuse expression.

Quatrièmement, nous avons lancé cette année l'initiative « 1pact », car nous considérons qu'il doit exister un pacte entre les bailleurs et les locataires pour faire de l'immobilier vertueux. Le législateur a créé le bail vert, qui est une annexe environnementale à joindre aux baux en cours ou renouvelés, co-signé par le propriétaire et le locataire. Chez Groupama, nous considérons que cela est un peu réducteur et largement insuffisant. Nous souhaitons donc que se créent des groupes de travail entre bailleurs et locataires et que le bail vert se transforme en bail vertueux pour avoir des bâtiments plus sobres et mieux occupés.

« Nous luttons contre le parti pris d'automatiquement transformer des bureaux en logements »

Avez-vous des exemples concrets quant à la mise en œuvre des axes que vous venez d'exposer ?

Nous opérons systématiquement le réemploi pour nos opérations. Concernant la juste technologie, nous sommes en passe de concevoir un immeuble place de la Bourse en minimisant le plus possible l'ensemble des éléments techniques pour en faire un bâtiment sobre. De plus, nous avons huit immeubles pour lesquels nous avons développé un plan d'action biodiversité. Il faut aussi ajouter que nous sommes le troisième propriétaire forestier en France avec 22 400 hectares de forêts, et nous avons recruté une personne dédiée au sujet biodiversité dans les forêts pour Groupama.

Considérez-vous que la prise de conscience des acteurs de l'immobilier au sujet de la sobriété carbone et environnementale soit à la hauteur des enjeux ?

Nous nous trouvons dans un moment de fracture absolue du secteur de l'immobilier. Derrière cette crise se cache une réalité : nous avons fait trop d'immobilier commercial. Le télétravail a rebattu les cartes et nous a placé devant la réalité suivante : nous devons économiser des mètres carrés. Admettons que nous ayons 30 % de mètres carrés en trop, cela signifie qu'à l'échelle de la France, nous avons bâti 30 millions de mètres carrés de trop. Comment qualifier ces surfaces superflues ? Je les appelle « l'immobilier indésirable ». Comment différencier un immeuble désirable d'un non-désirable ? Le premier est bien localisé, à proximité des transports et dispose de caractéristiques qui font qu'il ne rencontre pas de difficultés majeures sur le sujet de la transition carbone. A l'inverse, l'immeuble non-désirable est mal situé et énergivore ; ce dernier est définitivement hors-course, cela ne sert à rien d'investir de l'argent pour le rénover, car sa localisation restera problématique.

Malgré tout, les promoteurs n'ont-ils pas intérêt à engager des travaux, y compris sur des immeubles que vous jugez non-désirables, ne serait-ce que pour étoffer leur carnet de commandes dans un contexte de crise généralisée de la promotion en France ?

Nous allons nécessairement reconstruire la ville sur la ville. Nous luttons contre le parti pris d'automatiquement transformer des bureaux en logements. On ne crée pas la ville en faisant uniquement du logement, il ne faut pas tomber dans ce piège. Ce modèle de la ville des années 1970, mono-zonée, n'est plus celui d'aujourd'hui. Le surplus d'immobilier de bureaux doit être transformé en quelque chose d'autre, en faisant de la vraie ville à l'échelle des quartiers. L'Etat devra peut-être intervenir en ce sens en mettant en place une fiscalité incitative. La carotte doit toujours être privilégiée par rapport au bâton. Par exemple, nous ne pensons pas que la mise en place d'une taxe sur les bureaux vacants représente une mesure incitative pour les propriétaires de ces immeubles, qui vont être tentés, avec le temps, de les démolir purement et simplement pour ne plus avoir à payer de taxes.

Que pouvez-vous dire au sujet du Sibca ? Le succès des premières éditions est-il un signe encourageant ?

Ce qui m'a marqué, à l'occasion du salon Sibca, c'est le succès qu'ont rencontré les conférences. Le « réseautage » a semblé ne pas être le seul moteur de la présence des professionnels sur le site. C'est bon signe car cela démontre un véritable intérêt pour le sujet complexe que représente le carbone. Les professionnels ont besoin d'être formés et outillés afin de mieux appréhender le sujet. Le « green-washing » a fait son temps, le moment est venu de prendre le sujet à bras le corps. Les professionnels se sont rendus au Sibca pour de la monnaie sonnante et trébuchante, pas pour du toc. D'ailleurs, nous venons d'obtenir la certification BBKA en phase exploitation pour l'un de nos immeubles, situé rue Boudreau, dans le quartier de l'Opéra (Paris 9^{ème}). Et rappelons que Groupama reste, avant tout, un assureur. Or, le changement climatique induit un certain nombre de risques dont il faut tenir compte dans le cadre de la conception des bâtiments. Ce qui va dans le sens du bas carbone car la résilience des bâtiments et leur capacité à rester fonctionnels malgré la dégradation des conditions climatiques est un enjeu important. Nous établissons des fiches de vulnérabilité intégrant un certain nombre de contraintes climatiques pour nos actifs, comme les risques d'inondation, d'exposition à la sécheresse... De même que les risques caniculaires avec lesquels nous devons composer en réalisant des ajustements pour éviter une dépendance excessive à la climatisation. Toute cette anticipation figure dans l'ADN de Groupama.



DÉCARBONATION TOUS AZIMUTS

Qu'il est loin le temps où les rares immeubles labellisés se démarquaient des autres. Désormais, ce sont ceux qui ne le sont pas qui sont pénalisés. Et c'est vrai dans tous les créneaux de l'immobilier, du bureau à la logistique en passant par le commerce, l'hôtellerie, le résidentiel... Ce qui illustre la prise de conscience par le secteur de l'importance du développement durable dans toutes ses composantes. Et le succès du Sibca, qui en est à sa troisième édition, le montre parfaitement. Les professionnels de l'immobilier «décarbonent», à grande vitesse... Les initiatives, réalisations, projets mis en valeur dans ce dossier en attestent également...



STANISLAS POTTIER
Président - Association BBCA



HÉLÈNE GENIN
Déléguée générale - Association BBCA

« *Les innovations sont très rapides sur le front de l'immobilier décarboné* »

Le Sibca ouvre ses portes : pour évoquer cette nouvelle édition, Stanislas Pottier et Hélène Genin dressent le bilan des deux premières éditions du salon, en 2022 et 2023, et évoquent les nouveautés de cette cuvée 2024. Le président et la déléguée générale de l'Association pour le développement du bâtiment bas carbone (BBCA) précisent l'objet premier de la labellisation BBCA : la décarbonation des actifs immobiliers à l'heure de la transition écologique opérée par le secteur.

PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

Stanislas Pottier et Hélène Genin font un aveu commun : les deux premières éditions du SIBCA (salon bas carbone), qui se sont tenues en 2022 et l'an dernier au sein du Grand Palais Ephémère, petite merveille architecturale pensée et réalisée par Jean-Michel Wilmotte offrant une vue imprenable sur le Champs-de-Mars et la tour Eiffel, ont été un succès. Pas un succès inattendu, inespéré, impossible à anticiper. Les professionnels s'intéressent de plus en plus aux constructions durables, à la réduction de leurs émissions carbone et au respect de la biodiversité. Mais un succès au-dessus de leurs attentes et de leurs prévisions eu égard à l'aspect inédit d'un tel événement. Il ne fut pas rare, l'an passé, de se voir refouler à l'entrée de telle ou telle conférence faute de places encore disponibles ; les hôtes et hôtesse semblaient souvent dépassés par une affluence aussi conséquente, essayant tant bien que mal d'orienter et de conseiller. Les thématiques abordées lors des tables rondes ont presque toujours fait salle comble, au point que le site pourtant spacieux du Grand

Palais Ephémère est parfois apparu trop étroit. La troisième édition prend, quant à elle, place dans un autre lieu emblématique : le Carrousel du Louvre, dans le 1^{er} arrondissement. Avec une affluence qui ne devrait pas se démentir, au contraire !

Qu'avez-vous pensé des deux premières éditions du Sibca ?

Stanislas Pottier : la première édition d'un événement est toujours un pari, et celui-ci a été parfaitement relevé. D'autant plus que le salon est sélectif quant au choix de ses exposants, dans un souci de ne pas tomber dans du « greenwashing » contraire aux idéaux et objectifs affichés. Lors de la deuxième édition, nous avons eu un tiers de fréquentation supplémentaire, davantage d'exposants et une couverture médiatique élargie. Bien que la période soit particulièrement difficile pour beaucoup d'acteurs du secteur, cette année se profile plutôt très bien pour le Sibca, avec encore davantage d'exposants et de visiteurs. Nous avons même déjà commencé à commercialiser les deux éditions qui suivront en



De gauche à droite : Hélène Genin, déléguée générale de l'Association BCCA et Stanislas Pottier, président.

2025 et 2026... et dont le théâtre sera, cette fois-ci, le Grand Palais. Cette année, au Carrousel du Louvre, nous disposerons de plus de surface qu'entre les murs du Grand Palais Ephémère. L'engouement pour le salon est réel. Le sujet de la décarbonation est clé et stratégique pour nombre d'acteurs de l'immobilier ; la course aux actifs de qualité, essentielle. Cela limite les risques de décote à court et moyen termes et permet de valoriser les actifs. De plus, la réglementation et ses évolutions poussent les professionnels du secteur à se conformer aux normes en vigueur. Notons, cette année, que la présence des utilisateurs et des usagers des bâtiments sera renforcée, de même que celle des collectivités locales, des donneurs d'ordres, des aménageurs et des fabricants de matériaux. En soulignant que les deux premières éditions du salon ont été l'occasion pour certains acteurs présents de conclure des « deals » et nous espérons que ce sera encore le cas cette année...

Quelles sont vos attentes en termes de fréquentation pour cette nouvelle édition du Sibca ?

Hélène Genin : nous attendons 9 000 visiteurs cette année et 190 exposants. En 2022, il y avait 6 575 visiteurs et 120 exposants ; en 2023, ce sont 8 750 personnes qui se sont rendues au Sibca avec 150 exposants. Il y a donc également une forte augmentation du nombre d'exposants d'une année sur l'autre.

SP : ces chiffres prouvent que, malgré un contexte difficile, le secteur ne lâche pas. De plus, les innovations techniques sont très rapides sur le front de l'immobilier décarboné, avec des nouveautés chaque année.

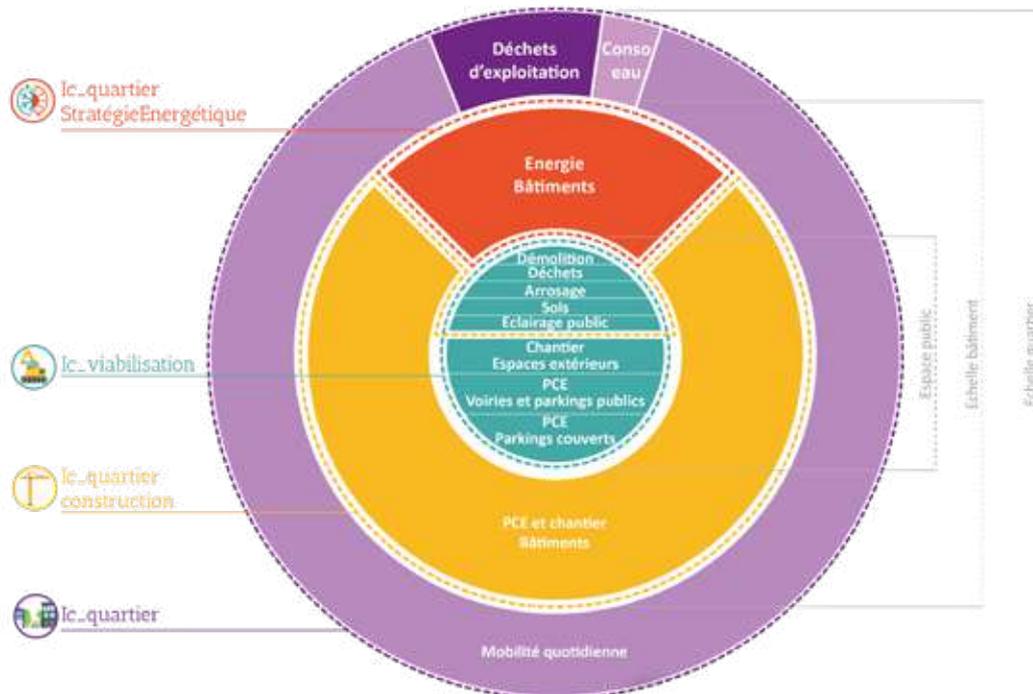
A ce propos, quelles innovations cette nouvelle édition proposera-t-elle ?

HG : nous allons présenter les premiers quartiers bas carbone exemplaires à avoir obtenu le label BCCA, ainsi que les premiers bâtiments en exploitation à avoir également décroché ce label. En 2024, nous avons élargi notre labellisation aux établissements hôteliers. Nos premiers lauréats à l'échelle européenne seront également annoncés, labellisés LCBI (Low Carbon Building Initiative). Concrètement, le label BCCA permet d'avoir une mesure fiable de l'empreinte carbone d'un bâtiment ou d'un quartier, qu'ils soient en fin de conception ou en cours de réalisation. Concernant les bâtiments neufs, nous sommes entre 25 et 45 % de réduction de l'empreinte carbone des opérations labellisées BCCA par rapport à un bâtiment dit « moyen ».

SP : le grand avantage de notre label est qu'il permet de mesurer tout à la fois la performance d'un bâtiment neuf, la performance d'une rénovation et la performance d'une exploitation. Pour le quartier, au lieu de réfléchir en mètres carrés, nous réfléchissons en termes d'usage, en intégrant la mobilité, le chaud/froid, l'alimentation, le travail... Bref, un ensemble d'éléments qui débordent le simple cadre du bâtiment.

HG : nous avons fixé des seuils de plafonds d'émissions à partir de quartiers-pilotes étudiés pour mesurer et quantifier leur performance. Cinq opérations-pilotes, qui sont en passe d'être labellisées, nous servent de référentiels. Parmi les autres candidats à la labellisation pour cette édition 2024 du Sibca, nous aurons des représentants à la fois du secteur public et du secteur privé.

REPRESENTATION DES PLUS IMPORTANTES SOURCES D'EMISSIONS CARBONE



Que pouvez-vous dire de plus au sujet de la labellisation européenne LCBI ?

SP : pour LCBI, nous avons appréhendé des actifs situés sur des marchés différents et avec des environnements réglementaires qui le sont tout autant. L'idée vise à permettre à un acteur présent sur plusieurs marchés européens de pouvoir se référer à un seul et même référentiel afin de comparer ses actifs et leurs performances respectives. C'est un processus assez long, qui requiert du temps pour se mettre en place. Pour nombre d'acteurs, il est compliqué d'afficher des performances carbone avec des référentiels différents dont la comparabilité n'est pas évidente. LCBI leur permet de mettre en valeur, de manière extrêmement claire et en toute transparence, les performances des actifs intégrés à leur portefeuille. Nous avons engagé un dialogue à la fois politique et technique avec la Commission européenne en présentant l'expertise acquise en France, ce qui nous a permis de gagner en crédibilité et de sensibiliser l'instance européenne à la pertinence de se concentrer sur le carbone durant tout l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble ou d'un quartier. Si l'on observe les référentiels européens actuels, comme la taxonomie verte, les « green bonds »..., ils sont davantage focalisés sur l'efficacité énergétique, en omettant les dimensions carbone et cycle de vie. Le référentiel LCBI ne concerne, pour le moment, que les bâtiments neufs, mais nous n'en

sommes qu'au début... L'objectif global est que posséder une dimension européenne nous offrira une crédibilité supplémentaire.

Vous évoquez les lobbies qui entraveraient certaines avancées réglementaires en matière de décarbonation. Qu'entendez-vous par là ?

SP : il est évident que le lobby du béton reste très présent et très installé en France et qu'il n'œuvre pas en faveur de la décarbonation. Nous sommes parfois un peu désarçonnés par l'incohérence des autorités publiques qui, d'un côté font évoluer la réglementation pour pousser au recours à des matériaux biosourcés et à la décarbonation et, de l'autre, permettent certaines pratiques en totale contradiction avec ces règles. Sur la réglementation incendie, il y a eu un loupé en instillant l'idée que la construction en bois était dangereuse à cause du caractère inflammable de ce matériau. La discussion est toujours en cours et les experts doivent faire la lumière sur ce qu'il en est réellement, mais certains lobbys se sont précipités sur cet argument, sans preuves venant l'étayer, pour discréditer d'emblée le bois.

HG : j'ajouterais que les fédérations et autres institutions rassemblant de nombreux acteurs ont plutôt intérêt à ce que les évolutions s'effectuent lentement afin de protéger leurs adhérents. De notre côté, au contraire, nous souhaitons accélérer le mouvement...



DR

La remise du label BBCA est toujours un moment attendu...



DR

SP : par définition, par essence, une fédération est conservatrice. Avec BBCA, nous voulons, au contraire, trouver des solutions rapides, avec agilité et pragmatisme.

Comment situez-vous la labellisation BBCA par rapport aux autres réglementations existantes ?

HG : la différence fondamentale réside dans le fait que nous nous concentrons exclusivement sur le carbone ; nous ne mélangeons pas plusieurs critères comme le font des labels tels que BREEAM, HQE... Ces derniers attestent d'un panachage de qualités environnementales pouvant se compenser les unes les autres, mais qui brouillent aussi le message en ne permettant plus de déterminer clairement en quoi une opération est objectivement performante. Nous ne voulons pas diluer le carbone dans une évaluation multicritères. Si l'on veut faire un parallèle avec la réglementation RE, le seuil d'accès à BBCA sur le résidentiel est positionné sur la valeur RE2028 pour le volet construction et RE2025 pour le volet énergie.

SP : l'association BBCA a étroitement collaboré avec l'administration pour l'élaboration de la RE 2020 en tant que référent carbone. Même si nous restons circonscrits au seul élément carbone, cela permet aux entreprises de démontrer leur performance sur

un sujet parfaitement maîtrisé. Prenons l'exemple du Village olympique : à la demande de la Solideo, le site a été labellisé à la fois BiodiverCity et BBCA, avec une performance clairement établie sur chacun des deux sujets.

Vous êtes également membre de l'Institut de la finance durable (IFD). Que pouvez-vous dire sur cette entité ?

SP : depuis sa création il y a un an et demi, cet institut se consacre aux thématiques du climat et du carbone. L'IFD travaille aussi sur le coût de la transition écologique en France et les modalités de financement, avec, à l'appui, des propositions formulées au gouvernement. L'épargne existe, en stock et en flux, pour financer la transition. Mais cette épargne doit être collectivement mieux utilisée et exploitée, sans que les finances publiques ne s'en ressentent trop. Bruno Le Maire avait trouvé notre rapport instructif et demandé à l'IFD de travailler de façon plus précise sur les principaux secteurs émetteurs de carbone, et nous avons opté pour le bâtiment. D'ici la fin de l'année, nous devrions également être en mesure de produire un rapport sur l'évaluation de la performance carbone des entreprises, ainsi que leur transition. Le but est d'harmoniser les méthodes pour accélérer la décarbonation.

> High Garden, la résidence à Rueil-Malmaison, doit être livrée à la fin de l'année...





Le bilan au balcon

Le bilan carbone des bâtiments pourrait devenir le déterminant majeur de la valorisation de l'immobilier. Woodeum fait figure de pionnier.

Ce matin-là, la presse de l'immobilier a répondu présent. On ne refuse pas une invitation de Woodeum x Pitch Immo, à deux semaines du Sibca, le Salon de l'Immobilier Bas Carbone, trois mois après que ce promoteur ait obtenu les premiers crédits carbone pour des constructions neuves en France, pour les résidences Evodia, à Boulogne-Billancourt et Stellata, au sein de la Zac d' Arsenal, à Rueil-Malmaison, où nous nous trouvons précisément ce matin-là. Arsenal, dix-sept hectares dont six d'espaces verts, un des premiers écoquartiers labellisés comme tel en France dès 2014, et voulu comme une vitrine de l'habitat responsable ! Stellata, dont la conception avait été confiée par Woodeum à l'agence Fresh Architecture, voisine, qui plus est, avec High Garden, un important programme confié par Pitch Immo au cabinet Hamonic + Masson & Associés : Stellata et High Garden, les deux résidences objet de notre visite.

Le Carbone est dans le détail

Remarquons que les deux promoteurs, Woodeum et Pitch, indépendants l'un de l'autre à la genèse des programmes, ne font plus qu'un depuis leur fusion au sein d'Altarea Cogedim le 1^{er} janvier dernier. Sous la direction générale de Julien Pemezec, notre hôte du jour.

High Garden, qui doit être livré « à la fin de cette année » propose une programmation mixte de 238 logements, du studio au cinq pièces, des commerces ... et un restaurant panoramique perché à plus de 10 mètres, sur pilotis, au-dessus de la place Line Renaud (longée par le parc Jacques Chirac, sic).

Lauréat de la deuxième édition du concours d'architecture Inventons la Métropole du Grand Paris, High Garden bénéficie du réseau de chaleur géothermique de la Zac et de parties communes intégralement éclairées par des panneaux photovoltaïques.

Stellata, 105 logements, du studio au cinq pièces duplex, permettrait un gain de plus de 1 200 tonnes de carbone, pendant tout son cycle de vie. Premier immeuble labellisé bas carbone, on l'a dit, et première réalisation neuve en structure bois massif à disposer de balcons semis-portants en acier recyclé (voir notre photo de la pose du premier balcon en acier « bas carbone », événement qui, pour minuscule qu'il puisse paraître, illustre parfaitement la recherche permanente d'eco-exemplarité par Woodeum). Le carbone est dans le détail.

Quarante-quatre camions auront été nécessaires pour acheminer les structures bois de CLT et les balcons, au lieu de 280 ! Grâce au recours systématique à la construction hors site.

Et Julien Pemezec d'insister sur les performances des réalisations Woodeum, qui visent les labels NF HQE niveau 7 (« Excellent ») et BBCA, du nom de l'association pour le Bâtiment Bas Carbone.

Woodeum qui se singularise également pour avoir fait très tôt le choix du bois massif CLT, pour « Cross laminated timber », en nouant un partenariat avec le géant coopératif et finno-suédois Stora Enso, puis avec le vendéen Piveteau quelques années plus tard, le temps nécessaire pour commencer à industrialiser en France cette technologie. Un double partenariat original voulu par Woodeum – dès 2023 – pour sécuriser et relocaliser une part croissante de son approvisionnement en bois techniques.

Quelques jours après la pose du premier balcon de Stellata, les mêmes journalistes étaient conviés à l'inauguration d'« Arboretum », à Nanterre, présenté comme le plus grand ensemble de bureaux en bois massif d'Europe, en présence du Président de la République et accueilli par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, les deux fondateurs du groupe WO2, porteur du projet et spécialisé dans le développement de grands bâtiments tertiaires en bois massif CLT.



> Stellata, une résidence de 105 logements, du studio au cinq pièces duplex



Des pionniers comme Woodeum et quelques autres...

Rappelons que Woodeum, filiale consacrée à l'immobilier résidentiel, fût acquise par Altarea auprès de WO2 en deux temps : 50 % du capital en juillet 2019, le solde en février 2023. Le temps pour Altarea de confirmer « son ambition d'accélérer sa transition vers le logement bas carbone, en renforçant les moyens donnés à Woodeum pour poursuivre sa dynamique de croissance ». On notera également la présence ce jour-là à Nanterre de Stanislas Pottier, président de l'association BBKA et proche conseiller du président du premier fonds européen d'investissement Amundi, dont la filiale immobilière vient d'annoncer la création d'un groupement forestier d'investissement GFI, agréé par l'AMF et disposé à faire appel public à l'épargne de ses clients, acteurs de l'immobilier, pour investir dans la forêt. De quoi s'interroger sur les liens entre les filières professionnelle de l'immobilier et de la forêt et du bois.

Pour quelques très rares promoteurs qui investissent sans intermédiaires dans les forêts françaises, au titre du mécénat, et qui ne se gênent pas – et c'est bien légitime – pour faire valoir leur engagement en faveur de l'environnement (« storytelling ») auprès des parties prenantes de leurs projets, on sait que déjà les contraintes à venir de la directive CSRD sont devenues un sujet majeur, catalysant des changements profonds chez les lecteurs d'« Immoweek ». Il peut s'agir pour eux, professionnels de l'immobilier, de sécuriser la ressource bois, et donc toute la

chaîne de valeur, soit en investissant directement en forêt (rare), soit via des partenariats avec les industriels de la première transformation du bois (encore plus rare). Il peut s'agir également de participer à l'aménagement d'espaces naturels, agricoles ou (et) forestiers en renaturant à proportion égale, et sans attendre, les espaces bâtis en Zan, comme la loi du 21 juillet 2021 y contraint. Et en faisant appel à quelques startups de la reforestation, nouvellement créées. Dans les deux cas, il s'agit d'obtenir ce que l'on appelle déjà, des crédits carbone « d'évitement ».

Or, des pionniers, comme Woodeum et quelques autres à sa suite, ont d'ores et déjà montrés qu'il est possible, sans attendre l'échéance de 2031 imposée par la RE 2020, de réduire de moitié l'impact de la construction neuve, mais que cela demande de modifier radicalement la conception et utilisation des bâtiments. Et justifie que ces pionniers affichent leur fierté. Le bilan au balcon.

 BRICE LEFRANC





TROIS QUESTIONS À JULIEN PEMEZEC

Directeur général de Woodeum x Pitch Immo

« *Bas carbone pour tous* »

Directeur général de Woodeum x Pitch Immo (la startup du bâtiment bois de 40 personnes et le promoteur plus installé de 250 salariés), membre du comex du groupe Altea, co-président de la FPI Ile-de-France, administrateur du Sibca (depuis quelques semaines), ce quadragénaire centralien, deux fois « Pierre d'Or » (« Jeune Talent » en 2018, « Innovation & RSE » en 2020), a passé dix ans chez Bouygues, avant de rejoindre Woodeum... il y a dix ans.

🔪 PROPOS RECUEILLIS PAR BRICE LEFRANC

Le groupe Altea a annoncé, le 1^{er} janvier dernier, la fusion de Woodeum avec Pitch Immo. Fusion ou co-entreprise ?

On peut garder des marques fortes, Altea et Cogedim, Woodeum et Pitch Immo et fusionner les équipes, combiner le savoir-faire « bas carbone » de Woodeum et l'ancrage territorial de Pitch. Depuis six mois, nous nous sommes organisés pour ce faire. Notamment avec une campagne interne de formation au bas carbone de tous les personnels qui partagent maintenant les connaissances techniques de cette révolution. Et sont bien tous décidés à conserver un temps d'avance sur les exigences de la RE 2020, dans la perspective de la neutralité carbone en 2050.

Comment comptez-vous garder cette avance sur le calendrier et sur vos concurrents ?

L'innovation, plus que jamais l'innovation. Au moment de la fusion, le quart des effectifs de Woodeum était affecté à la R&D et diffuse maintenant l'innovation dans toute l'entreprise ; de son côté, le déploiement géographique de Pitch nous fait découvrir les ressources locales des entreprises partenaires : il n'y a pas de recette unique, depuis

six mois notre panel de solutions carbone ne cesse de s'enrichir. Et concerne les matériaux, pas les mêmes aux mêmes endroits, selon les régions, avec de plus en plus d'hybridation, du bois et du béton bas carbone par exemple, que ce soit au niveau des structures, de l'énergie avec ici le recours à la géothermie, là à celui de la biomasse. On a découvert en régions, un gisement inattendu et bien réel de gains possibles, par exemple sur les ascenseurs. On apprend à choisir la meilleure porte, le meilleur sol... C'est nouveau pour un promoteur. Les corps d'états secondaires fourmillent d'innovations... C'est passionnant !

L'innovation tous azimuth ?

Depuis six mois, le fil rouge c'est s'adapter sans se renier. Notre politique d'achat continue d'obéir aux mêmes trois critères : qualité, coût, carbone. Ce qui devient de plus en plus impérieux, c'est de trouver des recettes qui permettent aux gens d'acheter. On vise le bas carbone pour tous. Ce n'est pas une surprise, mais on s'y met vraiment. Ce qui passe par l'innovation autant que par la massification de la production. Les entreprises générales se forment à la pose du bois. On contribue plus que jamais à cette structuration. Nos architectes partenaires suivent le mouvement, là aussi des échanges passionnants...



DK

> Campus Arboretum, à Nanterre

« *Le bois sur le podium* »

Dès la phase de candidature, la France a mis en avant le principe de durabilité pour accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Début 2018, le projet France Bois 2024 a été mis en place par la filière forêt bois « pour favoriser l'utilisation des solutions de construction et d'aménagement en bois, notamment français », sous l'autorité de la Solideo, la Société de livraison des ouvrages olympiques, établissement public créé par la loi en février 2017. Les pouvoirs publics ont fait de ce qui était au départ la revendication d'un lobby interprofessionnel, un projet national structurant, à trois conditions : un coût minimal, le respect du rétroplanning des marchés publics et le réemploi des bâtiments. La suite sera faite d'arbitrages « aussi audacieux que réalistes » entre Georges-Henri Florentin, ingénieur-chercheur, patron de France Bois 2024 (après avoir longtemps dirigé le FCBA, l'institut technologique de la filière bois) et Nicolas Ferrand, X-Ponts titulaire d'un Master of City Planning au Massachusetts Institute of Technology (MIT) de Boston et précédemment à la tête d'Epamarne, où il a fait du territoire de Marne-la-Vallée un lieu précurseur d'expérimentations de la construction bio sourcée, en partenariat étroit avec le FCBA. On retrouve leur signature sur le cahier des charges du Village olympique : « tous les immeubles de moins de huit étages seront construits en bois et les immeubles de plus grande hauteur seront réalisés en matériaux mixtes associant le bois. Sur les 280 000 m² du Village olympique, 200 000 m² auront des façades bois et 80 000 m² seront en structure

bois ». Du bois français à 65 % (pourcentage exceptionnellement élevé) : un « démonstrateur » de ce qui est possible ! On parle également d'un bilan carbone moitié moins pesant qu'avec des bâtiments « classiques ».

Le 29 août dernier, Yann Kryszynski a pris la suite de Nicolas Ferrand à la direction générale exécutive de la Solideo, après en avoir assuré la direction des opérations depuis juin 2020. Avec la même formation que son prédécesseur (X Ponts + MIT), il a pour mission « de conduire la phase Héritage, portant sur la reconversion des ouvrages et des sites olympiques et paralympiques dans le cadre d'un projet urbain durable en lien avec les projets des collectivités territoriales ».

Des ouvrages olympiques concentrés au nord de Paris, comme des livres dans une bibliothèque. « Le livre, c'est un arbre qui vient dire à la forêt qu'il y a une vie... après la vie » comme le chantait le poète Gilles Vigneault, né dans une famille de charpentiers québécois.

Notons que les 10 000 m² du Grand Palais éphémère construit face à la tour Eiffel sur le Champ-de-Mars – et qui accueillent le Sibca depuis sa première édition – ont été conçus par Jean-Michel Wilmotte dans le but d'accueillir, dès le mois de mai 2021, les expositions et les événements culturels pendant la durée des travaux du Grand Palais, mais également en prévision des Jeux olympiques d'été de 2024. On sait qu'il pourrait être démonté et quitter Paris. La vie après la vie, durable mais éphémère...

 BRICE LEFRANC



FLORE JACHIMOWICZ
Directrice RSE et innovation - Icade



NICOLAS BELLEGO
Directeur innovation - Icade
Directeur - Urban Odyssey

« *L'intelligence constructive au service de la décarbonation* »

En 2023, Icade s'est fixée comme objectif de bâtir un tiers de ses nouveaux bâtiments en ayant recours aux matériaux biosourcés. De plus, la foncière souhaite qu'un tiers de ses opérations concernent de la réhabilitation ou de la rénovation de bâtiments existants. Des objectifs ambitieux qui montrent que le groupe est concerné par le sujet, au point d'avoir intégré Flore Jachimowicz comme directrice RSE et Innovation au sein de son comité exécutif. Nicolas Bellego, quant à lui, est directeur Innovation, ainsi que de la startup studio Urban Odyssey. Ils répondent à nos questions sur la décarbonation du secteur et les engagements d'Icade en la matière.

🗨️ PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

En tant que spécialistes des thématiques RSE au sein d'un groupe immobilier de la dimension d'Icade, quel regard portez-vous sur les deux premières éditions du Sibca ?

Flore Jachimowicz : ce qui est particulièrement intéressant avec le Sibca, c'est qu'il réunit et concentre des acteurs ayant inscrit la thématique du bas carbone au cœur de leur stratégie. Ce qui permet à nos métiers de rencontrer tout à la fois des collectivités locales, des élus, des fournisseurs de solutions, de futurs partenaires... De manière opérationnelle, le salon est une vitrine qui nous permet d'être en contact avec les acteurs ayant des besoins sur des sujets que nous traitons quotidiennement, comme le bas carbone et la biodiversité.

Nicolas Bellego : en soulignant la très forte connotation solutions concrètes de ce salon. Les acteurs que l'on y croise couvrent assez largement beaucoup de métiers de la filière, depuis des

fabricants jusqu'aux constructeurs en passant par des bureaux d'études ou encore des promoteurs. Il est intéressant de parvenir à réunir cette dynamique autour des solutions bas carbone qui ont été préalablement imaginées, financées, puis adoptées.

A partir de quand la foncière Icade a-t-elle développé une appétence, une sensibilité particulière autour des thématiques RSE ? Puis comment ces mêmes thématiques ont-elles infusé l'ensemble du groupe ?

FJ : le sujet de la responsabilité environnementale est assez ancien chez Icade, avec des premiers projets allant dans ce sens qui remontent à 2005 ; nous sommes allés chercher les premières certifications qui portaient cette dimension environnementale. Depuis, cette dernière n'a jamais quitté les priorités du groupe, avec un ancrage fort de la RSE dans sa stratégie. Un autre tournant a été amorcé vers 2015 avec, pour la



première fois, la formalisation du respect de l'environnement dans la stratégie d'Icade. Puis, en 2020, la direction générale a aménagé un périmètre dédié à cette thématique au sein de son comité exécutif, mêlant à la fois la RSE et l'innovation. L'ensemble dans le but d'irriguer, grâce à une stratégie volontariste et ambitieuse, l'ensemble des métiers, tout en déployant des solutions concrètes et opérationnelles. De manière formelle, en 2022, nous avons obtenu notre certification SBTi (Science-based target initiative) sur une trajectoire 1,5°, conforme aux objectifs fixés par l'Accord de Paris sur le climat et validée par notre assemblée générale. En 2023, nous avons fait de même avec notre stratégie biodiversité. Enfin, cette année et pour la première fois, nous avons opéré une distinction entre la dimension climatique et biodiversité, pour que nos actionnaires puissent juger des résultats sur les deux sujets de manière distincte, dans un souci de précision.

Comment pourriez-vous définir Urban Odyssey, la startup studio d'Icade, et les objectifs de celle-ci ?

NB : depuis maintenant un peu plus de cinq ans, nous avons établi une stratégie qui s'ancre dans le nouveau plan stratégique d'Icade, ReShapE, « bâtir la ville de 2050 » ; chez Urban Odyssey, nous sommes un peu le bras armé pour anticiper la façon dont nous allons bâtir ces villes en faisant émerger des solutions. Nos fondamentaux visent à concevoir une ville vertueuse, éco-conçue, circulaire, ce qui se traduit par du bas carbone, le respect de la

biodiversité... Mais ces fondamentaux sont aujourd'hui largement diffusés chez presque l'ensemble des promoteurs. Pour faire émerger les solutions dont nous avons besoin pour atteindre nos objectifs, nous nous sommes lancés dans l'entrepreneuriat en investissant dans des projets en amont car toutes les solutions ne sont pas forcément encore disponibles aujourd'hui. C'est la raison pour laquelle nous avons créé, il y a cinq ans, Urban Odyssey, un studio d'innovation qui incube 16 startups à ce jour et fait émerger des solutions avec des équipes entrepreneuriales, soit issues d'Icade, soit issues du marché, pour qu'ensemble, nous cocréions des startups dont nous devenons très tôt actionnaires (300 000 euros pour démarrer sur une idée, par exemple). Bien que minoritaires dans l'actionnariat, nous allons accompagner le projet, le structurer et le développer. Pour prendre un exemple concret, nous avons développé le projet Terrio, pour la production de briques en terre crue. Pour atteindre nos objectifs bas carbone, il nous faut trouver des solutions alternatives au béton. En plus du bois, nous devons étudier toutes les possibilités, et la terre crue en fait partie. Etant donné que les acteurs proposant cette solution n'étaient pas légion, nous avons fait émerger cette solution pour l'intégrer aux projets dont nous sommes les donneurs d'ordres. Nous avons créé, au total, une quinzaine de startups et avons fait le choix de nous ouvrir davantage à un écosystème de partenaires. Pour Terrio, nous avons co-investi avec un industriel du secteur, Spurgin, qui est le leader français du prémur en béton. Lui-même a besoin de décarboner

« Il faut penser la ville de demain et seulement ensuite s'atteler aux moyens à mettre en œuvre pour y parvenir »

et vient chercher, à nos côtés, des solutions pertinentes pour concevoir cette ville bas carbone. Depuis cinq ans que nous existons, nous nous ouvrons de plus en plus à de nouveaux partenariats. Enfin, la décarbonation suppose un travail plus complexe en ingénierie en amont des projets, que nous appelons de « l'intelligence constructive ». C'est ce à quoi travaille la startup High Six, qui est une plateforme nous permettant de proposer la meilleure solution hors-site au meilleur endroit, en fonction du projet et du contexte.

FJ : un promoteur émet 47 % de ses émissions carbone au cours de la construction, à cause des matériaux et de la vie du chantier, à quoi s'ajoutent un peu plus de 40 % durant les cinquante ans de durée de vie du bâtiment, ce qui prend en compte le renouvellement de matériaux, les émissions carbone liées à l'énergie prévue pour chauffer et refroidir le bâtiment... C'est pour cette raison que nous devons faire des efforts sur l'ensemble de la chaîne : conception, utilisation des matériaux et exploitation.

NB : la technologie ne va pas permettre de faire des miracles. Ce n'est pas parce que l'on aura le meilleur bâtiment bas carbone que le problème sera résolu. Nous sommes sensibles à ce que les projets que nous développons répondent à de vraies problématiques d'usage tout en présentant de réelles qualités esthétiques. Si le bas carbone est synonyme de « cages à lapins », cela n'a aucun sens. Nos partenaires, et en particulier les architectes, doivent conserver une flexibilité pour créer de l'émotion, de la beauté, de l'inclusion. Un bâtiment bas carbone sans usage est pire en termes d'émissions puisqu'il tourne à vide ; réfléchir à l'usage, l'usage et encore l'usage est donc primordial ! A travers Urban Odyssey, Icade a investi dans la startup Domani, un opérateur d'habitat partagé inclusif à destination des personnes âgées. Nous commençons aussi à nous ouvrir à des industriels et réalisons nos premiers co-investissements, notamment entre Domani et la Caisse des Dépôts afin de déployer l'habitat partagé sur les territoires...

Plus généralement, comment percevez-vous la façon dont les acteurs de l'immobilier s'emparent des thématiques RSE ? Est-on sur la bonne voie ou de vrais progrès restent-ils encore à accomplir ?

FJ : le Sibca est un catalyseur, une externalité positive de la prise de conscience globale qu'il va falloir changer nos manières de faire pour diminuer les émissions carbone et lutter contre le bouleversement climatique. Quel acteur pourrait aujourd'hui adopter une stratégie qui n'embarquerait pas la décarbonation de son activité ? Cela serait complètement contre-productif et inaudible de l'ensemble des parties prenantes. Il ne faut pas oublier que le secteur immobilier est le troisième plus important émetteur de carbone en France, après les transports et l'énergie. La réglementation française est assez exigeante en la matière, preuve que les pouvoirs publics ont conscience du poids de l'industrie immobilière quant à la pollution qu'elle émet. La RE 2020 est particulièrement stimulante pour les acteurs, les incitant à innover et à se réinventer. Avant l'instauration de cette réglementation, les « bons élèves » étaient pénalisés par rapport aux acteurs qui faisaient le choix du statut quo. Aujourd'hui, tout le monde est soumis aux mêmes règles, ce qui est plus équitable et pousse les plus récalcitrants à faire des efforts pour décarboner leurs modes de construction. En revanche, nous nous méfions du « technosolutionnisme » qui nous fait croire que seules la technique et la technologie vont nous permettre de réduire les émissions carbone ; cela relève, au contraire, d'une vision d'ensemble, globale, multifactorielle. Il faut penser la ville de demain et seulement ensuite s'atteler aux moyens à mettre en œuvre pour y parvenir. Des moyens qui peuvent aussi venir de la « low tech » et pas seulement des dernières innovations technologiques...



Nous recherchons pour vous les meilleurs talents de l'industrie immobilière et de la construction depuis plus de 25 ans.



Nous identifions en 48h un manager de transition expérimenté, hautement qualifié et immédiatement opérationnel :
Transformation de l'organisation, Management de projet, Gestion de crise, Management relais, Opérations de haut de bilan et de rapprochement (M&A).



Nous vous accompagnons pour accélérer le développement de vos managers et leaders :
Assessment-Development Center, 360° avec Plan de développement personnalisé, Coaching individuel et d'équipe, Form' Action managériale.



**Plus d'informations sur www.dva-executive.com
+33 1 80 05 95 21
contact@dva-executive.com**

« A l'avant-garde de la décarbonation »

Nathalie Bardin

Altarea





Altarea a su mesurer l'importance des enjeux de développement durable et s'est engagé, à travers sa stratégie RSE, à contribuer activement à un futur plus vert et vertueux via trois axes de progression : l'atténuation, puis l'adaptation et, enfin, l'implication. Nathalie Bardin est garante de cette transition au sein d'Altarea. Responsable RSE, elle s'évertue depuis 2015 à bâtir une stratégie plus en phase avec le respect de l'environnement pour Altarea et ses filiales. Fort de son expertise dans le développement urbain et la gestion de projets immobiliers complexes, Altarea intègre la RSE dans tous les aspects de son activité, allant de la conception à la gestion des actifs, conscient du coût écologique et de son impact sur la construction. Avec un objectif de tendre vers un zéro net artificialisation à horizon 2035 et de réduire de près de 50 % les émissions de CO₂ d'ici à 2031, les ambitions d'Altarea sont très fortes. Nathalie Bardin précise la stratégie du groupe en la matière...

✎ PAR MEHDI BENMAKHOUL

Le « chiffre d'affaires vert » d'Altarea est passé de 44 % en 2022 à 48,1 % en 2023. Au premier trimestre 2024, il a franchi le seuil des 50 % pour s'établir à 55,6 % et le bilan carbone du groupe s'élève à 910 000 tonnes de CO₂ et serait en baisse de 16 % entre 2022 et 2023. « Altarea se distingue par sa capacité à créer des projets d'envergure qui répondent à la fois aux attentes des investisseurs, des collectivités et des citoyens » souligne Nathalie Bardin. De fait, le positionnement du groupe lui permet d'intervenir sur l'ensemble des secteurs immobiliers : résidentiel, commerce et bureaux. Altarea « s'efforce de développer des espaces urbains où qualité de vie, respect de l'environnement et dynamisme économique coexistent ». Dans cette optique, Altarea a fait de la RSE un axe stratégique majeur. « Notre stratégie plus globale de développement durable a démarré il y a plus de 15 ans par notre foncière de centres commerciaux » explique Nathalie Bardin, qui poursuit : « nous l'avons structurée dans une démarche de développement durable, puis nous avons étendu cette démarche à toute l'entreprise ». Celle-ci s'engage à respecter les objectifs de développement durable définis par les Nations unies et structure son approche autour de trois piliers : la lutte contre le changement climatique,

la préservation de la biodiversité et la réduction des inégalités sociales. « Sur les émissions de gaz à effet de serre, nous avons, très concrètement, réduit de 86 % nos émissions de CO₂ sur la foncière en une dizaine d'années ». Et ces trois dernières années, l'entreprise s'est livrée à une véritable accélération qui, évidemment, est liée à l'urgence climatique...

S'adapter au climat actuel

C'est ainsi qu'Altarea prend en compte, dès la phase de conception de ses projets immobiliers, les risques liés au changement climatique tels que les vagues de chaleur, les inondations ou encore les épisodes de sécheresse. Aujourd'hui, le gouvernement et les climatologues émettent des hypothèses sur une augmentation des températures de plus de 4°C pour les vingt années à venir. Altarea s'adapte donc, ce qui passe notamment par la mise en place d'action de « confort d'été ». « Nous trouvons des solutions passives, donc sans climatisation pour arriver à rafraîchir les bâtiments » explique Nathalie Bardin. Ce qui se traduit par l'intégration de critères de résilience dans les plans d'aménagement pour assurer la durabilité des infrastructures, tout en minimisant les impacts futurs sur les habitants et utilisateurs des bâtiments. Altarea s'efforce de rendre ses bâtiments plus autonomes sur le plan



> Les jardins du coteau, à Quimper...

« Le fait d'avoir des appartements traversants, des façades végétalisées, des îlots de fraîcheur avec des jardins, des façades avec des peintures qui vont réfléchir la lumière constituent autant de solutions d'adaptation »...

énergétique et moins vulnérables aux perturbations climatiques et aux hausses de température. La stratégie d'adaptation climatique implique de réduire la consommation énergétique tout en améliorant l'utilisation des énergies renouvelables grâce aux panneaux solaires, aux pompes à chaleur et à la récupération de chaleur. Si les matériaux biosourcés demeurent une excellente réponse, l'agencement des espaces s'impose de plus en plus comme solution. « Le fait d'avoir des appartements traversants, des façades végétalisées, des îlots de fraîcheur avec des jardins, des façades avec des peintures qui vont réfléchir la lumière constituent autant de solutions d'adaptation » explique Nathalie Bardin. Dans cette optique d'adaptation, figure, évidemment, la logique de faire revenir la biodiversité et de revaloriser les espaces naturels tout en créant des îlots de fraîcheur...

Impliquer les collaborateurs

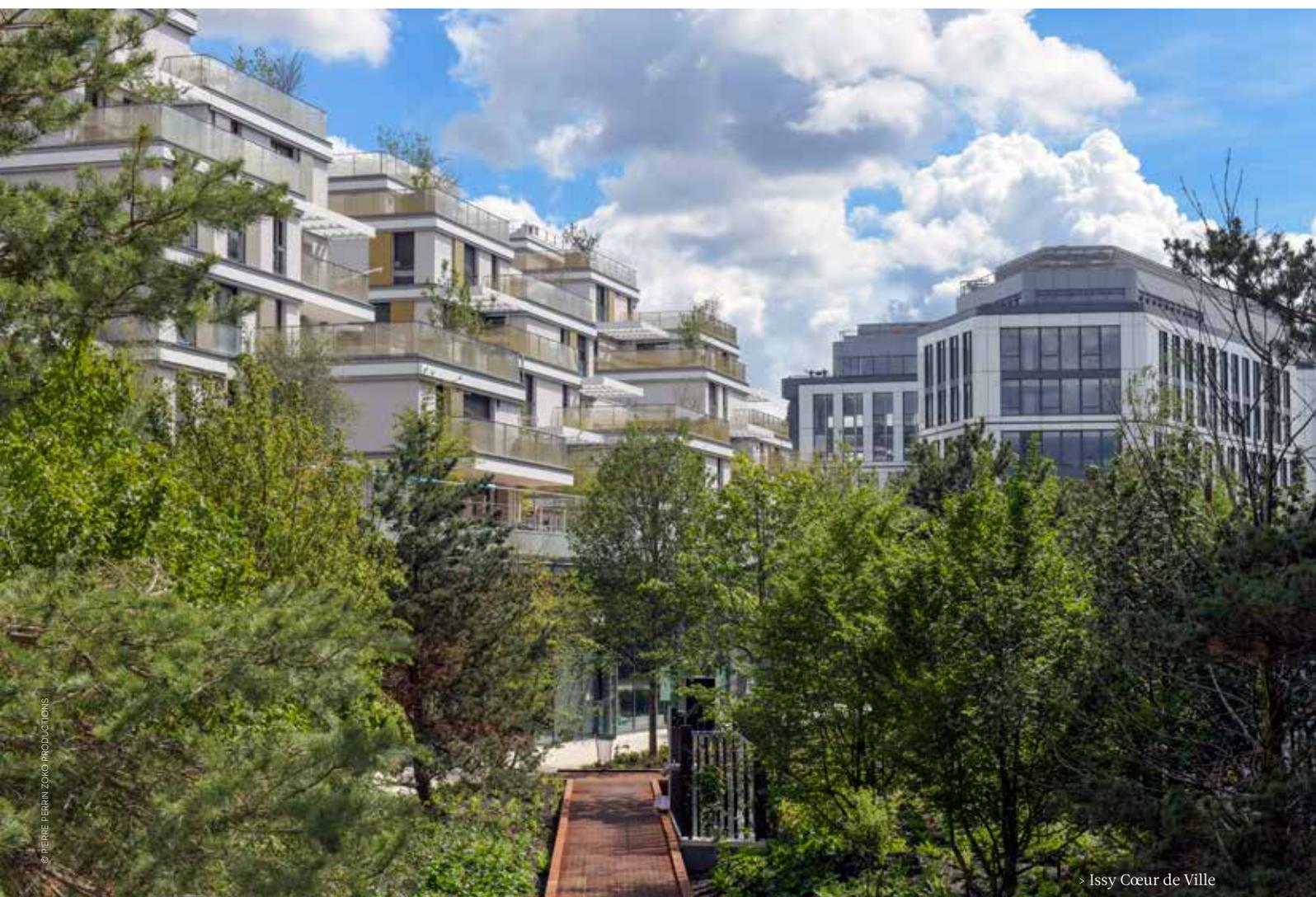
Bien entendu, Altarea mise sur la formation et l'implication de ses collaborateurs aux enjeux de développement durable. Actuellement, 88 % d'entre-eux seraient sensibilisés et formés. « C'est un sujet qui concerne tout le monde. Cette année, nous avons établi un plan de sensibilisation/formation de partenaires clients. Nous avons, ainsi, entrepris un tour de France de ces réseaux bancaires et conseillers en gestion de patrimoine » déclare la responsable RSE. D'ici la fin de l'année, Altarea aura formé près de 600 personnes aux enjeux de développement durable liés à des stratégies RSE « orientées clients » pour la vente de programmes vertueux.

Vers une finance verte

Altarea utilise des outils de terrain évidemment très opérationnels et concrets, mais également des outils financiers. L'entreprise a choisi d'engager son chiffre d'affaires pour le mesurer en termes de « chiffre d'affaires vert » qui s'avère être un objectif très important pour être aligné aux enjeux de taxonomie qui relèvent du secteur. La publication des résultats du premier semestre d'Altarea montre que 60 % du chiffre d'affaires va être aligné sur la taxonomie couvrant des sujets d'atténuation des émissions de CO₂. L'entreprise a mesuré son intensité carbone en fonction de son chiffre d'affaires : « en 2023, nous avons 336 g de CO₂ qui était émis pour un euro de chiffre d'affaires quand, en 2022, nous en avons 360. Donc pour le même euro de chiffre d'affaires, nous avons réduit de près de 7 % notre intensité carbone. C'est aussi une façon de donner une valeur économique au carbone et pas simplement une valeur absolue qui ne signifie pas grand-chose » détaille Nathalie Bardin. « Cette façon d'associer une émission de CO₂ ou une activité liée à la décarbonation avec l'euro investi s'impose



> Un programme à Villeneuve La Garenne



> Issy Cœur de Ville



> Une réalisation Woodeum à Rueil-Malmaison : autant d'exemples d'opérations d'Altarea

évidemment aux dirigeants comme un marqueur. Cela parle aux opérationnels, aux clients. C'est donc, pour nous, un bon indice » poursuit-elle.

Le retour de la biodiversité

Altarea a de fortes ambitions en matière de biodiversité puisque l'ensemble de ses sites commerciaux disposent d'un plan ad hoc. Tout comme l'ensemble des nouveaux quartiers qui intègrent une démarche de biodiversité avec un écologue consulté en amont et sur l'ensemble des opérations de promotion immobilière. Ainsi, par exemple, le nouveau quartier d'Issy Cœur de Ville, à Issy-les-Moulineaux, est un projet d'écoquartier conçu par Altarea qui intègre une forte dimension

environnementale, avec un espace de forêt urbaine au cœur du projet. Celui-ci inclut, en effet, 1 300 arbres plantés, bref un véritable espace naturel en milieu urbain. La forêt urbaine, ainsi que les nombreux jardins et 13 000 m² d'espaces verts présents dans le quartier sont conçus pour favoriser la biodiversité locale. « Nous nous sommes rendu compte qu'en période de forte chaleur ou de canicule, il existe un différentiel de 3 à 4°C lié à la présence de la végétalisation des arbres de haute-tige ». Sur un ancien site de France Télécom, pas complètement artificialisé, Altarea a fait revenir des espèces d'oiseaux, de petits mammifères et d'autres comme des lombrics, dans des lieux où celles-ci avaient disparu. Des initiatives de ramener de la vie en ville qui portent à l'évidence, leurs fruits... Parallèlement, l'entreprise a recouru à des partenariats technologiques pour intégrer des solutions dites de « smart grid », des capteurs de qualité d'air ou de chaleur afin de surveiller et optimiser la consommation énergétique et le confort des habitants.

Altarea vise à obtenir des certifications telles que HQE ou BREEAM pour ses bâtiments. Des certifications qui attestent de la performance environnementale des projets, notamment en matière de gestion des ressources comme l'eau et l'énergie, ainsi que la réduction de l'impact sur la biodiversité.

Savoir dépasser les contraintes...

Dans un contexte de crise immobilière qui impacte forcément les acteurs, certains pourraient être tentés de réduire leurs ambitions en matière de décarbonation, considérant que ce n'est pas la priorité immédiate. Les difficultés avec lesquelles les promoteurs doivent aujourd'hui aussi composer concernent les réglementations et les normes qui se cumulent jusqu'au moment où elles deviennent difficiles à mettre en place... Face à ces contraintes, les équipes d'Altarea ont choisi de maintenir leurs ambitions : « c'est notre responsabilité en termes d'entreprise pour les citoyens » fait valoir Nathalie Bardin. La difficulté réside dans le fait de trouver un arbitrage pour continuer de décarboner tout en gardant une logique de rentabilité des opérations. « Nous développons en laboratoire des solutions bas carbone avec des matériaux biosourcés, notamment avec notre filiale Woodeum x Pitch Immo. Celle-ci expérimente des solutions en termes de matériaux bas carbone pour rester dans nos objectifs et, en même temps, maintenir une acceptabilité en termes de prix de vente » poursuit-elle. Aujourd'hui, Woodeum x Pitch Immo détient le leadership du marché en termes de construction bas carbone. La filiale construit uniquement en bas carbone, avec des réalisations qui sont à minima au seuil 2028 de la réglementation environnementale (voir en page 17).



ODILE BASTÈRE

Responsable de la stratégie RSE - Société de la Tour Eiffel
Présidente - Observatoire de l'immobilier durable (OID)

« Avec la transition écologique, nous allons retrouver la vraie signification du mot entrepreneur »

Odile Bastère, qui dirige aujourd'hui la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel (STE), est aussi membre fondateur et présidente de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Elle s'emploie depuis des années maintenant à imaginer, mettre en œuvre et mutualiser les solutions de réduction de gaz à effet de serre. Elle explique les solutions mises en œuvre au sein de la foncière tout en encourageant le monde de l'immobilier non pas à la décroissance du secteur, mais à entrer dans une ère de « post-croissance »...

🔥 PROPOS RECUEILLIS PAR MEHDI BENMAKHOUF

Comment la Société de la Tour Eiffel s'est-elle adaptée ces dernières années à l'accélération des impératifs de réduction de gaz à effet de serre ?

Cela fait maintenant une dizaine d'années que la Société de la Tour Eiffel planche sur une charte du plan bâtiment durable et sur le sujet de l'atténuation du CO₂ pour nos constructions. Ce qui se traduit, chez nous, par la baisse des consommations des bâtiments via une multitude de biais dans nos pilotages. A titre d'exemple, depuis dix ans, dans tous nos travaux, nous prévoyons, chaque fois que l'on rénove un plateau ou des parties communes, de réduire les dépenses énergétiques en installant des lampes Led à la place d'ampoules classiques. Nous avons aussi adhéré au Booster du réemploi. Nous sommes convaincus que l'économie circulaire est incontournable de la décarbonisation de l'immobilier aujourd'hui. Ce qui peut passer, par exemple, par la solarisation avec le déploiement de nombreux panneaux photovoltaïques sur nos sites.

Quels sont les outils concrets que vos équipes utilisent sur le terrain pour garantir la durabilité de vos ouvrages ? Que ce soit en termes de matériaux utilisés, d'innovation technique et technologique, d'organisation de chantier...

Désormais, des innovations techniques sont apportées sur tous nos chantiers, que ce soit en développement ou en exploitation. Ainsi, par exemple, s'agissant de peinture, nous en utilisons une biosourcée « aux algues », depuis des années maintenant. Nous essayons de favoriser au maximum l'étanchéité des bâtiments et lorsque la structure ne permet pas de végétaliser, nous utilisons une peinture sur les toitures terrasses pour réduire l'albédo, donc la chaleur des bâtiments. Nous mettons l'accent sur l'économie circulaire, de l'exploitation jusqu'à la maintenance avec nos partenaires tels que Vinci, Dalkia ou Eiffage qui, eux aussi, prennent ce virage environnemental. Il existe

de nombreuses bonnes habitudes à adopter, toute une remise en question des pratiques. Il faut abandonner cette société « kleenex » où l'on consomme puis l'on jette, pour revenir à la réparabilité et à la préservation des ressources de la planète par la réutilisation de l'existant. Nous sommes très favorables à la transmission et à la diffusion de l'information, pour que chacun s'imprègne des bonnes idées et partage les bonnes pratiques. Nous pensons que cela va au-delà de notre propre bilan au sein de la Société de la Tour Eiffel et qu'il convient de prendre en compte notre impact sur l'écosystème global.

Pouvez-vous citer quelques programmes marquants développés par la Société de la Tour Eiffel qui sont en adéquation avec vos efforts de développement durable ?

Deux actifs marquants sont en construction à Nanterre et à Bobigny. Des sites dont la conception

est assez innovante, puisque ce sont des petits locaux d'activité du dernier kilomètre en étage. Ainsi, pour ces programmes, nous avons mis en place des sources d'énergies « naturelles » qui sont la géothermie et les panneaux photovoltaïques qui permettent déjà une décarbonation. Bien sûr, nous avons travaillé sur la récupération de l'eau et, pour l'actif de Bobigny, nous développons l'agriculture urbaine en toiture terrasse. Evidemment, sur ces deux sites, les peintures aux algues sont utilisées puisque nous en avons généralisé la pratique. Nous avons aussi utilisé des matériaux bas carbone ou des matériaux biosourcés pour les cloisons. Et, plus anecdotique, nous avons installé des dalles photovoltaïques au sol dans un local à vélo de façon à ce que les utilisateurs de vélos électriques puissent recharger leurs batteries...

> Le site en construction à Bobigny...





> Le Nanturra, à Nanterre

© PAUL MAYLA ARCHITECTURE ET ASSOCIÉS

L'Observatoire de l'Immobilier Durable produit des ressources et outils dans le but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international. Quels sont, selon vous, les bienfaits d'une collaboration qui dépasse les frontières sur les thématiques de durabilité en immobilier ?

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a effectivement développé un programme destiné à l'Europe et qui a été notamment financé par des acteurs, y compris internationaux comme Amundi, AXA ou Allianz. La France est assez précurseur en matière de développement durable et il faut des voix qui montrent l'exemple. Notre programme essaie donc d'aider en Europe et cette dimension intéresse les investisseurs.

Selon vos constatations au sein de l'OID, sur quels aspects, quels points les professionnels de l'immobilier devraient plancher pour accélérer d'autant la transition écologique ?

L'erreur que nous faisons le plus en France – et que ne font pas les autres pays européens – est de trop parler en « Kilowattheure » pour calculer les dépenses énergétiques. Effectivement, nous parlons de consommation en kilowattheures par mètre carré alors que dans pratiquement tous les autres pays européens on parle en émission « carbone ». Nous estimons qu'il faudrait vraiment arriver à une « comptabilité carbone ». Et que les décisions d'investissement ou les « capex » ne reposent plus uniquement sur le retour sur investissement en euros, mais également sur un retour en investissement carbone. Car, par exemple, faire baisser les consommations d'un bâtiment, en le transformant



> Le Nanturra, à Nanterre

© SWEETDESIGN



> Le Nanturra, à Nanterre

© PAUL MATIA ARCHITECTURE ET ASSOCIÉS

en « smart building » hyperperformant, c'est aussi embarquer beaucoup de carbone via les systèmes électriques adéquats. Par ailleurs, nous avons des lacunes sur la formation...

Quelle est l'importance du concept de sobriété dans le domaine de l'immobilier ?

La sobriété consiste simplement à adapter nos comportements à nos besoins réels et elle s'applique, bien entendu, à l'activité immobilière. Il y a trois critères principaux en matière de sobriété immobilière, dont le « juste dimensionnement » : les entreprises réduisent leurs surfaces locatives (depuis le Covid avec le développement du télétravail) pour les faire correspondre à leurs besoins réels. Autre critère, le « temps d'usage » : ce qui concerne les sujets de l'économie circulaire, de la réparabilité, de la réutilisation et de la préservation des ressources (qu'il s'agisse de métaux, d'eau ou de foncier). Enfin, troisième critère, la « mutualisation » des usages.

La sobriété n'est pas la décroissance, mais plutôt l'ajustement. Nous pourrions imaginer une ère non pas de « décroissance », mais de « post-croissance » où, simplement, nous affirmons que, désormais, nous devenons raisonnables dans une société qui vient s'adapter aux besoins. Des adaptations qui doivent être réalisées à tous les stades de la chaîne immobilière.

Un changement du modèle d'affaires doit s'opérer avec la CSRD, la nouvelle réglementation qui va encadrer le « reporting » extra-financier des entreprises et qui doit les pousser à changer leur modèle d'affaires dans une optique de sobriété. Il ne s'agit pas de gagner moins, mais de gagner autrement.

Pensez-vous que les professionnels de l'immobilier « osent » suffisamment se tourner vers la transition écologique ou sont-ils encore un peu réfractaires ?

Des promoteurs s'y intéressent franchement et se sentent résolument concernés. Chacun doit trouver « sa niche » pour s'essayer à un nouveau modèle d'affaire. Certains acteurs commencent à se différencier, parce qu'ils ont osé être précurseurs. Ainsi, par exemple, les sujets de surélévation immobilière vont devenir plus courant. On peut imaginer construire à des endroits inimaginables auparavant. Un exemple : avec les équipes de la Société de la Tour Eiffel, nous avons visité le chantier de la résidence « Hosta » de Woodeum, dont une partie se situe sur le périphérique du côté de la Porte de Vanves. Une opération impossible avec un immeuble en béton et une structure « classique », mais totalement faisable avec de la construction en bois. Avec la transition écologique et l'audace, nous allons retrouver la vraie signification de mot « entrepreneur »...



NICOLAS BOFFI
Directeur du développement - Arcadis

« *La métropole du Grand Paris n'est pas encore au point* »

En septembre 2015, 193 pays ont adopté, à l'ONU, le Programme de développement durable à l'horizon 2030, définissant 17 objectifs vers lesquels tendre pour réussir le pari. Des défis de dimension mondiale, à la fois environnementaux et humains, devant apporter une réponse adéquate à l'urgence climatique. Comment conjuguer profits et durabilité, équilibres sociaux et défi planétaire pour préserver notre bien commun à tous, la Terre ? Comment les grandes villes se sont-elles transformées au fil des siècles et quelle vision devons-nous avoir pour elles si l'on se projette dans le futur ?
Éléments de réponse avec Nicolas Boffi, directeur du développement chez Arcadis.

✎ PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

Les plus cinéphiles, notamment les adeptes du Nouvel Hollywood et du cinéma de Martin Scorsese, comprendront la référence : à la fin de la fresque historique *Gangs of New York* (2002) immortalisée sur pellicule par le réalisateur italo-américain, la caméra balaie les tombes d'un petit cimetière bordant l'Hudson avant de capter le Manhattan s'étendant sur l'autre rive. Nous sommes alors au milieu du 19^{ème} siècle, époque de l'intrigue du film qui dépeint les rivalités opposant les premiers gangs à s'être installés dans la cité-phare de la côte Est des Etats-Unis. Depuis le cimetière, Manhattan se transforme au gré du passage des années, puis des siècles. Les faubourgs initiaux laissent place aux premières usines et ateliers, la statue de la Liberté fait son apparition en 1886, puis les premiers buildings sont érigés, se démultiplient à perte de vue, recouvrent enfin l'intégralité de la ville, hérissant l'horizon tels de géants stalagmites de verre. Voici comment une ville évolue, se transforme, mute d'un modèle à un autre, radicalement différent, empreint de modernité et en phase avec les codes architecturaux de son époque.

Les années 1980, souvent surnommées « années fric », ont marqué l'apogée de la démesure, de l'étalement urbain et du 100 % bâti, où un mètre carré de verdure était un mètre carré de business en moins. Aujourd'hui, les mœurs ont évolué, même si la recherche de la rentabilité demeure intacte. Pour autant, les villes se sont adaptées à d'autres facteurs, dits extra-financiers : les espaces verts, les mobilités douces, le non-étalement urbain tous azimuts... L'urgence climatique a redéfini de nouveaux codes, d'inédits paradigmes. Les grandes métropoles ne sont plus classées à l'aune de leur simple richesse pécuniaire ; cette dernière est pondérée par d'autres paramètres tels que le bien-vivre, l'oxygénation de la ville, le respect de normes environnementales ambitieuses. Les critères extra-financiers sont même devenus primordiaux et c'est ce que tend à démontrer l'étude réalisée par Arcadis, qui se présente comme le « leader mondial du conseil et de l'ingénierie durable pour l'environnement naturel et construit ». Nicolas Boffi, directeur du développement, présente la structure, ainsi que les principaux enseignements à retenir de l'étude...



DR

Top 20 cities in the SCI overall ranking

- | | |
|---------------|---------------|
| 1. Amsterdam | 11. Seoul |
| 2. Rotterdam | 12. Stockholm |
| 3. Copenhagen | 13. Edinburgh |
| 4. Frankfurt | 14. Paris |
| 5. Munich | 15. Dublin |
| 6. Oslo | 16. Vienna |
| 7. Hamburg | 17. Brussels |
| 8. Berlin | 18. Singapore |
| 9. Warsaw | 19. Shanghai |
| 10. London | 20. Beijing |

SOURCE : ARCADIS

Comment décririez-vous Arcadis en quelques mots ?

Arcadis est un groupe international présent partout dans le monde, fort de 40 000 collaborateurs. Il réalise quatre milliards d'euros de chiffre d'affaires. Arcadis se définit comme une société d'architecture, de conseil et d'ingénierie. Notre présence internationale nous donne une vision d'ensemble, mais aussi un point d'observation détaillé sur chaque métropole. Cette synergie entre ingénieurs, architectes et consultants d'Arcadis nous offre la possibilité de réaliser des études mondiales, à l'image de cet index des villes durables que nous avons publié. C'est la sixième étude de ce type que nous réalisons, la première ayant été publiée entre 2015 et 2017. L'ambition principale de cet index est d'essayer de revenir à la notion de développement durable telle que présentée par l'ONU et reposant sur trois piliers : « people, planet, profit », soit le développement humain et social, la protection de l'environnement et la croissance économique. C'est le bon équilibre entre ces trois éléments qui va permettre de caractériser la durabilité d'un projet ou d'un territoire. L'échelle est, ici, celle des grandes métropoles mondiales.

L'une des premières observations que nous pouvons faire de cette étude est la forte présence de villes néerlandaises, allemandes et scandinaves parmi celles ayant obtenu le meilleur résultat (Amsterdam, Rotterdam, Copenhague, Francfort, Munich...). Nous pouvons même remarquer une forme de rupture, une ligne de démarcation entre villes nordiques et villes du sud, méditerranéennes. Comment l'expliquez-vous ?

Il y a, en réalité, trois catégories de villes dans notre classement : celles qui sont « tout en bas » et se

trouvent souvent dans des pays en voie de développement (Inde, Asie du Sud-Est, Afrique, Amérique latine...); arrivent ensuite les villes réussissant à performer sur l'un des trois piliers, mais avec des résultats inégaux sur les deux autres (New York, Paris...); viennent enfin les villes qui parviennent à obtenir de bons résultats sur les trois piliers et présentent, par conséquent, un bon équilibre entre les différents paramètres sur lesquels elles sont évaluées. Avoir une bonne moyenne générale un peu partout est l'objectif vers lequel chaque ville devrait tendre, justement pour trouver ce fameux équilibre indispensable à une bonne performance globale. En mentionnant un quatrième pilier que nous avons ajouté cette année et qui s'appelle « progress » : il évalue la manière dont les villes ont effectivement progressé d'une année à l'autre, ce qui offre une bonification aux métropoles ayant concrètement réalisé des progrès. C'est la combinaison de l'ensemble de ces éléments qui nous a permis de placer Amsterdam et Rotterdam en tête.

Intéressons-nous à Paris: la ville lumière arrive en tête de la catégorie « people ». Pourriez-vous définir cette catégorie et nous expliquer le pourquoi de la présence de Paris à cette place de leader ?

Ce pilier traduit la qualité de vie à un endroit donné d'un point de vue humain et du citoyen, c'est-à-dire que beaucoup de paramètres vont intervenir pour établir ce classement : facilité à se loger et à se déplacer, attractivité générée, tourisme, offre culturelle et, enfin, tout ce qui participe à



SOURCE : ARCADIS

l'amélioration des conditions de vie. Le tourisme tombe sous le sens : Paris est la première destination mondiale et la France l'un des pays les plus visités. Les JO n'ont fait qu'entretenir cette vague, encourager cette dynamique : la bonne organisation et la fluidité des déplacements en transports en commun ont impressionné la plupart des visiteurs.

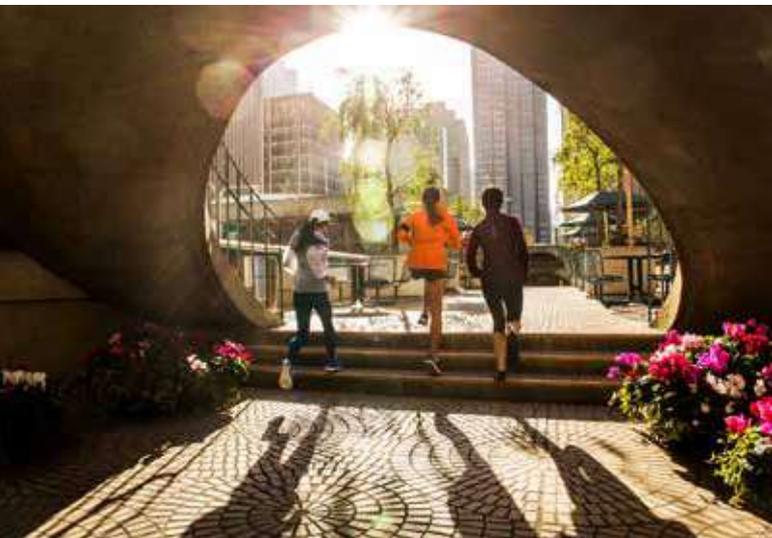
Les prix élevés à Paris n'ont pas ralenti son dynamisme, son attractivité ?

D'abord la crise du logement est un phénomène mondial, pas uniquement circonscrit au seul territoire français. La loi SRU, les quotas obligeant à créer un minimum de logements sociaux et intermédiaires ou encore l'encadrement des loyers sont autant de dispositifs qui n'existent pas forcément ailleurs ou, en tous cas, pas dans des termes aussi contraignants. Certes, ce sont des garde-fous mis en place pour favoriser l'accès au logement, même dans un contexte de flambée des

prix et de pénurie de logements, à l'achat comme à la location. Mais, au-delà des aides et des dispositifs d'encadrement qui peuvent exister à Paris, il reste aujourd'hui toujours plus facile de se loger dans une capitale comme Amsterdam qu'à Paris. En revanche, Paris reste plus accessible que d'autres métropoles très onéreuses comme Londres ou New York où les amortissements juridiques et autres mesures stabilisatrices des prix n'existent pas...

Le classement de Paris sur le volet environnemental vous a-t-il surpris ? 19^{ème} au classement «Planet», cela a de quoi surprendre pour une ville qui communique autant sur ses actions répétées en faveur de sa politique environnementale volontariste...

Nous avons effectivement été étonnés, même s'il existe des raisons objectives à ce résultat. Paris intra-muros va, en effet, concentrer la quasi-intégralité des bonnes pratiques et de l'ambition environnementale, avec des réseaux de transports très denses, le développement massif de pistes cyclables... En revanche, une fois franchi le périphérique, l'on s'aperçoit que les transports publics sont moins efficaces et la voiture beaucoup plus utilisée. Par ailleurs, le Grand Paris Express est encore en construction... Or, dans notre étude, nous prenons en compte l'intégralité de la métropole, le centre-ville, mais aussi son aire urbaine. Amsterdam, qui est une capitale plus petite et moins étendue, présente un profil plus homogène que Paris du point de vue de l'exemplarité environnementale sur son territoire. Ce qui montre que la métropole du Grand Paris n'est pas encore au point. La qualité de l'air est aussi très bonne dans Paris intra-muros, mais beaucoup moins dans son aire urbaine. Voici encore un clivage : le centre des villes versus leur périphérie...



Sur l'aspect économique, l'on remarque une scission entre, d'un côté, les grandes métropoles européennes et, de l'autre, leurs homologues nord-américaines. Des villes comme Boston, New York, San Francisco et quelques autres, bien qu'étant très riches, semblent en retard sur les volets sociaux et environnementaux. Vous confirmez ?

Nos collègues américains étaient un peu déçus des résultats de cette étude, qu'ils jugent soumise à un prisme européen. Lorsque l'on connaît les Etats-Unis, il est pourtant difficile d'être surpris par les résultats. Dans le pilier « profits », plusieurs éléments vont être analysés : la production de richesse brute avec certaines métropoles américaines qui sont aussi riches, si ce n'est plus, que des Etats européens ; mais aussi la facilité à faire du « business ». De ce point de vue, les pays européens sont davantage régulés et réglementés. Le marché est moins libre qu'aux Etats-Unis, où tout est fait pour accroître le profit, le gonfler coûte que coûte en se « libérant » des garde-fous. Enfin, le niveau des investissements est aussi lié au niveau d'attractivité d'un pays pour les affaires ; de ce point de vue, les Américains sont les maîtres incontestés. Prenons le cas de l'immobilier : aux Etats-Unis, les « rankings » énergétiques des logements n'existent pas, de même que les contraintes réglementaires pour louer un logement (passoires thermiques, DPE...). La protection de l'environnement, notamment par la réduction de la consommation énergétique, n'existe quasiment pas dans la loi américaine. Ce qui donne aux Américains un avantage certain sur le volet financier, mais pas sur les autres piliers...



« Requalifier » la Porte de la Chapelle

A l'observation du secteur et de ses usages, certains Parisiens ne reconnaîtraient pas la Porte de la Chapelle. Il aura fallu trois ans de conception et de travaux menés par Arcadis pour redonner vie à cette entrée de la Capitale. Tristement connue pour sa « colline du crack », elle a subi une transformation des plus impressionnantes en vue des Jeux Olympiques de Paris 2024. Pour cet axe majeur, les circulations cyclistes et piétonnes, la continuité urbaine et la végétalisation ont été au cœur de cet immense et ambitieux projet de rénovation urbaine. Arcadis était chargé, pour la Ville de Paris, de piloter le projet de requalification de ce territoire parisien du 18^{ème} arrondissement, qui s'étend du boulevard Ney jusqu'aux franges de Saint-Denis, entre l'Adidas Arena et le futur Campus Condorcet...

Le projet de rénovation des espaces publics de la Porte de la Chapelle, dont le budget total s'est élevé à 50 millions d'euros, fait partie d'une opération d'aménagement plus importante, qui comprend de nouveaux logements, des espaces verts, un équipement universitaire et une Arena qui a accueilli plusieurs épreuves olympiques et paralympiques des Jeux de Paris 2024. Il aura fallu trois ans aux équipes multidisciplinaires d'Arcadis pour gérer le projet, réaliser des études techniques en termes d'assainissement, de réseaux, de chaussées et de revêtements, d'éclairage public, signalisation lumineuse tricolore pour mener à bien ce projet titanesque. « Notre mission était d'apporter plus de nature, de confort et de connexion à ce territoire très dégradé et marqué par la prédominance des infrastructures routières » résume Mikaël Beck, directeur du projet au sein d'Arcadis. La Porte de la Chapelle demeurait un nœud autoroutier anxigène, très hostile aux





piétons et un lieu très défavorablement marqué dans l'actualité par la présence tragique d'un camp de migrants sur ce que l'on appelait communément « la colline du crack ». La Ville de Paris a donc lancé en 2021 un appel d'offres de maîtrise d'œuvre auquel Arcadis a répondu présent avec une volonté de mettre l'ingénierie en avant pour refaçonner le territoire. En parallèle, la création de l'Arena Porte de la Chapelle, la nouvelle salle omnisports, prévue pour accueillir des événements sportifs et culturels, fut un élément-clé du chantier. La construction a impliqué des défis techniques tels que la gestion des flux piétons et des spectateurs, la création de parkings souterrains, ainsi que la connexion avec les transports en commun.

Faites place aux cyclistes!

L'un des enjeux majeurs de ce projet fut de respecter un délai serré de livraison en vue des Jeux Olympiques, ce qui a pu être réalisé en temps et en heure grâce à une programmation claire, avec une maîtrise technique et économique. « La Ville de Paris a choisi une organisation de groupement en mettant l'ingénierie en avant. Nous avons répondu à cet appel d'offres avec nos partenaires de l'agence Richer et associée » précise Nicolas Boffi, directeur du développement chez Arcadis. Au total, ce sont 7 000 m² d'espaces publics qui ont été revalorisés pour mettre à l'honneur les circulations piétonnes et les vélos, représentant une augmentation de 51% de la surface piétonnisée et plus d'un kilomètre supplémentaire de pistes cyclables. Les automobilistes ont donc laissé place aux circulations douces puisque deux pistes cyclables bidirectionnelles de quatre mètres de large et de nouvelles promenades de 23 mètres de large ont été aménagées



de part et d'autre de la rue de la Chapelle. « Il y avait également une volonté de raccrocher, voire reconnecter, grâce aux vélos, cette frange de territoire entre Paris et Saint-Denis » ajoute Nicolas Boffi.

La verdure à l'honneur

Deuxième volet important : la place donnée à la végétalisation qui viendra, d'une certaine manière, améliorer la résilience face aux aléas climatiques : plus de 1 200 m² de surfaces végétalisées, plus de 180 arbres plantés et la création de bassins de récupération des eaux pluviales. « Il y avait toute une continuité avec une ceinture verte qui avait été prise comme point de départ par la paysagiste Emma Blanc et une réflexion sur le développement d'une forêt urbaine » explique Nicolas Boffi. Le parti pris a été de tracer des axes arborés réguliers. « Sur les plans, on peut voir des axes linéaires qui se dessinent et créent une architecture végétale uniforme » précise-t-il. Quant au choix des végétaux, Arcadis mise sur des espèces résilientes et adaptées à l'augmentation des températures constatées depuis de nombreuses années et, donc, adaptées aussi au fait d'être en ville. Par ailleurs, tout un travail sur l'eau a été mené, notamment pour favoriser le traitement des eaux pluviales, la perméabilité des surfaces pour une meilleure infiltration des eaux, en plus d'un bassin permettant le stockage des eaux. Pour y arriver, les équipes Arcadis ont dû faire face à la présence de réseaux multiples en sous-sol (assainissement, électricité, télécoms, fibre, gaz, métro), qui a rendu l'opération de végétalisation des trottoirs et des chaussées supprimées particulièrement complexe.

Émerveiller les passants nocturnes

Pour sublimer ce nouvel espace de vie, durant une partie de la nuit, les usagers pourront profiter du quartier en contemplant les œuvres de dix artistes, projetées sur les piles des ouvrages existants, venant apporter « une touche de couleur et de féerie ». Une première à Paris puisque jamais encore dans la Capitale, des infrastructures routières n'avaient été mises en valeur grâce à de tels jeux de lumière. « Cette démarche était également l'occasion de mettre en valeur la qualité des ouvrages du périphérique avec un traitement très particulier de mise en lumière » conclut Nicolas Boffi.

 MEHDI BENMAKHOULF



PAUL JANSSEN

Directeur de la construction - Prologis France

« *L'immobilier logistique a entamé sa révolution* »

« Avec l'urgence climatique, les acteurs de la filière logistique ont opéré leur mue. Parmi eux, Prologis, leader mondial de l'immobilier logistique, chantre d'une vision globale couvrant toute la chaîne de valeur et qui souhaite embarquer tous les acteurs concernés dans sa stratégie » fait valoir Paul Janssen. Et de poursuivre : « les locataires des plateformes, les consommateurs et, bien sûr, la planète ont, en effet, tous à y gagner ». Le directeur de la construction de Prologis France illustre son propos d'exemples concrets...

Les activités logistiques (hors secteurs aérien et ferroviaire) représentent environ 8 % des émissions mondiales de CO₂. Par ailleurs, d'après les données du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, les émissions des transports s'élevaient, en 2021, à 126 Mt équivalent CO₂ en France, soit 30 % du total national. Deux chiffres parmi beaucoup d'autres qui illustrent la nécessité pour la filière logistique dans son ensemble de s'engager comme un seul homme sur la voie du verdissement.

En France, le Décret tertiaire issu de la loi Elan, adoptée fin 2018, impose une réduction de la consommation énergétique finale des surfaces concernées de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050, et s'applique à tous les locataires et propriétaires de bâtiments à usage tertiaire (bureaux, centres commerciaux, entrepôts) dont la surface est supérieure ou égale à 1 000 m². Quant à la loi d'accélération sur les énergies renouvelables, elle fixe un taux de couverture solaire minimal de 50 % en 2027 pour tous les entrepôts ou hangars de plus de 500 m² neufs ou lourdement rénovés. Enfin, la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités) exige l'électrification progressive des flottes de plus de 100 véhicules.

Les objectifs définis par les pouvoirs publics sont donc élevés, tout en étant susceptibles d'entrer en confrontation avec des réalités aujourd'hui impossibles à contourner, à l'exemple de l'interdiction en France de la vente libre de l'énergie produite aux utilisateurs présents dans l'environnement immédiat du site ou encore les restrictions réglementaires qui pèsent sur l'autoconsommation.

Des plateformes plus vertes au service des propriétaires et des locataires

Les gestionnaires de plateformes logistiques doivent donc se montrer à la fois ambitieux et agiles. Comment ?

En créant des départements internes dédiés à l'énergie et à la mobilité, pour collecter les données au niveau mondial, disposer d'une vue d'ensemble et aller plus vite dans leur stratégie de décarbonation et d'électrification. En investissant massivement dans des systèmes d'énergie propre, le moyen le plus direct de diminuer les rejets de CO₂, avec un focus sur les systèmes de stockage d'énergie solaire par batterie sur site et sur les installations de chauffage et de rafraîchissement géothermiques muni d'intelligence artificielle.



> Douvrin près de Lille : une plateforme de 45 000 m²

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs politiques et en accompagnant leurs clients, quel que soit leur secteur d'activité, avec des dispositifs sur-mesure et adaptés à leurs besoins. Des dispositifs à même de les aider dans leur stratégie d'exploitation et de les soutenir dans leur stratégie environnementale, sachant que des entrepôts moins énergivores, surmontés de panneaux solaires qui leur permettent d'être alimentés en électricité verte et locale, éclairés par des Led, alimentés par des pompes à chaleur électriques (en lieu et place des systèmes de chauffage au gaz naturel) et équipés de cuves de récupération des eaux de pluie augmentent significativement la valeur des actifs immobiliers. Laquelle est calculée selon des normes internationales fixées par la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et prend en compte les certifications environnementales.

Les plateformes vertes dans l'intérêt des propriétaires comme des locataires

Cette démarche d'accompagnement, chère à Prologis, a été théorisée, puis mise en pratique à travers le lancement de sa plateforme de solutions « Essentials ». Thématique majeure de cet outil, le pilier « Mobilité » vise notamment à faciliter le déploiement de bornes de recharge pour les véhicules zéro émission (vélos, voitures, véhicules utilitaires légers et, à terme, véhicules lourds

électriques). Il s'agit, en effet, d'un objectif majeur pour le groupe, attendu que l'électrification des flottes et le développement d'infrastructures de recharge à grand échelle répondent à une demande croissante de véhicules électriques, en particulier en Europe, où les pressions réglementaires s'intensifient à juste titre. Des plateformes décarbonées créent de la valeur partagée, contribuent à faciliter le renouvellement des baux et confèrent également aux locataires des avantages précieux sur le plan économique et en matière de diminution de leur propre empreinte environnementale. Sans parler de l'optimisation de leur efficacité opérationnelle et de leur image de marque...

Au final, les plateformes vertes servent donc aussi bien les intérêts de leurs propriétaires que ceux des locataires, tout en s'inscrivant dans une démarche d'actions concrètes en matière de sobriété énergétique à toutes les étapes du cycle de vie des produits, de la fabrication à la livraison, en passant par le conditionnement et le stockage.

De surcroît, la raréfaction du foncier, une tendance lourde dans l'Hexagone, se traduit mécaniquement par une rareté de ces plateformes, qui sont d'autant plus convoitées. Il peut certes en découler des loyers plus élevés pour les locataires, mais surtout des bénéfices à long terme et un partage de la manne financière entre les propriétaires et les locataires à la faveur de toutes les économies (eau, électricité, énergie, isolation) que génèrent les plateformes décarbonées.



> La plateforme de Douvrin

Deux références en matière de solarisation

Cette dimension « gagnant-gagnant » a été bien assimilée par Prologis, qui souhaite accélérer l'équipement de ses toitures en panneaux photovoltaïques et en solutions de stockage d'énergie. Et s'est fixé un objectif planétaire d'une capacité de production et de stockage d'électricité photovoltaïque de 1 GW à horizon 2025, le cap symbolique des 500 mégawatts (MW) ayant déjà été franchi cette année.

Le groupe, qui poursuit sa mutation de foncière à plateforme de solutions, fait désormais des structures durables son principal cheval de bataille. Parmi elles, Sant Boi DC7, située à Sant Boi de Llobregas, dans la banlieue de Barcelone. Cet entrepôt flambant neuf d'un peu plus de 7 000 m², implanté dans une zone où la disponibilité en terrains logistiques est quasiment nulle, est un exemple probant de transformation d'un ancien bâtiment désaffecté – d'où des coûts de construction substantiellement réduits, ce qui a bénéficié à l'environnement et à l'entreprise – en une structure en phase avec les nouveaux usages. Certifié BREEAM « Excellent » et WELL « Gold », qui fait office de référentiel pour le bien-être en entreprise, Sant Boi DC7 est notamment doté d'un système d'éclairage Led à détection point à point programmable qui génère 30 % d'énergie de moins que installations Led classiques, en sus de panneaux solaires dont la capacité de production électrique s'élève à 110 000 kilowatts (KW) par an. L'entrepôt fait, en outre, la part belle aux véhicules électriques légers, avec des bornes de recharge disséminées dans le parc et des stations de réparation dédiées.

De l'autre côté des Alpes, à quelques kilomètres au nord de Rome, la plateforme Castelnuovo DC1, qui se déploiera sur environ 37 000 m², est un bâtiment sur-mesure (BTS) développé pour un client, leader en Italie dans la distribution spécialisée de produits alimentaires et non-alimentaires. Développé lui

aussi par Prologis, l'ensemble sera livré d'ici la fin de l'année et accueillera un système photovoltaïque de 25 000 m² sur le toit, dont la production annuelle devrait dépasser les 2,5 millions de kilowattheures (kWh) et permettre d'économiser 1 270 tonnes de rejets de CO₂ chaque année. En plus d'une isolation supplémentaire, la plateforme, qui sera certifiée LEED, sera refroidie et chauffée à l'aide de pompes à chaleur qui utilisent l'électricité produite par le système de panneaux solaires. En conséquence, aucun gaz n'est utilisé dans cette installation.

Quand le 100 % électrique devient une réalité

Autre plateforme éco-conçue, en France cette fois : Douvrin DC3, à une vingtaine de kilomètres de Lille (Nord), bâtie au cœur du parc de Douvrin, lequel s'étend sur quelque 167 000 m². Inauguré en février dernier, cet entrepôt de 45 000 m² détenu par Prologis est équipé d'un système de pompes à chaleur faiblement consommateur d'énergie et d'une cuve de récupération pour un réemploi des eaux pluviales. Des dispositions ont également été prises pour protéger l'écosystème locale, avec des aménagements spécifiques destinés à accueillir six espèces différentes d'animaux, la création d'une zone humide, l'installation de ruches et d'un éco-pâturage autour du site, ce qui permet à cette structure de viser aussi, outre la certification BREEAM (niveau « Excellent » cette fois encore), le label BiodiverCity.

Douvrin DC3 répond pleinement à l'urgence climatique. Exemplaire sur le plan environnemental, cette plateforme a directement inspiré la conception de sa « petite sœur » DC4, dont les travaux ont débuté en juin et qui s'étendra, quant à elle, sur quelque 26 000 m². Conçue sur le même modèle, Douvrin DC4 sera également pourvue d'une cuve de récupération d'eau de pluie agrémentée d'une toiture « solar ready » (prêt au solaire) pour pouvoir accueillir de futures installations photovoltaïques et accueillera des bornes de recharge pour véhicules électriques légers.

D'une manière générale, l'enjeu prioritaire pour les logisticiens est, du point de vue de Prologis, qui vise la neutralité carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur à horizon 2040, de jeter les bases dès aujourd'hui d'un nouveau cercle vertueux en créant des sites de plus en plus durables et décarbonés.

Dans cette optique, le pilotage automatisé des processus logistiques peut jouer un rôle décisif. Il est d'ailleurs déjà en très forte expansion depuis la crise sanitaire grâce aux contributions conjointes du big data et de l'IA, lesquels améliorent aussi l'efficacité de la gestion de la flotte.

Plus largement, l'automatisation rend l'approvisionnement, le stockage, la gestion des produits et celle des déchets, les processus de livraison et la manutention plus efficaces et revêt donc un caractère désormais incontournable.

Une référence en matière d'automatisation

Située à une trentaine de kilomètres au Sud de Paris, sur une ancienne friche industrielle, la plateforme Moissy 2 DC1 de Prologis est, à cet égard, une référence en la matière. Premier entrepôt carbone neutre au monde, construit à partir de matériaux biosourcés et certifié BREEAM niveau « Outstanding » (une première pour un entrepôt en France), il s'étend sur quelque 100 000 m² et traite la logistique non-alimentaire du groupe Monoprix à hauteur de 45 millions de colis par an. Inauguré en octobre 2021, Moissy 2 DC1 a préalablement fait l'objet d'une analyse poussée du cycle de vie et d'un développement optimisé pour éviter l'émission de 150 000 tonnes de CO₂, dont 40 000 en phase de construction et 110 000 en phase d'exploitation, ce qui équivaut à la production annuelle d'une ville de 16 000 habitants. La plateforme abrite, en outre, 36 000 m² de panneaux solaires dont la production annuelle s'élève à 1,5 gigawattheure (GWh) d'électricité, soit autant que les besoins en électricité de 320 foyers.

Ses performances environnementales mises à part, le site intègre des technologies comme la RFID (« Radio frequency identification ») et a été pensé pour permettre à Monoprix d'augmenter ses capacités de traitement en doublant le potentiel de stockage de son site e-commerce, d'accélérer significativement le délai de traitement des commandes et d'améliorer la qualité de son service client.

Enfin, il accueille une solution robotisée développée par la société française Exotec. Conciliant fiabilité, flexibilité et faible empreinte énergétique, cette technologie baptisée « Skypod » a pour but d'accélérer la capacité de production de Monoprix en rendant la préparation des colis plus rapide. Elle

consiste en une flotte de robots guidés en temps réel, qui se déplacent dans les trois dimensions, s'adaptent à l'architecture de l'entrepôt et proposent un stockage jusqu'à 10 mètres de hauteur. Ces robots offrent des cadences élevées de 400 pics par heure.

Améliorer les sites existants

Concernant les plateformes plus anciennes, des travaux d'isolation thermique pour atténuer les déperditions de chaleur et diminuer la consommation en chauffage et en climatisation sont indispensables pour se conformer aux nouveaux standards et rester compétitif, sachant que le prix de l'électricité sur les marchés demeure très instable. Les opérateurs doivent aussi, autant que faire se peut, chercher à s'appuyer sur la lumière naturelle à travers l'installation de puits de lumière et autres capteurs de luminosité, et recourir à des détecteurs de mouvement et d'activité pour que certains équipements gagnent en efficacité.

Potentiellement importants et source de travaux d'envergure, ces aménagements n'en sont pas moins profitables sur le long terme, d'un bout à l'autre de la « supply chain ». Il en va de même concernant la gestion des déchets, une autre priorité au vu du volume considérable de rebuts industriels que génèrent quotidiennement les opérations logistiques.

En l'espèce, le verdissement de la filière passe par une généralisation de la fameuse règle des « 5R » (Refuser ce dont nous n'avons pas réellement besoin, Réduire la consommation, Réutiliser, Recycler – lorsque les autres « R » ne sont pas possibles – et Rendre à la Terre) qui, pour pouvoir être bien appliquée, suppose une étude du cycle de vie de l'ensemble des produits et une bonne évaluation des

> La plateforme Castelnuovo DC1, à quelques kilomètres au nord de Rome : un bâtiment sur-mesure de 37 000 m²





> La plateforme Moissy DCI au sud de Paris

besoins des clients. Ne pas produire en trop grandes quantités, tout en veillant à une bonne gestion des stocks, pour au bout du compte éviter le gaspillage sous toutes ses formes...

Ne pas occulter le volet social

Reste le volet social, moins connu que son pendant environnemental, mais qui fait tout autant partie intégrante de la logistique verte. Réduction des inégalités sociales, politiques paritaires, encouragement à la formation des employés et mesures de fidélisation constituent autant de leviers à activer pour mobiliser les salariés dans cette direction.

C'est en ce sens que Prologis a initié la démarche PARKlife, déployée dans la majorité des pays où opère le groupe et qui vise à proposer à ses clients une large gamme de services destinés à soutenir leur activité et à améliorer le quotidien de leurs collaborateurs à travers la création d'espaces de travail éco-durables, modernes, lumineux, accessibles et sécurisés. Concrètement, lorsqu'un client devient locataire d'une plateforme Prologis, il bénéficie de l'accompagnement de sa « customer experience team » et d'un interlocuteur unique.

Celui-ci est chargé d'anticiper et de comprendre les besoins des clients afin de leur proposer, avec son équipe, des installations pensées en espaces de vie conviviaux et dynamiques, et des services de proximité utiles à tous, dans le souci de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie au travail.

Sur le marché espagnol, Prologis a également lancé l'initiative « Logistics training in motion » (LTIM), dont la vocation est de former de nouveaux professionnels et d'attirer de nouvelles générations de talents. Pour ce faire, un plan d'études a été élaboré, afin de dispenser une formation de qualité, réglementée et accessible sans restriction à tous les publics. Les cours prodigués dans ce cadre ont été conçus du point de vue des entreprises du secteur de la logistique, en accordant une attention particulière à leurs demandes et besoins, et aux innovations technologiques et durables.

Formidable pourvoyeur d'emplois, le secteur de la logistique est entré dans une phase de mutations profondes et irréversibles. Il a une obligation morale de résultats sur le plan écologique et se doit de renforcer son attractivité auprès des nouvelles générations, auxquelles il doit apporter des opportunités de carrière et des perspectives d'évolution. Un autre challenge majeur, qui pourra lui aussi être relevé avec le concours de toutes les parties prenantes, unies dans la promotion d'un avenir dans lequel le bien-être des équipes est une priorité absolue. Il s'agit ici d'humaniser la logistique, pour que les jeunes actifs et ceux qui s'apprentent à intégrer le marché du travail le perçoivent tel qu'il est. Comme un secteur qui recèle d'opportunités pour se former et débiter une carrière professionnelle. Comme un secteur qui a entamé sa révolution pour répondre aux grands enjeux d'aujourd'hui et de demain...

> Sant Boi DC7, dans la banlieue de Barcelone, en Espagne : un entrepôt de 7 000 m² « en phase avec les nouveaux usages »...



**AUJOURD'HUI,
TOUS LES
EMBALLAGES
ET LES PAPIERS
SE TRIENT.**

Cet encart d'information est mis à disposition gratuitement
au titre de l'article L. 541-10-18 du code de l'environnement.

Cet encart est élaboré par CITEO.



ERIC DONNET

Président - Urban Land Institute (ULI)

« *En matière de décarbonation, nous avons dépassé le stade de la prise de conscience !* »

Comment inciter les acteurs de l'immobilier à décarboner massivement ? Faut-il les contraindre ou les inciter ? Eric Donnet, président d'Urban Land Institute (ULI), apporte des éléments de réponses. Il présente également les conclusions d'un livre blanc consacré au sujet (en insistant sur la forte contribution qu'ont apporté à sa rédaction deux personnalités : Eric Allodi, co-fondateur et directeur général d'Upcyclea, et Ji Won Daunis, « senior manager » chez Pimko).

🗨️ PROPOS RECUEILLIS PAR ANTHONY DENAY

Pouvez-vous présenter, en quelques mots, Urban Land Institute (ULI) ?

Il s'agit du plus important « think tank » mondial dédié aux acteurs de l'immobilier, avec 48 000 membres de par le monde et près d'un milliard en France. Je préside depuis un peu plus d'un an ULI France. Il y a trois ans, un groupe de travail transversal a été créé, centré sur l'adaptation aux changements climatiques, baptisé le « Climat Change Programme », permettant de réunir l'ensemble des membres de l'ULI à l'échelle mondiale pour réfléchir aux moyens de rendre efficaces les mesures environnementales adoptées à l'issue des différentes Cop (conférences sur le climat). De cela a découlé la conclusion qu'il nous fallait concevoir un livre blanc centré sur deux thématiques : éviter que l'immobilier ne reste une source majeure d'impact négatif quant à ses émissions carbone et être vigilant sur les risques de décotes liées à l'obsolescence carbone des actifs immobiliers. A ce propos, dans une étude que l'on avait réalisée

conjointement avec PwC, il apparaissait que 80 % des gestionnaires d'actifs immobiliers prévoyaient (ou du moins appréhendaient) une décote de leurs actifs liée aux risques carbonés de ces derniers. Sans action concrète menée, cette décote pourrait atteindre 25 % ou plus de la valeur d'un actif ; c'est ce que l'on appelle, non pas la valeur verte, mais la valeur brune qui fait qu'un actif, au lieu de se voir revalorisé ou d'obtenir une prime, subit une décote. Cette décote signifiant une moindre liquidité de ces actifs. Plus d'une centaine de membres d'ULI en France ont fortement contribué à l'élaboration de ce livre blanc. Nous pensons que pour inciter les acteurs à agir, nous devons peser dans le rapport de force avec les politiques afin de les inviter à fixer un prix de la tonne carbone, prix incitatif et valorisant pour celles et ceux qui prennent le risque d'investir dans la décarbonation des actifs. Il faut que les acteurs agissent dans l'intérêt général tout en respectant une réglementation de plus en plus contraignante concernant la décarbonation.

« Au sein d’ULI, nous nous battons aujourd’hui afin que les efforts de décarbonation soient valorisés, comme incitation ou comme sanction, à un juste prix »

Vous défendez une taxation carbone pour accélérer ce mouvement de décarbonation. Pour utiliser une image stéréotypée, vous privilégiez le bâton à la carotte. Pourquoi ?

Cette taxation peut être perçue de deux façons différentes : une sanction pour ceux qui n’agissent pas assez ; une incitation et, finalement, un prix pour ceux qui agissent dans le bon sens. La charge carbone doit être monétisée, en positif comme en négatif. Au sein de l’association BBKA, la tonne carbone se valorise 40 euros. Lorsque vous parvenez à économiser, par exemple, 30 000 tonnes de carbone dans la construction/réhabilitation d’un immeuble, vous économisez financièrement environ 1,2 million d’euros. Au sein d’ULI, nous nous battons aujourd’hui afin que les efforts de décarbonation soient valorisés, comme incitation ou comme sanction, à un juste prix. Nous voulons faire en sorte que l’atténuation ou la compensation carbone soient remplacés par l’adaptation. Avec le vrai prix de la tonne carbone, la décote des actifs les plus énergivores sera quantifiée, avec un ordre de grandeur calculé et véridique. Nous avons mis pas loin de deux ans à concevoir ce livre blanc qui est découpé en trois sections : une qui touche aux locataires, une seconde aux solutions et une troisième aux indicateurs. L’ensemble s’inscrivant dans la stratégie globale de décarbonation que décrit le livre blanc. Pour les locataires, les pics de valorisation touchent à l’amélioration de leur empreinte carbone et à la réduction de la facture énergétique. Le scope 3 de la réglementation carbone nécessite d’impliquer les locataires et le livre blanc propose une méthodologie de calcul des émissions de carbone sur l’intégralité du scope, donc en intégrant le troisième, trop souvent laissé de côté.

Quelles sont vos observations concernant la décarbonation du secteur immobilier ? La prise de conscience est-elle réelle ?

Oui, je pense d’ailleurs que nous avons dépassé le simple stade de la prise de conscience. Le diagnostic est établi, nul ne le remet plus en question. L’heure de vérité est déjà arrivée et le leurre qu’a pu représenter à une époque le « greenwashing » ne prend plus aujourd’hui. La taxonomie européenne nous presse d’agir, avec une traduction de ses efforts matérialisée dans la taxe carbone qui permet de traduire concrètement, via un coût, les efforts réels et tangibles fournis par les uns et les autres. Dans la statistique des membres d’ULI France où l’on réunit une communauté assez large, il n’y a que 4 % de l’industrie qui a déjà fixé un prix interne du carbone. C’est trop faible ! Ce qui prouve que l’essentiel des acteurs attend encore que les seuils soient imposés par les pouvoirs publics. De plus, la taxe carbone de l’Union européenne va être instaurée à partir de 2026...

Vous considérez donc qu’il subsiste encore une marge de progression importante quant à la décarbonation du secteur ?

Encore une fois, c’est la taxe carbone qui permet de trier le bon grain de l’ivraie, de détecter ceux qui font du « greenwashing » et de les pénaliser. Il faut valoriser les risques pris par certains acteurs pour montrer que l’on met en avant ceux qui « font bien » plutôt que pointer du doigt ceux qui « font mal ». La taxe doit agir comme un stimuli, non comme un bâton.

L'immobilier de l'Etat : une transition écologique déjà largement engagée

L'immobilier de l'Etat français représente 95,9 millions de mètres carrés de surface utile brute (SUB), soit l'ensemble des biens immobiliers détenus par l'Etat et ses différentes branches : les ministères, les agences publiques, les établissements publics... L'ensemble est édifié sur 30 918 terrains. Au total, ce patrimoine vaste et varié de 194 456 bâtiments inclut des ensembles administratifs, des logements de fonction, des casernes, des palais historiques...

A sa tête, Alain Resplandy-Bernard, conseiller maître à la Cour des comptes, qui occupe le poste de directeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE). Il supervise les stratégies immobilières, notamment en matière de gestion des coûts, de transition écologique et de modernisation des infrastructures publiques. Il est également chargé de piloter des projets immobiliers d'envergure visant à adapter les bâtiments publics aux enjeux contemporains.

Voici un bilan sur la gestion et les enjeux de cet immobilier public...

En termes de répartition par types de biens, les bureaux représentent 22,9 millions de mètres carrés ; le logement, 18,3 millions et l'enseignement 20,2 millions de mètres carrés. Les autres types d'actifs occupent, tout de même, une part importante avec 34,5 millions de mètres carrés. A l'échelle nationale, l'Ile-de-France se taille la part du lion avec 21 % de la surface utile brute (SUB) ; vient ensuite la région Grand-Est avec 10 %, les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur Nouvelle-Aquitaine à égalité à 9 %. Les autres régions françaises représentent le solde, soit 42 %. La transition écologique dans le secteur immobilier de l'Etat français est un enjeu crucial pour atteindre les objectifs climatiques du pays. En 2023, des fondations ont été posées pour accélérer cette transition...

La gestion de l'énergie au sein de l'Etat

Pour accélérer la transition écologique, la DIE a mis en place une structure spécialisée dans la gestion énergétique. Cette initiative vise à identifier,

proposer, appliquer et suivre des stratégies et actions destinées à améliorer la performance environnementale des bâtiments publics. Parmi les mesures clés : le recrutement de coordinateurs énergie au sein des régions et ministères, la formation de comités énergie régionaux et ministériels pour coordonner l'ensemble des acteurs, ainsi que la création d'une communauté de coordinateurs, animée par la DIE à travers des réunions mensuelles, un séminaire annuel et une plateforme d'échange de savoirs. Un dispositif pour animer les agents et les services autour des innovations comportementales et des transformations d'usage, au service de la sobriété – et de l'efficacité – énergétiques. Porté par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), le Commissariat général au développement durable (CGDD) et la DIE, ce projet a été officiellement lancé en novembre 2023. Ces trois acteurs collaborent pour accélérer les initiatives en matière de développement durable, en particulier dans la gestion des infrastructures publiques et la performance environnementale des bâtiments de l'Etat.

L'investissement financier pour la rénovation énergétique s'accélère

En 2023, la DIE a donc intensifié son engagement en faveur de la transition énergétique et écologique du parc immobilier public, ainsi que de ses opérateurs, en déployant divers programmes de financement. Ces initiatives couvrent plusieurs types de rénovations dont les travaux à gains énergétiques rapides qui visent à maximiser les économies d'énergie en un temps court, tout en maintenant un coût modéré ; parallèlement, les rénovations lourdes, plus coûteuses, sont essentielles pour atteindre les objectifs ambitieux de performance énergétique à long terme des bâtiments. Ces actions permettent à l'Etat de progresser vers ses engagements en matière d'efficacité énergétique et de durabilité. Ainsi, depuis début 2023, 1 300 prestations ont été initiées, avec 2 000 bâtiments concernés et 428 plans d'action ont été élaborés, portant sur 533 bâtiments...

Cas particulier des cités administratives

Un programme finance, pour 36 cités administratives sur tout le territoire national, des travaux de restructuration immobilière, d'acquisition, de construction neuve ou de rénovation lourde, et permet d'accélérer la transition écologique. Par la mutualisation et le regroupement des services, « il permet de réduire les surfaces et d'engendrer une baisse des coûts de fonctionnement »...

Avec un milliard d'euros déjà investi sur la période 2018-2025, les résultats suivent : 62 % de gains énergétiques en comptant les diminutions de surface ; 90 GWh et 9 000 tonnes de CO₂ économisés par an ; 578 000 m² SUB concernés ; 241 400 m² SUB et 233 bâtiments libérés. Au total, 36 cités administratives concernées, dont 9 chantiers livrés, 26 en cours et un projet en phase d'appel d'offres...

Premier bilan pour ce plan de relance

Au total, ce sont 2,7 milliards d'euros qui ont été investis pour près de 4 000 projets financés, en termes de gain énergétique. On estime à près de 400 GWh par an les gains pour les projets achevés. Ce programme de financement pour la rénovation des bâtiments de l'Etat, de l'enseignement supérieur et de la recherche a été lancé en 2020 autour de trois grands objectifs : accélérer la transition écologique en réduisant l'empreinte énergétique des bâtiments ; soutenir le rebond de l'activité à court terme en générant au niveau local de multiples chantiers bénéficiant à l'ensemble du tissu des entreprises du BTP ; relever le défi du vieillissement des bâtiments publics pour améliorer notamment les conditions de travail des agents et l'accueil des usagers. Au 20 mars dernier, 3 590 projets ont été achevés, soit 90 % des projets initiés...



ALAIN RESPLANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'Etat

Alain Resplandy-Bernard est à la tête de la Direction de l'immobilier de l'Etat depuis le 24 février dernier. Enarque et magistrat à la Cour des comptes, il a débuté sa carrière comme commissaire aux comptes pour l'ONU et l'Unicef à New York. Par la suite, il a été conseiller du Premier ministre pour les secteurs des sports, du tourisme et du Logement. Il a ensuite occupé le poste de directeur général délégué au CNRS (Centre National de la Recherche Scientifique). Alain Resplandy-Bernard a également été directeur général de la Fédération Française de Football, puis a évolué dans le secteur privé en devenant vice-président chargé de l'audit, des finances et de l'évaluation de la conformité et des risques chez Thalès. Il a également été directeur général délégué, puis président par intérim du PMU (Pari Mutuel Urbain). Parallèlement, il est membre de la Commission nationale d'évaluation des politiques d'innovation.

« L'immobilier de l'Etat français représente 95,9 millions de mètres carrés de surface utile brute »...

« Les résultats, annoncés en avril 2024 par le ministre des Comptes publics illustrent la mobilisation de tous les territoires et ministères pour rénover les bâtiments de l'Etat »...

Une nouvelle vague d'investissement

Le programme Résilience 1 a été lancé au printemps 2022 dans le cadre du plan de résilience économique et sociale du gouvernement, pour réduire à très court terme la dépendance aux énergies fossiles importées. Le programme Résilience 2 a, de son côté, été lancé en octobre de la même année, à la suite du plan de sobriété lancé par la Première ministre. L'objectif : réduire la consommation d'énergie et accélérer la sortie des énergies fossiles des bâtiments de l'Etat. En octobre 2023, la DIE a lancé une nouvelle vague d'investissements dans le cadre du programme budgétaire 348. Les résultats, annoncés en avril 2024 par le ministre des Comptes publics, illustrent la mobilisation de tous les territoires et ministères pour rénover les bâtiments de l'Etat. Plus de 1 200 projets sont ainsi financés pour un investissement du programme 348 de 500 millions d'euros (900 millions d'euros d'investissement total en incluant les cofinancements des ministères)...

QUELQUES EXEMPLES D' ACTIONS DE TERRAIN

LA CITÉ ADMINISTRATIVE DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES, UNE RÉNOVATION GLOBALE

La cité administrative de Charleville-Mézières est installée dans un immeuble de 4 274 m² (SUB) datant de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. La rénovation énergétique passe par un aménagement des combles et leur isolation, le remplacement des menuiseries extérieures, des travaux sur le système de chauffage pour le rendre plus efficient. Avec, également, une libération de surfaces ; l'amélioration des conditions d'accueil du public et des conditions de travail des agents (accès au rez-de-chaussée du public, gestion et sécurisation des flux, meilleur confort thermique, retrait partiel d'amiante...). Quelque 34 % d'économies d'énergie seront réalisées. Un gain environnemental avec l'utilisation de matériaux biosourcés et plus respectueux de l'environnement (revêtement de sol en linoléum, menuiseries en bois avec label PEFC...).

LE CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT À CHAMPS-SUR-MARNE ASSURE SA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Parmi les travaux réalisés figurent la rénovation thermique de l'enveloppe, l'isolation, la centrale de traitement d'air, le chauffage-ventilation-climatisation. De plus, l'empreinte matière est limitée, avec la conservation de la façade existante et la réutilisation d'une partie du mobilier. De nouveaux espaces de travail lumineux sont créés : le bâtiment B38 est un bâtiment-modèle quant aux nouveaux espaces de travail, proposant des positions de travail variées et des bulles collaboratives réparties dans le bâtiment. « Une vraie démarche de conduite du changement qui a permis à chaque service de s'approprier les locaux », qui ont été inaugurés en septembre 2023.

L'OPÉRA DE PARIS

Les actions significatives et les leviers techniques sur ce projet ont concerné l'analyse fine des besoins énergétiques selon les typologies d'espaces en proposant des solutions adaptées (ajustement des températures de consigne, des solutions de repli...). L'électricité est entièrement issue de sources d'énergie renouvelables. Une campagne de communication a été menée pour sensibiliser aux gestes d'économies d'énergie, encourager les initiatives et partager les résultats des deux candidats (Opéra Bastille et Opéra Garnier).

Soyez
PARTENAIRES
DES **2** **ÉVÉNEMENTS**
CLÉS DE L'IMMOBILIER



FÉVRIER 2025

Les **"Trophées Logement et Territoires"** fédèrent les acteurs publics et privés du logement (promoteurs, investisseurs, gestionnaires, aménageurs...) avec les élus et responsables des Territoires (communes, communautés d'agglomération, départements, régions). Ils récompensent les projets, les initiatives solidaires, les innovations et les personnalités les plus marquantes agissant pour LE logement en France.



LES PIERRES D'OR



JUIN 2025

Fêtons les 27 ans des **"Pierres d'Or"** et célébrons ensemble l'innovation et les révolutions immobilières ! La cérémonie des "Pierres d'Or" est LE rendez-vous dédié à la reconnaissance des professionnels de l'immobilier tertiaire. Cette grande soirée de Gala a pour vocation de fédérer les acteurs de l'immobilier, de valoriser les projets et les personnalités remarquables.



INNOVATION VERTE/RSE

LES CINQ NOMMÉS AUX

« PIERRES D'OR » 2024

Le 26 juin dernier s'est tenue, à La Coupole, la 26^{ème} cérémonie des « Pierres d'Or ». Dans la catégorie « Innovation Verte/RSE », cinq grands pros ont été désignés par le Jury.

Pour ce magazine dédié au Sibca, nous vous proposons de retrouver leur portrait respectif, en commençant, tout naturellement, par celle qui a donc obtenu la « Pierre d'Or » 2024 :
Virginie Wallut (La Française Real Estate Managers)...



VIRGINIE WALLUT

Directrice de la recherche et de l'ISR immobilier - Groupe La Française REM

Jouer collectif

Virginie Wallut a débuté sa carrière en 2002 en tant qu'analyste financier chez Catapult Advisors à San Francisco où elle avait suivi son mari. De retour en France en 2005, elle fait ses premiers pas dans l'immobilier en entrant au département études & recherche de JLL à Paris. Débauchée par le promoteur HRO chez qui elle restera une dizaine d'années, elle intègre une équipe resserrée composée de grands professionnels. Une expérience qui la conduit à toucher aux aspects financiers ou techniques, mais aussi à l'aménagement des actifs. « Le temps de la promotion est un temps long qui permet d'appréhender une diversité d'interlocuteurs ». Curieuse d'élargir son expertise à d'autres classes d'actifs, elle rejoint, dix ans plus tard, le département recherche d'AEW Europe dont elle apprécie « la vision pan-européenne, toutes classes d'actifs confondues ».

En janvier 2018, elle entre à La Française REM comme directrice recherche & analyses immobilières auxquelles est ajouté l'ISR en 2020, précédemment dirigé par Gérard Degli Esposti. Très pragmatique, elle croit aux petites victoires quotidiennes et se donne pour mission d'identifier les leviers de création de valeurs. « Il y a tellement à faire. Dans un contexte de ressources limitées, il faut savoir établir des priorités et choisir les objectifs en fonction des impacts que l'on peut avoir ». Et de citer l'exemple de la biodiversité : « il est essentiel de traiter les enjeux de biodiversité en phase de construction car les actions que l'on peut mener en phase d'exploitation auront moins d'impact ».

« La première étape d'une bonne stratégie ISR est de fédérer l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs de développement durable du groupe. C'est dans cette optique que j'ai structuré l'équipe ISR afin que chaque partie prenante ait un interlocuteur ». Le département ISR est ainsi constitué de quatre personnes. A ses côtés, Antoine Vincke, qui intervient sur la partie travaux en coordination avec le département technique et les property managers ; Augustin Cosson, data manager en collaboration avec les équipes IT et données ; Hugues-François Courtois, responsable des locataires en coordination avec les asset managers.

« La deuxième étape est de mesurer ce que nous faisons pour sortir des modèles théoriques et s'ancrer dans le réel. Chez La Française REM, nous devons adapter notre stratégie à la taille de notre patrimoine : nous prenons en compte les critères ESG sur 75 % de notre patrimoine, ce qui représente 1 700 actifs et nous nous sommes fixés un objectif ambitieux de réduction des émissions de CO₂ sur 1 000 actifs qui cumulent quatre millions de mètres carrés. Les premiers résultats sont très satisfaisants puisqu'en 2023 nos émissions de CO₂ ont reculé de 17 % grâce à un important travail de fiabilisation des données, la souscription de contrat d'électricité issue d'énergie renouvelable et une feuille de route précise pour toutes les parties prenantes. Chacun sait ce qu'il a à faire, ce qui fait une vraie différence ! »

« Nous avons commencé par formaliser notre politique d'investissement. Plus aucune prise de décision n'est possible sans une « due diligence » approfondie des critères extra-financiers. En parallèle, nous avons défini avec nos property managers les éléments importants pour nous et multiplié les réunions avec eux pour s'assurer de l'avancement de l'atteinte de nos objectifs. Plus récemment, nous avons également structuré notre politique d'arbitrage afin de mesurer l'impact de la vente sur la performance environnementale du fonds. La dernière brique est celle relative à l'usage pour fédérer nos locataires dans le but de créer une communauté d'acteurs engagés. Ces enjeux sont éminemment collectifs au sein de La Française ». Avant de rappeler : « nous avons aussi le devoir de délivrer un rendement financier ».

Et cette sportive de souligner : « je suis une fervente supportrice de toutes les initiatives de place*. Les solutions sont relativement réduites et faire gagner du temps est essentiel ».

Si elle a longtemps pratiqué la course à pied, notre lauréate se maintient en forme en pratiquant le vélo en famille : elle a rallié Bordeaux à Noirmoutier et envisage le tour du lac de Constance. Elle s'exerce aussi aux randonnées en montagne avec ses trois enfants. Elle, qui aurait aimé être garde-forestier, pratique aussi la lecture pour se détendre. Ses deux derniers romans préférés sont « Soie », de l'italien Alessandro Baricco et « Terre des oubliés », de Duong Thu Huong, un grand roman de l'après-guerre au Vietnam.

 ANNE PEYRET

* La Française, administrateur de l'Aspim, assure la présidence de la commission ISR et le secrétariat général de l'OID.



SIGRID DUHAMEL
"Chairwoman of the board" – Deepki



GEORGINA GRENON
Directrice de l'excellence environnementale – Cojo Paris 2024

Open to work !

Celle dont « Immoweek » avait loué le « don d'adaptation » (« Pierres d'Or » 2020) est passée, sans transition, d'une présidence de BNP Paribas REIM à celle – non exécutive – de Deepki, jeune plateforme de data intelligence des acteurs immobiliers en route vers le zéro carbone.

« En plus d'être une généraliste formidablement expérimentée de l'immobilier - en même temps qu'une spécialiste en tout - Sigrid Duhamel parle cinq langues »... et préside désormais le comité stratégique (ou conseil d'administration, version startup) de Deepki, qui se veut le leader mondial de l'ESG dans l'immobilier. Ne comptez pas sur son CEO et cofondateur, Vincent Bryant, pour dire du mal de celle qui lui apporte les savoir-faire cumulés d'ingénieure (ESTP 90) et de financière (MBA Insead 95), et l'expérience prouvée de la construction à la gestion d'actifs. « Avec Deepki, j'ai l'impression de revenir à mon métier initial et de faire valoir tout ce que j'ai appris depuis. Il faut dire - et mes collaborateurs se sont souvent moqués de moi pour cela - que j'ai toujours commencé mes visites d'immeubles par les sous-sols et les locaux techniques, avant de m'attarder sur les plateaux... Viser le net zéro quand on continue d'émettre des gigatonnes de carbone me motive désormais plus que jamais ». Retour aux fondamentaux. Celle qui démarra en 1990 chez Bouygues Construction, enchaîna les métiers et les responsabilités, en France ou (et) à l'international chez Carrier-EMEA, Cap Gemini, Eric Salmon & Partners, Tishman Speyer, Carrefour, PSA, CBRE, avant de rejoindre BNP Paribas en 2017 et, très vite, la présidence de la banque REIM France. Pas surprenant qu'un tel parcours ait été rapidement distingué par le Jury des « Pierres d'Or » dans plusieurs catégories. Généraliste et spécialiste en tout.

Puis, Sigrid Duhamel a « osé », c'est elle qui le dit, partir « en solo » et monter une société de conseil, « ma propre boutique ». C'était fin 2023, avec un premier client, Black Fin Capital. « Avec Deepki, on progresse pas à pas, on collecte les données des clients pour les aider à améliorer les performances environnementales de leurs biens et, donc, en accroître la valeur ». Sur sa page LinkedIn figure la mention #opentowork. Qu'on se le dise...

BRICE LEFRANC

Parcours olympique

Georgina Grenon est directrice de l'excellence environnementale pour le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 qu'elle a rejoint en août 2018.

Cette ingénieure chimiste de formation (elle est diplômée d'un MSc en Ingénierie en chimie de l'Instituto Tecnológico de Buenos Aires et d'un MBA de l'Insead) est aussi experte en énergies renouvelables et innovation dans les « clean tech ». Son parcours atypique l'a conduit de l'industrie pétrolière au conseil en stratégie et à la fonction publique française. Née en Argentine, elle est issue d'une famille d'origine italienne, mais française d'adoption et bretonne de cœur. Sa mère, francophile, lui a appris l'amour de la France et de sa langue. Sitôt son diplôme obtenu, elle intègre la compagnie pétrolière nationale argentine, YPF SA. Son MBA en poche, elle entre chez Booz Allen Hamilton, un cabinet international de conseil en stratégie où, pendant presque dix ans, elle travaille en Europe, aux Etats-Unis, au Japon et en Amérique du Sud sur les « practices énergie et opérations », et se passionne pour les énergies renouvelables.

Après la naissance de sa première fille, elle rejoint la fonction publique en France comme chargée de mission pour les filières vertes à la direction générale de l'Energie et du Climat (DGEC) au sein du ministère de l'Ecologie et de l'Energie, en charge d'accompagner le développement des politiques et des marchés pour les énergies renouvelables. Elle représente la France au sein de l'Agence Internationale de l'Energie, participe activement à la COP21 et, entre autres, à la création de l'Alliance Solaire Internationale, avant de prendre la direction de la New Business Factory au sein d'Engie Fab. Si le sport est pour elle « une grosse frustration » - le seul qu'elle pratique avec plaisir étant la voile -, il n'en reste pas moins que les JO 2024 sont un « levier incroyable pour accélérer la transformation écologique ». Le concept de ces jeux, « les premiers à contribution positive pour le climat », repose sur de bonnes pratiques : réduction massive des émissions carbone en limitant les constructions, utilisation de l'électricité décarbonée du réseau plutôt que l'usage de groupes électrogènes dans les stades... jusqu'à mieux travailler la nouvelle vie des objets.

ANNE PEYRET

**JULIEN PEMEZEC**

Directeur général – Woodeum x Pitch Immo

Précurseur...

Julien Pemezec est devenu, au fil des années, une figure emblématique de l'industrie du bois et de la construction écologique en France. A la tête de Woodeum, il apparaît une fois de plus cette année en lice aux « Pierres d'Or » 2024, mais cette fois-ci dans la catégorie « Innovation Verte/RSE ». Une décennie après la fondation de Woodeum.

« En effet, c'était il y a dix ans déjà » réagit-il ! Alors diplômé de l'Essec, Julien Pemezec appréhendait parfaitement les enjeux environnementaux et la nécessité de transformer le secteur du bâtiment, responsable d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre (la construction représente 28 % environ des émissions mondiales de CO₂). Il rejoint alors Woodeum, co-fondé par Guillaume Poittrinal et Philippe Zivkovic. Devenue marque du groupe Altarea, l'entreprise compte désormais 70 professionnels spécialisés dans la construction de bâtiments en bois massif et bois lamellé-croisé, principalement des logements collectifs, des bureaux et des écoles. « Woodeum propose des solutions respectueuses de l'environnement, alliant performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone » résume Julien Pemezec comme une sorte de fil conducteur qu'il a toujours suivi. Depuis, l'entreprise ne cesse de gagner en influence et en compétence. Son objectif pour l'avenir de Woodeum demeure assurément ambitieux : il souhaite faire de l'entreprise « un acteur incontournable de la transition écologique en Europe », en augmentant la part du bois dans les constructions neuves, mais surtout, démontrer que développement urbain et respect de l'environnement peuvent aller de pair. La prochaine étape d'ampleur pour Woodeum passera par sa fusion avec Pitch Immo, plus fort pour aller plus loin...

Au fil du temps, notre nommé a su convaincre de nombreux acteurs du secteur de la pertinence du bois massif, non seulement pour ses qualités environnementales, mais aussi pour ses performances techniques et esthétiques. Sa capacité à fédérer et à innover a permis à Woodeum de réaliser des projets ambitieux comme la tour Hyperion à Bordeaux, la plus haute tour résidentielle en bois de France. Désormais, via des avancées technologiques, Woodeum souhaite développer des solutions innovantes qui mêlent le bois et la technologie bas carbone comme le béton bas carbone ou la bio brique avec un objectif simple : « rendre l'immobilier bas carbone accessible à tous et sur tout le territoire français ». Tout un programme... d'avenir !

✍ MEHDI BENMAKHOUF

**STEPHANE VILLEMMAIN**

"Head of sustainable investment" – Ivanhoé Cambridge

En ligne droite

Ingénieur génie rural des eaux et forêts, Stéphane Villemain a toujours été passionné par la gestion de l'eau et l'environnement. Ancien élève de Polytechnique, il a poursuivi sa formation au Canada à l'université Mc Gill de Montréal pour y réfléchir sur le thème de la gestion de l'eau et du changement climatique.

Après dix ans de conseil chez Deloitte et chez EY, il a rejoint Ivanhoé Cambridge il y a quatre ans à Montréal, avant de regagner Paris pour y construire l'équipe investissement durable. Tout récemment, la reprise à 100 % du capital d'Ivanhoé Cambridge par son actionnaire majoritaire, la Caisse de Dépôt et Placement du Québec, a conduit à regrouper les équipes d'Ivanhoé Cambridge et de la CDPQ. Le voici désormais depuis mai 2024, vice-président « sustainability », CDPQ.

Des trois lettres de l'ESG, il insiste sur la gouvernance. Effet pratique : lors d'une transaction, on lie la rémunération de la société de gestion à une sur-performance environnementale.

La performance environnementale peut se mesurer à l'aide d'un outil mis au point par Ivanhoé Cambridge, le TRI vert. Stéphane Villemain préconise d'intégrer le carbone dans la valorisation d'un immeuble qui en est à ce jour absent. « Nous collaborons avec nos évaluateurs pour refléter adéquatement l'impact croissant des critères ESG dans la valorisation des actifs » précise-t-il. En 2023, « la valeur de plusieurs de nos propriétés a pu être rehaussée en raison d'une performance environnementale supérieure au marché ». Il est aussi très investi dans les initiatives collectives comme la LCBI (Low Carbon Building Initiative) qui vise à mieux évaluer l'impact carbone en Europe. Ivanhoé Cambridge a lancé en 2023 sa première obligation durable pour 300 millions de dollars canadiens.

Admirateur des beaux paysages, passionné de pêche à la ligne, notre nommé projette de poursuivre un tour de France en tandem. Si son travail et sa vie de famille active - il a cinq enfants - lui en laissent le temps...

Il a vécu quinze ans à Montréal, peut-être a-t-il gardé de sa vie au Québec le soin d'éviter les anglicismes. Mais il goûte la place centrale de l'Europe par la volonté de notre continent d'être un vivier d'innovations du développement durable. Il y contribue activement. Loin d'être à la dérive, au fil de l'eau, il sait où il va. En ligne droite !

✍ BERTRAND DESJUZEUR



Une rentrée dans les basses eaux... Avant une reprise ?

SOPHIE VATTÉ ET LAURENT DEROTE
(DVA Executive Search)

Dans le cadre d'un contexte politique délicat, « la rentrée 2024 reste globalement dans les baisses eaux » affirment Laurent Derote et Sophie Vatté à propos du recrutement des cadres de l'immobilier. Ils évoquent, cependant, avoir « enregistré des demandes dès cette première quinzaine de septembre, qui se sont concrétisées rapidement »... Surtout, le président et la directrice générale de DVA Executive Search passent au crible leurs missions...

La dissolution décidée le 9 juin est déjà loin, mais néanmoins encore très proche puisque nous en sommes à peine au quatrième mois. La période a été riche en événements au cours desquels nous avons pu entendre tout et son contraire : Emmanuel Macron, grand perdant des élections législatives, pris à son propre piège ayant compté sur une scission de la gauche qui n'a pas eu lieu, mais qui aujourd'hui retomberait sur ses pieds avec le nouveau gouvernement, au prix d'un risque - faible - de destitution, mais plus fort, de contestation au « déni de démocratie » dans la rue et de renversement dans le délai d'une année...

Une rentrée 2024 « dans les basses eaux » en termes de recrutement

Les promoteurs ne constatent aucune reprise et le bâtiment entre en crise. Avons-nous touché le point bas et y a-t-il quelque espoir que la situation s'améliore ? Peut-être. Grâce à une reconnaissance

tardive de la dépression par nos gouvernants, à l'opiniâtreté des présidents des fédérations professionnelles de l'immobilier et du bâtiment, aux préoccupations des familles qui ne peuvent acquérir leur logement ni trouver une location qui leur convienne et qui le font savoir au moins dans les sondages, le logement fait désormais partie des chantiers urgents qui attendent Michel Barnier et la nouvelle ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, députée centriste du Nord, proche de Jean-Louis Borloo et experte en matière d'aménagement du territoire. Enfin, les Français sont, plus que jamais, divisés en trois blocs irréconciliables... Mais ils se sont aussi tous unis, galvanisés par les Jeux Olympiques, dont tout le monde reconnaît la réussite remarquable à tous points de vue, portant l'image du pays à l'international, avec parfois quelques égratignures issues de notre goût pour l'imper-tinence et la provocation. La dynamique des Jeux,

les infrastructures créées, vont-elles prolonger leur influence ? Et, sur un autre plan, permettre à la Seine-Saint-Denis de redresser sa réputation, son taux de chômage et le remplissage de ses immeubles de bureaux ?

En tout cas, la rentrée 2024 reste globalement dans les basses eaux avec un niveau d'activité en forte baisse depuis deux ans à fin août chez DVA Executive Search, la plus forte chute étant intervenue en 2023. Les huit premiers mois de 2024 sont en retrait de 10 % par rapport à l'année dernière.

Mais nous avons enregistré des demandes dès cette première quinzaine de septembre, qui se sont concrétisées rapidement, ce qui est une bonne nouvelle. Difficile, toutefois, d'en tirer quelque enseignement quant aux prémices d'une reprise...

« Les projets ne manquent pas, mais prennent du temps pour se concrétiser »...

Premières signatures et contacts en cours chez DVA

Dans ces premières signatures de rentrée, notons tout particulièrement un directeur capital markets et un directeur marketing, en charge de la politique commerciale, marketing et communication d'un acteur majeur du conseil en immobilier d'entreprise ; un directeur des opérations chez un promoteur régional réalisant 350 logements en vente en bloc pour une grande part ; un directeur général pour un opérateur de parcs d'activités et de logistique de proximité et, enfin, le responsable des relations institutionnelles réseaux d'une société de gestion de portefeuille (SGP).

Les contacts en cours concernent notamment le dirigeant d'un major de la gestion de biens ; plusieurs postes de chef de projet en maîtrise d'ouvrage chez deux grands utilisateurs ; le directeur marketing d'une enseigne commerciale ; un manager pour un bureau d'études important ; un directeur technique de centre commercial ; un directeur du développement Ile-de-France opérations multiproduit ; un directeur des investissements en immobilier logistique ; un manager transformation au sein d'une grande foncière, en charge du pilotage et de la coordination des projets de mise à niveau des actifs au regard du développement durable ; un directeur des investissements et de l'asset management chez un opérateur de la logistique... Les projets ne manquent pas, mais prennent du temps pour se concrétiser.

Par fonctions et métiers

A fin août, les fonctions techniques, travaux, maintenance, ingénierie, bâtiment, énergie décarbonée dominent largement dans notre activité de recrutement, représentant le tiers de nos missions en valeur : chefs de projet MOE dans l'ingénierie, chefs de projet MOA pour de grandes enseignes et de grands utilisateurs, directions techniques opérationnelles chez quelques promoteurs, principalement en logistique et parcs

d'activités, responsables études photovoltaïques, directeur d'opérations étanchéité, couverture, bardage...

Viennent ensuite les directions générales et de centre de profit qui totalisent près du quart de notre activité, en promotion de parcs d'activités et de logistique de proximité, dans le conseil en immobilier d'entreprise, à l'international, dans l'exploitation et le développement de résidences services d'une part, dans l'ingénierie d'autre part. L'investissement, l'exploitation et la gestion de biens et d'actifs approchent 20 % de nos missions : directeurs de centre commercial, directeurs de résidences services, directeurs asset management et asset managers France et Europe, dont certains orientés technique restructuration.

Les fonctions promotion de développement et programmes ont été quasiment divisées par trois depuis l'année dernière à la même époque et ne représentent plus que 10 % de notre activité.

Enfin, le corporate et le commercial en totalisent 13 % : responsable financier et comptable d'une grande Sem, directeur comptabilité mandants, responsable ressources humaines mobilité à l'international, data analyst... Côté commercial, uniquement en BtoB à ce jour, citons la prescription et la vente de prestations dans l'ingénierie et le bâtiment.

Par métier, les promoteurs, en logistique et activités pour une grande part, restent actifs, essentiellement dans les fonctions techniques, énergie photovoltaïque et fonctions corporate. En dehors de ces dernières, une fonction de dirigeant, quelques postes rescapés de programmes et développement résidentiels, du développement et des opérations en logistique nous ont été demandés. Au total, les promoteurs et aménageurs représentent 23 % de notre activité en valeur à fin août.

L'immobilier de commerce et de la distribution en totalise 18 %, à égalité avec l'ingénierie, l'AMO et le bâtiment. Il s'est agi, pour le commerce, de chefs de projet et ingénieurs construction tout particulièrement dans la restauration, d'exploitation de centre commercial, de transaction locative et investissement. Chez les constructeurs, on retrouve les postes construction déjà évoqués.

Les services et conseils immobiliers : gestion et exploitation de résidences services, coworking, conseil en immobilier d'entreprise, gestion d'actifs pour compte de tiers, représentent 16 %.

La part des directions immobilières des grands utilisateurs a triplé depuis l'an dernier, totalisant 13 % de nos signatures : directeurs et chefs de projet MOA, avec un beau poste de patron de pays en Europe pour un exploitant de résidences services. Enfin, le logement social ferme la marche avec un directeur de programmes et un data analyst.

L'immobilier logistique particulièrement actif

Les opérateurs en logistique sont particulièrement actifs, y compris dans leur partenariat investisseurs, quand ils ne sont pas foncière de développement ou intégrateur de leur SGP, même si malheureusement les levées de fonds ont achoppé au cours de ce premier semestre, les institutionnels ayant « fermé toutes les vannes ». Il semble, toutefois, que les perspectives à court terme soient plus favorables grâce à l'ajustement des valeurs qui apparaît désormais effectif (ce qui n'est pas encore le cas en bureaux...) et à la baisse des taux.

De plus, ils font le plus souvent preuve d'un fort engagement en matière de développement durable, créant des chartes, cherchant à concilier performance écologique et performance économique, en étroite concertation avec leur association Afilog, ce qui se matérialise par la recherche de certification au plus haut niveau des bâtiments. Ce qui passe par l'installation d'équipements dédiés à l'amélioration de la performance énergétique, de panneaux photovoltaïques sur une grande partie de la surface de toiture des plateformes, la mise en place de mesure de protection de la biodiversité.

Enfin, ils proposent un accompagnement de leurs clients investisseurs sur les coûts énergétiques, les aspects environnementaux, l'ICPE, constituant pour cela une petite équipe d'expertise et de pilotage des projets sur les plans décarbonation et certification, en AMO et en consulting. Le responsable de cette équipe énergie, développement durable et certifications identifie les besoins de ses clients internes et externes, effectue les études d'impact environnemental, assure la conduite des projets dans son domaine, pilotant les consultants spécialisés sur les différents sujets en lien avec la décarbonisation et les certifications, réalise les études nécessaires et mène les démarches de certification environnementale.

Les professionnels recherchés sont le plus souvent issus de cabinets conseils spécialisés, de groupe d'ingénierie au sein de leur « business unit » innovation ou de contrôle technique dont l'activité s'est considérablement diversifiée ; parfois des foncières en tertiaire, bien que le transfert du bureau à la logistique soit rare. Ils sont souvent très jeunes, âgés de 30 ans et moins car l'expertise est récente et, surtout, les questions d'impacts environnementaux, de gouvernance, d'engagement social et solidaire sont des prérequis chez eux.

Notre nouvelle ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, qui a exercé de nombreuses fonctions et mandats publics tant territoriaux que d'Etat est, sans doute, à la hauteur de l'enjeu du redressement de l'économie immobilière résidentielle et, de façon générale, de la construction en France. Mais elle aura besoin de temps, de l'appui du Premier ministre et de la stabilité gouvernementale, qui est loin d'être garantie...

« Les opérateurs en logistique sont particulièrement actifs »

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES



Le Mag

DE RÉFÉRENCE

POUR ÊTRE ANNONCEUR, CONTACTEZ SANDRINE DEBRAY : 06 08 37 85 60 - SDEBRAY@IMMOWEEK.FR

7-9
OCT.
2024

Sibca

CO-ORGANISÉ AVEC



LE SALON DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Les solutions bas carbone pour concevoir,
construire et rénover les villes de demain



CARROUSEL
DU LOUVRE

SIBCA.FR

PARTENAIRE PREMIUM OFFICIEL



PARTENAIRE PREMIUM

